



Stadt Graz
Stadtplanungsamt
Referat Bebauungsplanung

Bearbeiter
DI Andreas Roschitz

Berichtersteller:in
GR Roschitz

Graz, 17. Oktober 2024

Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A14 - 098878/2019/0055

05.38.0 Bebauungsplan

„Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“
V. Bez., KG 63105 Gries

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

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

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 11. Jänner 2018 wird von den grundbücherlichen Eigentümern der Grundstücke 1335/3, 1335/44, 1335/77 jeweils KG 63105 Gries um Erstellung eines Bebauungsplans ersucht.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 47.991 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“, entlang der Hohenstaufengasse mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 und entlang des Lazarettgürtels mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2 ausgewiesen.

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

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

- Der nördliche Teil des Planungsgebietes entlang der Hohenstaufengasse befindet sich im Funktionsbereich „Wohnen mittlerer Dichte“ gem. § 14 STEK 4.0
- Der östliche Teil des Planungsgebietes entlang des Lazarettgürtels befindet sich gem. § 19 STEK 4.0 in einem „Gewerbe und Mischgebiet“ mit zwei Funktionen „Industrie, Gewerbe / Wohnen hoher Dichte“.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans liegen folgende Vorplanungen vor:

- Lazarettgasse 72: Bebauungsstudie Zengerer Planungs GmbH
- Lazarettgasse 84: Bebauungsstudie Ingeons ZT GmbH

Es liegen für die Bearbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen vor:

- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 28.11.2023
- Stellungnahme der A10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 15.11.2023

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

Der Bebauungsplan bildet im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung das städtische Nachverdichtungspotential entsprechend der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse ab. Die Baumassenverteilung und Freiraumstrukturierung sind wohl überlegt und ermöglichen langfristig, speziell entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse eine straßenbegleitende Bebauung, welche die dahinterliegenden Freiflächen, Gebäude und das dahinterliegende Quartiers des „nördlichen Lazarettfeldes“ vor Lärmemissionen schützt.

Der Bebauungsplan 05.38.0 sieht Flächensicherungen für den Geh- und Radweg entlang des Lazarettgürtels, Flächensicherungen für den Radweg und das Straßenbahnprojekt entlang der Hohenstaufengasse, den Ausbau der Fußgängerinfrastruktur und eine Aufwertung der Grünraumausstattung im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes vor.

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. Dezember 2023 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.38.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29. Dezember 2023.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 30. Dezember 2023 bis einschließlich 08. März 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 30. Jänner 2024, im JUFA Hotel, Idlhofgasse 74, 8020 Graz, durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 30. Dezember 2023 bis 08. März 2024 langten 43 Einwendungen, zwei Stellungnahmen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Nullmeldung 1 (OZ 0006)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 14 - Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit - Referat Wasserwirtschaftliche Planung

„[...] Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Dezember 2023 betreffend die Auflage des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen.“

Einwendung 1 (OZ 0007)

„[...] Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
zuerst wünschen Sie den Bürgern frohe Weihnachten und dann vor dem Jahreswechsel bekommt man eine Bombe zugeschickt nach dem Motto „Vogel friß oder stirb“!

Wie stellen Sie sich das in der Praxis vor, werden wir alle enteignet??? Bis wir zu unserem Eigentum gekommen sind, haben wir hart gearbeitet und gespart, womöglich bekommen wir nur ein paar Cent und stehen auf der Straße. Wie kommen wir dazu??? Wessen Schnapsidee war das? Nicht einmal in diesem kleinen Bereich herrscht Friede, es wird ganz einfach drübergefahren!!!

Ich bin sehr enttäuscht über diese Vorgehensweise, da meines Erachtens keine Veranlassung besteht, oder braucht Frau Vizebürgermeisterin mehr Platz für ihre idiotische Straßenbahn??? Es fahren ausreichend Buslinien sowie die S-Bahn. Ich bin nicht einverstanden!“

Einwendungsbehandlung:

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im vollwertigen Bauland mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“, entlang der Hohenstaufengasse mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 und entlang des Lazarettgürtels mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2. Für das gegenständliche Planungsgebiet ist gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanpflicht ausgewiesen.

Gemäß § 40 Abs.1 des StROG 2010 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. Gem. § 40 Abs.2 des StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

Das Stadtplanungsamt ist somit gesetzlich verpflichtet, nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen und in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen und der Landesstraßenverwaltung, Bebauungspläne in bebauungsplanpflichtigen Gebieten zu erstellen.

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

Ad Verkehr: Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte im öffentlichen Interesse ist die Flächenvorsorge, durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und der Ausweisung von Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes. Für künftige verkehrliche Erfordernisse, wie die Trasse der geplanten Südwestlinie der Straßenbahn in der Hohenstaufengasse, dem geplanten Radweg in der Hohenstaufengasse, dem Geh- und Radweg entlang des Lazarettgürtels sowie dem Ausbau von Verkehrsflächen für Fußgänger, sind im Bebauungsplangebiet Straßenfluchtlinien festgelegt worden. Im konkreten Fall ist an der Ostseite der Florianigasse eine Verkehrsflächenverbreiterung für die Errichtung eines Gehsteiges mit 2,0 m Breite berücksichtigt.

Lage und Querschnitte der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden durch die Abteilung für Verkehrsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark festgelegt. Detailplanungen werden jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden weder Festlegungen zum Umsetzungszeitpunkt des Verkehrsflächenausbaues noch zu erforderlichen Grundstückseinlösen getroffen.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: „Der Ausbau des Straßenbahnnetzes ist ein wichtiges Mittel zur Reduktion der Emissionen, und somit zur Erreichung der Klimaziele. Die Straßenbahn-Südwestlinie stellt dabei eine wichtige Ergänzung zur S-Bahn und diversen Buslinien dar. Wie auch in den anderen Bereichen wurde an der Südseite der Hohenstaufengasse ein möglichst geringer Flächenbedarf angestrebt.“

Einwendung 2 (OZ 0008)

„[...] Der neue Bebauungsplan sieht vor eine bestehende Ein- bzw. Mehrfamilienhaussiedlung von hoher Wohnqualität mit vielen Grünflächen langfristig durch Wohnsilos (4-6 stöckig) zu ersetzen um möglichst viele Menschen auf engstem Raum unterzubringen. Ich habe mich vor Jahren bewusst für ein Eigenheim mit Garten entschieden um meiner Familie Lebensqualität zu bieten, die leider durch die neue Baudichte zunichtegemacht wird.

Durch diesen Bebauungsplan und geplanten Abtretungsverfahren für die zu erwartende Straßenverbreiterung verlieren die Liegenschaften an der Hohenstaufengasse massiv an Wert. Auch gehen weitere Grünflächen damit unwiederbringlich verloren.

Ich bin mit diesem Vorhaben nicht einverstanden und möchte das diese Siedlung auch im Sinne unserer Nachkommen erhalten bleibt.

Einwendungsbehandlung:

Der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes 05.38.0 liegt im sogenannten nördlichen Lazarettfeld entlang der Straßen Hohenstaufengasse und Lazarettgürtel. Südlich der Hohenstaufengasse weist das Planungsgebiet im Mittel eine Tiefe von max. 2 Bauplätzen mit ca. 50 m Tiefe auf. Westlich des Lazarettgürtels spannt sich das Planungsgebiet zwischen Lazarettgürtel und der Wiesengasse, bzw. einer gedachten Verlängerung der Wiesengasse auf. Der innere Bereich des Gevierts liegt nicht im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes.

Entlang der Hohenstaufengasse ist eine Bebauung mit maximal vier Geschossen zulässig. Speziell im Übergang zum Inneren des Gevierts, Richtung Süden, ist eine Bebauung mit maximal drei Geschossen zulässig. Entlang des Lazarettgürtels ist eine Bebauung mit maximal fünf bis sechs Geschossen zulässig. Speziell im Übergang zum Inneren des Gevierts, entlang der Wiesengasse Richtung Westen, ist eine Bebauung mit maximal vier Geschossen, mit einer Reduzierung auf drei Geschosse, entlang der Wiesengasse zulässig.

Die im Bebauungsplan festgelegte Baustruktur reagiert somit auf die örtlichen Gegebenheiten, indem zu den stark emittierenden Straßenzügen eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Straßenabgewandt, also zum Inneren des Quartiers gerichtet, werden die Baukörperhöhen dermaßen reduziert, dass ein fließender Übergang zu den baulichen Beständen des kleinteilig strukturierten Gevierts gewährleistet ist.

Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Ad Abtretungsflächen: Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte im öffentlichen Interesse ist die Flächenvorsorge, durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und der Ausweisung von Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes. Für künftige verkehrliche Erfordernisse, wie die Trasse der

geplanten Südwestlinie der Straßenbahn in der Hohenstaufengasse, den geplanten Radweg in der Hohenstaufengasse, den Geh- und Radweg entlang des Lazarettgürtels sowie den Ausbau von Verkehrsflächen für Fußgänger, sind im Bebauungsplangebiet Straßenfluchtlinien festgelegt worden. Im konkreten Fall ist zwischen der Florianigasse und der Martinigasse entlang der Hohenstaufengasse die Verkehrsfläche im Bebauungsplan um 1,56 m verbreitert worden.

Lage und Querschnitte der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden durch die Abteilung für Verkehrsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark festgelegt. Detailplanungen werden jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden weder Festlegungen zum Umsetzungszeitpunkt des Verkehrsflächenausbaues noch zu erforderlichen Grundstückseinlösen getroffen.

Seitens des Stadtplanungsamtes darf festgehalten werden, dass eine widerrechtliche Eingriffshandlung in das Grundrecht des Eigentums sowie ein massiver Wertverlust der betroffenen Grundstücke durch die plangemäße Ausübung der hoheitlichen Planungsaufgaben der Gemeinde nicht abgeleitet werden kann.

Einwendung 3 (OZ 0009)

*„[...] Mit dieser Mail beeinspruchen wir den Bebauungsplan 05.38.0 vom 15. Dezember.2023 für das o.a. Projekt. Wir bitten diesbezüglich um Bekanntgabe eines Gesprächstermins.
Vielen Dank im Voraus!“*

Einwendungsbehandlung:

Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Mit dem zuständigen Sachbearbeiter der Stadtplanung fand am 05.03.2024, innerhalb der Auflagefrist dieses Bebauungsplanes, ein Gesprächstermin mit der Einwender:in statt.

Einwendung 4 (OZ 0010)

*„[...] Nach der Vorstellung des Bebauungsplanes „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ V. Bez., KG 63105 Gries, drängt sich die Frage auf, ob Sie Ihre erwähnte Pflicht darin sehen, dem Eigentümer der Grundstücke Nr. 1335/3, 1335/44 und 1335/77 jeweils KG Gries, den möglichst höchsten Vorteil zu gewährleisten. Es wäre eher Ihre Pflicht, diesen Besitzer endlich aufzufordern, in seinem Umfeld und Besitz für Ordnung und Sauberkeit zu sorgen und die Räumlichkeiten von zahllosen illegalen Bewohnern befreien.
Im Zuge des IFG werden diese zügellosen, sogenannten Enteignungspläne namens Stadtentwicklung keiner Zukunft entgegenblicken.
Sie sind nicht einmal FAEHIG, eine vernünftige und wirtschaftliche Verkehrsplanung zu garantieren. Einzelne, für spezielle Personen bestimmte Sonderregelungen sind juristisch (IFG) sicher nicht haltbar.
Bewohner in Angst zu versetzen und mit Enteignung drohen entspricht keiner Demokratie, sondern eher dem Wunsch regierender Kommunisten!
Was aktuell in Graz abläuft ist eine Schande!
Wir sind nicht eure Untertanen!“*

Einwendungsbehandlung:

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

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im vollwertigen Bauland mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“, entlang der Hohenstaufengasse mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 und entlang des Lazarettgürtels mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2. Für das gegenständliche Planungsgebiet ist gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanpflicht ausgewiesen.

Gemäß § 40 Abs.1 des StROG 2010 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen.

Gem. § 40 Abs.2 des StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist eine hoheitliche Planungsaufgabe der Gemeinde, zuständig für die Erstellung von Bebauungsplänen ist das Stadtplanungsamt. Das Stadtplanungsamt ist somit gesetzlich verpflichtet, nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen und in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen und der Landesstraßenverwaltung, Bebauungspläne in bebauungsplanpflichtigen Gebieten zu erstellen. Dies erfolgt unter Bedacht des verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatzes, dem Stufenbau der Rechtsordnung und der Wahrung der Raumordnungsgrundsätze gem. dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz.

Eine Bevorteilung der Eigentümer der Grundstücke Nr. 1335/3, 1335/44 und 1335/77 ist im Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ nicht vorhanden.

Ad Bürgerbeteiligungsprozess:

Gem. § 40 Abs.6 Z1 des StROG 2010 sind im Verfahren zur Erstellung von Bebauungsplänen die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke innerhalb einer angemessenen Frist anzuhören und der Entwurf ist mindestens acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und ortsüblich kundzumachen.

Zusätzlich zu diesen gesetzlichen Mindestvorgaben erfolgte am 30. Jänner 2024 eine Bürgerinformationsveranstaltung, zu welcher über eine Postwurfsendung auch die umliegenden Anrainer eingeladen wurden.

Zusätzlich zu diesem Angebot sind auf der Homepage der Stadt Graz unter:

<https://www.graz.at/cms/beitrag/10419307/7758896/Bebauungsplan.html>

die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf als auch zur Bürgerinformationsveranstaltung veröffentlicht.

Ad Verkehr: Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte im öffentlichen Interesse ist die Flächenvorsorge, durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und der Ausweisung von Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes. Ein strategisches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, möglichst viel motorisierten Individualverkehr vom Inneren des Gevierts fernzuhalten und die Grundstücke entlang des Lazarettgürtels eben über diesen zu erschließen. Diesbezüglich wurde in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen und der Landesstraßenverwaltung für die Grundstücke entlang des Lazarettgürtels ein Erschließungskonzept mit gebündelten Zufahrten erarbeitet.

Lage und Querschnitte der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden durch die Abteilung für Verkehrsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark festgelegt. Detailplanungen werden jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden weder Festlegungen zum Umsetzungszeitpunkt des Verkehrsflächenausbaues noch zu erforderlichen Grundstückseinlösen getroffen.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: „Die Erschließungskonzepte von Bebauungsplangebieten richten sich nach Aspekten wie dem zur Verfügung stehenden übergeordneten und untergeordneten Straßennetz, der Grundstücksstruktur oder auch der zeitlich zu erwartenden Entwicklungen. Es kann sich daraus sowohl eine Erschließung über das untergeordnete bestehende Straßennetz als

auch z.B. eine zentral gebündelte neue Anbindung direkt an das höherrangige Straßennetz als sinnvollste Lösung ergeben. Beim gegenständlichen Bebauungsplan 05.38.0 Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel ist auf Grund kleinteiliger Grundstücksstrukturen keine reine Erschließung über das untergeordnete Straßennetz möglich, und auch die oben als Beispiel angeführte zentrale gebündelte neue Grundstückszufahrt ist auf Grund der Größe des Bebauungsplangebietes und der kleinteiligen Grundstücksstrukturen nicht immer möglich. Im gegenständlichen Fall wurden zwei Zufahrten am Lazarettgürtel so situiert, dass künftig eine Bündelung von Zufahrten prinzipiell möglich ist, wodurch auch eine Reduktion der künftigen Anbindungen an die B67 Grazer Straße / den Lazarettgürtel ermöglicht wird.

Das im Bebauungsplan 05.38.0 berücksichtigte Erschließungskonzept mit direkten Grundstücksanbindungen an den Lazarettgürtel bringt den Vorteil mit sich, dass zusätzliche Verkehrsbelastungen des untergeordneten Straßennetzes reduziert werden können.

Es gibt keine bestimmten Sonderregelungen, die Zufahrtslösung ist mit dem Land Steiermark sowie mit der Behörde abgestimmt.“

Einwendung 5 (OZ 0011) - besteht aus zwei Einwendungen, zeitlich versetzt eingebracht

„[...] Sehr geehrte Damen und Herren, gemäß der eingeräumten Frist des Stadtplanungsamtes zum gegenständlichen Entwurf des Bebauungsplans „05.38.0 Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel“ bringe ich als Eigentümerin der Liegenschaft am Grundstück Nr. 1333/4 folgende Einwendungen vor:

Wie bereits im Anschluss an die Informationsveranstaltung am 30-JÄN-24 mit Herrn DI Roschitz besprochen und auch im Erläuterungsbericht auf Seite 16 Pkt. „Topographie“ erwähnt, verläuft südlich der Falkenhofgasse ein nicht unwesentlicher Geländesprung, an dem das Bestandsobjekt mit Hausnummer 25 direkt anschließt. Aufgrund dieser Situation ist eine individuelle Betrachtung und auch Bewertung der künftig zulässigen und vor allem unzulässigen Bauauflagen erforderlich.

Zur Erläuterung:

Das Gelände auf den Liegenschaften Nr. 1333/5, 1333/4 und 1333/3 fällt Richtung Süden ab, wobei es beim Grundstück Nr. 1333/5 bereits eine begrünte Abböschung gibt und das Gelände beim Grundstück Nr. 1333/3 und 1333/1 Richtung Osten abgeflacht und an das Straßenniveau angeglichen wurde.

Am Grundstück Nr. 1333/4 entspricht der Niveausprung von der Straßenfahrbahn auf Gartenhöhe in etwa einem Geschoß, wodurch das Bestandshaus nordseitig zweigeschoßig und südseitig dreigeschoßig wahrnehmbar ist.

Wie auch im Kataster ersichtlich, ist am Grundstück 1333/4 beinahe die gesamte Vorgartenzone Richtung Falkenhofgasse unterkellert – nur im nordwestlichen Bereich schließt das Grundstück auf gewachsenem Boden an die Straßenfahrbahn an.

Neben der Außentreppe entlang der westlichen Grundgrenze gibt es derzeit keine Verbindung in den Garten. Das nun bereits 100 Jahre alte Gebäude bedarf immer öfter Sanierungsmaßnahmen, welche ohne dementsprechende Gerätschaften in der jetzigen Situation kaum zu bewerkstelligen sind. Daher wäre im Sinne der Erhaltung der alten Bausubstanz, sowie auch der Erhaltung und Pflege des Grünraums, eine Zufahrt in den Garten zweckmäßig. Diese ist ohne die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Vorgartenzone bzw. außerhalb der Bauflucht (z.B. Stützmauern), sowie auch ohne erhebliche Geländeänderungen nicht möglich.

Auch der Erdkeller, welcher unter dem Vorgarten an die Straße anschließt, wird in naher Zukunft saniert bzw. statisch ertüchtigt werden müssen.

Überdies wäre ich, bzw. ein/e mögliche/r neue/r Eigentümer*in bei künftigen Neubaumaßnahmen gemäß Stmk. Baugesetz §89 dazu verpflichtet, eine gewisse Anzahl an PKW-Stellplätzen – je nach Nutzungsart – auf eigenem Grund vorzusehen. Gemäß S. 30 des Erläuterungsberichts sind davon nur Grundstücke mit einer Netto- bauplatzgröße von weniger als 800 m² ausgenommen (Grst. 1333/4 ist gemäß GIS Kataster allerdings 859 m²

groß). Da dies in der Vorgartenzone freistehend nicht erlaubt ist, wäre auch hier eine Einfahrtsrampe auf Gartenniveau nötig. Sollte dies allerdings aufgrund der Auflagen gemäß Bebauungsplan nicht möglich sein, ergibt sich eine Wertminderung des Grundstücks, da bestimmte Nutzungen nicht realisierbar wären.

Geländeänderungen von mehr als 0,5 m und Baumaßnahmen im Bereich der Vorgartenzone bzw. außerhalb der vorgegebenen Baufluchtlinie sind daher auf Dauer unumgänglich.

Deshalb beantrage ich hier eine Ausnahmeregelung bzw. eine genaue Definition für diesen Einzelfall, vor allem, weil gemäß Erläuterungsbericht S. 32 die Vorgartenzone ein „unabdingbarer Bestandteil des öffentlich erlebba- ren Raums“ ist, welcher ohnehin nur vom Straßenniveau, nicht aber vom Gartenniveau aus wahrnehmbar ist.

Geländeänderungen und Bauten zur Geländeüberbrückung bzw. statischen Ertüchtigung / Sanierung in der Vorgartenzone auf Gartenniveau, sowie auch außerhalb der Baufluchtlinie auf Gartenniveau müssen von den Auflagen ausgenommen werden.

Ergänzend zum Thema der Bauflucht möchte ich festhalten, dass das Bestandsgebäude laut planlicher Darstellung bereits jetzt zum Teil über diese hinausragt. Sollten nun in Zukunft im Sinne der Verbesserung der thermischen Gebäudehülle die Außenwände gedämmt werden, gehe ich davon aus, dass diese Maßnahmen ergänzend zu den Ausnahmen gemäß Stmk. Baugesetz §12 „Bauteile vor der Straßenflucht-, Bauflucht- oder Baugrenzlinie“ zählen, bzw. unter Absatz (3) „Instandsetzungsarbeiten“ fallen, da sonst eine Erhaltung des sich bereits seit den 1930er Jahren in Familienbesitz befindlichen Bestandsgebäudes aus ökologischer Sicht kaum realisierbar erscheint.

Zusätzlich ist es mir ein Anliegen auch auf die Verkehrssituation des Planungsgebiets einzugehen, da Überlegungen dazu in diesem Stadium nicht ausgeklammert werden dürfen. Zur Förderung des nichtmotorisierten Individualverkehrs ist die Schaffung eines möglichst durchgängigen Straßennetzes abseits der Autofahrbahnen wichtig, um zügig und sicher ans Ziel kommen zu können. Entlang der Staatsbahnstraße gibt es bereits die Unterführung Richtung Westen, Richtung Osten ist eine Zufahrt in die Stadt nur mit Umwegen möglich. Ebenso wäre ein Radweg entlang der Hohenstaufengasse wichtig, gerade was die Anbindung an den Verkehrsknoten Don Bosco betrifft. Aufgrund der zahlreichen Wohnstraßeneinfahrten Richtung Süden wäre eine Situierung des Radwegs entlang der Nordseite konfliktärmer.

Außerdem spreche ich mich dezidiert gegen eine Öffnung der Linksabbiegeoption für den KFZ-Verkehr von der Hohenstaufengasse auf die Kärntnerstraße aus, da dadurch das Verkehrsaufkommen des Durchzugsverkehrs (Vermeidung der Kreuzung Lazarett von Süden kommend) zusätzlich verstärkt werden würde.

Zusammenfassend ersuche ich meine Einwendungen zum Bebauungsplan-Entwurf zu berücksichtigen und eine Ausnahmeregelung für die Liegenschaft Nr. 1333/4 wie folgt aufzunehmen:

- 1) Möglichkeit einer Grundstückszufahrt auf Gartengeschossniveau
- 2) Zur Sicherung der Zufahrt sind bauliche Anlagen, wie z.B. eine Stützmauer an der Grundgrenze zulässig
- 3) Erforderliche Geländeänderungen zur Schaffung einer Zufahrt (denn dabei würden die 0,5m Geländeänderung in jedem Fall übertroffen werden) sind zulässig
- 4) statische Ertüchtigung / Sanierung in der Vorgartenzone auf Gartenniveau, sowie auch außerhalb der Baufluchtlinie auf Gartenniveau müssen von den Bauauflagen ausgenommen werden
- 5) da der Bestand sich bereits außerhalb der künftigen Baufluchtlinie befindet, würde eine thermische Sanierung der Gebäudehülle diese Linie noch weiter überragen. Dazu ist notwendig festzuhalten, dass thermische Sanierungen zu „Instandsetzungsarbeiten“ zählen und trotz Nichteinhaltung der Baufluchtlinie realisiert werden dürfen.“

„[...] Sehr geehrte Damen und Herren, gemäß der eingeräumten Frist des Stadtplanungsamtes zum gegenständlichen Entwurf des Bebauungsplans „05.38.0 Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel“ bringe ich als Eigentümerin der Liegenschaft am Grundstück Nr. 1333/4 folgende Einwendungen vor:

Wie bereits im Anschluss an die Informationsveranstaltung am 30-JÄN-24 mit Herrn DI Roschitz besprochen und auch im Erläuterungsbericht auf Seite 16 Pkt. „Topographie“ erwähnt, verläuft südlich der Falkenhofgasse ein nicht unwesentlicher Geländesprung, an dem das Bestandsobjekt mit Hausnummer 25 direkt anschließt. Aufgrund dieser Situation ist eine individuelle Betrachtung und auch Bewertung der künftig zulässigen und vor allem unzulässigen Bauauflagen erforderlich.

Zur Erläuterung:

Das Gelände auf den Liegenschaften Nr. 1333/6, 1333/5, 1333/4 und 1333/3 und 1333/1 fällt Richtung Süden ab, wobei es beim Grundstück Nr. 1333/5 bereits eine begrünte Abböschung gibt und das Gelände beim Grundstück Nr. 1333/3 und 1333/1 Richtung Osten abgeflacht und an das Straßenniveau angeflacht wurde.

Am Grundstück Nr. 1333/4 und 1333/12 entspricht der Niveausprung von der Straßenfahrbahn auf Gartenhöhe in etwa einem Geschoß, wodurch das Bestandshaus nordseitig zweigeschoßig und südseitig dreigeschoßig wahrnehmbar ist.

Wie auch im Kataster ersichtlich, ist am Grundstück 1333/4 und 1333/12 beinahe die gesamte Vorgartenzone Richtung Falkenhofgasse unterkellert – nur im nordwestlichen Bereich schließt das Grundstück auf gewachsenem Boden an die Straßenfahrbahn an.

Neben der Außentreppe entlang der westlichen Grundgrenze gibt es derzeit keine Verbindung in den Garten. Das nun bereits 100 Jahre alte Gebäude bedarf immer öfter Sanierungsmaßnahmen, welche ohne dementsprechende Gerätschaften in der jetzigen Situation kaum zu bewerkstelligen sind. Daher wäre im Sinne der Erhaltung der alten Bausubstanz, sowie auch der Erhaltung und Pflege des Grünraums, eine Zufahrt in den Garten zweckmäßig. Diese ist ohne die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Vorgartenzone bzw. außerhalb der Bauflucht (z.B. Stützmauern), sowie auch ohne erhebliche Geländeänderungen nicht möglich.

Auch der Erdkeller, welcher unter dem Vorgarten an die Straße anschließt, wird in naher Zukunft saniert bzw. statisch ertüchtigt werden müssen.

Überdies wäre ich, bzw. ein/e mögliche/r neue/r Eigentümer*in bei künftigen Neubaumaßnahmen gemäß Stmk. Baugesetz §89 dazu verpflichtet, eine gewisse Anzahl an PKW-Stellplätzen – je nach Nutzungsart – auf eigenem Grund vorzusehen. Gemäß S. 30 des Erläuterungsberichts sind davon nur Grundstücke mit einer Netto-bauplatzgröße von weniger als 800 m² ausgenommen (Grst. 1333/4 ist gemäß GIS Kataster allerdings 859 m² groß). Da dies in der Vorgartenzone freistehend nicht erlaubt ist, wäre auch hier eine Einfahrtsrampe auf Gartenniveau nötig. Sollte dies allerdings aufgrund der Auflagen gemäß Bebauungsplan nicht möglich sein, ergibt sich eine Wertminderung des Grundstücks, da bestimmte Nutzungen nicht realisierbar wären.

Geländeänderungen von mehr als 0,5 m und Baumaßnahmen im Bereich der Vorgartenzone bzw. außerhalb der vorgegebenen Baufluchtlinie sind daher auf Dauer unumgänglich.

Deshalb beantrage ich hier eine Ausnahmeregelung bzw. eine genaue Definition für diesen Einzelfall, vor allem, weil gemäß Erläuterungsbericht S. 32 die Vorgartenzone ein „unabdingbarer Bestandteil des öffentlich erlebbareren Raums“ ist, welcher ohnehin nur vom Straßenniveau, nicht aber vom Gartenniveau aus wahrnehmbar ist.

Geländeänderungen und Bauten zur Geländeüberbrückung bzw. statischen Ertüchtigung / Sanierung in der Vorgartenzone auf Gartenniveau, sowie auch außerhalb der Baufluchtlinie auf Gartenniveau müssen von den Auflagen ausgenommen werden.

Ergänzend zum Thema der Bauflucht möchte ich festhalten, dass das Bestandsgebäude laut planlicher Darstellung bereits jetzt zum Teil über diese hinausragt. Sollten nun in Zukunft im Sinne der Verbesserung der thermischen Gebäudehülle die Außenwände gedämmt werden, gehe ich davon aus, dass diese Maßnahmen ergänzend zu den Ausnahmen gemäß Stmk. Baugesetz §12 „Bauteile vor der Straßenflucht-, Bauflucht- oder Bau-

grenzlinie“ zählen, bzw. unter Absatz (3) „Instandsetzungsarbeiten“ fallen, da sonst eine Erhaltung des sich bereits seit den 1930er Jahren in Familienbesitz befindlichen Bestandsgebäudes aus ökologischer Sicht kaum realisierbar erscheint.

Zusätzlich ist es mir ein Anliegen auch auf die Verkehrssituation des Planungsgebiets einzugehen, da Überlegungen dazu in diesem Stadium nicht ausgeklammert werden dürfen. Zur Förderung des nichtmotorisierten Individualverkehrs ist die Schaffung eines möglichst durchgängigen Straßennetzes abseits der Autofahrbahnen wichtig, um zügig und sicher ans Ziel kommen zu können. Entlang der Staatsbahnstraße gibt es bereits die Unterführung Richtung Westen, Richtung Osten ist eine Zufahrt in die Stadt nur mit Umwegen möglich. Ebenso wäre ein Radweg entlang der Hohenstaufengasse wichtig, gerade was die Anbindung an den Verkehrsknoten Don Bosco betrifft. Aufgrund der zahlreichen Wohnstraßeneinfahrten Richtung Süden wäre eine Situierung des Radwegs entlang der Nordseite konfliktärmer.

Außerdem spreche ich mich dezidiert gegen eine Öffnung der Linksabbiegeoption für den KFZ-Verkehr von der Hohenstaufengasse auf die Kärntnerstraße aus, da dadurch das Verkehrsaufkommen des Durchzugsverkehrs (Vermeidung der Kreuzung Lazarett von Süden kommend) zusätzlich verstärkt werden würde.

Zusammenfassend ersuche ich meine Einwendungen zum Bebauungsplan-Entwurf zu berücksichtigen und eine Ausnahmeregelung für die Liegenschaft Nr. 1333/4 und 1333/12 wie folgt aufzunehmen:

- 1) Möglichkeit einer Grundstückszufahrt auf Gartengeschoßniveau
- 2) Zur Sicherung der Zufahrt sind bauliche Anlagen, wie z.B. eine Stützmauer an der Grundgrenze zulässig
- 3) Erforderliche Geländeänderungen zur Schaffung einer Zufahrt (denn dabei würden die 0,5m Geländeänderung in jedem Fall übertroffen werden) sind zulässig
- 4) statische Ertüchtigung / Sanierung in der Vorgartenzone auf Gartenniveau, sowie auch außerhalb der Baufluchtlinie auf Gartenniveau müssen von den Bebauungsauflagen ausgenommen werden
- 5) da der Bestand sich bereits außerhalb der künftigen Baufluchtlinie befindet, würde eine thermische Sanierung der Gebäudehülle diese Linie noch weiter überragen. Dazu ist notwendig festzuhalten, dass thermische Sanierungen zu „Instandsetzungsarbeiten“ zählen und trotz Nichteinhaltung der Baufluchtlinie realisiert werden dürfen.“

Einwendungsbehandlung:

Ad 1: Gemäß § 7 Abs.3 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan sind für Wohngebäude mit bis zu drei Wohneinheiten maximal zwei PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung zulässig.

Gemäß § 7 Abs.4 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan sind für Wohngebäude mit mehr als drei Wohneinheiten im Erdgeschoss maximal zwei PKW-Abstellplätze gebäudeintegriert, innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig.

Gemäß § 8 Abs.2 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Bauplatzgröße.

Gemäß § 8 Abs.4 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan ist die Vorgartenzone ist begrünt auszuführen. Die Anordnung von PKW-Stellplätzen, Müllbehältern und deren Einhausungen, Garagengebäuden, Carports, Fahrradabstellplätzen und Flugdächern ist in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von bis zu 5,00 m unzulässig.

Der Bebauungsplan schließt eine Erschließung des Grundstückes als auch die Erschließung auf dem Niveau des Gartengrundstückes über die Falkenhofgasse generell nicht aus. Es ergeht jedoch der Hinweis, dass eine Erschließung des Gartenniveaus für PKW auf Grund der bestehenden Topographie, sich als durchaus schwierig herausstellen könnte. Diesbezüglich wird auf das nachgereichte Bauverfahren verwiesen.

Ad 2: Gemäß § 8 Abs.15 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan sind Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen unzulässig. Im Bebauungsplan werden somit Stützmauern nicht ausgeschlossen, es werden jedoch gestalterische Festlegungen zu diesen getroffen.

Ad 3: Gemäß § 8 Abs.13 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan sind Geländeänderungen nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen, im Bereich von Baumpflanzungen und beim Ausgleich von am Bauplatz verorteten Mulden oder Niveausprüngen zulässig.

Im Bebauungsplan sind somit höhere Geländeänderungen im Bereich von Niveausprüngen zulässig. Das Ausmaß und die gestalterische Beurteilung erfolgt im nachgereichten Bauverfahren.

Um einen Widerspruch innerhalb der Verordnung zum Bebauungsplan zu bereinigen wird §8 Abs 14 wie folgt ergänzt: „Diese Festlegung gilt nicht für die Angleichung von Niveausprüngen die an das öffentliche Gut angrenzen.“

Ad 4, 5: Gemäß § 39 Abs.1 des Stmk BauG hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass die baulichen Anlagen in einem der Baubewilligung und den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten werden. Diesbezüglich wird § 10 Abs.1 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan wie folgt konkretisiert:

„Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Sanierungen und Umnutzungen zulässig, Zubauten sind unzulässig“.

Im Erläuterungsbericht wird ergänzt, dass der Begriff „Sanierungen“ auch die „thermische Sanierung“ inkludiert. § 5 Abs.9 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan wie folgt ergänzt:

„Für Zu- und Umbauten sind zur Angleichung an die baulichen Bestände Steildächer zulässig.“

Einwendung 6 (OZ 0012)

„[...] Mit Kundmachung vom 15.12.2023 wurde der Bebauungsplan 05.38.0 betreffend „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ kundgemacht bzw. zur Einsicht aufgelegt und festgehalten, dass bis zum 08.03.2024 Einwendungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben werden können.

Innerhalb der offenen Frist erhebt der umseits bekannte Einschreiter Einwendungen wie folgt:

Einleitung: Der Einschreiter, Herr Markus Fellin, ist unter anderem grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 1573 KG 63105 Gries, beinhaltend die Grundstücke Nr. 1333/24 bzw. 1333/26.

Ausführungen: Gegenstand der Stellungnahme ist die in Aussicht genommene Bebauung und wird diesbezüglich festgehalten wie folgt:

Festzuhalten ist, dass in der gegenständlichen Straße keine neuen Bäume gepflanzt werden sollen, da jedenfalls bereits jetzt zu viel Laubwurf vorliegend ist. Dadurch wäre eine erhebliche Beeinträchtigung einhergehend.

Im Übrigen darf es im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu keiner Verbreiterung der Straße kommen, da es im als Wohngebiet gewidmeten Umfeld zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen würde.

Im Übrigen darf keine Änderung der Bebauungsdichte und insbesondere auch der Bebauungsart in Form von mehrstöckigen Häusern kommen, da diesbezüglich wesentliche Beeinträchtigungen auf die Liegenschaft des Einschreiters zu erwarten wären.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass der in Aussicht genommene Bebauungsplan jedenfalls wesentliche Beeinträchtigungen für die Liegenschaft des Einschreiters haben könnte und wird die Berücksichtigung der Einwände beantragt.“

Einwendungsbehandlung:

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im vollwertigen Bauland mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“, entlang der Hohenstaufengasse mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 und entlang des Lazarettgürtels mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2. Für das gegenständliche Planungsgebiet ist gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanpflicht ausgewiesen.

Gemäß § 40 Abs.1 des StROG 2010 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen.

Gem. § 40 Abs.2 des StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist eine hoheitliche Planungsaufgabe der Gemeinde, zuständig für die Erstellung von Bebauungsplänen ist das Stadtplanungsamt. Das Stadtplanungsamt ist somit gesetzlich verpflichtet, nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen und in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen und der Landesstraßenverwaltung, Bebauungspläne in bebauungsplanpflichtigen Gebieten zu erstellen.

Die Grundlagen für die Erstellung von Bebauungsplänen bilden die raumplanerischen Planungsinstrumente wie 4.0 Stadtentwicklungskonzept, 1.0 Räumliches Leitbild und der 4.0 Flächenwidmungsplan. Dementsprechend wurde mit der Beschlussfassung des 4.0 STEK und des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Jahr 2018 die Grundlagen für eine Nachverdichtung in einer innerstädtisch ausgezeichneten Lage gelegt.

Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Ad Verkehrsflächen: Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte im öffentlichen Interesse ist die Flächenvorsorge, durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und der Ausweisung von Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes. Ein strategisches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, möglichst viel motorisierten Individualverkehr vom Inneren des Gevierts fernzuhalten und die Grundstücke entlang des Lazarettgürtels eben über diesen zu erschließen. Diesbezüglich wurde in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen und der Landesstraßenverwaltung für die Grundstücke entlang des Lazarettgürtels ein Erschließungskonzept mit gebündelten Zufahrten erarbeitet.

Die Verbreiterung der Verkehrsflächen bezieht sich nahezu ausschließlich auf die Erweiterung eines Angebotes für den öffentlichen Verkehr in Form der Errichtung einer Straßenbahn als auch den Ausbau der Fuß- und Radwegeninfrastruktur. Der motorisierte Individualverkehr soll so gering wie möglich gehalten werden. Diesbezüglich wurden auch entsprechende Stellplatzschlüssel für zukünftige PKW Stellplatzflächen im Bebauungsplan festgelegt.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: *„Die bei der Liegenschaft EZ 1573 KG 63105 Gries, beinhaltend die Grundstücke Nr. 1333/24 bzw. 1333/26, für die Südbahnstraße im Bebauungsplan 05.38.0 berücksichtigte Verkehrsfläche soll nicht einer Verbreiterung der Fahrbahn für den Mischverkehr dienen, sondern ergibt sich aus zu berücksichtigenden Maßnahmen entlang der Bahnstrecke, vorrangig für den Radverkehr.“*

Ad neue Baumpflanzungen: Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde zu den neuen Baumstandorten folgende Stellungnahme abgegeben: *„Bäume im städtischen Umfeld erfüllen zahlreiche wichtige Funktionen. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels und der damit einhergehenden Überhitzung ist es für die Stadt Graz von zentraler Bedeutung, über einen dichten, artenreichen und widerstandsfähigen Baumbestand zu verfügen. Demnach ist eine Nachverdichtung des Baumbestandes – auch durch die Neuanlage von straßenraumwirksamen Baumreihen dringend erforderlich. Es zählt jeder einzelne Baum. Natürlich gehen damit auch gewisse Emissionen einher, die einen erhöhten Pflege- und Reinigungsaufwand umliegender Flächen bedeuten – z.B. durch herabfallende Blüten oder Laub. Im Sinne einer nachhaltigen Durchgrünung der Stadt und einer Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sind neue Baumpflanzungen jedoch unumgänglich.“*

Einwendung 7 (OZ 0013)

Mag. Abt. 10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer
Referat Grünraum und Freiraumplanung

„[...] Der Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplanes wurde am 30.12.2023 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Auf Grundlage der Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz, der Grazer Baumschutzverordnung 1995 idgF und des Grünen Netzes Graz gibt die A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer - zum genannten Bebauungsplan folgende Einwendung ab:

Ergänzungen und Änderungen zu § 8 (Freiflächen, Bodenversiegelung, Grünflächen): Ad (6): Straßenseitig beträgt der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk mind. 4 m, zu versiegelenden Flächen (z.B. ans jeweilige Grundstück angrenzender Gehsteig) mind. 1 m.

Ad (11): Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mind. 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Zusatz (entsprechend unserer Stellungnahme vom 09.11.2023): Der Abstand von Baumneupflanzungen zu versiegelten Flächen innerhalb der Baufelder muss mindestens 1,5 m betragen. Sind Pflanzungen nur durch eine Unterschreitung dieses Abstandes möglich, so müssen jedenfalls entsprechende Schutzmaßnahmen erfolgen (Wurzelsperren, hebungssichere Randleisten usw.).“

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme des A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Ad Baumachsabstand:

§ 8 Abs 6 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan wird wie folgt adaptiert:

„Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,0 m

Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m

Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) mind. 3,0 m

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,0 m reduziert werden.“

Ad Tiefgaragenüberschüttung:

Gemäß § 8 Abs.11 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan ist die Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und unterbauten Freibereichen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Diese Festlegung dieses Mindestmaßes entspricht der aktuellen Fassung des durch den Gemeinderat verordneten 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes. Die gewünschte Änderung auf eine Überschüttungshöhe von 1,0 m kann im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht gefolgt werden.

Ad Zusatz:

Im Erläuterungsbericht wird im Kapitel Frei- und Grünraumgestaltung folgender Inhalt ergänzt: „Der Abstand von Baumneupflanzungen zu versiegelten Flächen innerhalb der Baufelder muss mindestens 1,5 m betragen. Sind Pflanzungen nur durch eine Unterschreitung dieses Abstandes möglich, so müssen jedenfalls entsprechende Schutzmaßnahmen wie z.B. Wurzelsperren, hebungssichere Randleisten oä. erfolgen.“

Einwendung 8 (OZ 0014)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung**

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

- Entsprechend den Vorgaben des § 41 (2) Z5 StROG kann in BPLen die Nutzung der Gebäude „Verteilung der Nutzungen [...], Anzahl der Wohnungen oder Anteil der Wohnnutzflächen, Anteil der Betriebsflächen, [...]“ geregelt werden. Die in § 2 (3) des BPLs geplante Festlegung einer durchschnittlichen Mindestgröße aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz ist aus fachlicher Sicht in dieser Form auf Ebene des BPLs nicht möglich. Allenfalls wären zur Umsetzung dieser Zielsetzung Adaptierungen von Festlegungen des BPLs und/oder zivilrechtliche Vereinbarungen erforderlich.*
- Im Falle von geplanten Überschreitungen der im FWP festgelegten Bebauungsdichte ist im Grunde – und auch mit Verweis auf die gebotene Rechtssicherheit – die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die Bestimmungen der §§ 3 (14) bis (19) des BPLs sind entsprechend zu überarbeiten. Auf die Einhaltung der gebotenen Gleichbehandlung wird generell hingewiesen.*
- IS der oa. Ausführung ist auch bezüglich des Bebauungsgrades für sämtliche Flächen des Planungsgebietes die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich, wobei in den Entwurfsunterlagen Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten und Tiefgaragenausgänge mit Gebäudecharakter außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden (vgl. ua. § 4 (2)) und diese allenfalls bei der Berechnung des Bebauungsgrades ebenfalls zu berücksichtigen sind.*
- Die geplante Festlegung des § 3 (16), dass eine Überschreitung des im FWP festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen einer Baumassenverschiebung für den Bauplatz C2 zulasten des Bauplatzes C1 zulässig ist, ist aus fachlicher Sicht in dieser Form auf Ebene des BPLs nicht möglich. Allenfalls wären auch zur Umsetzung dieser Zielsetzung Adaptierungen von Festlegungen des BPLs und/oder zivilrechtliche Vereinbarungen erforderlich.*
- Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 4 (5) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.*
- Hinsichtlich der Einschränkung für die Errichtung von Nebengebäuden gemäß § 4 (7) der Entwurfsunterlagen ist im Wortlaut eine Klarstellung erforderlich, ob das maximale Längen- und/oder Flächenausmaß – ist zB 5,0x3,0m möglich? – für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Nebengebäudes relevant ist.*
- Zu § 5 (1): Entsprechend dem Rechtsplan werden für untergeordnete bebaubare Bereiche auch 1- bzw. 2-geschossige Höhenentwicklungen definiert. Für diese beiden Geschoßanzahlen werden im Wortlaut keine maximalen Gebäude- bzw. Gesamthöhen festgelegt. Dies ist nachzuführen.*
- Die Begriffsbestimmung des § 4 Z46 Stmk. BauG sieht für das natürliche Gelände grundsätzlich vier Auslegungsmöglichkeiten vor, wobei dem BPL selbst derzeit augenscheinlich keine Ersichtlichmachung von Höhenschichtlinien oder -koten zugrundegelegt ist, weshalb aufgrund der gebotenen Rechtssicherheit zur abschließenden Bestimmung des § 5 (6) eine Klarstellung zum Begriff „natürlich angrenzendes Gelände“ als erforderlich erachtet wird.*
- Mit Verweis auf das Determinierungsgebot ist in § 5 (7) das Ausmaß für die untergeordnete Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch bestimmte einschränkende Vorgaben eindeutig zu definieren.*
- In § 5 (8) kompakte*
- Zu den Bestimmungen des § 6 (11), dass großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden [...] unzulässig sind, sind aufgrund des Determinierungsgebotes Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m²) die Vorgabe „großflächig“ umfasst.*
- Es ist derzeit nicht nachvollziehbar, warum Bestimmungen ua. der §§ 7 (5), (6), (11) u. (12) ausschließlich bei Neubauten, jedoch nicht auch bei Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten und allenfalls bei auch Zu- und Umbauten bei auf Grundlage des BPLs bewilligten, künftigen Bestandsobjekten angewandt werden sollen. Es wird dahingehend um generelle Prüfungen ersucht.*
- Zu § 7 (12) wird mit Verweis die Bestimmung des § 2 (1) Z24 StROG um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“ ersucht.*

Generell wird angeregt, bei BPL-Festlegungen auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG abzustellen.

- Die Bestimmung des § 8 (2), dass Zufahrten, Gehwege und Terrassen „in einer verträglichen Relation zur Bauplatzgröße“ von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind, ist mit Verweis auf den Stufenbau der Instrumente der Örtlichen Raumplanung auf Planungsebene eines BPLs ebenfalls nicht hinreichend konkret und im BPL durch eindeutig bestimmte, nachvollziehbare Vorgaben zu definieren.
- Gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG ist als Mindestinhalt eines BPLs ua. auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen. In § 4 Z18a Stmk. BauG ist die Bodenversiegelung wie folgt definiert: „Die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z.B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wasser-gebundenen Decken.“ Grundsätzlich ist daher auch die Bestimmung des § 8 (3) der Entwurfsunterlagen zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.
- Auch der in § 8 (7) angeführte Begriff „befestigter Bereich“ ist nachvollziehbar zu definieren. Wie ist dieser „Bereich“ zB im Rahmen einer baurechtlichen Beurteilung abzugrenzen?
- Da westlich des Lazarettgürtels im Räumlichen Leitbild für den Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ ua. ausschließlich die geschlossene, gekuppelte Bauungsweise sowie eine Funktionsdurchmischung „im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß“ festgelegt ist, ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum mit geplanten Festlegungen des BPLs für die relevanten Flächen dieses Bereichstyps von Übereinstimmungen mit den oa. Vorgaben des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird.
- Generell ist hinsichtlich der Festlegungen des Räumlichen Leitbildes in den Erläuterungen ergänzend darzulegen, dass sämtliche verfahrensrelevante Bestimmungen dieser übergeordneten Vorgabe im BPL hinreichend umgesetzt werden. Allenfalls wäre die Anwendung von Ausnahmebestimmungen anzuführen. Auf die Vorgaben des § 8 (1) StROG wird ergänzend hingewiesen.
- Zum Teil sind auch Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte (ua. hinsichtlich Geländeveränderungen, Stützmauern) nicht hinreichend erkennbar. Generell sind auf Grundlage einer vertieften Bestandsaufnahme insbesondere unterschiedliche Festlegungen für Teilflächen – ua. hinsichtlich der Abgrenzung von definierten Bauplätzen, des Verlaufs von Bauflucht- bzw. -grenzlinien, Bereiche für Tiefgaragen udgl. – unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der geplanten baulichen Entwicklung vertieft zu begründen. Die Erläuterungen sind dahingehend generell zu prüfen bzw. zu ergänzen, wobei auch auf die Einhaltung der gebotenen Gleichbehandlung – insbesondere bei einer Vielzahl von baulichen Beständen, die nunmehr (zum Teil) außerhalb der Baugrenzlinien liegen und deren bauliche Entwicklung aufgrund der Bestimmungen des § 10 der Entwurfsunterlagen eingeschränkt werden soll – hingewiesen wird.
- In den Erläuterungen wird um Prüfung von Bezügen zu Bestimmungen im Wortlaut ersucht (vgl. zB Seite 33 – Werbeeinrichtungen in § 10).
- Im digitalen Entwurfsplan werden augenscheinlich keine Grundstücksnummern angeführt. Für in der Plandarstellung in der Lage ungefähr eingetragene Geh- und Radwege werden iS der gebotenen Rechtssicherheit im BPL konkrete, verbindliche Festlegungen als erforderlich erachtet. iS der oa. Ausführung sind zum Teil auch Bemaßungen ua. von Baugrenzlinien zu ergänzen. Dahingehend wird um generelle Prüfung ersucht.

Abschließend wird darauf aufmerksam gemacht, dass Anhörungs- bzw. Auflageunterlagen von Raumordnungsverfahren der Abteilung 13 zu Beginn der Verfahrensfristen auch gedruckt zu übermitteln sind. Es wird um entsprechende Berücksichtigung bei künftigen Verfahren ersucht.“

Einwendungsbehandlung:

Dem Großteil der formulierten Einwendungspunkte konnte durch entsprechende Ergänzungen und Korrekturen in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 05.38.0 Bebauungsplan entsprochen werden. Für folgende Punkte konnten nach Überprüfung der Einwendungsinhalte keine Änderungen vorgenommen werden:

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.

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

Ad Pkt. „Festlegung einer durchschnittlichen Mindestgröße aller Wohneinheiten“: Eine endgültige Überprüfung, ob die durchschnittliche Mindestgröße aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz eingehalten werden kann, ist dementsprechend nur auf Grundlage von konkreten Bauvorhaben mit vergleichbaren Wohnungsschlüsseln möglich und zielt darauf ab, einen ausgewogenen Wohnungsmix innerhalb des Bebauungsplangebietes zu bewirken.

Zudem darf hierzu angemerkt werden, dass entsprechende Möglichkeiten zur Festlegung ausschließlich in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs.2 Z5) enthalten sind.

Ad Bebauungsdichte: Die Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebauungsdichtewerte im Bebauungsplan ist im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan enthalten.

Die Ermittlung der Bebauungsdichte erfolgt gem. Dichteverordnung und ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt. Die Festlegung für alle Eigentümer, die Bruttobauplatzfläche vor Abzug von Verkehrsflächen als Berechnungsgrundlage heranzuziehen ermöglicht für alle Eigentümer die höchstmögliche Rechtssicherheit im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes.

Für die Bauplätze C1 und C2, welche zum Zeitpunkt der Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes im Besitz eines Eigentümers sind und nach tagesaktuellem Kataster des BEV mittlerweile ein Grundstück im Sinne des Vermessungswesens abbildet, gelten diese Festlegungen sinngemäß. Die Baumassenverschiebung zwischen C1 und C2 ist ein Formalakt, da die Bebauungsdichte bezogen auf die Summe der Bruttobauplatzflächen von C1 und C2, eingehalten ist.

Speziell die Dichteerhöhung am Bauplatz H ist im Sinne des Ortsbildes notwendig, da sich auf Grund der notwendigen Bebauung über Eck (Lärmschutz) und der festgelegten Mindestgeschoßanzahl mit 3G bereits eine Überschreitung der max. zulässigen Bebauungsdichte ergibt.

Für die beiden Grundstücke in direkter Nahelage zum Nahverkehrsknoten Don Bosco (ausgewiesene Bebauungsdichte WA mit 0,4-0,8) ist eine Dichteüberschreitung aus städtebaulichen Gründen auf Grund einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung und einer hochwertigen Verkehrserschließung am zukünftig erweitert ausgebauten Nahverkehrsknotens Don Bosco, festgelegt.

Eine Unterschreitung der im Flächenwidmungsplan festgesetzten Bebauungsdichteuntergrenze ist auf Grund der kleinteiligen Bestandsstruktur zulässig um bei bestehenden Kleinstrukturen Zubauten innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten bebaubaren Flächen zu ermöglichen.

Ad. Bebauungsgrade: Der Bebauungsgrad der einzelnen Grundstücke ist aufgrund des vorgegebenen Rahmens der Bauflucht-, und Baugrenzlinien im Verhältnis zum Bauplatz für jedes Grundstück ermittelbar.

Um eine kompakte Bauweise und einen sparsamen Flächenverbrauch zu gewährleisten, ist im Verhältnis zur max. zulässigen Bebauungsdichte die Geschossanzahl dementsprechend festgelegt, dass die angeführten Ein- oder Zubauten berücksichtigt wurden.

Ad Pkt. „Überschreitungsmöglichkeiten der festgelegten Gebäudehöhe“: Der Terminus „untergeordnet“ kann lt. dem Wörterbuch „Duden“ auch mit den Begriffen „weniger wichtig, zweitrangig; nicht so bedeutend“ ersetzt werden. Mit der im Verordnungswortlaut eingeräumten Möglichkeit zur „untergeordneten Überschreitung“ der maximalen Gebäudehöhen von Liften und kleineren Dachaufbauten ist ein entsprechender Spielraum für technische Anlagen bzw. kleinere zwingend notwendige Aufbauten festgelegt, um keine Widersprüche in den nachgereichten Bauverfahren zu generieren. Der Erläuterungsbericht wurde diesbezüglich aktualisiert.

Ad Pkt. Fassadengestaltung gem. § 6 (7) des Bebauungsplans: Im Hinblick drauf, dass die Einschränkung möglicher Materialien, Farben sowie Oberflächenbehandlungen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ gem. § 41 Abs.2 Z9 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. PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze: Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischen Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern, was aus fachlicher Sicht nahezu mit Neubauten möglich ist. Grundsätzlich können zu ebener Erde bis zu zwei PKW Stellplätze am Bauplatz untergebracht werden. Die Errichtung von mehr als zwei PKW-Stellplätzen bedarf gem. § 7 Abs.5 der Errichtung einer Tiefgarage. Der kleinteilige Zuschnitt der überwiegenden Anzahl der Grundstücke generiert aus fachlicher Sicht bei der Errichtung von Tiefgaragen zuerst einen Rückbau der baulichen Bestände. Diesbezüglich wurde der Stellplatzschlüssel, welcher auf die Errichtung einer Tiefgarage abstellt, für Neubauten festgelegt.

§ 7 Abs.11 des Verordnungstextes wurde wie folgt konkretisiert:

„Für die Wohnnutzung je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.“

§ 7 Abs.12 des Verordnungstextes wurde wie folgt konkretisiert:

„Für sonstige Nutzungen je angefangene 50 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.“

Ad Pkt. Nutzfläche: Gemäß § 23 Abs.1 Z2 des StBauG haben die Projektunterlagen eines Projektes die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Raumnutzung und der Nutzflächen sowie im Fall des § 92a die Darstellung der Abstellplätze, die mit Lade- und Leitungsinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auszustatten sind und im Fall des § 92b die Darstellung des Zugangspunktes zum Gebäude zu enthalten. Der § 7 Abs.12 des Verordnungstextes stellt auf diese Nutzflächenangaben ab.

Sollte es in den nachgereichten Bauverfahren zu Unstimmigkeiten bei den Begrifflichkeiten kommen, bietet das Stadtplanungsamt Auskunft- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären.

Ad. Pkt. Festlegungen für Gehwege und Terrassen gem. § 8 (2) des Bebauungsplanes: Im Hinblick drauf, dass die Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs.2 Z8) 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 (2) 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 Grad der Bodenversiegelung: In Bezug auf die erforderliche Festlegung eines „Grades der Bodenversiegelung“ für die verbliebenden Freiflächen wird darauf hingewiesen, dass dieser in der Stadt Graz nunmehr durch die „Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors“ definiert wird und daher auf eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

Ad § 8 Abs.7: Sollte es in den nachgereichten Bauverfahren zu Unstimmigkeiten bei den Begrifflichkeiten kommen, bietet das Stadtplanungsamt Auskunft- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung

erläutert und die Bürger:innen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären.

Ad Räumliches Leitbild: Gemäß den zulässigen Ausnahmebestimmungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes und auf Grund von zweitinstanzlichen Entscheidungen des LvwG Steiermark werden auch für die Straßenrandbebauung auf Grund der baulichen Bestände die offene, die gekuppelte und die geschlossene Bebauung zulässig um einen rechtswidrigen Zustand und eine Unbebaubarkeit der vollwertigen Baulandflächen auszuschließen.

Auf Grund der Größe des Planungsgebietes und im Sinne einer bedarfsorientierten Entwicklung wird von einer Festlegung der Nutzung im straßenseitigen Erdgeschoss Abstand genommen und auf die im § 30 Abs.2 des StROG festgelegten Nutzungsmöglichkeiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ verwiesen.

Eine verbindliche Nutzungsfestlegung im Erdgeschoss ist bewusst nicht berücksichtigt. Dies durchaus mit dem Gedanken, im lärmfreigestellten straßenabgewandten Erdgeschoss westseitig Wohnungen mit Gartenanteil zu ermöglichen. Die gewerbliche Nutzung ist im Erdgeschoss ebenfalls nicht ausgeschlossen.

Dies erfolgt unter der Prämisse, des StROG § 1 Abs. 2 auf die gegebenen Strukturverhältnisse und auf die natürlichen Gegebenheiten sowie, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes zu reagieren und die wirtschaftlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft Bedacht zu nehmen.

Der Bebauungsplan bildet keinen Widerspruch zum Stufenbau der Rechtsordnung ab, sondern erlässt einen entsprechenden Spielraum, indem er bestimmte Nutzungen wie folgt ausschließt:

§ 2 Abs.5 des Verordnungstextes wurde wie folgt ergänzt:

„Entlang des Lazarettgürtels ist straßenseitig im Erdgeschoss eine Ausrichtung von Wohnnutzflächen zum Lazarettgürtel unzulässig.“

Ad Grundlagenerhebung – Geländeänderungen - Stützwände

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischen Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern. Diese Festlegungen dieses Bebauungsplanes folgt den übergeordneten Planungsinstrumenten, welche für den Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes das städtebauliche Entwicklungspotential der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte abbildet.

Nahezu jedes Bestandgebäude (bis auf ein Grundstück mit der Grdst.Nr. 1333/20) ist mit den, im Bebauungsplan festgelegten Bauflächen die durch die Baugrenz- und Baufuchtlinien festgelegt werden verschnitten. Durch die Festlegung der offenen, der gekuppelten, als auch der geschlossenen Bauweise in der VO zu diesem Bebauungsplan ist es somit nahezu allen Eigentümern möglich, Zubauten innerhalb dieser Schnittmenge aus Bestandsbebauung und den Festlegungen im Planwerk zu generieren.

Gemäß § 8 Abs.15 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan sind Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen unzulässig. Im Bebauungsplan werden somit Stützmauern nicht ausgeschlossen, es werden jedoch gestalterische Festlegungen zur Materialität festgelegt.

Gemäß § 8 Abs.13 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan sind Geländeänderungen nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen, im Bereich von Baumpflanzungen und beim Ausgleich von am Bauplatz verorteten Mulden oder Niveausprüngen zulässig.

Im Bebauungsplan sind somit höhere Geländeänderungen im Bereich von Niveausprüngen zulässig. Das Ausmaß und die gestalterische Beurteilung erfolgt im nachgereichten Bauverfahren.

Um einen Widerspruch innerhalb der Verordnung zum Bebauungsplan zu bereinigen wird § 8 Abs.14 wie folgt ergänzt: *„Diese Festlegung gilt nicht für die Angleichung von Niveausprüngen die an das öffentliche Gut angrenzen.“*

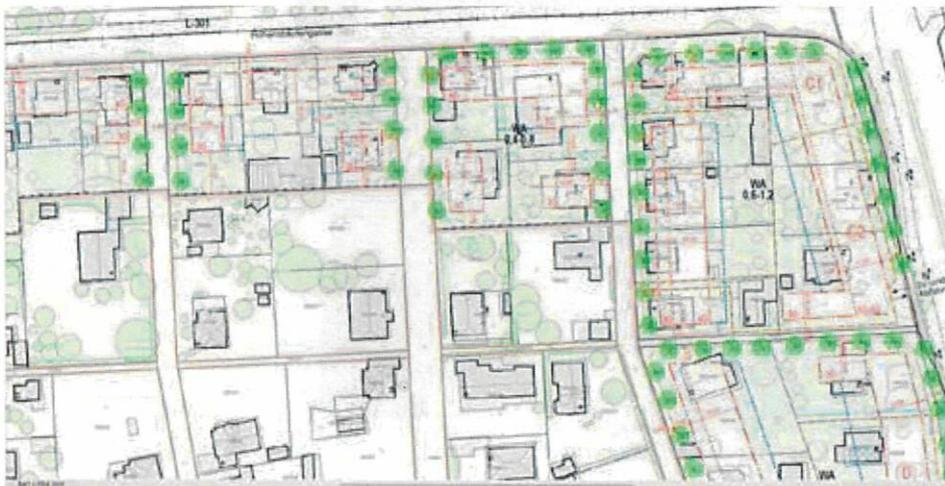
Einwendung 9 (OZ 0015)

„[...] Generell Kritik am Bebauungsplan:

Auch hier handelt es sich wieder um einen Bebauungsplan im Anlassfall, an dem seit 2018 gearbeitet wird. Angeblich dauerte das Verfahren solange, weil man erst eine Genehmigung für zwei neue Tiefgaragenzufahrten direkt vom Gürtel erzielen musste. Wieso musste die Stadt Graz um zwei neue Tiefgarageneinfahrten am stark befahrenen Gürtel kämpfen? Das ist nicht im öffentlichen Interesse, sondern nur im Interesse der Investoren, die dort Grundstücke besitzen und 5-6 geschossige Wohnanlagen direkt am Gürtel errichten wollen. TG-Zu- und Ausfahrten an einer Gürtelstraße sind eigentlich ein verkehrsplanerisches NOGO

In 6 Jahren schaffte man es nicht, alle Grundeigentümer*innen im Planungsgebiet in die Planerstellung miteinzubeziehen, eine städtebauliche Analyse zu liefern, die mehr als nur eine Aufzählung von Vorhandenem ist. Man schaffte auch keine dreidimensionale Darstellung des vorgeschlagenen Baukonzepts über das gesamte Planungsgebiet. Die dreidimensionale Darstellung erfolgte nur für die Grundstücke, für die es konkrete Bauabsichten gibt, also für die Grundstücke, die Investoren und Projektentwicklern wie IFA und Granit gehören, bzw. zwei Einfamilienhausparzellen für die es auch Entwicklungsinteresse gibt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf nimmt in seinen Festlegungen keinen Bezug auf substanziell gut erhaltene Gebäude und wertvollen alten Baumbestand. Er ignoriert damit Klima-Planungsziele wie Bauen im Bestand und Baumschutz. Denn der Entwurf des Bebauungsplans ignoriert in der Festlegung der Baugrenz- u. Baufluchtlinien sämtliche Bestandsbauten.



Bauflucht- u. Baugrenzlinien ignorieren den Bestand

Sollte dieser Bebauungsplan so beschlossen werden, dürfen Eigentümer*innen der Bestandsbauten diese nur erhalten, Zubauten sind unzulässig. Siehe VO § 10 Bestehende Gebäude:

Wollen Eigentümer*innen mehr Nutzfläche, müssen sie den Bestand abbrechen und einen Neubau entsprechend der festgelegten Baugrenz- und Baufluchtlinien errichten. Wollen Eigentümer*innen im Sinne des Klimaschutzes Bestandsgebäude erhalten und respektvoll erweitern, sagt die Grazer Stadtplanung aus unerklärlichen Gründen nein dazu. Das Planungsamt ergreift absurderweise Partei für Neubau und boykottiert somit die vom Gemeinderat vorgegebene, klimaorientierte Stadtentwicklung.

Der Entwurf lässt keine Reaktion auf die Klima-Katastrophe erkennen und bedenkt nicht, dass der Bedarf an Wohnraum in Graz derzeit stagniert, und tausende Wohnungen leer stehen. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte starke Versiegelung durch Tiefgaragen und den dadurch notwendigen Entfall vorhandener, großer Bäume ist abzulehnen.

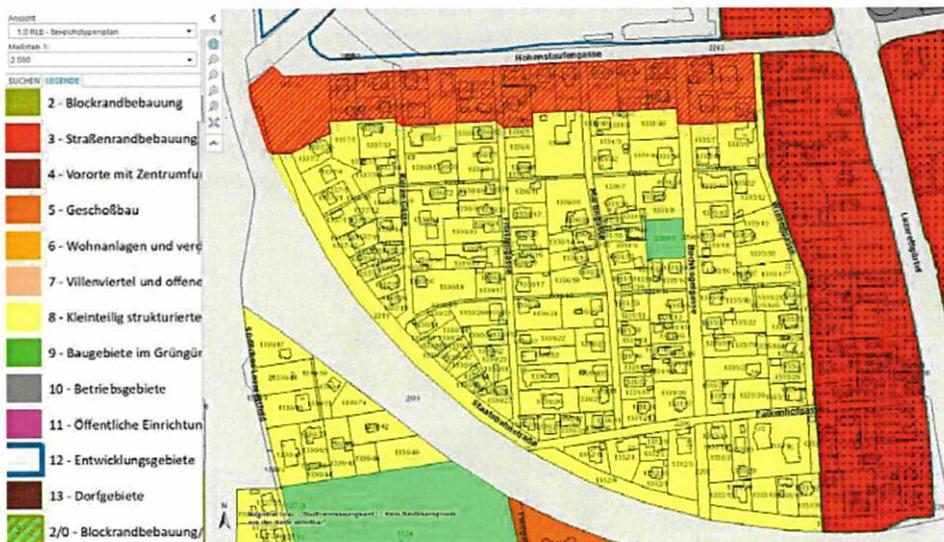
Die vorgeschlagenen neuen Baumreihen in der Wiesengasse, Falkenhofgasse und Hohenstaufengasse befinden sich alle auf Privatgrund und lassen sich nur bei konkretem Bauvorhaben und dann meist nur bei Abbruch der

bestehenden Gebäude realisieren. Auch der Minimalabstand von 5 m zur neuen Straßenfluchtlinie ist zu wenig, da der geforderte Baumachsabstand schon 4,5 m beträgt. Die Erlaubnis, Balkone in den Seitengassen 2 m über Baufuchtlinien vortreten zu lassen, steht im totalen Widerspruch zur geplanten Baumreihe. Somit sind diese Baumreihen-Darstellungen schlimmstes Greenwashing!

Einwendungen im Detail:

Einwendung 1: Kein Wohnen im EG oder Hochparterre am Gürtel! Ich wende ein, dass am Gürtel Wohnen im EG- bzw. Hochparterre laut Entwurf erlaubt ist. Wohnen direkt am Gürtel hat absolut keine Wohnqualität und ist Menschen schlichtweg nicht zumutbar. Auch ein Hochparterre von 0,8 Metern ist absolut keine Lösung. Über die gesamte Länge am Gürtel sollte Wohnnutzung im EG, besser bis auch noch im ersten Stock ausgeschlossen sein und dafür eine gewerbliche Nutzung mit entsprechenden Raumhöhen vorgeschrieben werden. Dies könnte auch die infrastrukturelle Ausstattung des Gebiets verbessern. Die Idee hat auch DI Bernhard Inninger gefallen und er hat mich ermuntert, dies einwenden.

Einwendung 2: Gebäudehöhe: am Gürtel. 5-6 Geschosse am Gürtel und 4 Geschosse in der Wiesengasse sind zu hoch. Das Räumliche Leitbild legt am Gürtel die Straßenrandbebauung fest. Es wäre laut RLB durchaus möglich nur 3-5 Geschosse am Gürtel und in der Wiesengasse festzulegen. Im Erläuterungsbericht wird auch die Bedeutung der EG-Zone für den Erlebniswert des öffentlichen Raums hervorgehoben. Eine Wohnnutzung im EG/Hochparterre direkt am Gürtel und mit Gehweg vor der Nase trägt sicher nicht zum Erlebniswert des öffentlichen Raums bei.



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

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

Rahmen der Geschosßzahl: mind. 3G,

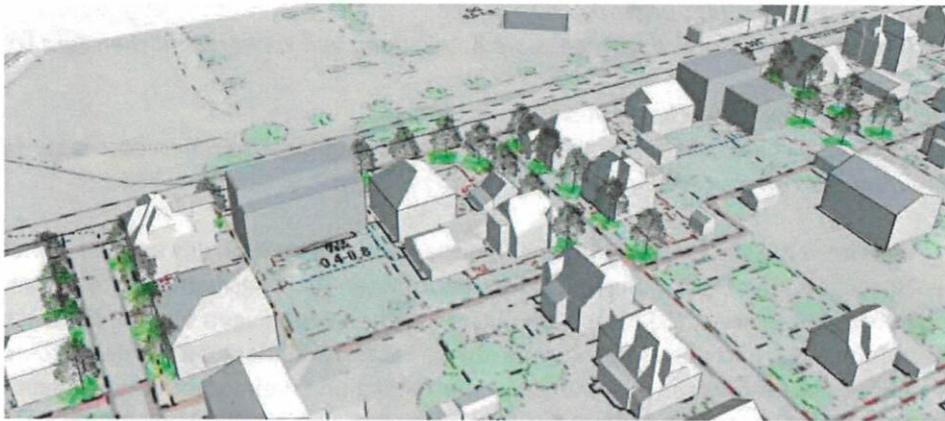
Bebauungsweise: geschlossen, gekuppelt, Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend

Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen im straßenseitigen Erdgeschoß. (.....)

Einwendung 3: Der Bebauungsplan folgt ausschließlich den Interessen der antragstellenden Investoren. Dies steht im Widerspruch zum Raumordnungsgesetz, nachdem verschiedene Interessen sorgfältig abgewogen werden müssen. Dazu gehören auch Interessen der Eigentümer von EFH-Parzellen, die dort weiterhin wohnen wollen und Abbruch nicht in Erwägung ziehen.

Einwendung 4: Die Festlegung der Baugrenzl原因en und Baufuchtlinien erscheint willkürlich. Die Baufuchtlinie in der Hohenstaufengasse springt unverstündlich zwischen einem Abstand von 3 und 5 Metern hin und her. In der Buchkogelgasse gibt es einmal 10m und einmal 5 m Abstand Über die Nichtabbildung des Bestands habe ich bereits geschrieben.

Einwendung 5: Fehlende Festlegungen der Bebauungsweisen sind Planungsmängel und müssen korrigiert werden. Im Planungsgebiet sind alle Bebauungsweisen überall erlaubt: offen, gekuppelt und geschlossen. Es wird seitens des Planungsamtes jedoch nicht festgelegt, wo welche Bauweise gelten soll. Das kommt einem Planungsversagen gleich, denn gerade die Bebauungsplanung sollte das regeln. Nun gibt es keine Aussage dazu über das gesamte planungsgebiet. Diese Unklarheit führt in einer vollkommen verbauten Einfamilienhausstruktur zu Chaos. Soll der einzelne Bauwerber selbst entscheiden, wie er bauen will? Wie kann sich dann der Nachbar dagegen wehren. Der zuständige Referent erklärte mir, dass ein Bauwerber den Neubau direkt an die Grundgrenze stellen kann, auch wenn am Nachbargrundstück eine offene Verbauung besteht. DI Inninger vertrat eine andere Meinung: bei bestehender offener Verbauung könne natürlich nicht einseitig an die Nachbargrundgrenze angebaut werden. Offensichtlich liegt der Sachbearbeiter hier falsch in seiner Interpretation. Auch in der Präsentation stellte dieser dar, dass eine geschlossene Verbauung auf einem EFH-Grundstück möglich ist, was aber eben nicht möglich ist. Allein wegen dieses gravierenden Mangels muss der Entwurf nochmals aufgelegt werden.



Darstellung der unmöglichen geschlossenen Bebauungsweise im 3D Modell.

Einwendung 6: Die Wiesengasse ist mit derzeit 6,0 m Breite viel zu eng. Sie hat derzeit nur auf der Westseite einen viel zu schmalen Gehsteig. Im Bebauungsplan ist westseitig nur eine Abtretung von 2 Meter vorgesehen. Die Verdichtung der bestehenden Einfamilienhausverbauung entlang der Wiesengasse auf eine 4-geschossige Verbauung bei zukünftig nur 8 m Gesamtbreite der Straße, unter Beibehaltung von vorhandenen und erforderlichen Parkmöglichkeiten entlang der Straße, sehe ich als unverantwortlich an.

Ich ersuche höflich um Neuauflage dieses Bebauungsplanes unter Berücksichtigung meiner Einwendungen.

Einwendungsbehandlung:

Ad Verkehr: Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: „Die in der Einwendung angeführte lange Dauer der Bearbeitung steht nicht im Zusammenhang mit den zwei angeführten neuen Tiefgaragenzufahrten vom Lazarettgürtel.“

Die Erschließungskonzepte von Bebauungsplangebietern richten sich nach Aspekten wie dem zur Verfügung stehenden übergeordneten und untergeordneten Straßennetz, der Grundstücksstruktur oder auch der zeitlich zu erwartenden Entwicklungen. Es kann sich daraus sowohl eine Erschließung über das untergeordnete bestehende Straßennetz als auch z.B. eine zentral gebündelte neue Anbindung direkt an das höherrangige Straßennetz als sinnvollste Lösung ergeben.

Beim gegenständlichen Bebauungsplan 05.38.0 Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel ist auf Grund kleinteiliger Grundstücksstrukturen keine reine Erschließung über das untergeordnete Straßennetz möglich, und auch die oben als Beispiel angeführte zentrale gebündelte neue Grundstückszufahrt ist auf Grund der Größe des Bebauungsplangebietes und der kleinteiligen Grundstücksstrukturen nicht immer möglich. Im gegenständlichen Fall wurden die beiden, in der Einwendung angeführten Zufahrten so situiert, dass künftig eine Bündelung von Zufahrten prinzipiell möglich ist, wodurch auch eine Reduktion der künftigen Anbindungen an die B67 Grazer Straße / den Lazarettgürtel ermöglicht wird.

Das im Bebauungsplan 05.38.0 berücksichtigte Erschließungskonzept mit direkten Grundstücksanbindungen an den Lazarettgürtel bringt den Vorteil mit sich, dass zusätzliche Verkehrsbelastungen des untergeordneten Straßennetzes reduziert werden können.

Die Zufahrtslösung ist mit dem Land Steiermark sowie mit der Behörde abgestimmt.“

Ad 1: Auf Grund der Größe des Planungsgebietes und im Sinne einer bedarfsorientierten Entwicklung wird von einer Festlegung der Nutzung im straßenseitigen Erdgeschoss Abstand genommen und auf die im § 30 Abs.2 des StROG festgelegten Nutzungsmöglichkeiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ verwiesen.

Im Bebauungsplan wurde in diesem Sinn aus fachlicher Sicht die Baukörpertiefe entlang des Lazarettgürtels derart gewählt, dass es unattraktiv ist, eine Wohntypologie mit einer Zweihüftigkeit zu entwickeln, in welcher eine Wohnzeile ausschließlich zum Lazarettgürtel und eine Wohnzeile ausschließlich zur lärmgeschützten Westseite hin orientiert wird. Ein Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss ist daher bewusst nicht berücksichtigt. Dies durchaus mit dem Gedanken, im lärmfreigestellten straßenabgewandten Erdgeschoss westseitig Wohnungen mit Gartenanteil zu ermöglichen. Die gewerbliche Nutzung ist im Erdgeschoss ebenfalls nicht ausgeschlossen.

§ 2 Abs.5 des Verordnungstextes wurde wie folgt ergänzt:

„Entlang des Lazarettgürtels ist straßenseitig im Erdgeschoss eine Ausrichtung von Wohnnutzflächen zum Lazarettgürtel unzulässig.“

§ 5 Abs.5 des Verordnungstextes wurde wie folgt konkretisiert:

„Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss, hat die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses zur Hohenstaufengasse mind. 0,8 m über dem angrenzenden Gehsteigniveau zu liegen.“

Ad 2: Der 05.38.0 Bebauungsplan bezieht sich auf Baulandflächen entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse in welchem, entsprechend der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse, die raumordnungsrechtlichen Grundlagen für eine städtische Nachverdichtung festgelegt wurden, während das übrige sog. nördliche Lazarettfeld bewusst als kleinstrukturiertes Wohngebiet geringer Dichte erhalten bleibt. Die Baumassenverteilung und Freiraumstrukturierung sind wohl überlegt und ermöglichen langfristig, speziell entlang des Lazarettgürtels eine straßenbegleitende Bebauung, welche die dahinterliegenden Freiflächen, Gebäude und wohnungszugeordneten Freiflächen vor Lärmemissionen schützt.

Entlang der Hohenstaufengasse ist eine Bebauung mit maximal vier Geschossen zulässig. Speziell im Übergang zum Inneren des Gevierts, Richtung Süden, ist eine Bebauung mit maximal drei Geschossen zulässig.

Entlang des Lazarettgürtels ist eine Bebauung mit maximal fünf bis sechs Geschossen zulässig. Speziell im Übergang zum Inneren des Gevierts, entlang der Wiesengasse Richtung Westen, ist eine Bebauung mit maximal vier Geschossen, mit einer Reduzierung auf drei Geschosse, entlang der Wiesengasse zulässig.

Die im Bebauungsplan festgelegte Baustruktur reagiert somit auf die örtlichen Gegebenheiten, indem zu den stark emittierenden Straßenzügen eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Straßenabgewandt, also zum Inneren des Quartiers gerichtet, werden die Baukörperhöhen dermaßen reduziert, dass ein fließender Übergang zu den baulichen Beständen des kleinteilig strukturierten Gevierts gewährleistet ist.

Ad 3: Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischer Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern. Nahezu jedes Hauptgebäude ist je Bauplatz mit der zukünftig möglichen bebaubaren Fläche, definiert durch die Bauflucht- und Baugrenzl意思, verbunden. Durch die Festlegung der offenen, der gekuppelten, als auch der geschlossenen Bauweise in der Verordnung zu diesem Bebauungsplan ist es somit nahezu allen Eigentümern möglich, Zubauten innerhalb dieser Schnittmenge aus Bestandsbebauung und den Festlegungen im Planwerk zu generieren.

Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Ad 4: Die Festlegungen der Baufluchtlinien entlang der Hohenstaufengasse reagieren auf die in der Grundlagenermittlung erhobenen Grundstückszuschnitte. So finden sich speziell im Bereich zwischen der Florianigasse und der Buchkogelgasse parallel zur Hohenstaufengasse sehr schmale Eckgrundstücke, die bei der Festlegung einer zusätzlichen Baumreihe unbebaubar wären. Dementsprechend wurde, dort wo möglich eine Baumreihe und ein höherer Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt, dort wo zwingend erforderlich auf die Baumreihe und den erhöhten Abstand verzichtet.

Ad 5: Die Bauweisen wurden gem. § 2 Abs.1 festgelegt. Dementsprechend ist § 41 Abs.1 Z2 lit.f genügen. Auf Grund der bestehenden kleinteiligen Struktur und einer städtebaulich langfristigen Entwicklung, auch mit kleinteiligen Beständen in diesem Gebiet wäre eine Konkretisierung der Bauweise nur zum Nachteil der bestehenden Eigentümer. Die Baumassenverteilung ist wohl überlegt und ermöglicht langfristig, speziell bei Neubauten welche die Dichte ausschöpfen wollen, die gewünschte gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise.

Betreffend Abstände kann zusammenfassend festgehalten werden, dass das Stmk. BauG in § 13 Abs.8 Festlegungen zu geringeren Abständen zu Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden regelt. Diesbezüglich darf auf § 4 Abs.5 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, welcher besagt, dass "innerhalb der Baugrenzen und Höhenzonierungslinien Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig" sind.

Ad 6: Aufgabe der Bauplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte im öffentlichen Interesse ist die Flächenvorsorge, durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und der Ausweisung von Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes. Ein strategisches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, möglichst viel motorisierten Individualverkehr vom Inneren des Viertels fernzuhalten und die Grundstücke entlang des Lazarettgürtels eben über diesen zu erschließen.

Die Verbreiterung der Verkehrsflächen bezieht sich nahezu ausschließlich auf die Erweiterung eines Angebotes für den öffentlichen Verkehr in Form der Errichtung einer Straßenbahn als auch den Ausbau der Fuß- und Radweginfrastruktur. Der motorisierte Individualverkehr soll so gering wie möglich gehalten werden.

Stellplätze im öffentlichen Raum zulasten von Bauland zu generieren ist ein anachronistischer städtebaulicher Ansatz, welcher nicht mit den Intentionen einer klimaorientierten Bauplanung vereinbar ist. Diesbezüglich wird auf die Festlegungen zu den PKW-Stellplätzen in § 7 dieser Verordnung verwiesen.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: „Das öffentliche Grundstück der Wiesengasse verfügt derzeit über eine Breite von 6,0 m. Der bestehende Gehsteig an der Westseite der Wiesengasse ist mit einer Breite von im Schnitt ca. einem Meter als äußerst schmal einzustufen. Die dadurch verbleibende Grundstücksfläche beträgt im Schnitt ca. fünf Meter. An der Ostseite der Wiesengasse wird es, in zeitlicher Abhängigkeit von der dortigen Neubebauung, einen 2,0 m breiten Gehsteig geben. Die dadurch entstehende Fahrbahnbreite zwischen den Gehsteigen wird im Schnitt rd. fünf Meter betragen. Eine 5,0 m breite Fahrbahn ist gemäß RVS 03.04.12 Planung und Entwurf von Innerortsstraßen ausreichend für den Begegnungsfall PKW / PKW bis zu 50 km/h, und für den Begegnungsfall LKW / PKW ausreichend für eine Geschwindigkeit bis 10 km/h.

Für eine Verbreiterung des westseitigen Gehsteiges müssten Grundstücksflächen an der Westseite der Wiesengasse in Anspruch genommen werden. Diese Breiten können nicht im Bebauungsplangebiet 05.38.0 östlich der Wiesengasse berücksichtigt werden.

Die bestehenden Parkplätze in der Wiesengasse führen zu einer Reduktion der in der Wiesengasse tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten. Eine Aufhebung von Parkplätzen im Zuge des Bebauungsplans 05.38.0 ist weder vorgesehen noch rechtlich möglich. Die Festlegung von Parkplätzen (Pkw-Stellplätzen) erfolgt über ein von der Bauplanung unabhängiges straßenpolizeiliches Verfahren.“

Ad Grünraumausstattung: Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde zur Grünraumausstattung, Bestandsbäumen und Neupflanzungen folgende Stellungnahme abgegeben: „Die Errichtung von Tiefgaragen mit einer hohen Vegetationstragschicht ist gegenüber an der Oberfläche organisierten Stellplätzen aus freiraumplanerischer Sicht jedenfalls vorzuziehen. Wenngleich intensiv bepflanzte Tiefgaragen niemals einen Ersatz für gewachsenen Boden darstellen, weisen sie jedoch gegenüber „klassischen“ Stellplätze zahlreiche planerische Vorteile (Raumnutzung, Bepflanzung usw.) auf.“

Bäume im städtischen Umfeld erfüllen zahlreiche wichtige Funktionen. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels und der damit einhergehenden Überhitzung ist es für die Stadt Graz von zentraler Bedeutung, über einen dichten, artenreichen und widerstandsfähigen Baumbestand zu verfügen. Demnach ist eine Nachverdichtung des Baumbestandes – auch durch die Neuanlage von straßenraumwirksamen Baumreihen dringend erforderlich. Es zählt jeder einzelne Baum.

Die Erstellung eines Bebauungsplans verlangt oftmals einen Abwägungsprozess zwischen der Erhaltung der Bestandsbäume einerseits und der erforderlichen baulichen Entwicklung der Stadt andererseits. Im Rahmen dieses Prozesses wird jeder einzelne Bestandsbaum bewertet. Auf Basis des Standortes, des Baumzustandes und der Baumart (Zukunftsfähigkeit im städtischen Raum) ergibt sich dann im planerischen Kontext die jeweilige „Erhaltungswürdigkeit“. Diese trägt unter Berücksichtigung der räumlichen Möglichkeiten maßgeblich zur Entscheidung bei, ob Bäume explizit in einen Bebauungsplan aufgenommen werden und so einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Bebauungsstruktur haben können.“

Natürlich sind die Positionen etwaiger Balkone auf die vorgegebene Rhythmik der Baumreihen anzupassen. Keinesfalls soll ein Baum unter einem Balkon gepflanzt werden. Diesbezüglich wird auf die nachgereichten Bauverfahren verwiesen.

Einwendung 10 (OZ 0016)

„[...] hiermit beeinspruche ich den 05.38.0 Bebauungsplan "Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel" V. Bezirk, KG 63105 Gries.

Begründen möchte ich meinen Einspruch aufgrund folgender für mich und meine Nachbarschaft nicht nachvollziehbare Punkte. Folgende Einwände möchte ich von meiner Seite einbringen:

1. Es gab im Rahmen der Anrainerveranstaltung absolut keine Darstellung eines Mehrwertes für die Anrainer.
2. Das Verbot von einer Erweiterung unserer Gebäude stellt eine Einschränkung dar.
3. Die Immobilie wird massiv entwertet.
4. Was passiert wenn einzelne Anrainer ihre Grundstücke verkaufen, ab welcher Parzellengröße ist mit einem Neubau rechnen.
5. Das Nachverdichten einer intakten Einfamilienhaussiedlung / grünen Oase stellt eine Verschlechterung der gesamten Wohngegend dar.
6. Mit einer wie von Herrn Inninger dargestellte Lärminderung des Verkehrs ist wegen des Zuzugs von deutlich mehr Anrainern inklusive der Zunahme und der Zu- und Abfahrten jedenfalls nicht zu rechnen.
7. Das Mehr an Verkehr erwirkt eine Erhöhung der Gefahr für unsere Kinder im Siedlungsbereich.
8. Die Minderung von Lebensraum mit unversiegelten Flächen wird vernichtet.
9. Ein Versiegelungsstopp ist in aller Munde und gilt als Notwendigkeit, hier wird aktiv dagegen gearbeitet.
10. Ein Interesse an neuen Wohnungen in diesem Wohnbereich ist mit Blick auf die Auslastung Wohnbauprojekte visavis Karlau nicht nachvollziehbar.
11. Kein transparenter Entwicklungsprozess mit echter Bürgerbeteiligung seit 2018.
12. Wenn ich mehr Nutzfläche für meine Familie generieren möchte müsste ich den Bestand abrechen und einen Neubau entsprechend der festgelegten Baugrenz- und Baufuchtlinien errichten.

13. *Der Entwurf des Bebauungsplans ignoriert in der Festlegung der Baugrenz- u. Baufluchtlinien sämtliche Bestandsbauten.*
14. *Ich habe mein Haus in den letzten Jahren durch einen natürlichen Baumbestand und aufwändige Dämm- und Hinterlüftungsmaßnahmen klimafit gemacht, ich kann nicht nachvollziehen das diese Oase einem Wohnblock weichen soll.“*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1, 3, 14: Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden Festlegungen für zukünftige Bauvorhaben getroffen. Die angesprochene Wertschöpfung liegt darin, dass mit der Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Planungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht werden und somit eine zukunftsorientierte und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet wird.

Ad 2, 12, 13: Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischen Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern. Nahezu jedes Hauptgebäude ist je Bauplatz mit der zukünftig möglichen bebaubaren Fläche, definiert durch die Bauflucht- und Baugrenzzlinien, verbunden. Durch die Festlegung der offenen, der gekuppelten, als auch der geschlossenen Bebauungsweise in der Verordnung zu diesem Bebauungsplan ist es somit nahezu allen Eigentümern möglich, Zubauten innerhalb dieser Schnittmenge aus Bestandsbebauung und den Festlegungen im Planwerk zu generieren.

Ergänzend wurde in der Verordnung der Wortlaut (§ 10 Abs.1) für bestehende Gebäude wie folgt konkretisiert:
„Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Sanierungen und Umnutzungen zulässig, Zubauten sind unzulässig.“

Im Erläuterungsbericht wird ergänzt, dass der Begriff „Sanierungen“ auch die „thermische Sanierung“ inkludiert. § 5 Abs.9 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan wie folgt ergänzt:
„Für Zu- und Umbauten sind zur Angleichung an die baulichen Bestände Steildächer zulässig.“

Ad 4: Ein Bebauungsplan ist eine Verordnung die sich an die Allgemeinheit richtet. Ein Bauverfahren ist ein Individualantrag eines Antragstellers. Mit Beschlussfassung des Bebauungsplanes ist die Neuerrichtung eines Wohnhauses unter Bedacht der Festlegungen des Bebauungsplanes jederzeit möglich. Es wird auf die nachgereihten Bauverfahren verwiesen.

Ad 5, 8, 9, 10: Primär wird in der Stadt Graz ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten durch Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen, Nachverdichtungen oder Flächenrecycling in bebauten Gebieten angestrebt. Eines der strategischen Planungsziele der Stadt Graz ist, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Abhängigkeit vom Privat-PKW zu mindern, und eine emissionsreduzierte Fortbewegung innerhalb des Stadtgebietes für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und Nutzer:innen des Öffentlichen Verkehrs zu priorisieren. Speziell im Planungsgebiet des Bebauungsplanes soll es zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, einer Reduzierung der Schallemissionen durch die hochrangigen Straßen, eine Aufwertung des Grünraums im öffentlich erlebbaren Raum und natürlich auch um die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage geben.

Ad 6, 7: Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte im öffentlichen Interesse ist die Flächenvorsorge, durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und der Ausweisung von Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes. Ein strategisches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, möglichst viel motorisierten Individualverkehr vom Inneren des Gevierts fernzuhalten und die Grundstücke entlang des Lazarettgürtels eben über diesen zu erschließen. Diesbezüglich wurde in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen und der Landesstraßenverwaltung für die Grundstücke entlang des Lazarettgürtels ein Erschließungskonzept mit gebündelten Zufahrten erarbeitet.

Speziell bezogen auf die Lage ihres Grundstücks in der Florianigasse ist festzuhalten, dass das überwiegende Verkehrsaufkommen in der Florianigasse sicherlich vom Inneren des Gevierts des Lazarettfeldes kommt welches außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: „Durch eine Bebauung mit mehr Wohn- bzw. Nutzfläche ist von einer Erhöhung der Anzahl der durchgeführten Wege im Gebiet auszugehen. Die Stadt Graz arbeitet seit Jahrzehnten in vielfacher Weise daran, dass die Wege der Bewohner:innen und der in Graz Beschäftigten in möglichst vielen Fällen nicht mit dem eigenen PKW zurück gelegt werden müssen. Neben zahlreichen Investitionen in den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und der Fuß- und Radinfrastruktur werden auch in Bebauungsplänen wie dem gegenständlichen BPL 05.38.0 Flächen für diese umweltschonenden Verkehrsarten berücksichtigt. Gerade im Gebiet rund um den Bebauungsplan 05.38.0 ist von einem kontinuierlichen Ausbau der Radinfrastruktur auszugehen. Nach den neuen Straßenbahnlinien in das Gebiet der Smart City Graz in der Waagner-Biro-Straße und in das Reininghausgebiet, sowie nach der Umsetzung der Innenstadtentlastungsstrecke, wird nach derzeitigem Stand die geplante Straßenbahn-Südwest-Linie der nächste Schritt in der Ausweitung des Straßenbahnnetzes sein.

Dennoch wird mit erfolgreicher Bebauung des Gebietes des Bebauungsplans 05.38.0 von zusätzlichen Pkw-Fahrten auszugehen sein.

Für vergleichende Lärmberechnungen, hinsichtlich des durch die zu erwartende Bebauung von den Hauptstraßen abgeschirmten Verkehrslärmes und des voraussichtlich durch die neuen Nutzer:innen hinzukommenden Verkehrslärmes, ist das Umweltamt der Stadt Graz zuständig.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sieht der Bebauungsplan in den Einmündungsbereichen der Querstraßen zur Hohenstaufengasse beidseitig Flächen für Gehsteige vor. Des Weiteren werden breitere Flächen für die beiden Durchwegungen zwischen Wiesengasse und Lazarettgürtel für Fuß- und Rad vorgesehen, sowie Flächen für einen Geh- und Radweg entlang des Lazarettgürtels. Mit der Umsetzung der Straßenbahn-Südwest-Linie in der Hohenstaufengasse soll nordseitig der Hohenstaufengasse ebenfalls ein Geh- und Radweg umgesetzt werden. Fortführungen dieser Radwege wurden in bisherigen Bebauungsplänen bereits berücksichtigt, eine schrittweise Umsetzung in Abhängigkeit der Bauvorhaben ist im Laufen.“

Ad 11 Gem. § 40 Abs.6 Z1 des StROG 2010 sind im Verfahren zur Erstellung von Bebauungsplänen die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke innerhalb einer angemessenen Frist anzuhören und der Entwurf ist mindestens acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und ortsüblich kundzumachen.

Ergänzend zu diesen gesetzlichen Mindestvorgaben erfolgte am 30. Jänner 2024 eine Bürgerinformationsveranstaltung, zu welcher über eine Postwurfsendung auch die umliegenden Anrainer eingeladen wurden.

Zusätzlich zu diesem Angebot sind auf der Homepage der Stadt Graz unter:

<https://www.graz.at/cms/beitrag/10419307/7758896/Bebauungsplan.html>

die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf als auch zur Bürgerinformationsveranstaltung veröffentlicht.

Einwendung 11 (OZ 0017)

„[...] hiermit beeinspruchen wir, Ernst Wassler und Notburga Wassler den 05.38.0 Bebauungsplan „Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel“ V. Bezirk, KG 63105 Gries.

Begründen möchte ich meinen Einspruch aufgrund folgender Punkte:

Unser Grundstück soll trotz der geringen Größe aufgrund der neuen Baufluchtlinien massiv verkleinert werden. Die Passanten würden direkt vor der Haustüre sitzen.

Wir haben ein schönes Haus mit Garten in welches wir sehr viel Geld investiert haben, durch den neuen Bebauungsplan würde unser Lebenswerk vernichtet werden.

Wenn wir der Politik so am Herzen liegen würden wie es vermittelt wird, würden sie nicht in unser Einfamilienparadies eingreifen und durch den neuen Bebauungsplan alles zunichtemachen.

Generell Kritik am Bebauungsplan:

Auch hier handelt es sich wieder um einen Bebauungsplan im Anlassfall, an dem seit 2018 gearbeitet wird. Angeblich dauerte das Verfahren solange, weil man erst eine Genehmigung für zwei neue Tiefgaragenzufahrten direkt vom Gürtel erzielen musste. Wieso musste die Stadt Graz um zwei neue Tiefgarageneinfahrten am stark befahrenen Gürtel kämpfen?

Das ist nicht im öffentlichen Interesse, sondern nur im Interesse der Investoren, die dort Grundstücke besitzen und 5-6 geschossige Wohnanlagen direkt am Gürtel errichten wollen. TG-Zu- und Ausfahrten an einer Gürtelstraße sind eigentlich ein verkehrsplanerisches NOGO.

*In 6 Jahren schaffte man es nicht, alle Grundeigentümer*innen im Planungsgebiet in die Planerstellung miteinzubeziehen, eine städtebauliche Analyse zu liefern, die mehr als nur eine Aufzählung von Vorhandenem ist. Man schaffte auch keine dreidimensionale Darstellung des vorgeschlagenen Baukonzepts über das gesamte Planungsgebiet. Die dreidimensionale Darstellung erfolgte nur für die Grundstücke, für die es konkrete Bauabsichten gibt, also für die Grundstücke, die Investoren und Projektentwicklern wie IFA und Granit gehören, bzw. zwei Einfamilienhausparzellen für die es auch Entwicklungsinteresse gibt.*

Die Häuser stehen teilweise knapp 100 Jahre wir wünschen uns, dass das so bleibt und unsere Nachkommen noch jahrelang im gleichen Umfeld leben können.

Dieses Schreiben ergeht an alle Stadtparteien!

PS: Wir sehen keine Notwendigkeit für eine Straßenbahnlinie in der Hohenstaufengasse, da der Siedlungsbereich durch den Öffi-Knoten Don Bosco ausreichend angeschlossen ist.“

Einwendungsbehandlung:

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

Gem. § 40 Abs.6 Z1 des StROG 2010 sind im Verfahren zur Erstellung von Bebauungsplänen die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke innerhalb einer angemessenen Frist anzuhören und der Entwurf ist mindestens acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und ortsüblich kundzumachen.

Ergänzend zu diesen gesetzlichen Mindestvorgaben erfolgte am 30. Jänner 2024 eine Bürgerinformationsveranstaltung, zu welcher über eine Postwurfsendung auch die umliegenden Anrainer eingeladen wurden.

Zusätzlich zu diesem Angebot sind auf der Homepage der Stadt Graz unter:

<https://www.graz.at/cms/beitrag/10419307/7758896/Bebauungsplan.html>

die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf als auch zur Bürgerinformationsveranstaltung veröffentlicht.

Ad Verkehr und Zufahrten: Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte im öffentlichen Interesse ist die Flächenvorsorge, durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und der Ausweisung von Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes. Ein strategisches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, möglichst viel motorisierten Individualverkehr vom Inneren des Gevierts fernzuhalten und die Grundstücke entlang des Lazarettgürtels eben über diesen zu erschließen. Diesbezüglich wurde in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen und der Landesstraßenverwaltung für die Grundstücke entlang des Lazarettgürtels ein Erschließungskonzept mit gebündelten Zufahrten erarbeitet.

Lage und Querschnitte der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden durch die Abteilung für Verkehrsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark festgelegt. Detailplanungen werden jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden weder Festlegungen zum Umsetzungszeitpunkt des Verkehrsflächenausbaues noch zu erforderlichen Grundstückseinlösen getroffen.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: „Die in der Einwendung angeführte lange Dauer der Bearbeitung steht nicht im Zusammenhang mit den zwei angeführten neuen Tiefgaragenzufahrten vom Lazarettgürtel.

Die Erschließungskonzepte von Bebauungsplangebieten richten sich nach Aspekten wie dem zur Verfügung stehenden übergeordneten und untergeordneten Straßennetz, der Grundstücksstruktur oder auch der zeitlich zu erwartenden Entwicklungen. Es kann sich daraus sowohl eine Erschließung über das untergeordnete bestehende Straßennetz als auch z.B. eine zentral gebündelte neue Anbindung direkt an das höherrangige Straßennetz als sinnvollste Lösung ergeben.

Beim gegenständlichen Bebauungsplan 05.38.0 Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel ist auf Grund kleinteiliger Grundstücksstrukturen keine reine Erschließung über das untergeordnete Straßennetz möglich, und auch die oben als Beispiel angeführte zentrale gebündelte neue Grundstückszufahrt ist auf Grund der Größe des Bebauungsplangebietes und der kleinteiligen Grundstücksstrukturen nicht immer möglich. Im gegenständlichen Fall wurden die beiden, in der Einwendung angeführten Zufahrten so situiert, dass künftig eine Bündelung von Zufahrten prinzipiell möglich ist, wodurch auch eine Reduktion der künftigen Anbindungen an die B67 Grazer Straße / den Lazarettgürtel ermöglicht wird.

Das im Bebauungsplan 05.38.0 berücksichtigte Erschließungskonzept mit direkten Grundstücksanbindungen an den Lazarettgürtel bringt den Vorteil mit sich, dass zusätzliche Verkehrsbelastungen des untergeordneten Straßennetzes reduziert werden können.

Die Zufahrtslösung ist mit dem Land Steiermark sowie mit der Behörde abgestimmt.“

Einwendung 12 (OZ 0018)

„[...] Zu dem oben angeführten Entwurf erhebe ich folgende Einwendungen und ersuche um Berücksichtigung:

Vorbemerkung:

Im Erläuterungsbericht wird von Vorplanungen und Stellungnahmen gesprochen, die aber im vorliegenden Planwerk nicht ersichtlich sind. Auch dreidimensionale Darstellung fehlen.

Wer an der Info-Veranstaltung verhindert war, verfügte nur über eine rudimentäre Darstellung. Wenn auch dazu eingewandt werden könnte, dass dieses Service nicht verbindlich ist, so muss ich dem entgegenhalten, dass es eine der Versprechen der neuen Stadtregierung war, die Planung transparenter zu gestalten und die Bürger stärker einzubeziehen.

Ich halte daher fest: nur mit den öffentlich verfügbaren Daten ist eine gründliche Beurteilung des Entwurfes der Bürgerschaft nicht möglich!

Kritik:

1) Information

Lt. Erläuterungsbericht haben nur die Eigentümer eines kleinen Grundstückes mit einer Villa (Hohenstaufengasse 3 – 5) eine Bauabsicht, weshalb das riesige Gebiet entlang der Hohenstaufengasse und dem Lazarettgürtel lt. STEK einem Bebauungsplanung zu unterziehen ist *). Betroffen sind davon aber rund 40 Einfamilienhäuser, teilweise in Villenqualität, die auf dicht bestockten Grundstücken stehen.

*) Erst nachträglich war aus der bei der Info-Veranstaltung bekannt gemachten – und mir von Freunden nachgereichten – Darstellung zu entnehmen, dass es weitere Parzellen gibt, für die auch „Entwicklungsinteressen“ vorliegen.

2) Bürgerbeteiligung

In der Festlegung der Baugrenz- u. Baufluchtlinien geht der Entwurf über sämtliche Bestandsbauten hinweg. Der Wunsch nach mehr Nutzfläche würde zum Abbruch und Neubau zwingen. Die Absicht, im Sinne des Klimaschutzes Bestandsgebäude (teilweise auch schöne Villen) zu erhalten und zu erweitern, wird von der Stadtplanung ein Riegel vorgeschoben.

Die vielen Bewohner in diesem Bereich werden damit in ihren künftigen Möglichkeiten total beschränkt. Das zeigt allein schon auf, dass es sich hier um keine Planung handeln kann, die auf die Menschen Rücksicht nimmt, geschweige auf ihre künftigen Pläne und Erwartungen.

Es wird daher unbedingt notwendig sein, die Einwendungen sehr ernst zu nehmen.

3) Planungsgrundlagen

Die Bebauungsplanung geht überdies von veralteten, ja wohl überholten Voraussetzungen aus, soll aber eine zukünftige Bebauung ordnen. Bebauungsdichten und Räumliche Maßstäbe sind in Flächenwidmungsplänen und im Räumlichen Leitbild festgelegt. Diese Pläne sollen aber nach Aussagen der aktuellen Stadtregierung einer Neubearbeitung unterzogen werden, wovon derzeit aber leider nicht viel zu bemerken ist.

Die Begründung für die Kategorie „Straßenrandbebauung“, die von geschlossenen Baufronten ausgeht, lautet: Emissionsschutz für die der Straße abgewandte Seite. Hier wird nicht berücksichtigt, dass die EU-weiten Absichten in Richtung E-Mobilität diese Forderung als nachrangig erscheinen lassen.

4) Klimafrage

Der Entwurf lässt aber sicher keinerlei Reaktion auf die Klima-Katastrophe erkennen und boykottiert somit die vom Gemeinderat vorgegebene, klimaorientierte Stadtentwicklung. Er bedenkt nicht, dass der Bedarf an Wohnraum in Graz derzeit überwiegend in Richtung „leistbares Wohnen“ geht.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte starke Versiegelung durch Tiefgaragen und den dadurch notwendigen Entfall vorhandener, großer Bäume ist abzulehnen. Die nach dem Plan künftig zu pflanzenden Baumreihen stehen auf Privatgrund und sind daher als Alibiplanung anzusehen.

5) Baukultur

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf nimmt keinen Bezug auf erhaltenswerte Gebäude. Die schöne Villenanlage Lazarettgürtel 74 – leider vermutlich auf Grund der als sicher zu erwartenden Abbruchgenehmigung schon teilweise devastiert – fällt der Planung zum Opfer. Damit wird die im STEK 4.08 als Grundsatz verankerte Aussage Punkt I konterkariert: „Graz bekennt sich zu einer gelebten Baukultur mit seinem Weltkulturerbe. Die Stadt Graz ist dem Altstadt- und Ortsbildschutz verpflichtet.“

Schräg gegenüber befindet sich ein denkmalgeschütztes Barockes Bauwerk, das fälschlich als „Falkenhof“ bezeichnet wird. Der Stadteinfahrt von Süden würde es gut anstehen, hier auf beiden Seiten mit zwei für Graz typischen Gebäuden zu begrüßen. Die Bauparzelle, auf der die Villa steht, könnte anstelle der inmitten des begründeten Areals angedachten – und hier sicher völlig unnötigen – Parzelle zur Vorbehaltsfläche öPA umgewidmet werden.

Wie das – mir von Freunden nachgereichte – 3-D-Modell zeigt, würde jedoch ab der Hohenstaufengasse hier eine regelrechte Betonwand die Straßenflucht bedrohlich einschließen. Die maximale Ausnützung der Bauhöhe ist daher nicht akzeptabel. Eine zwei Geschosse niedrigere Silhouette wäre hingegen noch erträglich.

Weitere Kritikpunkte:

Wohnräume im EG oder in einem Hochparterre von 0,8 m sind an einer Gürtelstraße ebenfalls nicht vorstellbar.

Ob Zufahrten zu einzelnen Grundstücken zusätzlich zu den – bisher – geplanten Tiefgaragen direkt vom stark überlasteten Lazarettgürtel möglich sind, kann ohne weitere Darstellungen nicht beantwortet werden. In solchen Fällen wäre wohl eine Begleitfahrbahn angebracht.

Auf die geplante Straßenbahnlinie vom Citypark zum NVK Don Bosco wird auch nicht eingegangen! Hier könnten sich ja zusätzliche Planungsanforderungen ergeben.“

Einwendungsbehandlung:

Ad 1: Gem. § 40 Abs.6 Z1 des StROG sind im Verfahren zur Erstellung von Bebauungsplänen die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke innerhalb einer angemessenen Frist anzuhören und der Entwurf ist mindestens acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und ortsüblich kundzumachen.

Gemäß § 40 Abs.3 des StROG ist im Rahmen der Erstellung der Bebauungspläne im Anlassfall weiters der Umfang der Bebauungsplanung gemäß § 41 begründet festzulegen, wobei zumindest der Mindestinhalt gemäß § 41 Abs.1 verpflichtend ist. Die Gemeinde kann jedoch für alle oder einzelne Bebauungsplangebiete zusätzliche Inhalte gemäß § 41 Abs.2 bis hin zum Maximalinhalt festlegen.

Ergänzend zu diesen gesetzlichen Mindestvorgaben erfolgte am 30. Jänner 2024 eine Bürgerinformationsveranstaltung, zu welcher über eine Postwurfsendung auch die umliegenden Anrainer eingeladen wurden.

Zusätzlich zu diesem Angebot sind auf der Homepage der Stadt Graz unter:

<https://www.graz.at/cms/beitrag/10419307/7758896/Bebauungsplan.html>

die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf als auch zur Bürgerinformationsveranstaltung veröffentlicht.

Die Informationen wer aktuell gerade die Absicht hat ein Grundstück zu entwickeln und wer nicht, hat für die Abwicklung eines Bebauungsplanverfahrens keine Relevanz.

Ad2: Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischen Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern. Nahezu jedes Hauptgebäude ist je Bauplatz mit der zukünftig möglichen bebaubaren Fläche, definiert durch die Bauflucht- und Baugrenzl意思en, verbunden. Durch die Festlegung der offenen, der gekuppelten, als auch der geschlossenen Bauungsweise in der Verordnung zu diesem Bebauungsplan ist es somit nahezu allen Eigentümern möglich, Zubauten innerhalb dieser Schnittmenge aus Bestandsbebauung und den Festlegungen im Planwerk zu generieren.

Ad3: Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist eine hoheitliche Planungsaufgabe der Gemeinde, zuständig für die Erstellung von Bebauungsplänen ist das Stadtplanungsamt. Das Stadtplanungsamt ist somit gesetzlich verpflichtet, nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen und in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen und der Landesstraßenverwaltung, Bebauungspläne in bebauungsplanpflichtigen Gebieten zu erstellen. Dies erfolgt unter Bedacht des verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatzes, dem Stufenbau der Rechtsordnung und der Wahrung der Raumordnungsgrundsätze gem. dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz.

Ad4: Primär wird in der Stadt Graz ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten durch Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen, Nachverdichtungen oder Flächenrecycling in bebauten Gebieten angestrebt. Eines der strategischen Planungsziele der Stadt Graz ist, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Abhängigkeit vom Privat-PKW zu mindern, und eine emissionsreduzierte Fortbewegung innerhalb des Stadtgebietes für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und Nutzer:innen des Öffentlichen Verkehrs zu priorisieren. Speziell im Planungsgebiet des Bebauungsplanes soll es zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, einer Reduzierung der Schallemissionen durch die hochrangigen Straßen, eine Aufwertung des Grünraums im öffentlich erlebbaren Raum und natürlich auch um die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage geben.

Ad5: Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Ad weitere Kritikpunkte: Im Bebauungsplan wurde in diesem Sinn aus fachlicher Sicht die Baukörpertiefe entlang des Lazarettgürtels derart gewählt, dass es unattraktiv ist, eine Wohntypologie mit einer Zweihüftigkeit zu entwickeln, in welcher eine Wohnzeile ausschließlich zum Lazarettgürtel und eine Wohnzeile ausschließlich zur lärmgeschützten Westseite hin orientiert wird. Ein Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss ist daher bewusst nicht berücksichtigt. Dies durchaus mit dem Gedanken, im lärmfreigestellten straßenabgewandten Erdgeschoss westseitig Wohnungen mit Gartenanteil zu ermöglichen. Die gewerbliche Nutzung ist im Erdgeschoss ebenfalls nicht ausgeschlossen.

§ 2 Abs.5 des Verordnungstextes wurde wie folgt ergänzt:

„Entlang des Lazarettgürtels ist straßenseitig im Erdgeschoss eine Ausrichtung von Wohnnutzflächen zum Lazarettgürtel unzulässig.“

§ 5 Abs.5 des Verordnungstextes wurde wie folgt konkretisiert:

„Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss, hat die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses zur Hohenstaufengasse mind. 0,8 m über dem angrenzenden Gehsteigniveau zu liegen.“

Ad Verkehr: Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte im öffentlichen Interesse ist die Flächenvorsorge, durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und der Ausweisung von Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes. Ein strategisches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, möglichst viel motorisierten Individualverkehr vom Inneren des Gevierts fernzuhalten und die Grundstücke entlang des Lazarettgürtels eben über diesen zu erschließen.

Die Verbreiterung der Verkehrsflächen bezieht sich nahezu ausschließlich auf die Erweiterung eines Angebotes für den öffentlichen Verkehr in Form der Errichtung einer Straßenbahn als auch den Ausbau der Fuß- und Radweginfrastruktur. Der motorisierte Individualverkehr soll so gering wie möglich gehalten werden. Lage und Querschnitte der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden durch die Abteilung für Verkehrsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark festgelegt. Detailplanungen werden jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt.

Die vorgeschlagene Errichtung einer Begleitstraße parallel zum Lazarettgürtel zulasten von Baulandflächen ist ein anachronistischer städtebaulicher Ansatz, welcher nicht mit den Intentionen einer klimaorientierten Bebauungsplanung vereinbar ist.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: *„Die in der Einwendung angeführte lange Dauer der Bearbeitung steht nicht im Zusammenhang mit den zwei angeführten neuen Tiefgaragenzufahrten vom Lazarettgürtel.“*

Die Erschließungskonzepte von Bebauungsplangebietes richten sich nach Aspekten wie dem zur Verfügung stehenden übergeordneten und untergeordneten Straßennetz, der Grundstücksstruktur oder auch der zeitlich zu erwartenden Entwicklungen. Es kann sich daraus sowohl eine Erschließung über das untergeordnete bestehende Straßennetz als auch z.B. eine zentral gebündelte neue Anbindung direkt an das höherrangige Straßennetz als sinnvollste Lösung ergeben.

Beim gegenständlichen Bebauungsplan 05.38.0 Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel ist auf Grund kleinteiliger Grundstücksstrukturen keine reine Erschließung über das untergeordnete Straßennetz möglich, und auch die oben als Beispiel angeführte zentrale gebündelte neue Grundstückszufahrt ist auf Grund der Größe des Bebauungsplangebietes und der kleinteiligen Grundstücksstrukturen nicht immer möglich. Im gegenständlichen Fall wurden die beiden, in der Einwendung angeführten Zufahrten so situiert, dass künftig eine Bündelung von Zufahrten prinzipiell möglich ist, wodurch auch eine Reduktion der künftigen Anbindungen an die B67 Grazer Straße / den Lazarettgürtel ermöglicht wird.

Das im Bebauungsplan 05.38.0 berücksichtigte Erschließungskonzept mit direkten Grundstücksanbindungen an den Lazarettgürtel bringt den Vorteil mit sich, dass zusätzliche Verkehrsbelastungen des untergeordneten Straßennetzes reduziert werden können.

Die Zufahrtslösung ist mit dem Land Steiermark sowie mit der Behörde abgestimmt.

Zusätzliche Zufahrten zu Grundstücken abseits der angeführten Zufahrten sind nicht generell ausgeschlossen. Eine Begleitfahrbahn würde eine zusätzliche Verkehrsfläche und eine zusätzliche Versiegelung bedeuten, und wird folglich im Normalfall vermieden. Bei der kleinteiligen Grundstücksstruktur würde teilweise nur sehr wenig Grundstücksfläche für die Bebauung übrigbleiben. Es ist zu erwarten, dass die Grundstücke zeitlich sehr stark

versetzt zu einander neu bebaut werden. Für eine Begleitfahrbahn würde dies bedeuten, dass dies, im Zusammenspiel mit der kleinteiligen Grundstücksstruktur, zu einer sehr späten durchgängigen Befahrbarkeit der Begleitfahrbahn führen würde.

Für die Straßenbahn-Südwest-Linie durch die Hohenstaufengasse gibt es Voruntersuchungen auf Basis derer der dafür erforderliche Flächenbedarf ermittelt wurde. Entlang der Hohenstaufengasse wurden im Gebiet des Bebauungsplans 05.38.0 die für die Straßenbahn-Südwest-Linie künftig erforderlichen Flächen berücksichtigt.“

Einwendung 13 (OZ 0019)

„[...] als Mieterin und künftige Erbin der Liegenschaft mit der Adresse „Falkenhofgasse 25“ (Grstnr. 1333/4 und 1333/12) bringe ich fristgerecht folgende Einwendungen zum Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplans ein:

Eine überschlagsmäßige Berechnung auf der Liegenschaft Nr. 1333/12 + 1333/4 ergibt, dass selbst bei maximaler Ausnutzung der möglichen Baufläche die Dichte von 1,2 nicht erreicht werden kann. (Gleiches betrifft u.a. auch die westlich angrenzende Liegenschaft auf den Grundstücken Nr. 1335/34 und 1335*/88). Um die Dichte 1,2 annähernd ausreizen zu können, müsste tatsächlich bis zu den Grundgrenzen gebaut werden. Dies wäre aber nur möglich, wenn sich auf den Nachbarparzellen keine Bestandsbauten befinden, denn dann würden wieder die gemäß §13 Stmk. Baugesetz geregelten Abstände greifen.

Eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung mit klar definierten Bauplätzen und klar definierten, zu erhaltenden Grünflächen, funktioniert eben nur, wenn mehrere – leerstehende – Grundstücke gemeinsam entwickelt und auch in einem Zug errichtet werden. Zum jetzigen Zeitpunkt würde dieser Bebauungsplan einzig und allein dem Antragsteller für den Bauplatz C1 (und C2) zugutekommen. Für die einzelnen, dazwischenliegenden und bereits bebauten Parzellen stellen die Auflagen gemäß Bebauungsplan gravierende Wertminderungen dar, zumal auch Teilstücke z.B. des Grundstücks Nr. 1333/4 nicht mehr verkauft werden könnten, da im südlichen Bereich ohnehin keine Bebauung zulässig wäre.

Neben der Grundstücksentwertung bringen die vorgesehenen Bauauflagen weitere massive Nachteile für die derzeitigen Eigentümer*innen. Unter anderem betrifft dies die Verschlechterung der Durchlüftung und auch des Lichteinfalls / der Sonneneinstrahlung aufgrund der Geschossigkeit und aufgrund der geschlossenen Bebauung. Auch von einer „Wahrung nachbarlicher Intimsphäre“ wie auf Seite 29 des Erläuterungsberichts festgehalten wird, ist hier nichts mehr erkennbar.

Das gegenständliche Bebauungsplanareal ist bereits charakteristisch als Solitärbausiedlung fertig entwickelt und besteht hier seit vielen Jahren. Es handelt sich nicht um ein klassisches Zuzugsgebiet, sondern Liegenschaften, die bereits seit Generationen im Familienbesitz sind und sicherlich auch weitestgehend bleiben werden.

Der Charme dieses kleinteig strukturierten Wohngebiets mit gut durchgrüntem Liegenschaften und offenen Bebauungen geht durch diesen Bebauungsplan Stück für Stück verloren.

Von einer „gebietsverträglichen Nachverdichtung“ kann hier keine Rede sein.

Dass das Konzept des Einfamilienhauses aufgrund des hohen Flächenverbrauchs aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zeitgemäß ist, ist nachvollziehbar. Dies sollte aber primär für Neubauvorhaben und damit einhergehende zusätzliche Versiegelungen gelten, nicht aber der Grund sein, eine bestehende Einfamilienhausssiedlung und ihre charakteristische Bebauung auszuradieren.

Genau das wird aber mit diesem Bebauungsplan bezweckt, weil das Konzept der „Blockrandbebauung“ nur dann funktioniert, wenn der Bestand vollständig abgebrochen und neu errichtet wird. Im Sinne der Nachhaltigkeit ist er daher völlig ungeeignet einzustufen. Stattdessen sollte der Erhalt, die Sanierung und die Nachnutzung von Altbeständen gefördert werden – dies betrifft auch bestehende Solitärbauten.

*Dass eine Stadt wächst und Platz für (leistbaren) Wohnraum geschaffen werden muss, ist verständlich. Doch führt man sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen in ganz Österreich vor Augen – das sind nämlich laut Statistik Austria mit Stand September 2023 über 650.000 Stück – wäre es angemessener, das, was bereits vorhanden ist, leistbar zu sanieren und zu reaktivieren („Österreich ist fertig gebaut“). Stattdessen werden über charakteristische Einfamilienhausgegenden gebietsverträgliche, städtebauliche Konzepte mit Auflagen gestülpt, die den Erhalt des Bestandes erschweren und den Neubau von (Investor*innen) - Siedlungen zu begünstigen.*

Zuletzt noch eine Anmerkung zu folgendem Absatz des Erläuterungsberichts (S27):

„Die zukünftige städtebauliche Intention besteht darin, entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse eine straßenbegleitende Bebauung vorzusehen, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm und Emissionsschutz bildet“ S.27

*Der korrekte und zeitgemäße Ansatz hierbei wäre allerdings eine Verkehrsberuhigung am Gürtel zur Erhöhung der Qualität des Wohnumfeldes – so müssten auch Anwohner*innen nicht vor Lärm und Emission geschützt werden.“*

Einwendungsbehandlung:

Ad Bebauungsdichte: Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im vollwertigen Bauland mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“, entlang der Hohenstaufengasse mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 und entlang des Lazarettgürtels mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2. Die verordneten Werte zur Bebauungsdichte sind von bis Werte.

Ad Abstände: Betreffend Abstände kann zusammenfassend festgehalten werden, dass das Stmk. BauG in § 13 Abs.8 Festlegungen zu geringeren Abständen zu Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden regelt. Diesbezüglich darf auf § 4 Abs.5 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, welcher besagt, dass "innerhalb der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig" sind. Somit ist auch eine annähernde Ausnützung des verordneten Bebauungsdichtemaximalwertes grundsätzlich möglich.

Ad Bebauung: Entlang der Hohenstaufengasse ist eine Bebauung mit maximal vier Geschossen zulässig. Speziell im Übergang zum Inneren des Gevierts, Richtung Süden, ist eine Bebauung mit maximal drei Geschossen zulässig. Entlang des Lazarettgürtels ist eine Bebauung mit maximal fünf bis sechs Geschossen zulässig. Speziell im Übergang zum Inneren des Gevierts, entlang der Wiesengasse Richtung Westen, ist eine Bebauung mit maximal vier Geschossen, mit einer Reduzierung auf drei Geschosse, entlang der Wiesengasse zulässig.

Die im Bebauungsplan festgelegte Baustruktur reagiert somit auf die örtlichen Gegebenheiten, indem zu den stark emittierenden Straßenzügen eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Straßenabgewandt, also zum Inneren des Quartiers gerichtet, werden die Baukörperhöhen dermaßen reduziert, dass ein fließender Übergang zu den baulichen Beständen des kleinteilig strukturierten Gevierts gewährleistet ist.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischen Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern. Nahezu jedes Hauptgebäude ist je Bauplatz mit der zukünftig möglichen bebaubaren Fläche, definiert durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien, verbunden. Durch die Festlegung der offenen, der gekuppelten, als auch der geschlossenen Bebauungsweise in der Verordnung zu diesem Bebauungsplan ist es somit nahezu allen Eigentümern möglich, Zubauten innerhalb dieser Schnittmenge aus Bestandsbebauung und den Festlegungen im Planwerk zu generieren.

Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Ad Verkehr: Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: „Zur Einwendung „Der korrekte und zeitgemäße Ansatz hierbei wäre allerdings eine Verkehrsberuhigung am Gürtel zur Erhöhung der Qualität des Wohnumfeldes – so müssten auch Anwohner*innen nicht vor Lärm und Emission geschützt werden.“ Ist anzuführen: Die Stadt Graz arbeitet seit Jahrzehnten in vielfacher Weise daran, dass die Wege der Bewohner:innen und der in Graz Beschäftigten in möglichst vielen Fällen nicht mit dem eigenen PKW zurück gelegt werden müssen. Neben zahlreichen Investitionen in den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und der Fuß- und Radinfrastruktur werden auch in Bebauungsplänen wie dem gegenständlichen BPL 05.38.0 Flächen für diese umweltschonenden Verkehrsarten berücksichtigt. Gerade im Gebiet rund um den Bebauungsplan 05.38.0 ist von einem kontinuierlichen Ausbau der Radinfrastruktur auszugehen. Nach den neuen Straßenbahnlinien in das Gebiet der Smart City Graz in der Waagner-Biro-Straße und in das Reininghausgebiet, sowie nach der Umsetzung der Innenstadtentlastungsstrecke, wird nach derzeitigem Stand die geplante Straßenbahn-Südwest-Linie der nächste Schritt in der Ausweitung des Straßenbahnnetzes sein. Dennoch wird wohl selbst bei einer sehr starken Verkehrsreduktion auf der B67 Grazer Straße / dem Lazarettgürtel eine so große Kfz-Verkehrsmenge am Lazarettgürtel verbleiben, dass eine als Lärmschutz wirkende Bebauung auch künftig sinnvoll sein dürfte. Für detailliertere Aussagen zum Thema Lärm ist das Umweltamt der Stadt Graz zuständig.“

Einwendung 14 (OZ 0020) – besteht aus zwei Einwendungen, zeitlich versetzt eingebracht

Über das Einwendungsformular zum Stadtentwicklungskonzept folgendes eingebracht (die Einwendung ist fachlich dem Bebauungsplanentwurf 05.38.0 zuzuordnen):

„Nach Einsichtnahme in den Entwurf des 4.08 Stadtentwicklungskonzepts der Landeshauptstadt Graz erhebe(n) ich (wir) Einwand gegen:

1. Keine neuen Baumreihen in der Staatsbahnstraße, da wir in der Falkenhofgasse 15 /15A wohnen befürchten wir zusätzlichen Laubabwurf. Es stehen schon genüge Bäume vis-a-vis in der Staatsbahnstraße- Ecke Falkenhofgasse 15A.
2. Wir möchten keine Grundablöse für zusätzliche Bäume und Verbreiterung der Straße. Keine Grundablöse, keine Baumreihe, keine grüne Zone, keine hohen Häuser“

Einwendungsbehandlung:

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

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im vollwertigen Bauland mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“, entlang der Hohenstaufengasse mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 und entlang des Lazarettgürtels mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2. Für das gegenständliche Planungsgebiet ist gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanpflicht ausgewiesen.

Gemäß § 40 Abs.1 des StROG 2010 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen.

Gem. § 40 Abs.2 des StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

Das Stadtplanungsamt ist somit gesetzlich verpflichtet, nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen und in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen und der Landesstraßenverwaltung, Bebauungspläne in bebauungsplanpflichtigen Gebieten zu erstellen. Dies erfolgt unter Bedacht des verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatzes, dem Stufenbau der Rechtsordnung und der Wahrung der Raumordnungsgrundsätze gem. dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz.

Die Grundlagen für die Erstellung von Bebauungsplänen bilden die raumplanerischen Planungsinstrumente wie 4.0 Stadtentwicklungskonzept, 1.0 Räumliches Leitbild und der 4.0 Flächenwidmungsplan. Dementsprechend wurde mit der Beschlussfassung des 4.0 STEK und des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Jahr 2018 die Grundlagen für eine Nachverdichtung in einer innerstädtisch ausgezeichneten Lage gelegt.

Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Ad neue Baumpflanzungen:

Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde zu den neuen Baumstandorten folgende Stellungnahme abgegeben:

„Bäume im städtischen Umfeld erfüllen zahlreiche wichtige Funktionen. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels und der damit einhergehenden Überhitzung ist es für die Stadt Graz von zentraler Bedeutung, über einen dichten, artenreichen und widerstandsfähigen Baumbestand zu verfügen. Demnach ist eine Nachverdichtung des Baumbestandes – auch durch die Neuanlage von straßenraumwirksamen Baumreihen dringend erforderlich. Es zählt jeder einzelne Baum. Natürlich gehen damit auch gewisse Emissionen einher, die einen erhöhten Pflege- und Reinigungsaufwand umliegender Flächen bedeuten – z.B. durch herabfallende Blüten oder Laub. Im Sinne einer nachhaltigen Durchgrünung der Stadt und einer Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sind neue Baumpflanzungen jedoch unumgänglich.“

Ad Verkehr: Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte im öffentlichen Interesse ist die Flächenvorsorge, durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und der Ausweisung von Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes. Ein strategisches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, möglichst viel motorisierten Individualverkehr vom Inneren des Gevierts fernzuhalten und die Grundstücke entlang des Lazarettgürtels eben über diesen zu erschließen. Diesbezüglich wurde in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen und der Landesstraßenverwaltung für die Grundstücke entlang des Lazarettgürtels ein Erschließungskonzept mit gebündelten Zufahrten erarbeitet.

Lage und Querschnitte der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden durch die Abteilung für Verkehrsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark festgelegt. Detailplanungen werden jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden weder Festlegungen zum Umsetzungszeitpunkt des Verkehrsflächenausbaues noch zu erforderlichen Grundstückseinlösen getroffen.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: *„Zur Einwendung „Entlang des Lazarettgürtels werden im Bebauungsplan 05.38.0 Flächen für einen neuen Radweg und einen künftig durchgehenden Grünstreifen mit Bäumen berücksichtigt. In diesem Zusammenhang ist die bei der Liegenschaft Falkenhofgasse 15 im Verordnungsplan des Bebauungsplans 05.38.0 dargestellte Verkehrsfläche zu sehen. Eine Verbreiterung der Straße ist nicht geplant.“*

Die bei der Liegenschaft Falkenhofgasse 15a für die Südbahnstraße im Bebauungsplan 05.38.0 berücksichtigte Verkehrsfläche soll nicht einer Verbreiterung der Fahrbahn für den Mischverkehr dienen, sondern ergibt sich aus zu berücksichtigenden Maßnahmen entlang der Bahnstrecke, vorrangig für den Radverkehr.“

Einwendung 15 (OZ 0021)

„[...]“

II. Einwendungen gegen den Entwurf des 05.38.0 Bebauungsplan „Hohenstaufengasse Süd-Lazarettgürtel“

lt. §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, StROG idF LGBl. 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl. 73/2023 und § 3 Abs. 1 Bauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51 /2023

3. Die Einwendungen werden, vorbehaltlich der Ausdehnung, vorerst konkretisiert wie folgt:
4. Die Anrainerin ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1194, Grundbuch 63105, KG Gries mit der Adresse Lazarettgürtel 90/Falkenhofgasse 26. Zum Gutsbestand dieser Liegenschaft gehört das Grundstück GST-Nr.: 1335/43
5. Das Verfahren zur Erlassung eines Bebauungsplanes ist in den Bestimmungen des Stmk ROG iVm dem AVG geregelt, wobei strenge formale Erfordernisse seitens des Baurechtsamt einzuhalten sind. Diesem zwingenden gesetzlichen Auftrag ist jedoch das Baurechtsamt nicht vollständig nachgekommen. Im Einzelnen wie folgt:
6. Das Anhörungsrecht gemäß § 27 Abs. 2 erster Satz Stmk. ROG sieht vor, dass die betroffenen grundbücherlichen Grundeigentümer individuell zu verständigen sind. Die Auflage des Planentwurfes durch 10 Wochen im Stadtplanungsamt des Magistrates Graz während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht - die im Übrigen nur im Verfahren zur Erstellung von Bebauungsplänen vorgesehen ist - kann nach den Bestimmungen des Stmk RaumOG 1974 die individuelle Verständigung nicht ersetzen, da hierdurch nicht sichergestellt ist, dass alle Grundeigentümer erreicht werden können. Durch eine solche Vorgangsweise, nämlich die Auflage des Entwurfes der Bauungsrichtlinien zur allgemeinen Einsicht, hat das Baurechtsamt bewirkt, dass die betroffenen Grundeigentümer in ihrem nach § 27 Abs. 2 Stmk RaumOG 1974 zustehenden Anhörungsrecht beeinträchtigt wurden. Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29.12.2023. Weiters ergibt sich aus dem Erläuterungsbericht, dass die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt wird (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).
7. Sollte daher dem gegenständlichen Entwurf des Bebauungsplanes die Genehmigung erteilt werden, dann würde die zu erlassende Verordnung in einem gesetzwidrigen Verfahren zustande kommen.
8. In materieller Hinsicht erweist sich ebenfalls der Entwurf als rechtswidrig. Im Einzelnen hierzu wie folgt:
9. „Zielsetzung des geplanten Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Entwicklung im gegenständlichen Bereich, wobei sich der nördliche Teil des Planungsgebietes entlang der Hohenstaufengasse im Funktionsbereich „Wohnen mittlerer Dichte“ gern. § 14 STEK 4.0 und sich der östliche Teil des Planungsgebietes entlang des Lazarettgürtels gemäß § 19 STEK 4.0 in einem „Gewerbe und Mischgebiet“ mit zwei Funktionen „Industrie, Gewerbe/Wohnen hoher Dichte befindet.“
10. § 19 des Stadtentwicklungskonzeptes sieht für das Gewerbe- und Mischgebiet vor, dass die Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen abzustimmen ist, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig seien; weiters mögen geeignete Bauungsweisen entlang der Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinterliegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen festgelegt werden und auf die Beschränkung der Bodenversiegelung Bedacht genommen werden.
11. Das Grundstück 1335/43 der Anrainerin befindet sich eben im östlichen Teil des Planungsgebietes. Auf diesem Grundstück ist der Firmensitz der Anrainerin situiert. Diese betreibt ein in der Baubranche tätiges Unternehmen, welches sich mitunter der Befestigungstechnik verschrieben hat. Die Zufahrt zum Grundstück 1335/43 erfolgt vom Lazarettgürtel aus und wird die auf diesem Grundstück gelegene Firmenzufahrt überwiegend von Lastkraftwagen benutzt.
12. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht unter anderem eine Bündelung von Zufahrten am Lazarettgürtel sowie insgesamt eine straßenbegleitende Bauung vor, die dem Lärm- und Emissionsschutz dienen soll.

Beabsichtigt ist eine Aufwertung der Hauptverkehrsstraßen, d.h. der Straßenraum soll gestalterisch aufgewertet und vorhandene Grünelemente erhalten bzw. gepflegt werden. Das räumliche Leitbild hat insbesondere die Straßenrandbebauung entlang des Lazarettgürtels vor Augen.

13. Im Bebauungsplan können mitunter auch private Verkehrsflächen wie Grundstückszufahrten festgelegt werden; Ziel der örtlichen Raumordnung ist es, für eine zweckmäßige und bodensparende, auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und die Erfordernisse des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes abgestimmte verkehrsmäßige Erschließung der bebauten und zu bebauenden Gebiete und Grundflächen vorzusorgen.
14. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht in § 7 lediglich für die Bauplätze C1, C2 sowie für die Bauplätze D und E Grundstückszufahrten vor; diesem Entwurf kann nicht entnommen werden, inwieweit auf bereits bestehende Grundstückszufahrten Rücksicht genommen werde, insbesondere unter Berücksichtigung des § 8 des Entwurfes betreffend die vorgesehene großkronige Laubbaumpflanzung sowie den vorgesehenen Baumscheiben von 9 qm, wobei diese Baumscheiben vor Befahren zu schützen seien. Der besagte Entwurf lässt gänzlich offen, wie diese geplante großkronige Laubbaumpflanzung im Gewerbe- und Mischgebiet mit bestehenden Gewerbebetrieben in Einklang zu bringen ist.
15. Das der Anrainerin eigentümliche Grundstück 1335/43 ist - wie bereits oben ausgeführt - im Planungsgebiet gelegen. Bei dem sich auf diesem Grundstück befindlichen Gebäude handelt es sich um die Betriebsstätte der Anrainerin. Wie sich nun dem Entwurf des Bebauungsplanes entnehmen lässt, würde die beabsichtigte neue Laubbaumpflanzung direkt über das besagte Grundstück verlaufen und würde hiedurch die Zufahrt zur Betriebsstätte zum Unternehmen der Anrainerin verlorengehen.
16. Gleichfalls sieht der Entwurf die Anbringung eines Fahrradweges vor; ein solcher Fahrradweg würde die Nutzung der Zufahrt zum Betriebsgelände massiv erschweren bzw. zu nichte machen, nota bene man bedenken muss, dass die Lastkraftwagen durchaus im Retourgang aus dem Firmengelände reversiert werden und bei Vorhandensein eines Fahrradweges sich die Nutzung ad absurdum führen würde, da gewöhnlich für einen LKW Fahrer der Einfahrtsbereich aus einem anderen Blickwinkel zu ersehen ist und ein potentieller Radfahrer schwerer ersehen und erkannt werden kann als aus einem Personenkraftwagen.
17. Es spricht nichts dagegen, den bereits vorhandenen Baumbestand zu erhalten; mit Zwang jedoch eine neue großkronige Laubbaumpflanzung anzubringen, bei welcher aller Voraussicht nach der bestehende Baumbestand weichen wird müssen, entbehrt jeglicher Logik und vernünftigen, wirtschaftlichen Denken.
18. Der aufliegende Entwurf des Bebauungsplanes lässt konkrete Feststellungen vermissen, in welchem Ausmaß bereits vorhandene und bestehende Grundstückseinfahrten durch den Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idGF bewahrt werden sollen, ohne dass es für die jeweils betroffenen Grundstückseigentümer zu einer massiven Beeinträchtigung der Zufahrt, wenn nicht sogar zu einer Abschneidung derselben kommen sollte!
19. Bereits an dieser Stelle sei angemerkt, dass die Anrainerin im Falle der Erlassung des Bebauungsplanes den Instanzenweg beschreiten wird und behält sich diese des Weiteren die Geltendmachung von öffentlich-rechtlichen sowie zivilrechtlichen Ansprüchen jedeweder Art vor.
20. Unter Verweis auf die obigen Ausführungen stellt daher die Anrainerin den

ANTRAG:

dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ die Genehmigung zu versagen bzw. das Grundstück 1335/43 aus dem gegenständlichen Entwurf des 05.38.0 Bebauungsplan „Hohenstaufengasse Süd-Lazarettgürtel“ auszunehmen.“

Einwendungsbehandlung:

Ad 3-7: Gemäß § 40 Abs.6 Z1 des StROG 2010 sind im Verfahren zur Erstellung und Änderung von Bebauungsplänen die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke innerhalb angemessener Frist anzuhören und ist der Entwurf durch mindestens acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und ortsüblich kundzumachen.

Gemäß § 40 Abs.6 Z2 des StROG 2010 gilt bezüglich der Anhörung als Zustelladresse jene Wohnanschrift, an welche die Bescheide über die Grundsteuer ergehen. Die erfolgte, jedoch mangelhafte Verständigung der

Grundeigentümer hat auf das gesetzmäßige Zustandekommen des Bebauungsplanes keinen Einfluss. Innerhalb der Auflage- bzw. Anhörungsfrist können Einwendungen schriftlich und begründet beim Gemeindeamt (Magistrat) bekannt gegeben werden.

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung der Stadt Graz wurde in der Sitzung am 13. Dezember 2023 über die Auflage des 05.38.0 Bebauungsplan „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ informiert. Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29. Dezember 2023.

Sämtliche grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden schriftlich angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 30. Dezember 2023 bis zum 08. März 2024, zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Zusätzlich zu diesen gesetzlichen Mindestvorgaben erfolgte am 30. Jänner 2024 eine Bürgerinformationsveranstaltung, zu welcher über eine Postwurfsendung auch die umliegenden Anrainer eingeladen wurden.

Der Auflageentwurf wurde dem grundbücherlichen Eigentümer der Liegenschaft Gst-Nr.: 1335/43 KG 63105 Gries mit der Adresse Lazarettgürtel 90/Falkenhofgasse 26, mit einem ersten Zustellungsversuch am 20.12.2023, welcher urlaubsbedingt retourniert wurde, und einer weiteren Zustellung am 09.01.2024 mit einer Übernahme des Schriftstückes am 11.01.2024, zugestellt. Die Übernahmebestätigung ist aktenkundig. Die Zustellung ist gem. ZustellG § 22 Abs.1 durch den Zusteller bekundet.

Der grundbücherliche Eigentümer der genannten Liegenschaft wurde somit in einem in einer angemessenen Frist von 11.01.2024 bis 08.03.2024 (8 Wochen) angehört. Ein gesetzeswidriger Verfahrensablauf ist somit nicht ableitbar.

Ad 8-10, 18: Das Stadtentwicklungskonzept 4.0 stellt das strategische Planungsinstrument der Landeshauptstadt Graz für die kommenden 15 Jahre dar, welches auf Basis von zehn Grundsätzen die künftige Entwicklung skizziert. Ziel dieser Grundsätze ist die Verwirklichung einer Stadt mit hoher Lebensqualität, weshalb sämtliche Maßnahmen und Projekte der Stadtentwicklung zukünftig mit diesen Grundsätzen übereinstimmen müssen. Das Stadtentwicklungskonzept besteht aus dem Entwicklungsplan, der Verordnung und dem Erläuterungsbericht sowie weiteren Sachbereichskonzepten, Karten und Plänen. Im Entwicklungsplan liegt das Gst-Nr.: 1335/43 KG 63105 Gries gem. § 19 STEK 4.0 in einem „Gewerbe und Mischgebiet“ mit zwei Funktionen „Industrie, Gewerbe / Wohnen hoher Dichte“.

Sind im Entwicklungsplan mehrere Funktionen festgelegt, so muss die Ausweisung im Flächenwidmungsplan (Ordnungsplan) zumindest einer davon entsprechen, wobei dies auch in Form einer zeitlichen Nachfolgenutzung oder geschossweisen Überlagerung erfolgen kann. Dabei sind potenzielle Nutzungskonflikte hintanzuhalten, beispielsweise durch großräumige Festlegungen. In den nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplanung, Bauverfahren) gelten die der Flächenwidmungsplanausweisung entsprechenden Bestimmungen des Stadtentwicklungskonzeptes.

Im 4.0 Flächenwidmungsplan (Ordnungsplan) liegt das Gst-Nr.: 1335/43 KG 63105 Gries im „Allgemeinen Wohngebiet“ im Sanierungsgebiet Lärm mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2. Es wird somit auf die Festlegungen zur Baugebietskategorie „Allgemeinen Wohngebiete“ gem. § 30 Abs.2 StROG verwiesen.

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

Ad 11-16: Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte im öffentlichen Interesse ist die Flächenvorsorge, durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und der Ausweisung von Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes. Diesbezüglich wurde unter Beauftragung eines Ziviltechnikerbüros für Ver-

kehrplanung eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die als Grundlage für die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes gilt. Lage und Querschnitte der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden durch die Abteilung für Verkehrsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark festgelegt. Detailplanungen werden jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden weder Festlegungen zum Umsetzungszeitpunkt des Verkehrsflächenausbaues noch zu erforderlichen Grundstückseinlösen getroffen. Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Zufahrtsbewilligungen verbunden sind. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden Festlegungen für zukünftige Bauvorhaben getroffen.

Ad 17: Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde zu den neuen Baumstandorten folgende Stellungnahme abgegeben:

„Bäume im städtischen Umfeld erfüllen zahlreiche wichtige Funktionen. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels und der damit einhergehenden Überhitzung ist es für die Stadt Graz von zentraler Bedeutung, über einen dichten, artenreichen und widerstandsfähigen Baumbestand zu verfügen. Demnach ist eine Nachverdichtung des Baumbestandes – auch durch die Neuanlage von straßenraumwirksamen Baumreihen dringend erforderlich. Es zählt jeder einzelne Baum. Natürlich gehen damit auch gewisse Emissionen einher, die einen erhöhten Pflege- und Reinigungsaufwand umliegender Flächen bedeuten – z.B. durch herabfallende Blüten oder Laub. Im Sinne einer nachhaltigen Durchgrünung der Stadt und einer Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sind neue Baumpflanzungen jedoch unumgänglich.“

Ad 20: Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im vollwertigen Bauland mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“, entlang der Hohenstaufengasse mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 und entlang des Lazarettgürtels mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2. Für das gegenständliche Planungsgebiet ist gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanpflicht ausgewiesen.

Gemäß § 40 Abs.1 des StROG 2010 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen.

Gem. § 40 Abs.2 des StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

Das Stadtplanungsamt ist somit gesetzlich verpflichtet, nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen und in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen und der Landesstraßenverwaltung, Bebauungspläne in bebauungsplanpflichtigen Gebieten zu erstellen. Dies erfolgt unter Bedacht des verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatzes, dem Stufenbau der Rechtsordnung und der Wahrung der Raumordnungsgrundsätze gem. dem steiermärkischen Raumordnungsgesetz.

Die Grundlagen für die Erstellung von Bebauungsplänen bilden die raumplanerischen Planungsinstrumente wie 4.0 Stadtentwicklungskonzept, 1.0 Räumliches Leitbild und der 4.0 Flächenwidmungsplan. Dementsprechend wurde mit der Beschlussfassung des 4.0 STEK und des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Jahr 2018 die Grundlagen für eine Nachverdichtung in einer innerstädtisch ausgezeichneten Lage gelegt.

Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Die angeregte Ausklammerung des Grundstückes 1335/43 ist raumordnungsrechtlich in diesem Verfahren nicht möglich. Diesbezüglich bedürfte es einer Änderung des Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplanes im Zuge eines Änderungsverfahrens gem. § 38 StROG.

Einwendung 16 (OZ 0022)

„[...] Als Eigentümerin eines Bestandsbaus im betroffenen Gebiet ersuche ich um dringende Berücksichtigung der folgenden Einwände zu dem von Ihnen vorgelegten Entwurf:

- 1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf nimmt weder auf bestehenden alten Baumbestand noch auf substanzuell gut erhaltene Gebäude Bezug und ignoriert in der Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien sämtliche Bestandsbauten und bestehenden Baumbestand. Bei Beschluss des vorliegenden Entwurfs wäre nur noch die bloße Erhaltung der Bestandsbauten zulässig, Zubauten aber unmöglich. In unserem Fall hieße das: Wenn wir im Sinne des Klimaschutzes unser Haus erhalten und respektvoll erweitern möchte, wäre das nicht möglich. Vielmehr müssten wir absurderweise den Bestand abbrechen und einen Neubau entsprechend der neu festgelegten Baugrenz- und Baufluchtlinien errichten. Das ist definitiv nicht im Sinne der an sich vom Gemeinderat vorgegebenen klimaorientierten Stadtentwicklung!*
- 2. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte großflächige Versiegelung und den dadurch notwendigen Entfall vorhandener, großer Bäume ist entgegen jeder Klimastrategie und daher vehement abzulehnen! Die vorgeschlagenen neuen Baumreihen in der Wiesengasse, Falkenhofgasse und Hohenstaufengasse befinden sich alle auf Privatgrund und lassen sich nur bei konkreten Bauvorhaben (s. 1.) und dann nur bei Abbruch der bestehenden Gebäude realisieren. Zudem ist der Minimalabstand von 5m zur neuen Straßenfluchtlinie zu gering; schon der geforderte Baumachs-Abstand beträgt 4.5m! Die „hübschen“ Baumreihen-Darstellungen stehen in krassem Widerspruch zur Realität in den nächsten 20 Jahren und stellen selbst dann eine massive Verschlechterung gegenüber dem Ist-Zustand dar! Von „Green-washing“ wird das Klima nicht besser.*
- 3. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf folgt ausschließlich den Interessen der Antrag stellenden Investoren. Dies steht im Widerspruch zum Raumordnungsgesetz, nach dem verschiedene Interessen, inklusive jener der Eigentümer von EFH-Gründen, die dort weiterhin in ihren Bestandsbauten wohnen wollen, ohne einen Abbruch in Erwägung zu ziehen, berücksichtigt werden müssen. Zu bemerken ist dabei auch, dass der Bedarf an Wohnraum in Graz derzeit stagniert und tausende Wohnungen leer stehen.*

Ich ersuche höflich, meine Einwendungen in der Neuauflage des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.“

Einwendungsbehandlung:

Ad 1: Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischer Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern. Nahezu jedes Hauptgebäude ist je Bauplatz mit der zukünftig möglichen bebaubaren Fläche, definiert durch die Bauflucht- und Baugrenzl意思ien, verbunden. Durch die Festlegung der offenen, der gekuppelten, als auch der geschlossenen Bebauungsweise in der Verordnung zu diesem Bebauungsplan ist es somit nahezu allen Eigentümern möglich, Zubauten innerhalb dieser Schnittmenge aus Bestandsbebauung und den Festlegungen im Planwerk zu generieren.

Ergänzend wurde in der Verordnung der Wortlaut (§ 10 Abs.1) für bestehende Gebäude wie folgt konkretisiert: *„Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Sanierungen und Umnutzungen zulässig, Zubauten sind unzulässig“.* Im Erläuterungsbericht wird ergänzt, dass der Begriff „Sanierungen“ auch die „thermische Sanierung“ inkludiert.

§ 5 Abs.9 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan wie folgt ergänzt:

„Für Zu- und Umbauten sind zur Angleichung an die baulichen Bestände Steildächer zulässig.“

Ad 2: Die Festlegung der Abstände der Baumachsen zum aufgehenden Mauerwerk erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Planungsabteilung und ist akkordiert mit den langjährigen Erfahrungswerten von Baumpflanzungen im städtischen Raum.

Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde zu den neuen Baumstandorten folgende Stellungnahme abgegeben: *„Die Erstellung eines Bebauungsplans verlangt oftmals einen Abwägungsprozess zwischen der Erhaltung der Bestandsbäume einerseits und der erforderlichen baulichen Entwicklung der Stadt andererseits. Im Rahmen dieses Prozesses wird jeder einzelne Bestandsbaum bewertet. Auf Basis der Standorte, der Baumzustände und der Baumarten ergibt sich dann im planerischen Kontext die jeweilige „Erhaltungswürdigkeit“. Diese trägt unter Berücksichtigung der räumlichen Möglichkeiten maßgeblich zur Entscheidung bei, ob Bäume explizit in einen Bebauungsplan aufgenommen werden und so einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Bebauungsstruktur haben können. Natürlich unterliegen viele der im gegenständlichen Planungsgebiet stockenden Bestandsbäume den Vorgaben der Grazer Baumschutzverordnung, wonach für ihre Entfernung jedenfalls auch ein behördliches Verfahren erforderlich ist.*

Bäume im städtischen Umfeld erfüllen zahlreiche wichtige Funktionen. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels und der damit einhergehenden Überhitzung ist es für die Stadt Graz von zentraler Bedeutung, über einen dichten, artenreichen und widerstandsfähigen Baumbestand zu verfügen. Demnach ist eine Nachverdichtung des Baumbestandes – auch durch die Neuanlage von straßenraumwirksamen Baumreihen dringend erforderlich. Es zählt jeder einzelne Baum.“

Ad3: Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden Festlegungen für zukünftige Bauvorhaben getroffen.

Primär wird in der Stadt Graz ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten durch Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen, Nachverdichtungen oder Flächenrecycling in bebauten Gebieten angestrebt. Eines der strategischen Planungsziele der Stadt Graz ist, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Abhängigkeit vom Privat-PKW zu mindern, und eine emissionsreduzierte Fortbewegung innerhalb des Stadtgebietes für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und Nutzer:innen des Öffentlichen Verkehrs zu priorisieren. Speziell im Planungsgebiet des Bebauungsplanes soll es zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, einer Reduzierung der Schallemissionen durch die hochrangigen Straßen, eine Aufwertung des Grünraums im öffentlich erlebbaren Raum und natürlich auch um die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage geben.

Der 05.38.0 Bebauungsplan bezieht sich auf Baulandflächen entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufergasse in welchem, entsprechend der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufergasse, die raumordnungsrechtlichen Grundlagen für eine städtische Nachverdichtung festgelegt wurden, während das übrige sog. nördliche Lazarettfeld bewusst als kleinstrukturiertes Wohngebiet geringer Dichte erhalten bleibt.

Die Baumassenverteilung und Freiraumstrukturierung sind wohl überlegt und ermöglichen langfristig, speziell entlang des Lazarettgürtels eine straßenbegleitende Bebauung, welche die dahinterliegenden Freiflächen, Gebäude und wohnungszugeordneten Freiflächen vor Lärmemissionen schützt.

Die im Bebauungsplan festgelegte Baustruktur reagiert auf die örtlichen Gegebenheiten, indem zu den stark emittierenden Straßenzügen eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Straßenabgewandt, also zum Inneren des Quartiers gerichtet, werden die Baukörperhöhen dermaßen reduziert, dass ein fließender Übergang zu den baulichen Beständen des kleinteilig strukturierten Gevierts gewährleistet ist. Ein Widerspruch zum Raumordnungsgesetz ist durch diese Festlegungen nicht gegeben.

Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Stellungnahme 1 (OZ 0023)

Mag. Abt. 10/1 – Straßenamt

Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen

„[...] nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes „05.38.0 Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ wird von Seiten des Straßenamtes folgende Stellungnahme abgegeben:

- Aus Sicht des Straßenamtes ist es zu begrüßen, dass für das ggst. Planungsgebiet vom Lazarettgürtel nur zwei Zufahrten zur Erschließung des ggst. Gebietes vorgesehen sind.
- Die Darstellung der Bäume in der vorliegenden Plangrundlage ist hinsichtlich der genauen Lage der Zufahrten anzupassen (gem. § 8 Abs 1 des Verordnungsentwurfes ist die Abweichung der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume zulässig). Sichtfelder sind entsprechend des Standes der Technik freizuhalten. Durch die dargestellten Baumstandorte entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse sowie des untergeordneten Straßennetzes dürfen weder verkehrssicherheitstechnisch höchstrelevante Sichtbeziehungen (Zufahrten, Knotenpunkte, Querungsstellen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen) noch die Beleuchtung des Straßenraumes beeinträchtigt werden.
- Um eine Übernahme von Geh- und Radwegen ins öffentliche Gut zu gewährleisten, sind diese im Hinblick auf Aufbau, Leiteinrichtungen, Beleuchtung etc. nach den Vorgaben der Stadt Graz entsprechend der gültigen technischen Richtlinien umzusetzen.
- Eine Unter- und Überbauung von öffentlichem Gut ist grundsätzlich abzulehnen. Eine Unterbauung von öffentlichem Gut (Geh- und Radweg zwischen Lazarettgürtel und Wiesengasse) ist jedoch seitens des Straßenamtes ausnahmsweise vorstellbar, wenn dadurch die Zufahrten von der Landesstraße auf ein Minimum reduziert werden können. Dabei gäbe es die Möglichkeit ein „Kellereigentum“ (gem. § 300 ABGB) zu schaffen. Dazu ist es jedoch notwendig, dass die Straße (Geh- und Radweg) samt Aufbau vom darunterliegenden Bauwerk (Tiefgarage?) baulich getrennt ist. Dazu sind vorab Verträge auszuarbeiten, die z.B. eine Schaffung von Kellereigentum klären und sicherstellen. Eine Abstimmung mit Abteilung für Immobilien ist diesbezüglich dringend erforderlich.
- Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen werden, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser der Bauobjekte, oder anderen Nutzungen durch Dritte, nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten!
- Die Querschnittsbreiten sowie die Straßenraumteilung des Lazarettgürtels, der Hohenstaufengasse als auch des untergeordneten Straßennetzes sind mit der Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8) bzw. dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau abzustimmen und entsprechend der gültigen technischen Richtlinien umzusetzen.
- Entlang des Lazarettgürtels kommt das Bauverbot entlang von Landesstraßen zu tragen. Hierzu ist beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum um die Ausnahme aus dem Bauverbot gem. Stmk LStVG anzusuchen.
- Hinsichtlich der Bauverbotszone gem. Stmk LStVG entlang der Hohenstaufengasse sowie in untergeordneten Straßen im Planungsgebiet ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen, herzustellen.
- Da es sich beim Lazarettgürtel um eine Landesstraße handelt, sind die Zufahrtsgenehmigungen mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum abzustimmen.
- Mögliche Anbindungen der Zufahrten in der Hohenstaufengasse sowie in untergeordneten Straßen im Planungsgebiet sind in Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen.

- *Es ist darauf hinzuweisen, dass bei der Errichtung von Werbeanlagen insbesondere im Nahbereich von VLSA-geregelten Kreuzung auf die gültigen technischen Richtlinien (RVS 05.06.11 und 05.06.12) hinsichtlich visueller Informationsträger zu achten ist.“*

Beantwortung:

Die Stellungnahme des A10/1 - Straßenamts wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren, sowie der Umsetzung der Straßenprojekte und ihrer Genehmigungsverfahren. Die Stellungnahme wurde der A10/8 übermittelt.

Einwendung 17 (OZ 0024) - Stadträtin Claudia Schönbacher

„[...] Hiermit übermittle ich meine Einwendungen fristgerecht:

- *Zufahrt südlicher Bereich – Die Gesamterschließung ist nur über die schmalen Gassen der bestehenden Siedlung möglich, was ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der ruhigen Wohngegend bedeuten würde. Die Wiesengasse ist sehr schmal und wird für Baufahrzeuge sehr eng werden. Sie könnten die Zufahrt zu den Häusern in der Wiesengasse behindern. Wird die Wiesengasse eine Zufahrt für eine Tiefgarage werden, denn sie ist jetzt schon zu schmal und verfügt nicht einmal über einen ordentlichen Gehsteig, sodass er nicht barrierefrei zu benutzen ist.*
- *Die Höhe der am Lazarettgürtel verlaufenden Gebäudefronten empfinde ich als problematisch. Denn mehr Höhe bedeutet auch mehr Bewohner in einem insgesamt bereits jetzt schon dicht besiedelten Straßenzug.*
- *Das Verkehrsaufkommen in der dahinterliegenden Siedlung wird massiv steigen, da neue Bewohner den geringsten Widerstand suchen werden. Dieser führt über die kleinen Gassen der Siedlung zur neuen Bebauung der südlichen Bauplätze. Wem ein Tiefgaragenplatz zu teuer ist, wird in einer der Gassen parken. Dort finden die Bewohner selbst bereits jetzt sehr schwer einen Parkplatz, somit verträgt die Gegend schon jetzt keine zusätzliche Belastung.*
- *Wird es eine Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang des Lazarettgürtels geben?*
- *Zwar darf das sechste Geschoss nur eine Teillänge der Gesamtlänge des straßenseitigen Gebäudes betragen, so ist die Höhe mit max. 19,5 m trotz des Abstandes zur dahinterliegenden Siedlung überzogen. Hier würde ein max. von 5G und 16,5m völlig ausreichen und einen verträglicheren Übergang bei gleichzeitiger Lärmschirmung schaffen.*
- *Die Gebäude entlang der Wiesengasse sollten mit max. 3G beschränkt sein, um den kleinteiligen Siedlungscharakter der dahinterliegenden Siedlung zu erhalten. Mit max. 3G würde auch hier ein verträglicherer Übergang geschaffen werden.*
- *Die maximale Fassadenlänge entlang der Wiesengasse nach §6 (3 und 4) der Verordnung gleicht einer durchgehenden Bebauung, zumal eine Überschreitung der 25m Fassadenlänge möglich ist. Hier sollte der Bebauungsplan einen verträglichen Übergang zur Siedlung schaffen und nicht die maximale Bebauung fördern.*
- *Lediglich zu den Bauplätzen C1, C2, D, E gibt es die Erschließung über den Lazarettgürtel. Alle weiteren Bauplätze werden über die Siedlung innenliegend erschlossen? Dies wird eine unzumutbare Steigerung des Verkehrsaufkommens nach sich ziehen, zumal auch während der Bauphasen mit massiver Belastung durch Baustellenfahrzeuge zu rechnen sein wird. Die Einfahrten in die Tiefgaragen könnten am stark befahrenen Lazarettgürtel zusätzlich Bremsstaub und Stau verursachen.*
- *Wo werden die Tiefgaragen der südlichen Bauplätze sein? Wo werden deren Zufahrten sein?*
- *Die Straßen innerhalb der Siedlung sind nicht für den KFZ Verkehr, der durch die neue Bebauung ausgelöst wird ausgelegt, weder Straßenbreite noch Gehsteige. Hier ist eine Verbesserung der Situation entlang der Wiesengasse (und auch weiteren Gassen je Zufahrt zur südlichen Bebauung) unumgänglich, bei gleichzeitiger Bedachtnahme auf die bestehenden Bewohner.*
- *Ein Verkehrskonzept ist auszuarbeiten als Voraussetzung für die Entwicklung der weiteren Bebauung. Bereits jetzt entsteht in der Kärntnerstraße Stau durch die rechts abbiegenden Fahrzeuge, die eine Abkürzung über die Hohenstaufengasse nehmen. Wo fahren die vielen neuen Bewohner und wie kommen sie zu ihrem*

Wohnort? Bereits jetzt ist es schwierig und mit langen Wartezeiten verbunden, wenn die Bewohner aus ihren schmalen Gassen in die Hohenstaufengasse abbiegen wollen, denn durch die Frequenz und die Ampelschaltung ist der Stau in der Hohenstaufengasse äußerst hinderlich für die jetzigen Bewohner der Siedlung.

- Wo parken die Fahrzeuge der Bewohner, wenn die Bebauung ohne Tiefgarage oder ohne ausreichende Tiefgaragenplätze vorgenommen wird?

Einwendungsbehandlung:

Ad Verkehr: Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„Ad Wiesengasse: Beim gegenständlichen Bebauungsplangebiet handelt es sich um Bauland. Unabhängig von einem Beschluss eines Bebauungsplans wird es mittel- bis langfristig durch die Umsetzung zusätzlicher Gebäude im Bebauungsplangebiet zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommen. Auf Basis eines Verkehrskonzeptes berücksichtigt die Stadt Graz beim gegenständlichen Bebauungsplan sowohl Flächen die eine Umverteilung dieses Verkehrs auf Geh- und Radwege sowie auf den öffentlichen Verkehr fördern, als auch Flächen die eine Verbesserung der Situation für den motorisierten Individualverkehr mit sich bringen.

Die Stadt Graz arbeitet seit Jahrzehnten in vielfacher Weise daran, dass die Wege der Bewohner:innen und der in Graz Beschäftigten in möglichst vielen Fällen nicht mit dem eigenen PKW zurück gelegt werden müssen. Neben zahlreichen Investitionen in den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und der Fuß- und Radinfrastruktur werden auch in Bebauungsplänen wie dem gegenständlichen BPL 05.38.0 Flächen für diese umweltschonenden Verkehrsarten berücksichtigt. Gerade im Gebiet rund um den Bebauungsplan 05.38.0 ist von einem kontinuierlichen Ausbau der Radinfrastruktur auszugehen. Nach den neuen Straßenbahnlinien in das Gebiet der Smart City Graz in der Waagner-Biro-Straße und in das Reininghausgebiet, sowie nach der Umsetzung der Innenstadtlastungsstrecke, wird nach derzeitigem Stand die geplante Straßenbahn-Südwest-Linie der nächste Schritt in der Ausweitung des Straßenbahnnetzes sein.

Die Maßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst können allerdings nur Schritt für Schritt bei Änderungen auf den Grundstücken erfolgen. Ohne die im Bebauungsplan berücksichtigten Maßnahmen könnten die angesprochenen Verbesserungen hingegen nicht oder nicht in diesem Ausmaß umgesetzt werden.

Das öffentliche Grundstück der Wiesengasse verfügt derzeit über eine Breite von 6,0 m. Der bestehende Gehsteig an der Westseite der Wiesengasse ist mit einer Breite von im Schnitt ca. einem Meter als äußerst schmal einzustufen. Die dadurch verbleibende Grundstücksfläche beträgt im Schnitt ca. fünf Meter. An der Ostseite der Wiesengasse wird es, in zeitlicher Abhängigkeit von der dortigen Neubebauung, einen 2,0 m breiten Gehsteig geben. Die dadurch entstehende Fahrbahnbreite zwischen den Gehsteigen wird im Schnitt rd. fünf Meter betragen.

Eine 5,0 m breite Fahrbahn ist gemäß RVS 03.04.12 Planung und Entwurf von Innerortsstraßen ausreichend für den Begegnungsfall PKW / PKW bis zu 50 km/h, und für den Begegnungsfall LKW / PKW ausreichend für eine Geschwindigkeit bis 10 km/h.

Für eine Verbreiterung des westseitigen Gehsteiges müssten Grundstücksflächen an der Westseite der Wiesengasse in Anspruch genommen werden. Diese Breiten können nicht im Bebauungsplangebiet 05.38.0 östlich der Wiesengasse berücksichtigt werden.

Die bestehenden Parkplätze in der Wiesengasse führen zu einer Reduktion der in der Wiesengasse tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten. Eine Aufhebung von Parkplätzen im Zuge des Bebauungsplans 05.38.0 ist weder vorgesehen noch rechtlich möglich. Die Festlegung von Parkplätzen (Pkw-Stellplätzen) erfolgt über ein von der Bebauungsplanung unabhängiges straßenpolizeiliches Verfahren.

Ob im Zuge von Bauarbeiten für den Baustellenverkehr eine temporäre teilweise Aufhebung von Parkplätzen sinnvoll oder erforderlich ist, wird von der zuständigen Behörde zu entscheiden sein.“

Ad Nachverdichtung: Primär wird in der Stadt Graz ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten durch Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen, Nachverdichtungen oder Flächenrecycling in bebauten Gebieten angestrebt. Eines der strategischen Planungsziele der Stadt Graz ist, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Abhängigkeit vom Privat-PKW zu mindern, und eine emissionsreduzierte Fortbewegung innerhalb

des Stadtgebietes für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und Nutzer:innen des Öffentlichen Verkehrs zu priorisieren. Speziell im Planungsgebiet des Bebauungsplanes soll es zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, einer Reduzierung der Schallemissionen durch die hochrangigen Straßen, eine Aufwertung des Grünraums im öffentlich erlebbaren Raum und natürlich auch um die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage geben.

Die Grundlagen für die Erstellung von Bebauungsplänen bilden die raumplanerischen Planungsinstrumente wie 4.0 Stadtentwicklungskonzept, 1.0 Räumliches Leitbild und der 4.0 Flächenwidmungsplan. Mit der Beschlussfassung des 4.0 STEK und des 4.0 Flächenwidmungsplanes durch den Gemeinderat im Jahr 2017 wurden die Grundlagen für eine Nachverdichtung in einer innerstädtisch ausgezeichneten Lage verrechtlicht.

Ad Baumassenverteilung, Geschossigkeit: Der 05.38.0 Bebauungsplan bezieht sich auf Baulandflächen entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse in welchem, entsprechend der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse, die raumordnungsrechtlichen Grundlagen für eine städtische Nachverdichtung festgelegt wurden, während das übrige sog. nördliche Lazarettfeld bewusst als kleinstrukturiertes Wohngebiet geringer Dichte erhalten bleibt. Die Baumassenverteilung und Freiraumstrukturierung sind wohl überlegt und ermöglichen langfristig, speziell entlang des Lazarettgürtels eine straßenbegleitende Bebauung, welche die dahinterliegenden Freiflächen, Gebäude und wohnungszugeordneten Freiflächen vor Lärmemissionen schützt.

Entlang der Hohenstaufengasse ist eine Bebauung mit maximal vier Geschossen zulässig. Speziell im Übergang zum Inneren des Gevierts, Richtung Süden, ist eine Bebauung mit maximal drei Geschossen zulässig. Entlang des Lazarettgürtels ist eine Bebauung mit maximal fünf bis sechs Geschossen zulässig. Die punktuelle Sechsgeschossigkeit entspricht den baulichen und auch zukünftigen möglichen Bebauungen entlang des Gürtels. Exemplarisch sei erwähnt, dass nördlich der Hohenstaufengasse zukünftig eine siebengeschossige Bebauung gem. 05.31.0 Bebauungsplan zulässig ist, südlich des Planungsgebietes gibt es eine achtgeschossige Wohnbebauung, gegenüber des Planungsgebietes finden sich mehrere Wohnhochhäuser. Speziell im Übergang zum Inneren des Gevierts, entlang der Wiesengasse Richtung Westen, ist eine Bebauung mit maximal vier Geschossen, mit einer Reduzierung auf drei Geschosse, entlang der Wiesengasse zulässig.

Die im Bebauungsplan festgelegte Baustruktur reagiert somit auf die örtlichen Gegebenheiten, indem zu den stark emittierenden Straßenzügen eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Straßenabgewandt, also zum Inneren des Quartiers gerichtet, werden die Baukörperhöhen dermaßen reduziert, dass ein fließender Übergang zu den baulichen Beständen des kleinteilig strukturierten Gevierts gewährleistet ist.

Ad Wohnnutzung Lazarettgürtel: Im Bebauungsplan wurde in diesem Sinn aus fachlicher Sicht die Baukörperhöhe entlang des Lazarettgürtels derart gewählt, dass es unattraktiv ist, eine Wohntypologie mit einer Zweihüftigkeit zu entwickeln, in welcher eine Wohnzeile ausschließlich zum Lazarettgürtel und eine Wohnzeile ausschließlich zur lärmgeschützten Westseite hin orientiert wird. Ein Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss ist daher bewusst nicht berücksichtigt. Dies durchaus mit dem Gedanken, im lärmfreigestellten straßenabgewandten Erdgeschoss westseitig Wohnungen mit Gartenanteil zu ermöglichen. Die gewerbliche Nutzung ist im Erdgeschoss ebenfalls nicht ausgeschlossen.

§ 2 Abs.5 des Verordnungstextes wurde wie folgt ergänzt:

„Entlang des Lazarettgürtels ist straßenseitig im Erdgeschoss eine Ausrichtung von Wohnnutzflächen zum Lazarettgürtel unzulässig.“

§ 5 Abs.5 des Verordnungstextes wurde wie folgt konkretisiert:

„Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss, hat die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses zur Hohenstaufengasse mind. 0,8 m über dem angrenzenden Gehsteigniveau zu liegen.“

Ad maximale Fassadenlänge: Diese Festlegungen wurden speziell dahingehend abgestimmt, dass es im Übergang zum Inneren des Gevierts eben nicht zu monolithischen Bauvolumina kommt. Die Festlegungen sind fach-

lich von der Gründerzeitbebauung abgeleitet, welche in der Blockrandbebauung durchaus langgezogene, straßenbegleitende Volumina abbilden, diese jedoch durch unterschiedliche Eingänge, Fassaden- und Farbgestaltungen eine entsprechende kleinteilige Struktur aufweisen.

Ad PKW-Stellplätze: Die Festlegungen zur Verbringung der PKW Stellplätze erfolgt im raumordnungsrechtlichen Verfahren im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes. Nachgereichte Verfahren, wie z.B. die Erlassung eines Baubescheides gem. Stmk. Baugesetz innerhalb des Gültigkeitsbereiches eines Bebauungsplanes, haben auf die Verordnung abzustellen. Gemäß § 41 Abs.1 Z2 lit.c des StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Kategorie 1 (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende. Die bestehende Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ist als sehr gut anzusehen.

Die zukünftige Erschließung mit der Straßenbahn wird dieses Angebot zusätzlich aufwerten.

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Dementsprechend ist die Festlegung einer PKW-Stellplatzbefreiung bei kleinen Bauplätzen in einer Stadt der kurzen Wege sinnvoll, und gem. § 89 Abs.4 Stmk. BauG im raumordnungsrechtlichen Verfahren möglich. Das nachgereichte Bauverfahren hat daraufhin abzustellen.

Einwendung 18 (OZ 0025) – Sammeleinwendung von 8 Bürger:innen

„[...] Ich beziehe mich auf den Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel“ und gebe an bei meine Einwendungen bekannt:

- *Dieser Bebauungsplan ist nur im Interesse der Investoren!*
- *Es handelt sich hierbei um eine in sich abgeschlossene Siedlung, das sogenannte „nördliche Lazarettfeld“, welches hauptsächlich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern aufweist. Diese Einfamilienhausstruktur würde hier völlig zerstört werden!*
- *Es kann nicht sein, dass die Ein- und Zweifamilienwohnhäuser vernichtet werden und deren Bewohner*innen systematisch aus der Gegend vertrieben werden.*
- *Die Parksituation für Anrainer und deren Besucher ist jetzt schon unerträglich. Weitere Kraftfahrzeuge, bei einer Erhöhung der Bewohnerzahl, bringen die Verkehrswege zum Kollabieren. Diese wird auch bei Errichtung von Tiefgaragen nicht kompensiert.*
- *Die von den Bewohnern gepflegten Gärten und Bäume sind wertvoller Grünraum für die Erhaltung der Flora und Fauna der Landeshauptstadt. Weiters sind sie ein wichtiger Bestandteil der grünen Lunge von Graz. Eine Erhöhung der Bebauungsdichte bedeutet automatisch eine Verringerung des wertvollen Grünraumes.*
- *Die Luftgütemessstation Don Bosco weist seit einigen Jahren schon die schlechtesten Luftgütewerte in Bezug auf die Feinstaubbelastung des gesamten Grazer Stadtgebietes auf. Eine Verdichtung des Wohngebietes im Bereich nördliches Lazarettfeld würde durch das höhere Verkehrsaufkommen eine weitere Verschlechterung der Luftgüte nach sich ziehen.*
- *Zur Stoßzeit benötigen Bewohner des nördlichen Lazarettfeldes bereits jetzt bis zu 5 Ampelphasen, um die Hohenstaufengasse in Richtung Osten verlassen zu können. Eine Erhöhung der Bewohnerzahl und deren Kfz wird diese Situation eklatant verschärfen.*
- *Auch wenn diese Siedlung mitten in Graz liegt, brauchen wir keine weitere Betonwüste. Als mahnendes Beispiel kann das neu errichtete Haus Triesterstraße 100 gegenüber Fa. Plankenauer genannt werden. Straßen-seitig steht das halbe Haus leer. Einzig die Caritas hat etliche Wohnungen gemietet.*
- *Der Leerstand von Wohnung in Graz ist eklatant. Dennoch werden immer neue Wohnungen gebaut. Um einige Beispiele zu nennen: Reininghaus Gründe, Kasernstraße (ehern. Kaserne), Grünanger, Fröhlichgasse, Smart City, Green City, Bahnhofgürtel.*
- *Dieser Bebauungsplan ignoriert damit Klima-Planungsziele wie „Bauen im Bestand“ und „Baumschutz“.*

Einwendungsbehandlung:

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

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde festgestellt, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischen Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern.

Nahezu jedes bestehende Hauptgebäude ist je Bauplatz mit der zukünftig möglichen bebaubaren Fläche, definiert durch die Bauflucht- und Baugrenzl意思ien, verbunden. Durch die Festlegung der offenen, der gekuppelten, als auch der geschlossenen Bebauungsweise in der Verordnung zu diesem Bebauungsplan ist es somit nahezu allen Eigentümern möglich, Zubauten innerhalb dieser Schnittmenge aus Bestandsbebauung und den Festlegungen im Planwerk zu generieren.

Der 05.38.0 Bebauungsplan bezieht sich auf Baulandflächen entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse in welchem, entsprechend der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse, die raumordnungsrechtlichen Grundlagen für eine städtische Nachverdichtung festgelegt wurden, während das übrige sog. nördliche Lazarettfeld bewusst als kleinstrukturiertes Wohngebiet geringer Dichte erhalten bleibt. Die Baumassenverteilung und Freiraumstrukturierung sind wohl überlegt und ermöglichen langfristig, speziell entlang des Lazarettgürtels eine straßenbegleitende Bebauung, welche die dahinterliegenden Freiflächen, Gebäude und wohnungszugeordneten Freiflächen vor Lärmemissionen schützt.

Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Emissionen: Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan auf seinen Gültigkeitsbereich beschränkt ist und keine Reduktion der Fahrbewegungen und Emissionen entlang der höhergereihten Straßenzüge regeln kann. Was der Bebauungsplan jedoch kann, ist anhand der Baumassenverteilung eine Verbesserung für das dahinterliegende Geviert zu erzielen. Die im Bebauungsplan festgelegte Baustruktur reagiert auf die örtlichen Gegebenheiten, indem zu den stark emittierenden Straßenzügen eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Die Emissionen die über die übergeordneten Straßenzüge in das Geviert emittieren, werden durch die geplante Baustruktur zukünftig besser abgeschirmt, es ist somit von einer Verbesserung auszugehen.

Ad Parkplatzsituation: Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes darf festgehalten werden, dass der öffentliche Raum, also die Straßen im nördlichen Lazarettfeld, allen Bürger:innen zur Verfügung steht. Verkehrsflächen, Straßen und Parkraumbewirtschaftung sind nicht Thema dieses Bebauungsplanes, welcher rechtlich auf seinen Gültigkeitsbereich im Bauland und die Verbringung der PKW-Stellplätze ebendort beschränkt ist.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: *„Beim gegenständlichen Bebauungsplangebiet handelt es sich um Bauland. Unabhängig von einem Beschluss eines Bebauungsplans wird es mittel- bis langfristig durch die Umsetzung zusätzlicher Gebäude im Bebauungsplangebiet zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommen. Auf Basis eines Verkehrskonzeptes berücksichtigt die Stadt Graz beim gegenständlichen Bebauungsplan sowohl Flächen die eine Umverteilung dieses Verkehrs auf Geh- und Radwege sowie auf den öffentlichen Verkehr fördern, als auch Flächen die eine Verbesserung der Situation für den motorisierten Individualverkehr mit sich bringen.“*

Die Stadt Graz arbeitet seit Jahrzehnten in vielfacher Weise daran, dass die Wege der Bewohner:innen und der in Graz Beschäftigten in möglichst vielen Fällen nicht mit dem eigenen PKW zurück gelegt werden müssen. Neben zahlreichen Investitionen in den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und der Fuß- und Radinfrastruktur werden auch in Bebauungsplänen wie dem gegenständlichen BPL 05.38.0 Flächen für diese umweltschonenden Verkehrsarten berücksichtigt. Gerade im Gebiet rund um den Bebauungsplan 05.38.0 ist von einem kontinuierlichen Ausbau der Radinfrastruktur auszugehen. Nach den neuen Straßenbahnlinien in das Gebiet der Smart City Graz in der Waagner-Biro-Straße und in das Reininghausgebiet, sowie nach der Umsetzung der Innenstadtentlastungsstrecke, wird nach derzeitigem Stand die geplante Straßenbahn-Südwest-Linie der nächste Schritt in der Ausweitung des Straßenbahnnetzes sein.

Die Maßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst können allerdings nur Schritt für Schritt bei Änderungen auf den Grundstücken erfolgen. Ohne die im Bebauungsplan berücksichtigten Maßnahmen könnten die angesprochenen Verbesserungen hingegen nicht oder nicht in diesem Ausmaß umgesetzt werden.“

Ad Grünraum / Klima: Durch kompakte Bauvolumina, der Verbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen mit adäquaten Überschüttungshöhen, Regelungen zu Baumpflanzungen, begrünten Dächern, Vorgartenzonen und Grünflächen bildet dieser Bebauungsplan ein ausgewogenes Paket für eine zukunftsorientierte städtische Bebauung ab.

Primär wird in der Stadt Graz ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten durch Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen, Nachverdichtungen oder Flächenrecycling in bebauten Gebieten angestrebt. Eines der strategischen Planungsziele der Stadt Graz ist, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Abhängigkeit vom Privat-PKW zu mindern, und eine emissionsreduzierte Fortbewegung innerhalb des Stadtgebietes für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und Nutzer:innen des Öffentlichen Verkehrs zu priorisieren. Speziell im Planungsgebiet des Bebauungsplanes soll es zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, einer Reduzierung der Schallemissionen durch die hochrangigen Straßen, eine Aufwertung des Grünraums im öffentlich erlebbaren Raum und natürlich auch um die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage geben.

Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde zu den neuen Baumstandorten folgende Stellungnahme abgegeben: *„Die Erstellung eines Bebauungsplans verlangt oftmals einen Abwägungsprozess zwischen der Erhaltung der Bestandsbäume einerseits und der erforderlichen baulichen Entwicklung der Stadt andererseits. Im Rahmen dieses Prozesses wird jeder einzelne Bestandsbaum bewertet. Auf Basis des Standortes, des Baumzustandes und der Baumart (Zukunftsfähigkeit im städtischen Raum) ergibt sich dann im planerischen Kontext die jeweilige „Erhaltungswürdigkeit“. Diese trägt unter Berücksichtigung der räumlichen Möglichkeiten maßgeblich zur Entscheidung bei, ob Bäume explizit in einen Bebauungsplan aufgenommen werden und so einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Bebauungsstruktur haben können.“*

Ad Leerstand:

Gemäß § 40 Abs.1 des StROG 2010 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen.

Gem. § 40 Abs.2 des StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

Das Stadtplanungsamt ist somit gesetzlich verpflichtet, nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen und in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen und der Landesstraßenverwaltung, Bebauungspläne in bebauungsplanpflichtigen Gebieten zu erstellen.

Mit der Beschlussfassung eines Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Planungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht und somit eine zukunftsorientierte und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet liegt im vollwertigen Bauland. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gelten für alle Grundstückseigentümer die gleichen Möglichkeiten ein Grundstück im vollwertigen Bauland zu entwickeln.

Regelungen zu Flächen außerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes sowie zu Leerständen können im Zuge der Bebauungsplanerstellung nicht getroffen werden.

Einwendung 19 (OZ 0026)

„[...] Im Auftrag und Namen meines Mandanten Erwin Moskon, Martingasse 5, 8020 Graz, erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan der Stadt Graz 05.38.0 „Hohenstaufengasse / Süd-Lazarettgürtel“.

Dieser Einspruch wird wie folgt begründet:

- 1. Die Bebauungsdichte wird wesentlich erhöht, da nunmehr Gebäude mit bis zu 6 Geschossen errichtet werden dürfen. Dies bedeutet eine Gebäudehöhe bis zu 19,50 m. Dies ist eine Belastung des bislang niedrig bebauten Bereiches, die auch die straßenfernen Siedlungsbereiche belastet.*

Dabei ist zu beachten, dass die Größe der Wohnungen nach unten begrenzt ist mit 30 m². Auch wenn der Richtwert der Wohnungsgröße mit 50m² festgelegt ist, wird sich eine wesentliche Bewohnungsdichte ergeben. Dabei ist zu beachten, dass die Mindestgeschosszahl festgelegt ist mit 3 Geschossen (§5/11).

Bei der Begrenzung der freien PKW -Abstellplätzen gern. §7 ist davon auszugehen, dass eine hohe Zahl an KFZ im freien Straßenraum zur Abstellung gelangen werden. Dadurch wird es zu einer Belastung durch den KFZ -Verkehr im übrigen Siedlungsgebiet kommen.

Zu beachten ist, dass gemäß §7/6 pro Wohnungsfläche von je 75 - 90 m² nur 1 Abstellplatz vorgesehen sein kann. Auf eine Wohnungsfläche von 90 m² können aber 3 Wohnungen gegeben sein. Die Richtgröße ist jedenfalls 50 m² Dies zeigt, dass sehr wohl von einem höheren Bedarf an PKW - Abstellplätzen auszugehen ist, wenn es nicht zu einer Überlastung des übrigen Siedlungsgebietes kommen soll. Die Bewohner des „Hinterlandes“ dürfen durch die Erhöhung der Bewohnerdichte nicht durch deren Verkehrsbedürfnisse und Parkerfordernisse ungebührlichen Mehrbelastungen ausgesetzt werden. Diese Gefahr besteht jedoch infolge der Schmalheit der betroffenen Straßenbereiche.

Ein entstehender Mehrverkehr wird auch zu einer ungebührlichen Mehrbelastung an Lärm führen. Eine solche Mehrbelastung kann aber durch die Schaffung von mehr Garagenplätzen vermieden werden.

- 2. Die gegebene Raumplanung sieht im Bereich der möglichen Verbauung nicht den erforderlichen Raum für Erholung und Kinderspielplätze vor. Durch das Zulassen einer Verbauung mit Gebäuden bis zu 6 Geschossen sind derartige Raumerfordernisse wohl nur in unmittelbarer Gebäudenähe möglich, dies mit allen Nachteilen aus einer solchen Gebäudenähe.*

Ausformung des Raumes lässt auch bei der vorgesehenen Bepflanzung mit Bäumen nicht zu, dass umfangreichere Grün- und Ruhezone für diese Bedürfnisse geschaffen werden. Es werden daher jedenfalls benachbarte, bisher geringere genutzte Bereiche von der erhöhten Zahl der Bewohner genutzt werden. Dadurch wird sich die Belastung der Bewohner der bisher ruhigen Bereiche erhöhen und wird sich daraus auch ein Wertverlust dieser benachbarten Flächenbereiche ergeben.

So zeigt sich, dass die Zulassung einer Verbauung mit mehr als 3 Geschossen in keiner Weise dem Gebietscharakter entspricht und ein planerischer Fehlgriff ist. Spielplätze für Kinder und Sitzbereiche für Erwachsene sollen nicht im Fallbereich von Sachen aus der Gebäudehöhe gelegen sein

Bei der gegebenen Raumplanung wird sich dieser Widerspruch nicht angemessen lösen lassen. Dies wird auch zu einer neuen Belastung bisher gering belasteter Bereiche führen. Dies ist zu vermeiden.

- 3. Auf das architektonische und raumprägende Stadtbild dieses Siedlungsbereiches wird nicht angemessen Bedacht genommen. Der Wohnbereich ist geprägt durch eine starke Durchgrünung. Dies sorgt insbesondere in der warmen Jahreszeit für angemessene Klimaregelung und Durchlüftung. Eine Randverbauung in der Planungsgestaltung wird die gegebene Durchlüftung schwer beeinträchtigen.*

Das Stadtbild dieses Wohnbereiches wird schwer gestört. Der Gartencharakter dieses Bereiches geht durch die Frontverbauung im Bereich der sehr stark befahrenen Straßen verloren.

Der architektonische Garten- und Vorstadtcharakter geht nachhaltig hinter den hohen Wohnbauten verloren.

Die Art der nach der Planung zulässigen Verbauung zerstört nachhaltig den gegebenen Garten- und Grüncharakter dieses Siedlungsbereiches, der besonders geprägt ist durch die Abgrenzung hinter dem Bahndamm.

Im Erläuterungsbericht wird besonders auf den gegebenen Baumbewuchs verwiesen. Dieser reicht derzeit bis an den stark mit KFZ befahrenen Verkehrsbereich heran. Dieser Grünbereich geht durch die geplante, sehr verdichtete Bebauung verloren und wird auch die Durchlüftung sehr beeinträchtigen.

Die gekoppelte Bebauung ergibt eine störende Mauerwirkung. Dies insbesondere bei einer möglichen Höhe von 6 Geschossen.

4. *Richtig ist die Schaffung von Tiefgaragen. Derzeit ist aber eine zu geringe Dichte an Stellplätzen gegeben. Bei einer angemessenen Erhöhung der Tiefgaragenplätze ist jedoch vorzusehen, dass die Zufahrten direkt zu den bestehenden Straßenbereichen und nicht in das Siedlungsgebiet führen. Innerhalb des Siedlungsgebietes darf das Verkehrsaufkommen nicht erhöht werden.*
5. *Derzeit ist auf die dargestellten Belastungsbereiche nicht angemessen Bedacht genommen worden. Es kommt daher zu einer übermäßigen Belastung des durch Baum- und Grünwuchs geprägten Siedlungsbereiches. Dies führt zu einem wesentlichen Verlust an Bodenwert.*

Es ist daher die Höhe der geplanten Bebauung wesentlich zu verringern.

Einwendungsbehandlung:

Ad Bebauungsdichte: Die Grundlagen für die Erstellung von Bebauungsplänen bilden die raumplanerischen Planungsinstrumente wie 4.0 Stadtentwicklungskonzept, 1.0 Räumliches Leitbild und der 4.0 Flächenwidmungsplan. Dementsprechend wurde mit der Beschlussfassung des 4.0 STEK und des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Jahr 2018 die Grundlagen für eine Nachverdichtung in einer innerstädtisch ausgezeichneten Lage gelegt.

Ad Baumassenverteilung, Geschossigkeit, Architektur: Entlang der Hohenstaufengasse ist eine Bebauung mit maximal vier Geschossen zulässig. Speziell im Übergang zum Inneren des Gevierts, Richtung Süden, ist eine Bebauung mit maximal drei Geschossen zulässig. Entlang des Lazarettgürtels ist eine Bebauung mit maximal fünf bis sechs Geschossen zulässig. Die punktuelle Sechsgeschossigkeit entspricht den baulichen und auch zukünftigen möglichen Bebauungen entlang des Gürtels. Exemplarisch sei erwähnt, dass nördlich der Hohenstaufengasse zukünftig eine siebengeschossige Bebauung gem. 05.31.0 Bebauungsplan zulässig ist, südlich des Planungsgebietes gibt es eine achtgeschossige Wohnbebauung, gegenüber des Planungsgebietes finden sich mehrere Wohnhochhäuser.

Speziell im Übergang zum Inneren des Gevierts, entlang der Wiesengasse Richtung Westen, ist eine Bebauung mit maximal vier Geschossen, mit einer Reduzierung auf drei Geschosse, entlang der Wiesengasse zulässig.

Die im Bebauungsplan festgelegte Baustruktur reagiert somit auf die örtlichen Gegebenheiten, indem zu den stark emittierenden Straßenzügen eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Straßenabgewandt, also zum Inneren des Quartiers gerichtet, werden die Baukörperhöhen dermaßen reduziert, dass ein fließender Übergang zu den baulichen Beständen des kleinteilig strukturierten Gevierts gewährleistet ist.

Ad Garten- und Vorstadt: Der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes 05.38.0 liegt im sogenannten nördlichen Lazarettfeld entlang der Straßen Hohenstaufengasse und Lazarettgürtel. Südlich der Hohenstaufengasse weist das Planungsgebiet im Mittel eine Tiefe von max. 2 Bauplätzen mit ca. 50 m Tiefe auf. Westlich des Lazarettgürtels spannt sich das Planungsgebiet zwischen Lazarettgürtel und der Wiesengasse, bzw. einer gedachten Verlängerung der Wiesengasse auf. Der innere Bereich des Gevierts liegt nicht im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes, bleibt somit erhalten und wird zukünftig von den Emissionen der hochrangigen Straßen geschützt.

Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde zur Grünraumausstattung, Bestandsbäumen und Neupflanzungen folgende Stellungnahme abgegeben: *„Die Errichtung von Tiefgaragen mit einer hohen Vegetationstragschicht ist gegenüber an der Oberfläche organisierten Stellplätzen aus freiraumplanerischer Sicht jedenfalls vorzuziehen. Wenngleich intensiv bepflanzte Tiefgaragen niemals einen Ersatz für gewachsenen Boden darstellen, weisen sie jedoch gegenüber „klassischen“ Stellplätze zahlreiche planerische Vorteile (Raumnutzung, Bepflanzung usw.) auf.*

Bäume im städtischen Umfeld erfüllen zahlreiche wichtige Funktionen. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels und der damit einhergehenden Überhitzung ist es für die Stadt Graz von zentraler Bedeutung, über einen dichten, artenreichen und widerstandsfähigen Baumbestand zu verfügen. Demnach ist eine Nachverdichtung des Baumbestandes – auch durch die Neuanlage von straßenraumwirksamen Baumreihen dringend erforderlich. Es zählt jeder einzelne Baum.

Die Erstellung eines Bebauungsplans verlangt oftmals einen Abwägungsprozess zwischen der Erhaltung der Bestandsbäume einerseits und der erforderlichen baulichen Entwicklung der Stadt andererseits. Im Rahmen dieses Prozesses wird jeder einzelne Bestandsbaum bewertet. Auf Basis des Standortes, des Baumzustandes und der Baumart (Zukunftsfähigkeit im städtischen Raum) ergibt sich dann im planerischen Kontext die jeweilige „Erhaltungswürdigkeit“. Diese trägt unter Berücksichtigung der räumlichen Möglichkeiten maßgeblich zur Entscheidung bei, ob Bäume explizit in einen Bebauungsplan aufgenommen werden und so einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Bauungsstruktur haben können.“

Ad Kinderspielplätze: Durch kompakte Bauvolumina, der Verbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen mit adäquaten Überschüttungshöhen, Regelungen zu Baumpflanzungen, begrünten Dächern, Vorgartenzonen und Grünflächen bildet dieser Bebauungsplan ein ausgewogenes Paket für eine zukunftsorientierte städtische Bebauung ab. Diese Festlegungen ermöglichen es, je Bauplatz entsprechende begrünte Freiräume für die Wohnnutzung zu schaffen. Zur Umsetzung von Kinderspielplätzen gem. § 10 Stmk. BauG., muss auf das nachgereichte Bauverfahren verwiesen werden.

Ad PKW-Stellplätze / Verkehr: Die Festlegungen zur Verbringung der PKW-Stellplätze erfolgt im raumordnungsrechtlichen Verfahren im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes. Nachgereichte Verfahren, wie z.B. die Erlassung eines Baubescheides gem. Stmk. Baugesetz innerhalb des Gültigkeitsbereiches eines Bebauungsplanes, haben auf die Verordnung abzustellen. Gemäß § 41 Abs.1 Z2 lit.c des StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Dort wo es entlang des höher-rangigen Straßennetzes verkehrsrechtlich als auch topographisch möglich ist, sind Zufahrten entlang der Landstraße in diesem Bebauungsplan verordnet.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Kategorie 1 (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende. Die bestehende Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ist als sehr gut anzusehen.

Die zukünftige Erschließung mit der Straßenbahn wird dieses Angebot zusätzlich aufwerten.

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Dementsprechend ist die Festlegung einer PKW-Stellplatzbefreiung bei kleinen Bauplätzen in einer Stadt der kurzen Wege sinnvoll, und gem. § 89 Abs.4 Stmk. BauG im raumordnungsrechtlichen Verfahren möglich. Das nachgereichte Bauverfahren hat daraufhin abzustellen.

Verkehrsflächen dienen der Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs. Öffentliche Verkehrsflächen sind Flächen die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und somit auch für alle nutzbar. Eine Benachteiligung im Sinne von Lärm und der Parkierung von PKW-Stellplätzen auf öffentlichen Verkehrsflächen können von diesem Bebauungsplan nicht abgeleitet werden. Es wird auf die Festlegungen in § 7 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan verwiesen.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: „Beim gegenständlichen Bebauungsplangebiet handelt es sich um Bauland. Unabhängig von einem Beschluss eines Bebauungsplans wird es mittel- bis langfristig durch die Umsetzung zusätzlicher Gebäude im Bebauungsplangebiet zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommen. Auf Basis eines Verkehrskonzeptes berücksichtigt die Stadt Graz beim gegenständlichen Bebauungsplan sowohl Flächen die eine Umverteilung dieses Verkehrs auf Geh- und Radwege sowie auf den öffentlichen Verkehr fördern, als auch Flächen die eine Verbesserung der Situation für den motorisierten Individualverkehr mit sich bringen.

Die Stadt Graz arbeitet seit Jahrzehnten in vielfacher Weise daran, dass die Wege der Bewohner:innen und der in Graz Beschäftigten in möglichst vielen Fällen nicht mit dem eigenen PKW zurück gelegt werden müssen. Neben zahlreichen Investitionen in den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und der Fuß- und Radinfrastruktur werden auch in Bebauungsplänen wie dem gegenständlichen BPL 05.38.0 Flächen für diese umweltschonenden Verkehrsarten berücksichtigt. Gerade im Gebiet rund um den Bebauungsplan 05.38.0 ist von einem kontinuierlichen Ausbau der Radinfrastruktur auszugehen. Nach den neuen Straßenbahnlinien in das Gebiet der Smart City Graz in der Waagner-Biro-Straße und in das Reininghausgebiet, sowie nach der Umsetzung der Innenstadtentlastungsstrecke, wird nach derzeitigem Stand die geplante Straßenbahn-Südwest-Linie der nächste Schritt in der Ausweitung des Straßenbahnnetzes sein.

Die Maßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst können allerdings nur Schritt für Schritt bei Änderungen auf den Grundstücken erfolgen. Ohne die im Bebauungsplan berücksichtigten Maßnahmen könnten die angesprochenen Verbesserungen hingegen nicht oder nicht in diesem Ausmaß umgesetzt werden.“

Der Pkw-Stellplatzschlüssel entspricht den üblichen Vorgaben und berücksichtigt die laufenden Entwicklungen im Gebiet.

Ad Mehrbelastung: Gemäß § 1 wird im Geltungsbereich des Stmk. Raumordnungsgesetzes in Abs.2 definiert, dass Raumordnung im Sinn dieses Gesetzes die planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebietes ist, um die nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten. Dabei ist, ausgehend von den gegebenen Strukturverhältnissen, auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die wirtschaftlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft Bedacht zu nehmen. Diese Festlegungen gelten im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes auch für Eigentümer der im Bebauungsplangebiet verorteten Grundstücke, welche seit Rechtskraft des ersten Flächenwidmungsplanes im vollwertigen Bauland liegen. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes darf festgehalten werden, dass der öffentliche Raum im nördlichen Lazarettfeld, allen Bürger:innen zur Verfügung steht.

Primär wird in der Stadt Graz ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten durch Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen, Nachverdichtungen oder Flächenrecycling in bebauten Gebieten angestrebt. Eines der strategischen Planungsziele der Stadt Graz ist, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Abhängigkeit vom Privat-PKW zu mindern, und eine emissionsreduzierte Fortbewegung innerhalb des Stadtgebietes für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und Nutzer:innen des Öffentlichen Verkehrs zu priorisieren. Speziell im Planungsgebiet des Bebauungsplanes soll es zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, einer Reduzierung der Schallemissionen durch die hochrangigen Straßen, eine Aufwertung des Grünraums im öffentlich erlebbaren Raum und natürlich auch um die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage geben.

Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Stellungnahme 02 (OZ 0027)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau - Referat Straßenbau und Verkehrswesen

Bahnhofgürtel 77

8020 Graz

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

Zum vorgelegten Bebauungsplan fand eine umfassende Vorabstimmung zwischen der Landesstraßenverwaltung und der Stadt Graz statt (siehe dazu auch die Verweise zu den Punkten Erschließung/Verkehr, S. 25f und Verkehrsanlagen, S. 30f in den Erläuterungen). Der gegenständliche Bebauungsplan wird daher grundsätzlich zur Kenntnis genommen. Es wird auf Basis der Vorabstimmung jedoch ersucht, folgende Punkte zur Präzisierung der getroffenen Festlegungen in die Erläuterungen aufzunehmen:

- a) Für die in Abstimmung mit der Verkehrsplanung und dem Land Steiermark festgelegten gemeinsamen Zu- und Abfahrten (Zufahrt 1: Bauplätze C1, C2 und Gst. 1335/93; Zufahrt 2: Bauplätze D, E und Gst. 1335/86) gilt, dass die Situierung der Tiefgaragen-Rampen nicht in direkter Verlängerung der Zufahrt erfolgen darf. (Anmerkung: Vgl. dazu die Ergebnisse des Abstimmungsgesprächs vom 8. 2. 2023 inkl. Entwurf von ZIS+P für die Situierung der TG-Rampe).*
- b) In Bezug auf die Haltestelle Lazarettgürtel ist im Zuge der Bebauung eine Neugestaltung der ÖV-Haltestelle vorgesehen. Diese ist entsprechend der Vorabstimmung zwischen der Landesstraßenverwaltung und der Stadt Graz nicht mehr als Fahrbahnhaltestelle sondern als Busbucht auszuführen.“*

Beantwortung:

Die Stellungnahme der Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau - Referat Straßenbau und Verkehrswesen wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren, sowie der Umsetzung der Straßenprojekte und ihrer Genehmigungsverfahren. Die Stellungnahme wurde der A10/8 übermittelt.

In Bezug auf die Haltestelle Lazarettgürtel muss seitens der Stadtplanung festgehalten werden, dass der Bebauungsplan 05.38.0 Bebauungsplan die hoheitlichen Aufgaben im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebietes regelt. Detaillierte Festlegungen zur Ausgestaltung der Verkehrsflächen können nicht getroffen werden.

Einwendung 20 (OZ 0028)

„[...] Als von der Erstellung des 05.38.0 Bebauungsplan „Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel“ betroffener Liegenschaftseigentümer im Bereich der Grdst. Nr. 1335/4 u.a., alle KG 63105 Gries, (Planungsgebiet C1 und C2 lt. Bebauungsplan) werden nachfolgende Einwendungen innerhalb der Auflagefrist von 30.12.2023 bis 08.03.2024 beim Stadtplanungsamt der Stadt Graz eingebracht und wie folgt begründet:

Ausgangslage

Der o.a. Bebauungsplan sieht eine Neuordnung der Bebauung entlang der Straßenzüge Hohenstaufengasse und Lazarettgürtel vor. Grundsätzlich ist die siedlungspolitische Zielsetzung der Stadt Graz, hier eine maßvoll verdichtete Bebauung vorzugeben, aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen. Durch die Planungsvorgabe einer gekuppelten bzw. geschlossenen Bauweise entlang des stark befahrenen Lazarettgürtels (B 67c) werden lärmfreigestellte Hofbereiche geschaffen, welche deutlich verbesserte Aufenthaltsqualitäten gegenüber der IST-Situation darstellen.

Aufbauend auf den Bebauungsplan soll ein konkretes Baukonzept entwickelt werden und ergeben sich diesbezüglich aufgrund der Ausführungen im Entwurf zum Bebauungsplan Fragestellungen. Zur Ausräumung dieser Fragestellungen einerseits sowie zur Erlangung einer Rechtssicherheit in nachfolgenden Verfahren andererseits, werden zum Entwurf des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ nachfolgende Einwendungen vorgebracht und wie folgt begründet:

- 1) § 2 Bauungsweise und Nutzungen, des Verordnungswortlautes zum Bebauungsplan legt fest, dass im Erdgeschoß straßenseitig orientierte Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume, Stiegenhäuser, Eingänge und Durchgänge, angepasst an die Fassadengestaltung als geschlossene Räume auszuführen sind. Aufgrund der angeführten unterschiedlichen Nutzungen wird eingewendet, dass nicht alle Räume der o.g. Nutzungen gleich ausgeführt werden müssen. Es wird daher vorgeschlagen, hier eine Trennung jener Bereiche vorzunehmen, welche raumbildend auszuführen sind und jene Bereiche, welche lediglich geschlossen gegenüber der straßenseitigen Fassade auszubilden sind (Müll- und Fahrradräume). Damit könnte gerade bei durchgesteckten Nutzungen im EG hofseitig eine bessere Aufenthaltsqualität und dem Nutzerverhalten angepasste Ausführung ausgebildet werden.
- 2) § 3 des VO- Wortlautes zum BPL definiert Planungsfestlegungen zum Bauungsrad, zu Bauplätzen und zur Bauungsdichte. Im Entwurf des Bebauungsplanes wurde dazu am Bauplatz C1 eine dichterelevante BGF von max. 1.837,30 m² bzw. am Bauplatz C2 eine dichterelevante BGF von max. 2596,70 m² festgelegt. Wie ersuchen die beiden Bauplätze C1 und C2 zu einem Bauplatz C mit einer Grundstücksgesamtfläche von 4.434 m² (Vor allfälligen Abtretungen) zusammenzulegen. Weiters ersuchen wir in diesem Zusammenhang die maximale BGF von 4.434 m² auf 5.318,70 m² richtig zu stellen. Wie vorab besprochen werden die Abtretungsflächen dichtemäßig kompensiert.
- 3) Zum § 4 (7) des VO- Wortlautes zum BPL wird eingewendet, dass lediglich ein Flächenausmaß, aber nicht konkrete Längen- und Breitenverhältnisse vorgegeben werden sollten.
- 4) Unter § 5 (5) des VO- Wortlautes zum BPL ist festgelegt, dass im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss, die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses zur Hohenstaufengasse und zum Lazarettgürtel mind. 0,8 m über dem angrenzenden Gehsteigniveau zu liegen hat. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist einzuwenden, dass lediglich gegenüber dem Lazarettgürtel ein Höhenunterschied vorliegt, der diese Planungsvorgabe rechtfertigt. Es wird ersucht, diese Planungsvorgabe ausschließlich auf diesen Bereich hin zu präzisieren, da widrigenfalls im gesamten Planungsbereich C1/C2 bzw C (wie nun wieder gewünscht) lt. Bauungsplan Geländeanhebungen zulässig wären, welche zu einer nicht gewünschten baulichen Entwicklung führen würden. Generell ist festzuhalten, dass unter dem Aspekt der Geländeanhebung die Planungsvorgaben des § 5 (1) anzupassen wären, da unter Anwendung einer Regelgeschosshöhe von 3,0m die Planungsvorgaben von 5 bzw. 6 OG nicht umgesetzt werden können. Zusätzlich wird eingewendet, dass schon aufgrund der unterschiedlichen Begriffsdefinition im Baugesetz die Gebäudehöhe und die Gesamthöhe nicht deckungsgleich sein können. Hier wird ersucht entsprechende praxistaugliche Festlegungen vorzusehen.
- 5) § 5 (2) des VO- Wortlautes zum BPL legt fest, dass die Summe der Gesamtlänge des sechsten Geschosses darf, bezogen auf die Gesamtlänge des straßenseitigen Gebäudes, maximal 50% betragen. Gerade aufgrund der gewünschten straßenseitigen Abschirmung gegenüber der Lärmquelle ist diese Einschränkung zu hinterfragen. Vorgeschlagen wird, dass für das sechste Geschoss unter Berücksichtigung der Lärmsituation eine maximale Gesamtlänge von 60% der Gebäudelänge definiert wird.
- 6) § 7 des VO- Wortlautes zum BPL nimmt Bezug zur Parkierung von KFZ. Es wird der Einwand vorgebracht, dass aufgrund der Lage an einer zukünftigen Straßenbahnhaltestelle und einer direkten Anbindung an das Radwegenetz die Planungsvorgaben für Wohnungen zu überdenken wären. So sollte für Wohnungen der Stellplatzschlüssel dahingehend adaptiert werden, dass 1 KFZ-Stellplatz je 95-105m² Wohnnutzfläche anstelle den bisherigen 75-90m² herzustellen ist. Begründet wird dies dahingehend, dass auf Grund der massiven Abtretungsflächen an das öffentliche Gut und des dadurch verbleibenden Zuschnittes des Grundstückes der bisherige Parkplatzschlüssel nur mit einer 2-geschossigen Tiefgarage erreicht werden könnte. Zusätzlich

wird beantragt, die Linie der Tiefgarangengrenze bis zur Grundgrenzecke der Parzellen 1335/67 und 1335/44 zu kürzen.

- 7) Bezüglich Geländeänderungen, welche unter § 8 (13) des VO-Wortlautes zum BBPl. geregelt sind, wird beantragt, dass diese zum Zwecke der Eingrünung bzw. Überschüttungen von Tiefgaragenbereichen auf bis zu 80cm zulässig sind. Dies um eine adäquate und qualitätsvolle Grünraumausstattung in diesen Bereichen vornehmen zu können.

Der städtebauliche Ansatz den der 05.38.0 Bebauungsplan „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ verfolgt, ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im ggst. Bereich. Dieser siedlungspolitischen Zielsetzung wird aus Sicht der Liegenschaftseigentümers im ausreichenden Maße über die planlichen Festlegungen im Bebauungsplan nachgekommen. Es bedarf jedoch Präzisierungen in den Festlegungen, um eine für spätere Vorhaben rechtverbindliche Aussage sicherzustellen. Weiters erfordert ein Bebauungsplan auch ein gewisses Maß an Planungsspielraum und wäre dieses Maß gerade in den Planungsvorgaben zur BGF-Fläche zur Höhenentwicklung und im Stellplatzschlüssel zu berücksichtigen.

Zur Wahrung der Nachvollziehbarkeit sowie zur Ausräumung von widersprüchlichen Festlegungen wird um positive Erledigung der Einwendung ersucht.“

Einwendungsbehandlung:

Ad 1: Die im Bebauungsplan festgelegte Baustruktur reagiert auf die örtlichen Gegebenheiten, indem zu den stark emittierenden Straßenzügen eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Im Sinne des Lärmschutzes und des Ortsbildes ist ein adäquates, lärmschützendes Fassadenbild im Erdgeschoß unumgänglich. Wobei speziell die Müllräume im Sinne des Emissionsschutzes am eigenen Bauplatz und zu den angrenzenden Nachbarn als geschlossene Räume auszuführen sind.

§ 2 Abs.4 des Verordnungstextes wurde wie folgt konkretisiert:

„Im Erdgeschoß sind straßenseitig orientierte Fahrradabstellflächen, Technikräume, Müllräume, Stiegenhäuser, Eingänge und Durchgänge, angepasst an die Fassadengestaltung mit geschlossenen Fassaden auszuführen.“

§ 9 Abs.4 des Verordnungstextes wurde wie folgt konkretisiert:

„Müllsammelstellen sind gebäudeintegriert, als geschlossene Räume innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzen anzuordnen. Das Müllunterflursystem ist im Planungsgebiet unzulässig.“

Ad 2: Im Rahmen des Auflageentwurfs erfolgte ein Ziffernsturz bei den Festlegungen zu den BGF-Flächen der Bauplätze C1 und C2. Es wurden irrtümlicherweise die Grundstücksgrößen der Bauplätze C1 und C2 und nicht die BGF-Flächen im Auflageentwurf abgebildet. Diesbezüglich erfolgt eine redaktionelle Änderung:

§ 3 Abs.17 des Verordnungstextes wurde wie folgt korrigiert:

„Am Bauplatz C1 wird eine dichterelevante BGF von max. 2.116,00 m² festgelegt.“

§ 3 Abs.18 des Verordnungstextes wurde wie folgt korrigiert:

„Am Bauplatz C2 wird eine dichterelevante BGF von max. 3.204,00 m² festgelegt.“

Mit Posteingang vom 23.09.2024 wurde der Einwand, die Bauplätze C1 und C2 zu einem Bauplatz C zusammenzulegen, seitens des Einwenders zurückgezogen.

Ad 3: § 4 Abs.7 des Verordnungstextes wurde wie folgt konkretisiert:

„Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 16 m² Bruttogeschossfläche errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m ist ausgeschlossen.“

Ad 4: Im Bebauungsplan wurde in diesem Sinn aus fachlicher Sicht die Baukörpertiefe entlang des Lazarettgürtels derart gewählt, dass es unattraktiv ist, eine Wohntypologie mit einer Zweihüftigkeit zu entwickeln, in welcher eine Wohnzeile ausschließlich zum Lazarettgürtel und eine Wohnzeile ausschließlich zur lärmgeschützten

Westseite hin orientiert wird. Ein Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss ist daher bewusst nicht berücksichtigt. Dies durchaus mit dem Gedanken, im lärmfreigestellten straßenabgewandten Erdgeschoss westseitig Wohnungen mit Gartenanteil zu ermöglichen. Die gewerbliche Nutzung ist im Erdgeschoss ebenfalls nicht ausgeschlossen.

§ 2 Abs.5 des Verordnungstextes wurde wie folgt ergänzt:

„Entlang des Lazarettgürtels ist straßenseitig im Erdgeschoss eine Ausrichtung von Wohnnutzflächen zum Lazarettgürtel unzulässig.“

§ 5 Abs.5 des Verordnungstextes wurde wie folgt konkretisiert:

„Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss, hat die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses zur Hohenstaufengasse mind. 0,8 m über dem angrenzenden Gehsteigniveau zu liegen.“

Betreffend der Festlegungen zu Gebäude- und Gesamthöhen und dem angeführten Widerspruch zum Stmk. BauG darf festgehalten werden, dass diese Werte in der Verordnung die maximalen Obergrenzen definieren und somit kein Widerspruch zum Stufenbau der Rechtsordnung erkennbar ist. Nachgereichte Verfahren, wie z.B. die Erlassung eines Baubescheides gem. Stmk. Baugesetz innerhalb des Gültigkeitsbereiches eines Bebauungsplanes, haben auf die Verordnung abzustellen.

Ad 5: Die Mindestvorgabe zur Höhenentwicklung in Verbindung mit Schallabschirmung wurde in § 5 Abs.11 mit drei oberirdischen Geschossen festgelegt. Dies folgt den Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und wird aus fachlicher Sicht als ausreichend befunden.

Ad 6: Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: *„Der Pkw-Stellplatzschlüssel entspricht den üblichen Vorgaben und berücksichtigt die laufenden Entwicklungen im Gebiet.“*

Ad 7: Im Rahmen der Grundlagenerhebung wurde festgestellt, dass der Geländeverlauf im Planungsgebiet in Bezug auf die jeweiligen Bauplätze nahezu niveaugleich ist. Dementsprechend sind die Geländeänderungen mit Maximalwerten von 0,5 m gedeckelt. Es ergeht der Hinweis, dass eine Erhöhung der Geländeänderungen auf die Höhenlage der Tiefgarage keinen Einfluss hätte, da eine flächige Aufschüttung des Bauplatzes zur Hebung der Tiefgarage grundsätzlich nicht mit den gestalterischen Intentionen und der Verordnung zu diesem Bebauungsplan korreliert.

Einwendungen 21 bis 26 (OZ 0029 bis OZ 0034)

Inhaltlich idente Sammeleinwendungen von 7 Bürger:innen

„[...] Zum oben angeführten Bebauungsplan erhebe ich folgende Einwendungen und ersuche um Berücksichtigung.“

1. *Straßenrandbebauung: Das südliche Lazarettfeld ist derzeit eine geschlossene Villengegend mit gewachsenem Grün Raum. Gepflegte Einfamilienhäuser mit Gärten und altem Baumbestand. Es ist eine intakte grüne Lunge für die belastete Grazer Luft und gehört eigentlich als gesamtes Ensemble geschützt vor Eingriffen und überbordender Bautätigkeit.*

In diesem Bereich große Grünflächen zu opfern und eine Bebauung mit bis zu 6 Geschossen direkt am Gürtel zu planen ist sehr fragwürdig!

Statt Grünflächen – Ghetto Geschoss Bauten direkt am Gürtel, - ohne jeglicher Wohn Qualität. Der Bezirk Gries ist jetzt schon mit dem höchsten Ausländer Anteil behaftet. Diese Wohnungen können nur wieder an sozial Bedürftige zugeteilt werden, und die Misere im Bezirk wird weiter verstärkt! Beispiele dieser Ghetto Bauten entlang vom Bahnhofgürtel – Lazarettgürtel – Triesterstrasse – bis nach Puntigam gibt es ja zur Genüge.

Wieso nimmt man nicht die schon versiegelten Grundstücke von den Baufirmen Granit (Feldgasse) und Herzog (Vinzenz Muschitsch Str.) drängt auf eine Absiedelung dieser geschäftlichen Nutzung als Baumateriallager Platz an die Stadtgrenze, und schafft hier Wohnraum? - ohne Grünraum Vernichtung!! Erst ganz aktuell haben sich die Landeshauptleute für eine Reduzierung der Bodenversiegelung ausgesprochen – gilt das für unsere Stadtregierung und das Grazer Bauamt nicht????

2. *Bestand der Bauflucht und Baugrenzl意思: Der Bebauungsplan nimmt überhaupt keine Rücksicht auf den Altbestand. Die bestehenden Änderungen in der Hohenstaufengasse – Falkenhofgasse – Wiesengasse – können doch nicht ernst gemeint sein?? Enteignung der Eigentümer, Abtretung von Grünfläche um eine Verbreiterung der Straßen und Wege zu ermöglichen, - um dann mehr Verkehr aufzunehmen? und dann am Plan ein paar Bäume einzuzichnen, die in Wahrheit überhaupt keinen Platz haben. Gleichzeitig entwertet man die bestehenden Grundstücke und EFH, da wenn der Bebauungsplan so beschlossen wird, ist eine Bauänderung des Altbestandes fast nicht mehr möglich.*
3. *Wiesengasse: Diese sehr schmale Gasse soll Richtung Süden als Radweg weitergeführt werden mit Anbindung zur Staatsbahnstrasse – diese Schnapsidee kann nur jemanden einfallen der noch nie vor Ort war. Der Weg wird zwar schön mit ein paar Bäumen umrandet eingezeichnet, - aber ist planerisch komplett unrealistisch. Man sollte sich vorher mit den Gegebenheiten auseinandersetzen, - bevor man sowas plant. Alleine der Niveau Unterschied zwischen der Gasse und den Gärten ist ca. 3 m. der Weg sollte mitten durch bestehende Gärten und EFH. führen. Gezeichnet zwischen zwei EFH die gerade einmal ca. 5 m auseinander stehen..... so macht sich das Planungsamt nur selbst zur Lachnummer. Und noch dazu ohne jeglicher Notwendigkeit, - da ein Radweg entlang der Triesterstrasse in ca. 150m. Entfernung schon besteht. Aber Hauptsache man fährt über die Anrainer drüber, enteignet und pflastert Grünraum zu, - und zeichnet unter dem grünen Mäntelchen wieder ein paar Bäume ein.*

Wir Anrainer hoffen, dass diese Stadtregierung Ihre Verantwortung zum Lebensraum in der Stadt wahrnimmt. Diesen Bebauungsplan fallen lässt, und dieses Areal lieber besser schützt, als es sinnlos zu verplanen. Stadtplanung, sollte nicht für ein paar Investoren und Baufirmen erfolgen, sondern für die Bürger und die Erhaltung des Lebensraumes.

In Diesem Sinne, hoffen wir auf Ihr Umdenken.“

Einwendungsbehandlung:

Ad 1: Die Grundlagen für die Erstellung von Bebauungsplänen bilden die raumplanerischen Planungsinstrumente wie 4.0 Stadtentwicklungskonzept, 1.0 Räumliches Leitbild und der 4.0 Flächenwidmungsplan. Dementsprechend wurde mit der Beschlussfassung des 4.0 STEK und des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Jahr 2018 die Grundlagen für eine Nachverdichtung in einer innerstädtisch ausgezeichneten Lage gelegt.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im vollwertigen Bauland mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“, entlang der Hohenstaufengasse mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 und entlang des Lazarettgürtels mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2. Für das gegenständliche Planungsgebiet ist gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanpflicht ausgewiesen.

Gemäß § 40 Abs.1 des StROG 2010 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen.

Gem. § 40 Abs.2 des StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist eine hoheitliche Planungsaufgabe der Gemeinde, zuständig für die Erstellung von Bebauungsplänen ist das Stadtplanungsamt. Das Stadtplanungsamt ist somit gesetzlich verpflichtet, nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen und in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen und der Landesstraßenverwaltung, Bebauungspläne in bebauungsplanpflichtigen Gebieten zu erstellen. Dies erfolgt

unter Bedacht des verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatzes, dem Stufenbau der Rechtsordnung und der Wahrung der Raumordnungsgrundsätze gem. dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz.

Ad Nachverdichtung: Primär wird in der Stadt Graz ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten durch Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen, Nachverdichtungen oder Flächenrecycling in bebauten Gebieten angestrebt. Eines der strategischen Planungsziele der Stadt Graz ist, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Abhängigkeit vom Privat-PKW zu mindern, und eine emissionsreduzierte Fortbewegung innerhalb des Stadtgebietes für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und Nutzer:innen des Öffentlichen Verkehrs zu priorisieren. Speziell im Planungsgebiet des Bebauungsplanes soll es zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, einer Reduzierung der Schallemissionen durch die hochrangigen Straßen, eine Aufwertung des Grünraums im öffentlich erlebbaren Raum und natürlich auch um die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage geben.

Der 05.38.0 Bebauungsplan bezieht sich auf Baulandflächen entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstau- fengasse in welchem, entsprechend der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstau- fengasse, die raumordnungsrechtlichen Grundlagen für eine städtische Nachverdichtung festgelegt wurden, während das übrige sog. nördliche Lazarettfeld bewusst als kleinstruktu- riertes Wohngebiet geringer Dichte erhalten bleibt. Die Baumassenverteilung und Freiraumstrukturierung sind wohl überlegt und ermöglichen langfristig, speziell entlang des Lazarettgürtels eine straßenbegleitende Bebau- ung, welche die dahinterliegenden Freiflächen, Gebäude und wohnungszugeordneten Freiflächen vor Lärmemissionen schützt.

Ad2: Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswir- kungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden Festle- gungen für zukünftige Bauvorhaben getroffen.

Mit der Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Pla- nungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht werden und somit eine zu- kunftsorientierte und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde festgestellt, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischen Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwid- mungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsge- bietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsge- biet langfristig ändern.

Nahezu jedes bestehende Hauptgebäude ist je Bauplatz mit der zukünftig möglichen bebaubaren Fläche, defi- niert durch die Bauflucht- und Baugrenzl意思inen, verbunden. Durch die Festlegung der offenen, der gekuppelten, als auch der geschlossenen Bebauungsweise in der Verordnung zu diesem Bebauungsplan ist es somit nahezu allen Eigentümern möglich, Zubauten innerhalb dieser Schnittmenge aus Bestandsbebauung und den Festle- gungen im Planwerk zu generieren.

Ergänzend wurde in der Verordnung der Wortlaut (§ 10 Abs.1) für bestehende Gebäude wie folgt konkretisiert: *„Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Sanierungen und Umnutzungen zulässig, Zubauten sind unzulässig.“*

Im Erläuterungsbericht wird ergänzt, dass der Begriff „Sanierungen“ auch die „thermische Sanierung“ inkludiert.

§ 5 Abs.9 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan wie folgt ergänzt:

„Für Zu- und Umbauten sind zur Angleichung an die baulichen Bestände Steildächer zulässig.“

Ad Bäume: Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde zur Grünraumausstattung, Bestandsbäu- men und Neupflanzungen folgende Stellungnahme abgegeben: *„Bäume im städtischen Umfeld erfüllen zahlrei- che wichtige Funktionen. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels und der damit einhergehenden Über-*

hitzung ist es für die Stadt Graz von zentraler Bedeutung, über einen dichten, artenreichen und widerstandsfähigen Baumbestand zu verfügen. Demnach ist eine Nachverdichtung des Baumbestandes – auch durch die Neuanlage von straßenraumwirksamen Baumreihen dringend erforderlich. Es zählt jeder einzelne Baum.“

Ad3: Die Wiesengasse hat im Bestand einen Querschnitt von 6,0 m, und bildet somit eine übliche Straßenbreite für Begegnungsverkehr in Nebenstraßen ab. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes kommt es entlang der Wiesengasse im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes zu einer Straßenverbreiterung für die Schaffung eines Gehsteiges. Die Grundidee der Verlängerung der Wiesengasse in Richtung Staatsbahnstraße folgt einem bereits sehr langen fachlichen Diskurs. Die topographischen Gegebenheiten sind bekannt. Durch den zukünftigen Ausbau der Geh- und Radwegeninfrastruktur im Gesamtgeviert wird ihrer Einwendung Folge geleistet und auf die Festlegung eines Geh- und Radweges in ungefährer Lage zwischen der Falkenhofgasse und der Staatsbahnstraße verzichtet.

Einwendungen 27 (OZ 0035)

Sammeleinwendung von 6 Bürger:innen

„[...] Die unten angeführten Bewohner*innen / Grundeigentümer*innen erheben innerhalb der offenen Frist gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel“ nachstehende Einwendungen:

- Dem Bebauungsplan, bestehend aus Verordnung, Plandarstellung und Erläuterungsbericht, ist nicht zu entnehmen, ob den Überlegungen des Stadtplanungsamtes ein städtebauliches Gutachten zugrunde liegt, das den geplanten zusätzlichen Wohnraum auch rechtfertigt. Laut Statistik Austria liegen in der Steiermark, insbesondere in der Stadt Graz, seit 2017 die Fertigstellungszahlen im Neubau deutlich über dem Haushaltszuwachs (siehe Kleine Zeitung vom 01.02.2024, Seite 3, „Es wird nicht billiger“). Zusätzlicher Wohnraum ist somit nicht erforderlich.
- Eine Überschreitung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte in einem Bebauungsplan ist nach § 3 (1) Bebauungsdichteverordnung 1993 nur bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes zulässig. Im Erläuterungsbericht wird lediglich auf diese Möglichkeiten hingewiesen, jedoch keine auf einem städtebaulichen Gutachten oder auf einem Gutachten eines Sachverständigen für Raumplanung basierende konkrete Aussagen getroffen.
- Durch die geplante Bebauung wird es zu einer großen Anzahl neuer Wohneinheiten kommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der zukünftigen Bewohner*innen dieser Wohnblöcke im Besitz zumindest eines Kraftfahrzeuges (PKW) sein wird. Ein nicht zu vernachlässigender Teil wird sogar im Besitz von zwei Kraftfahrzeugen (PKW) sein. Auch wenn die Zufahrten über den Lazarettgürtel und die Hohenstaufengasse vorgesehen sind, wird es zu einer erheblichen Verkehrsbelastung im restlichen Siedlungsgebiet kommen. Das hat sich bereits in der Vergangenheit mit der Schaffung der Verbindung zum Siedlungsgebiet südlich der Ostbahnstrecke (Feldgasse) gezeigt. Die Staatsbahnstraße, aber auch andere Straßenzüge, werden seit dieser Zeit verstärkt als Abstellflächen für Kraftfahrzeuge (PKW), speziell für Kleintransporter, genutzt. Dadurch kommt es nicht nur zu mehr Fahrbewegungen sondern werden den eigentlichen Bewohner*innen Parkmöglichkeiten entzogen.
- Durch die Möglichkeit Gebäude mit 6 Geschossen und einer maximalen Höhe von 19,50 m zu errichten, wird es zu einem Wertverlust jener Grundstücke kommen, die sich im Nahbereich dieser Gebäude befinden. Wer wird sich ein Einfamilienhaus kaufen, wenn er Gefahr läuft von den Bewohner*innen des benachbarten Wohnblocks im Garten oder beim Essen auf der Terrasse beobachtet zu werden?“

Einwendungsbehandlung:

Ad zusätzlicher Wohnraum: Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im vollwertigen Bauland mit der Widmung „Allgemeines

Wohngebiet“, entlang der Hohenstaufergasse mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 und entlang des Laza-
rettgürtels mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2. Für das gegenständliche Planungsgebiet ist gemäß Deck-
plan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanpflicht ausgewiesen.

Gemäß § 40 Abs.1 des StROG 2010 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgeleg-
ten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen.

Gem. § 40 Abs.2 des StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entspre-
chende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und
des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

Mit der Beschlussfassung eines Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Pla-
nungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht und somit eine zukunftsori-
entiertere und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet liegt im vollwertigen
Bauland. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gelten für alle Grundstückseigentümer die gleichen
Möglichkeiten ein Grundstück im vollwertigen Bauland zu entwickeln.

Wann und in welchem Umfang bauliche Entwicklungen in der Zukunft stattfinden werden, ist nicht Teil dieses
Bebauungsplanes.

Ad Dichteüberschreitung: Die Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebau-
ungsdichtewerte im Bebauungsplan ist im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan enthalten.

Gem. § 41 Abs.1 Z2 lit.i des StROG 2010 ist in Bebauungsplänen jedenfalls die bauliche Ausnutzbarkeit der
Grundflächen, eine Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der
Bebauungsdichte als Mindestinhalt festzulegen.

Gem. § 3 Abs.1 der Bebauungsdichteverordnung können die im Flächenwidmungsplan und in § 2 angegebenen
Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebau-
lichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. [...]

Ist nach der Bebauungsplanungszonierung ein Bebauungsplan nicht zu erlassen, so kann die Überschreitung im
Baubewilligungsverfahren bei Vorliegen der genannten Gründe festgesetzt werden; dafür ist ein Gutachten
eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung einzuholen. Ein, wie von Ihnen angeregtes „städte-
bauliches Gutachten oder ein Gutachten eines Sachverständigen für Raumplanung“, ist im Bebauungsplanver-
fahren nicht notwendig, diese Festlegung ist ausschließlich an nachgereichte Bauverfahren gerichtet.

Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurde die Bebauungsdichteüberschreitung in §3 Abs.14 wie folgt
festgelegt: *„Die Bebauungsdichte ist bezogen auf die Bruttobauplatzfläche gemäß Flächenwidmungsplan einzu-
halten, eine Bebauungsdichteüberschreitung darüber hinaus ist nicht zulässig, Bebauungsdichteunterschreitun-
gen sind zulässig.“*

Die Ermittlung der Bebauungsdichte erfolgt gem. Dichteverordnung und ist die Verhältniszahl, die sich aus der
Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt. Die Festlegung für alle
Eigentümer, die Bruttobauplatzfläche vor Abzug von Verkehrsflächen als Berechnungsgrundlage heranzuzie-
hen, ermöglicht für alle Eigentümer die höchstmögliche Rechtssicherheit im Sinne des Gleichbehandlungs-
grundsatzes. Ergänzend ist zu erwähnen, dass für einzelne Bauplätze im Sinne des Ortsbildes eine Dichteerhö-
hung mit dieser Verordnung ermöglicht wird (Bauplatz H als Eckgrundstück und 2 Grundstücke im Bereich des
Nahverkehrsknoten Don Bosco).

Speziell die Dichteerhöhung am Bauplatz H ist im Sinne des Ortsbildes notwendig, da sich auf Grund der not-
wendigen Bebauung über Eck (Lärmschutz) und der festgelegten Mindestgeschoßanzahl mit 3G bereits eine
Überschreitung der max. zulässigen Bebauungsdichte ergibt.

Für die beiden Grundstücke in direkter Nahelage zum Nahverkehrsknoten Don Bosco (ausgewiesene Bebau-
ungsdichte WA mit 0,4-0,8) ist eine Dichteüberschreitung aus städtebaulichen Gründen auf Grund einer städ-
tebaulichen Schwerpunktsetzung und einer hochwertigen Verkehrserschließung am zukünftig erweitert ausge-
bauten Nahverkehrsknotens Don Bosco, festgelegt.

Die Baumassenverschiebung zwischen C1 und C2 ist ein Formalakt, da die Bebauungsdichte bezogen auf die
Summe der Bruttobauplatzflächen von C1 und C2, eingehalten ist.

Ad Verkehr: Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes darf festgehalten werden, dass der öffentliche Raum, also die Straßen im nördlichen Lazarettfeld, allen Bürger:innen zur Verfügung steht. Verkehrsflächen, Straßen und Parkraumbewirtschaftung sind nicht Thema dieses Bebauungsplanes, welcher rechtlich auf seinen Gültigkeitsbereich im Bauland und die Verbringung der PKW-Stellplätze ebendort beschränkt ist.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: „Beim gegenständlichen Bebauungsplangebiet handelt es sich um Bauland. Unabhängig von einem Beschluss eines Bebauungsplans wird es mittel- bis langfristig durch die Umsetzung zusätzlicher Gebäude im Bebauungsplangebiet zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommen. Auf Basis eines Verkehrskonzeptes berücksichtigt die Stadt Graz beim gegenständlichen Bebauungsplan sowohl Flächen die eine Umverteilung dieses Verkehrs auf Geh- und Radwege sowie auf den öffentlichen Verkehr fördern, als auch Flächen die eine Verbesserung der Situation für den motorisierten Individualverkehr mit sich bringen.“

Die Stadt Graz arbeitet seit Jahrzehnten in vielfacher Weise daran, dass die Wege der Bewohner:innen und der in Graz Beschäftigten in möglichst vielen Fällen nicht mit dem eigenen PKW zurück gelegt werden müssen. Neben zahlreichen Investitionen in den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und der Fuß- und Radinfrastruktur werden auch in Bebauungsplänen wie dem gegenständlichen BPL 05.38.0 Flächen für diese umweltschonenden Verkehrsarten berücksichtigt. Gerade im Gebiet rund um den Bebauungsplan 05.38.0 ist von einem kontinuierlichen Ausbau der Radinfrastruktur auszugehen. Nach den neuen Straßenbahnlinien in das Gebiet der Smart City Graz in der Waagner-Biro-Straße und in das Reininghausgebiet, sowie nach der Umsetzung der Innenstadtentlastungsstrecke, wird nach derzeitigem Stand die geplante Straßenbahn-Südwest-Linie der nächste Schritt in der Ausweitung des Straßenbahnnetzes sein.

Die Maßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst können allerdings nur Schritt für Schritt bei Änderungen auf den Grundstücken erfolgen. Ohne die im Bebauungsplan berücksichtigten Maßnahmen könnten die angesprochenen Verbesserungen hingegen nicht oder nicht in diesem Ausmaß umgesetzt werden.

Der Pkw-Stellplatzschlüssel entspricht den üblichen Vorgaben und berücksichtigt die laufenden Entwicklungen im Gebiet.“

Ad Wertverlust: Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde festgestellt, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischen Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern.

Mit der Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Planungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht und somit eine zukunftsorientierte und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet liegt im vollwertigen Bauland. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gelten für alle Grundstückseigentümer die gleichen Möglichkeiten ein Grundstück im vollwertigen Bauland zu entwickeln.

Regelungen zur Belichtung, Belüftung und Einsehbarkeit werden grundsätzlich über §13 des Stmk. BauG geregelt. Die über das Planwerk geregelte Baumassenverteilung hält die baugesetzlich definierten Abstände, speziell bezogen auf die Innenhofflächen, ein. Die festgelegten Geschosshöhen gelten als maximale Obergrenzen. An die hofseitig festgelegten Baugrenzenlinien muss nicht über alle Geschosse angebaut werden.

Seitens des Stadtplanungsamtes darf festgehalten werden, dass eine widerrechtliche Eingriffshandlung in das Grundrecht des Eigentums sowie ein massiver Wertverlust der betroffenen Grundstücke durch die planmäßige Ausübung der hoheitlichen Planungsaufgaben der Gemeinde nicht abgeleitet werden kann.

**Einwendungen 28 und 29 (OZ 0036 und OZ 0037)
inhaltlich idente Sammeleinwendungen von 32 Bürger:innen**

„[...] Die unten angeführten Bewohner*innen / Grundeigentümer*innen erheben innerhalb der offenen Frist gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel“ nachstehende Einwendungen:

Als Eigentümerin eines Bestandsbaus im betroffenen Gebiet ersuche ich um dringende Berücksichtigung der folgenden Einwände zu dem von Ihnen vorgelegten Entwurf:

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf nimmt weder auf bestehenden alten Baumbestand noch auf substanzuell gut erhaltene Gebäude Bezug und ignoriert in der Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien sämtliche Bestandsbauten und bestehenden Baumbestand.
2. Bei Beschluss des vorliegenden Entwurfs wäre nur noch die bloße Erhaltung der Bestandsbauten zulässig, Zubauten aber unmöglich. In unserem Fall hieße das: Wenn wir im Sinne des Klimaschutzes unser Haus erhalten und respektvoll erweitern möchte, wäre das nicht möglich. Vielmehr müssten wir absurderweise den Bestand abbrechen und einen Neubau entsprechend der neu festgelegten Baugrenz- und Baufluchtlinien errichten.
3. Das ist definitiv nicht im Sinne der an sich vom Gemeinderat vorgegebenen klimaorientierten Stadtentwicklung!
4. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte großflächige Versiegelung und den dadurch notwendigen Entfall vorhandener, großer Bäume ist entgegen jeder Klimastrategie und daher vehement abzulehnen! Die vorgeschlagenen neuen Baumreihen in der Wiesengasse, Falkenhofgasse und Hohenstaufengasse befinden sich alle auf Privatgrund und lassen sich nur bei konkreten Bauvorhaben (s. 1.) und dann nur bei Abbruch der bestehenden Gebäude realisieren. Zudem ist der Minimalabstand von 5m zur neuen Straßenfluchtlinie zu gering; schon der geforderte Baumachs-Abstand beträgt 4.5m! Die „hübschen“ Baumreihen-Darstellungen stehen in krassem Widerspruch zur Realität in den nächsten 20 Jahren und stellen selbst dann eine massive Verschlechterung gegenüber dem Ist-Zustand dar! Von „Greenwashing“ wird das Klima nicht besser.
5. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf folgt ausschließlich den Interessen der Antrag stellenden Investoren. Dies steht im Widerspruch zum Raumordnungsgesetz, nach dem verschiedene Interessen, inklusive jener der Eigentümer von EFH-Gründen, die dort weiterhin in ihren Bestandsbauten wohnen wollen, ohne einen Abbruch in Erwägung zu ziehen, berücksichtigt werden müssen. Zu bemerken ist dabei auch, dass der Bedarf an Wohnraum in Graz derzeit stagniert und tausende Wohnungen leer stehen.
6. Dem Bebauungsplan, bestehend aus Verordnung, Plandarstellung und Erläuterungsbericht, ist nicht zu entnehmen, ob den Überlegungen des Stadtplanungsamtes ein städtebauliches Gutachten zugrunde liegt, das den geplanten zusätzlichen Wohnraum auch rechtfertigt. Laut Statistik Austria liegen in der Steiermark, insbesondere in der Stadt Graz, seit 2017 die Fertigstellungszahlen im Neubau deutlich über dem Haushaltszuwachs (siehe Kleine Zeitung vom 01.02.2024, Seite 3, „Es wird nicht billiger“). Zusätzlicher Wohnraum ist somit nicht erforderlich.
7. Eine Überschreitung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte in einem Bebauungsplan ist nach § 3 (1) Bebauungsdichteverordnung 1993 nur bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes zulässig. Im Erläuterungsbericht wird lediglich auf diese Möglichkeiten hingewiesen, jedoch keine auf einem städtebaulichen Gutachten oder auf einem Gutachten eines Sachverständigen für Raumplanung basierende konkrete Aussagen getroffen.
8. Durch die geplante Bebauung wird es zu einer großen Anzahl neuer Wohneinheiten kommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der zukünftigen Bewohner*innen dieser Wohnblöcke im Besitz zumindest eines Kraftfahrzeuges (PKW) sein wird. Ein nicht zu vernachlässigender Teil wird sogar im Besitz von zwei Kraftfahrzeugen (PKW) sein. Auch wenn die Zufahrten über den Lazarettgürtel und die Hohenstaufengasse vorgesehen sind, wird es zu einer erheblichen Verkehrsbelastung im restlichen Siedlungsgebiet kommen. Das hat sich bereits in der Vergangenheit mit der Schaffung der Verbindung zum Siedlungsgebiet südlich der Ostbahnstrecke (Feldgasse) gezeigt. Die Staatsbahnstraße, aber auch andere Straßenzüge, werden seit dieser Zeit verstärkt als Abstellflächen für Kraftfahrzeuge (PKW), speziell für Kleintransporter, genutzt. Dadurch kommt es nicht nur zu mehr Fahrbewegungen sondern werden den eigentlichen Bewohner*innen Parkmöglichkeiten entzogen.

9. Durch die Möglichkeit Gebäude mit 6 Geschossen und einer maximalen Höhe von 19,50 m zu errichten, wird es zu einem Wertverlust jener Grundstücke kommen, die sich im Nahbereich dieser Gebäude befinden. Wer wird sich ein Einfamilienhaus kaufen, wenn er Gefahr läuft von den Bewohner*innen des benachbarten Wohnblocks im Garten oder beim Essen auf der Terrasse beobachtet zu werden?

Einwendungsbehandlung:

Ad 1,2,3: Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde festgestellt, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischen Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern.

Nahezu jedes bestehende Hauptgebäude ist je Bauplatz mit der zukünftig möglichen bebaubaren Fläche, definiert durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien, verbunden. Durch die Festlegung der offenen, der gekuppelten, als auch der geschlossenen Bebauungsweise in der Verordnung zu diesem Bebauungsplan ist es somit nahezu allen Eigentümern möglich, Zubauten innerhalb dieser Schnittmenge aus Bestandsbebauung und den Festlegungen im Planwerk zu generieren.

Ergänzend wurde in der Verordnung der Wortlaut (§ 10 Abs.1) für bestehende Gebäude wie folgt konkretisiert: *„Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Sanierungen und Umnutzungen zulässig, Zubauten sind unzulässig.“*

Im Erläuterungsbericht wird ergänzt, dass der Begriff „Sanierungen“ auch die „thermische Sanierung“ inkludiert. § 5 Abs.9 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan wie folgt ergänzt:

„Für Zu- und Umbauten sind zur Angleichung an die baulichen Bestände Steildächer zulässig.“

Ad 4: Die Festlegung der Abstände der Baumachsen zum aufgehenden Mauerwerk erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Planungsabteilung und ist akkordiert mit den langjährigen Erfahrungswerten von Baumpflanzungen im städtischen Raum.

Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde zu den neuen Baumstandorten folgende Stellungnahme abgegeben: *„Die Erstellung eines Bebauungsplans verlangt oftmals einen Abwägungsprozess zwischen der Erhaltung der Bestandsbäume einerseits und der erforderlichen baulichen Entwicklung der Stadt andererseits. Im Rahmen dieses Prozesses wird jeder einzelne Bestandsbaum bewertet. Auf Basis der Standorte, der Baumzustände und der Baumarten ergibt sich dann im planerischen Kontext die jeweilige „Erhaltungswürdigkeit“. Diese trägt unter Berücksichtigung der räumlichen Möglichkeiten maßgeblich zur Entscheidung bei, ob Bäume explizit in einen Bebauungsplan aufgenommen werden und so einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Bebauungsstruktur haben können. Natürlich unterliegen viele der im gegenständlichen Planungsgebiet stockenden Bestandsbäume den Vorgaben der Grazer Baumschutzverordnung, wonach für ihre Entfernung jedenfalls auch ein behördliches Verfahren erforderlich ist.“*

Bäume im städtischen Umfeld erfüllen zahlreiche wichtige Funktionen. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels und der damit einhergehenden Überhitzung ist es für die Stadt Graz von zentraler Bedeutung, über einen dichten, artenreichen und widerstandsfähigen Baumbestand zu verfügen. Demnach ist eine Nachverdichtung des Baumbestandes – auch durch die Neuanlage von straßenraumwirksamen Baumreihen dringend erforderlich. Es zählt jeder einzelne Baum.“

Ad 5: Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden Festlegungen für zukünftige Bauvorhaben getroffen.

Primär wird in der Stadt Graz ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten durch Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen, Nachverdichtungen oder Flächenrecycling in bebauten Gebieten angestrebt. Eines der strategischen Planungsziele der Stadt Graz ist, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Abhängigkeit vom Privat-PKW zu mindern, und eine emissionsreduzierte Fortbewegung innerhalb des Stadtgebietes für

Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und Nutzer:innen des Öffentlichen Verkehrs zu priorisieren. Speziell im Planungsgebiet des Bebauungsplanes soll es zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, einer Reduzierung der Schallemissionen durch die hochrangigen Straßen, eine Aufwertung des Grünraums im öffentlich erlebbaren Raum und natürlich auch um die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage geben.

Der 05.38.0 Bebauungsplan bezieht sich auf Baulandflächen entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstau- fengasse in welchem, entsprechend der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstau- fengasse, die raumordnungsrechtlichen Grundlagen für eine städtische Nachverdichtung festgelegt wurden, während das übrige sog. nördliche Lazarettfeld bewusst als kleinstruktu- riertes Wohngebiet geringer Dichte erhalten bleibt. Die Baumassenverteilung und Freiraumstrukturierung sind wohl überlegt und ermöglichen langfristig, speziell entlang des Lazarettgürtels eine straßenbegleitende Bebau- ung, welche die dahinterliegenden Freiflächen, Gebäude und wohnungszugeordneten Freiflächen vor Lärmemissionen schützt.

Die im Bebauungsplan festgelegte Baustruktur reagiert auf die örtlichen Gegebenheiten, indem zu den stark emittierenden Straßenzügen eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die für das straßenabge- wandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Straßenabgewandt, also zum Inneren des Quartiers gerichtet, werden die Baukörperhöhen dermaßen reduziert, dass ein fließender Übergang zu den baulichen Beständen des kleinteilig strukturierten Gevierts gewährleistet ist. Ein Widerspruch zum Raumord- nungsgesetz ist durch diese Festlegungen nicht gegeben.

Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstau- fengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch struktu- rellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungs- abteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Ad 6: Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstau- fengasse Süd - Lazarettgürtel“ liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im vollwertigen Bauland mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“, entlang der Hohenstau- fengasse mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 und entlang des Lazarettgürtels mit einer Bebau- ungsdichte von 0,6 - 1,2. Für das gegenständliche Planungsgebiet ist gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwid- mungsplan eine Bebauungsplanpflicht ausgewiesen.

Gemäß § 40 Abs.1 des StROG 2010 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgeleg- ten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen.

Gem. § 40 Abs.2 des StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entspre- chende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

Mit der Beschlussfassung eines Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Pla- nungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht und somit eine zukunftsori- entierte und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet liegt im vollwertigen Bauland. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gelten für alle Grundstückseigentümer die gleichen Möglichkeiten ein Grundstück im vollwertigen Bauland zu entwickeln.

Wann und in welchem Umfang bauliche Entwicklungen in der Zukunft stattfinden werden, ist nicht Teil dieses Bebauungsplanes.

Ad 7: Die Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebauungsdichtewerte im Be- bauungsplan ist im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan enthalten.

Gem. § 41 Abs.1 Z2 lit.i des StROG 2010 ist in Bebauungsplänen jedenfalls die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen, eine Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte als Mindestinhalt festzulegen.

Gem. § 3 Abs.1 der Bebauungsdichteverordnung können die im Flächenwidmungsplan und in § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. [...]

Ist nach der Bebauungsplanungszonierung ein Bebauungsplan nicht zu erlassen, so kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren bei Vorliegen der genannten Gründe festgesetzt werden; dafür ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung einzuholen.

Ein, wie von Ihnen angeregtes „städtebauliches Gutachten oder ein Gutachten eines Sachverständigen für Raumplanung“, ist im Bebauungsplanverfahren nicht notwendig, diese Festlegung ist ausschließlich an nachgeordnete Bauverfahren gerichtet.

Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurde die Bebauungsdichteüberschreitung in §3 Abs.14 wie folgt festgelegt: „Die Bebauungsdichte ist bezogen auf die Bruttobauplatzfläche gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten, eine Bebauungsdichteüberschreitung darüber hinaus ist nicht zulässig, Bebauungsdichteunterschreitungen sind zulässig.“

Die Ermittlung der Bebauungsdichte erfolgt gem. Dichteverordnung und ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt. Die Festlegung für alle Eigentümer, die Bruttobauplatzfläche vor Abzug von Verkehrsflächen als Berechnungsgrundlage heranzuziehen, ermöglicht für alle Eigentümer die höchstmögliche Rechtssicherheit im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass für einzelne Bauplätze im Sinne des Ortsbildes eine Dichteerhöhung mit dieser Verordnung ermöglicht wird (Bauplatz H als Eckgrundstück und 2 Grundstücke im Bereich des Nahverkehrsknoten Don Bosco).

Speziell die Dichteerhöhung am Bauplatz H ist im Sinne des Ortsbildes notwendig, da sich auf Grund der notwendigen Bebauung über Eck (Lärmschutz) und der festgelegten Mindestgeschoßanzahl mit 3G bereits eine Überschreitung der max. zulässigen Bebauungsdichte ergibt.

Für die beiden Grundstücke in direkter Nahelage zum Nahverkehrsknoten Don Bosco (ausgewiesene Bebauungsdichte WA mit 0,4-0,8) ist eine Dichteüberschreitung aus städtebaulichen Gründen auf Grund einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung und einer hochwertigen Verkehrserschließung am zukünftig erweitert ausgebauten Nahverkehrsknotens Don Bosco, festgelegt.

Die Baumassenverschiebung zwischen C1 und C2 ist ein Formalakt, da die Bebauungsdichte bezogen auf die Summe der Bruttobauplatzflächen von C1 und C2, eingehalten ist.

Ad 8: Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes darf festgehalten werden, dass der öffentliche Raum, also die Straßen im nördlichen Lazarettfeld, allen Bürger:innen zur Verfügung steht. Verkehrsflächen, Straßen und Parkraumbewirtschaftung sind nicht Thema dieses Bebauungsplanes, welcher rechtlich auf seinen Gültigkeitsbereich im Bauland und die Verbringung der PKW-Stellplätze ebendort beschränkt ist.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: „Beim gegenständlichen Bebauungsplangebiet handelt es sich um Bauland. Unabhängig von einem Beschluss eines Bebauungsplans wird es mittel- bis langfristig durch die Umsetzung zusätzlicher Gebäude im Bebauungsplangebiet zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommen. Auf Basis eines Verkehrskonzeptes berücksichtigt die Stadt Graz beim gegenständlichen Bebauungsplan sowohl Flächen die eine Umverteilung dieses Verkehrs auf Geh- und Radwege sowie auf den öffentlichen Verkehr fördern, als auch Flächen die eine Verbesserung der Situation für den motorisierten Individualverkehr mit sich bringen.“

Die Stadt Graz arbeitet seit Jahrzehnten in vielfacher Weise daran, dass die Wege der Bewohner:innen und der in Graz Beschäftigten in möglichst vielen Fällen nicht mit dem eigenen PKW zurück gelegt werden müssen. Neben zahlreichen Investitionen in den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und der Fuß- und Radinfrastruktur werden auch in Bebauungsplänen wie dem gegenständlichen BPL 05.38.0 Flächen für diese umweltschonenden Verkehrsarten berücksichtigt. Gerade im Gebiet rund um den Bebauungsplan 05.38.0 ist von einem kontinuierlichen Ausbau der Radinfrastruktur auszugehen. Nach den neuen Straßenbahnlinien in das Gebiet der Smart City Graz in der Waagner-Biro-Straße und in das Reininghausgebiet, sowie nach der Umsetzung der Innenstadtentlastungsstrecke, wird nach derzeitigem Stand die geplante Straßenbahn-Südwest-Linie der nächste Schritt in der Ausweitung des Straßenbahnnetzes sein.

Die Maßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst können allerdings nur Schritt für Schritt bei Änderungen auf den Grundstücken erfolgen. Ohne die im Bebauungsplan berücksichtigten Maßnahmen könnten die angesprochenen Verbesserungen hingegen nicht oder nicht in diesem Ausmaß umgesetzt werden.

Der Pkw-Stellplatzschlüssel entspricht den üblichen Vorgaben und berücksichtigt die laufenden Entwicklungen im Gebiet.

Ad9: Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde festgestellt, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischen Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern.

Mit der Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Planungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht und somit eine zukunftsorientierte und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet liegt im vollwertigen Bauland. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gelten für alle Grundstückseigentümer die gleichen Möglichkeiten ein Grundstück im vollwertigen Bauland zu entwickeln.

Regelungen zur Belichtung, Belüftung und Einsehbarkeit werden grundsätzlich über §13 des Stmk. BauG geregelt. Die über das Planwerk geregelte Baumassenverteilung hält die baugesetzlich definierten Abstände, speziell bezogen auf die Innenhofflächen, ein. Die festgelegten Geschosshöhen gelten als maximale Obergrenzen. An die hofseitig festgelegten Baugrenzlinien muss nicht über alle Geschosse angebaut werden.

Seitens des Stadtplanungsamtes darf festgehalten werden, dass eine widerrechtliche Eingriffshandlung in das Grundrecht des Eigentums sowie ein massiver Wertverlust der betroffenen Grundstücke durch die plangemäße Ausübung der hoheitlichen Planungsaufgaben der Gemeinde nicht abgeleitet werden kann.

Einwendung 30 (OZ 0038)

„[...]“

- I. Die betroffenen Grundeigentümer geben bekannt, dass sie die Mecenovic Rechtsanwalt GmbH, vertreten durch Dr. Werner Mecenovic, Rechtsanwalt, Burggasse 16/111, 8010 Graz, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Dieser beruft sich gemäß § 10 AVG auf die erteilte Vollmacht.
- II. Die betroffenen Grundeigentümer der Gst. 1333/5, 1333/6 und 1333/11 der Liegenschaft EZ 1281 KG 63105 Gries (Bauplatz „I“ gemäß Bebauungsplanentwurf), im Folgenden kurz „Liegenschaft“ bezeichnet, erheben gegen den Bebauungsplan durch ihre ausgewiesene Rechtsvertretung nachstehende Einwendungen:
 1. Zur Liegenschaft: Der Bebauungsplan „zerschneidet“ die Liegenschaft (siehe Abb. 1, rote Linie), wodurch die Vereinigung der Grundstücke gemäß § 47 ROG 2010 rechtswidrigerweise unmöglich wird und wofür keine sachlichen Gründe bestehen. Insbesondere darf eine der Widmung entsprechende Bebaubarkeit des außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Gst. 1333/6 der EZ 1281 KG 63105 Gries nicht eingeschränkt, erschwert oder unmöglich gemacht werden.



Abb. 1: EZ 1281 KG Gries mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rote Linie)

2. *Interesse der Grundeigentümer: Die Liegenschaft ist mit einem rechtmäßig errichteten Wohngebäude (Falkenhofgasse 27) sowie einem Nebengebäude bebaut und durchgrünt (siehe Abb. 2). Das Wohngebäude wird von den Eltern der betroffenen Grundeigentümer bewohnt. Das Hauptinteresse der Grundeigentümer besteht darin, am bestehenden Gebäude zukünftig Zu- und Umbauten vorzunehmen oder das bestehende Gebäude durch einen zulässigen Neubau im Sinne des 4.00 Flächenwidmungsplans zu ersetzen.*



Abb. 2: Blick auf die Liegenschaft in Richtung Süden.

Westlich und östlich stehen in der Nachbarschaft Gebäude in offener Bauweise, Eine geschlossene Bauweise ist im gesamten Bauungsplangebiet nicht gegeben und somit nicht ortsüblich.

3. *Bauungsmöglichkeiten gemäß dem Flächenwidmungsplan: Gemäß dem 4.00 Flächenwidmungsplan ist die Liegenschaft zur Gänze als vollwertiges Bauland - Allgemeines Wohngebiet WA mit einer Bauungsdichte von 0,6 - 1,2 festgelegt. Die Liegenschaft weist eine Gesamtfläche von 1.111m² auf. Folgt man den Festlegungen des Flächenwidmungsplans, wäre auf der Liegenschaft eine Bauung mit einer Geschoßfläche von mindestens 666m² und maximal 1.333m² zulässig. Die im Geltungsbereich des Bauungsplanes liegende Fläche umfasst eine Fläche von circa 744m². Auf diesem Teil der Liegenschaft wäre somit nur eine Bauung mit einer Geschoßfläche mindestens 446m² und maximal 892m² zulässig.*
4. *Baubare Bereiche gemäß dem Bauungsplan: In Abhängigkeit von den Baugrenzen und den vorgesehenen drei- bis viergeschossigen Bauung ermöglicht der Bauungsplan die Errichtung eines Gebäudes mit einer Geschoßfläche von maximal 15,5*12,5*3G + 10,5*12,5*1G = circa 712m². Für die im Geltungsbereich des Bauungsplanes liegende Teilfläche der Liegenschaft kann die im Flächenwidmungsplan festgelegte Bauungsdichte nicht voll ausgeschöpft werden. Konkret schränkt der Bauungsplan die Bauung um circa 180m² ein, woraus ein wesentlicher und insbesondere gänzlich unbegründeter Nachteil resultiert. Gemäß § 8 Abs 1 ROG 2010 gilt, dass Bauungspläne nicht dem Flächenwidmungsplan widersprechen dürfen.*

Der Bebauungsplan widerspricht hinsichtlich des eingeräumten Maßes der baulichen Nutzung dem Flächenwidmungsplan 4.0 und widerspricht als solches auch den raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen. Der Bebauungsplan ist durch Erweiterungen der Baugrenzlinien derart anzupassen, dass die im Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte von max. 1,2 ausgenutzt werden kann.

5. Ortsübliche Bauweise gemäß dem Bebauungsplan: Die unter Punkt 4.) angeführten Berechnungen sind überhaupt erst dann umsetzbar, wenn die im Bebauungsplan festgelegte „geschlossene“ Bauweise möglich wird. In Anbetracht der ortsüblichen offenen Bauweise mit intakten Einfamilienhäusern ist eine geschlossene Bauweise im Bebauungsplangebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Dies würde die Bereitschaft aller Grundstückseigentümer*innen erfordern, die Bestandsgebäude abzureißen und durch Neubauten in geschlossener Bauweise zu ersetzen. Dies ist de facto auszuschließen, sodass eine der Flächenwidmung entsprechende Bebauung unmöglich gemacht wird.
6. Zu den Baugrenzlinien: Die im Entwurf des Bebauungsplanes festgelegten Baugrenzlinien ignorieren den rechtmäßig bestehenden Baubestand auf der Liegenschaft zur Gänze (vgl. Abb. 3) und beinhalten nicht nachvollziehbare bzw. vollkommen willkürliche Planungsfestlegungen. Wie aus Abb. 3 ersichtlich, wird z.B. auf Bauplatz „G“ eine flächig strukturierte Bebauung mit bis zu 2 Geschossen und eine bebaubare Tiefe von 22,5m ermöglicht, während auf der Liegenschaft eine bebaubare Tiefe von maximal 12,5m festgelegt wird. Es liegt somit eine nicht begründbare Ungleichbehandlung vor.

Die festgelegte Baugrenzlinie „durchschneidet“ das Wohnhaus Falkenhofgasse 27 und verhindert aus diesem Grund eine sinnvolle Weiterentwicklung des Bestands. Der Bebauungsplan hätte somit die Rechtswirkung, dass keine Zu- Umbauten, z.B. durch Ergänzung eines weiteren Geschosses, zulässig wären, was einen unverhältnismäßigen und nicht sachlich begründbaren Eingriff in das Eigentumsrecht der betroffenen Grundeigentümer darstellt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bauungsplan und Kennzeichnung der Liegenschaft.

Die Baugrenzlinien könnten zumindest so geändert werden, dass der rechtmäßige Baubestand in den bebaubaren Bereich aufgenommen und zugleich eine dem Flächenwidmungsplan entsprechende Bebauung jederzeit und ohne Abhängigkeit von Dritten (Nachbarn) ermöglicht wird. Ein entsprechender Vorschlag ist in Abb. 4 beispielhaft dargestellt.

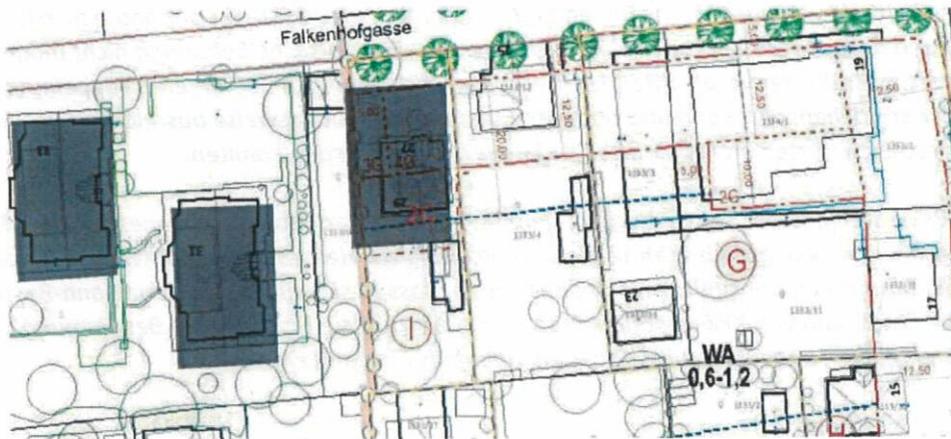


Abb. 4: Vorschlag Änderung der Baugrenzlinie mit Bebauungsvorschlag.

Grundsätzlich liegt eine städtebauliche Sondersituation vor, weil die Liegenschaft am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Im Zusammenspiel mit den in Richtung Westen bestehenden zwei Geschößwohnbauten könnte auf verträgliche und schlüssige Art ein guter Übergang zwischen einer hofbildenden und straßenbegleitenden Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung der Grünflächen im Innenhof erfolgen. Ebenso würde hierdurch der Baubestand rechtlich abgesichert und gegenüber Bauplatz „G“ eine Gleichbehandlung gewährleistet. Aus Abbildung 4 ist die mögliche städtebauliche Struktur ableitbar. In Richtung Innenhof wäre eine abgestufte Bebauung (3 bis 4 G an der Straße, 2 G Richtung Hof) in Anlehnung an Bauplatz „G“ vorstellbar.

7. Zur Lage und Sinnhaftigkeit des Fahrradwegs: Durch die „Zerschneidung“ der Liegenschaft entsteht eine nicht bebaubare Restfläche auf Gst. 1333/6 KG Gries (siehe hierzu Punkt 1.). Es bestehen jedoch grundsätzlich ausreichend andere Möglichkeiten für Radfahrer und Fußgänger, sodass ein öffentliches Interesse an einem Radweg an der vorgesehenen Stelle nicht erkennbar ist. Zudem führt der geplante Radweg in eine Sackgasse und liegt die Unterführung unter der Bahn deutlich weiter westlich, so dass aus verkehrstechnischer Sicht kein Mehrwert erkennbar ist.
8. Zum Geländeprofil: Wie aus Abb. 5 erkenntlich weist der Bauplatz „I“ im bebaubaren Bereich eine Geländestufe auf, welche die Bebaubarkeit erschwert und insbesondere die Erschließung bzw. Erreichbarkeit des Innenhofs erheblich beeinträchtigt. Der Höhenunterschied zwischen Straßenniveau und Innenhof beträgt mindestens 2,4 Meter, was zahlreiche Fragen zu den städtebaulichen Kennwerten und zur Bebaubarkeit der Liegenschaft aufwirft.

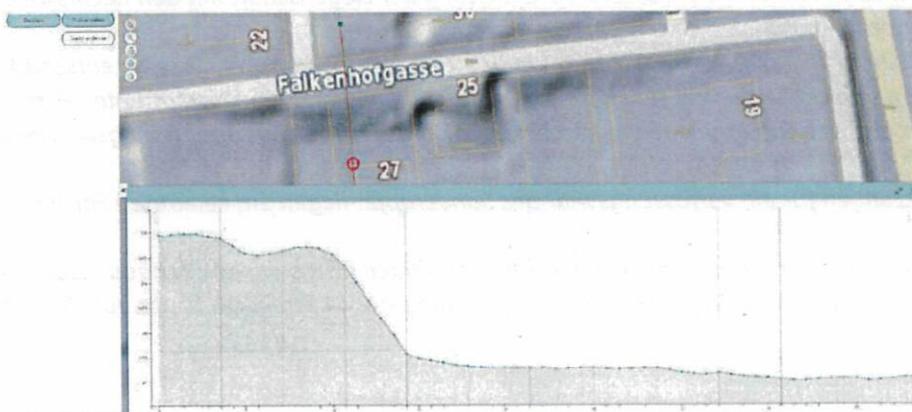


Abb. 5: Geländeprofil durch Bauplatz „I“, GIS Steiermark

Konkret ist unklar, ob und wie eine im Bebauungsplan als „Grenze Tiefgarage“ geregelte Tiefgarage errichtet werden könnte. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass aus den baugesetzlichen Bestimmungen keine hinreichende Definition hervorgeht, was unter „Tiefgarage“ zu verstehen ist. Dies ist jedoch für den Bauplatz von wesentlicher Bedeutung, weil bei einer unter dem natürlichen Gelände liegenden Tiefgarage

erhebliche Höhenunterschiede von mindestens 6m entstehen könnten. In Anbetracht der dadurch erforderlichen Rampenlängen und daraus resultierenden Kosten wäre eine wirtschaftliche Bebauung nicht möglich. Es wird daher gefordert, anstelle der verpflichtenden Tiefgarage eine räumlich überlagerte Doppelnutzung festzulegen, wodurch der flächensparenden und bodenschonenden Bauweise ausreichend Rechnung getragen würde und zugleich Kosten im Falle eines Neubaus gespart werden könnten.

9. Zur Herstellung von PKW-Stellplätzen: Zur Festlegung gemäß § 7 Abs 8 des Bebauungsplanes, wonach bei einer Nettobauplatzgröße von weniger als 800m² die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gemäß § 89 Abs 4 Stmk. Baugesetzes entfällt, wird angenommen, dass es sich hierbei um eine Kann-Bestimmung handelt und die Errichtung von KFZ-Abstellplätzen jedenfalls zulässig ist. Sollte die Bestimmung jedoch ein Verbot von KFZ-Stellplätzen bedeuten, wird dagegen jedenfalls Einwand erhoben.

10. Mangelnde Grundlagenforschung

Der Bebauungsplan beruht grundsätzlich auf einer mangelnden Grundlagenforschung und führt, wie in den bisherigen Punkten dargelegt, zu einer massiven Einschränkung auf einer als Bauland - Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte 0,6 - 1,2 festgelegten Liegenschaft, die dadurch zur Gänze entwertet erscheint. Die einzelnen Problempunkte werden im Folgenden stichwortartig zusammengefasst und belegen eine massive Wertminderung der Liegenschaft zufolge des Bebauungsplans:

- Der Bebauungsplan „zerschneidet“ die Liegenschaft.
- Der rechtmäßig bestehende Baubestand bleibt gänzlich unberücksichtigt, eine künftige Veränderung desselben wird de facto unmöglich gemacht
- Der Bebauungsdichterahmen des Flächenwidmungsplans ist nicht mehr ausschöpfbar, dies führt zu einer erheblichen Wertminderung der Liegenschaft.
- Eine wirtschaftliche Nutzung und Bebauung ist nur in Abhängigkeit von den - zukünftigen - Nachbarn im Rahmen einer geschlossenen Bauweise möglich.
- Der Radweg ist nicht erforderlich und zerschneidet die Liegenschaft willkürlich und sinnlos.
- Die Geländesituation im Zusammenhang mit der erforderlichen „Tiefgarage“ ist gänzlich unklar, es drohen erhebliche Kosten aufgrund der Rampenlänge, dies führt zur Unwirtschaftlichkeit der Bebauung.

11. Rechtswidriger Eingriff in das Eigentumsrecht: Der Bebauungsplan führt eindeutig zu einer Eigentumsbeschränkung. Der Verfassungsgerichtshof vertritt die Auffassung, dass einem Liegenschaftseigentümer Verpflichtungen, die mit einer erheblichen Vermögensbelastung verbunden sind, auch dann, wenn sie im besonderen öffentlichen Interesse gelegen sind, nur auferlegt werden dürfen, wenn sie ihm wirtschaftlich zumutbar sind (VfSlg. 14.489).

Es liegt auf der Hand, dass die grundbücherlichen Eigentümer im Falle eines Verkaufes der Liegenschaft erhebliche Vermögenseinbußen hinnehmen müssen. Die Belastung der Liegenschaft mit den Rechtswirkungen des Bebauungsplanes führt eindeutig zu einem „merkantilen Minderwert“.

Der Verfassungsgerichtshof (VfSlg. 20.294) vertritt die Auffassung, dass eine Norm, die eine entschädigungslose Enteignung vorsieht, gleichheitswidrig sein kann, wenn durch eine Enteignung bestimmten Personen nur Vorteile erwachsen und der Enteignete die gesamte Last allein zu tragen hat (verfassungswidriges Sonderopfer).

Genau diese Voraussetzungen für ein verfassungswidriges Sonderopfer liegen im konkreten Fall vor.

Die betroffenen Grundeigentümer werden im Falle der rechtskräftigen Erlassung des Bebauungsplanes den Verfassungsgerichtshof anrufen. Eine Entschädigungsklage analog zu § 44 StmkROG bleibt ebenfalls vorbehalten.

12. Schlussanträge:

Es werden daher gestellt die Anträge,

- von der Erlassung des Bebauungsplanes abzusehen
- in eventu
- die Änderungsvorschläge der Grundeigentümer zu berücksichtigen.

Einwendungsbehandlung:

Ad1: Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die von Ihnen angeführten Grundstücke Grdst: 1333/6 und Grdst: 1333/5 in Verbindung mit 1333/11 alle in der KG 63105, bilden jeweils ein Grundstück im Sinne des Vermessungswesens ab und sind gem. 4.0 Flächenwidmungsplan je Grundstück mit unterschiedlichen Bebauungsdichten ausgewiesen. So findet sich am Grdst: 1333/6 die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,4 und auf den Grdst: 1333/5 und 1333/11 die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2.

Mit der Anhebung der Bebauungsdichte wurde in diesem Bereich für alle Grundstücke mit der Dichte von 0,6 - 1,2 im Bauungsplanzonierungsplan eine Bebauungsplanpflicht festgelegt. Die Grenzen der bebauungsplanpflichtigen Gebiete wurden somit im Zuge der Erstellung des 4.0 Flächenwidmungsplanes mit 22. März 2018 rechtskräftig und sind in diesem Verfahren nicht veränderbar.

Festlegungen zu einem Bebauungsplan können ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches des jeweiligen Bebauungsplanes getroffen werden. Der Bebauungsplan 05.38.0 trifft bezüglich Vereinigungen keine Aussagen zu Vereinigungen. Das von Ihnen angeführte Grundstück mit der Nummer Grdst: 1333/6 in der KG 63105 liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Ad2: Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde festgestellt, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischen Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern.

Nahezu jedes bestehende Hauptgebäude ist je Bauplatz mit der zukünftig möglichen bebaubaren Fläche, definiert durch die Bauflucht- und Baugrenzl意思ien, verbunden. Durch die Festlegung der offenen, der gekuppelten, als auch der geschlossenen Bebauungsweise in der Verordnung zu diesem Bebauungsplan ist es somit nahezu allen Eigentümern möglich, Zubauten innerhalb dieser Schnittmenge aus Bestandsbebauung und den Festlegungen im Planwerk zu generieren. Speziell das angeführte Hauptgebäude im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Schnittmengenbereich zwischen baulichem Bestand und möglicher bebaubarer Fläche. Ein Zu- und Umbau wird daher durch den Bebauungsplan 05.38.0 nicht ausgeschlossen.

Ergänzend wurde in der Verordnung der Wortlaut (§ 10 Abs.1) für bestehende Gebäude wie folgt konkretisiert: *„Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Sanierungen und Umnutzungen zulässig, Zubauten sind unzulässig.“*

Im Erläuterungsbericht wird ergänzt, dass der Begriff „Sanierungen“ auch die „thermische Sanierung“ inkludiert. § 5 Abs.9 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan wie folgt ergänzt:

„Für Zu- und Umbauten sind zur Angleichung an die baulichen Bestände Steildächer zulässig.“

Ad3, 4: Entgegen ihrer Ausführungen muss festgehalten werden, dass das Grdst: 1333/6 in der KG 63105 mit einer Fläche von 367 m² lt. Grundbuch, gem. 4.0 Flächenwidmungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,4 ausgewiesen ist. Lage, wie ausgeführt, außerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Die Grdst: 1333/5 und 1333/11 in der KG 63105 mit einer Gesamtfläche von 744 m² lt. Grundbuch, sind gem. 4.0 Flächenwidmungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 ausgewiesen und liegen, wie ausgeführt, innerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes. Für die Grundstücke wurde im Bebauungsplan gem. §3 Abs.12 der Bauplatz I festgelegt.

Inhaltlich darf festgehalten werden, dass der Bebauungsplan die Eigentumsverhältnisse dahingehend berücksichtigt hat, indem die bebaubare Fläche, also jene Fläche die von den Baugrenz- und Baufluchtlinien begrenzt wird, bis zur gemeinsamen Grundgrenze der Grundstücke 1333/6 und 1333/5 gezogen wurde.

Somit ist eine bauliche Ausnützbarkeit der im Bebauungsplan verorteten Grundstücke 1333/5 und 1333/11 in der KG 63105, in Kongruenz mit der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte von 0,6 -1,2 im

Sinne der Festlegungen dieses Bebauungsplanes möglich. Der Bebauungsplan 05.38.0 entspricht somit dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Eine angeregte Baumassenverschiebung von Grundstücken außerhalb des Gültigkeitsbereiches in den Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes, ist aus fachlicher Sicht nicht möglich.

Ad5: Auf Grund der bestehenden kleinteiligen Struktur und einer städtebaulich langfristigen Entwicklung, auch mit kleinteiligen Beständen in diesem Gebiet wäre eine Konkretisierung der Bauungsweise nur zum Nachteil der bestehenden Eigentümer. Die Baumassenverteilung ist wohl überlegt und ermöglicht langfristig, speziell bei Neubauten welche die Dichte gem. der Festlegungen des 4.0 Flächenwidmungsplanes konsumieren wollen, die gewünschte gekuppelte bzw. geschlossene Bauungsweise.

Betreffend Abstände kann zusammenfassend festgehalten werden, dass das Stmk. BauG in §13 Abs 8 Festlegungen zu geringeren Abständen zu Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden regelt. Diesbezüglich darf auf § 4 Abs.5 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, welcher besagt, dass "innerhalb der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig" sind.

Ad6: Mit der Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Planungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht und somit eine zukunftsorientierte und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet liegt im vollwertigen Bauland. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gelten für alle Grundstückseigentümer innerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes die gleichen Möglichkeiten ein Grundstück im vollwertigen Bauland zu entwickeln. Regelungen zu Flächen außerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes können im Zuge der Bebauungsplanerstellung nicht getroffen werden.

Die im Bebauungsplan festgelegte Baustruktur reagiert somit auf die örtlichen Gegebenheiten, indem zu den stark emittierenden Straßenzügen eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Straßenabgewandt, also zum Inneren des Quartiers gerichtet, werden die Baukörperhöhen dermaßen reduziert, dass ein fließender Übergang zu den baulichen Beständen des kleinteilig strukturierten Gevierts gewährleistet ist.

Den von Ihnen vorgeschlagenen Änderungen kann aus fachlicher Sicht unter Bedacht der raumplanerischen Planungsinstrumente wie 4.0 Stadtentwicklungskonzept, 1.0 Räumliches Leitbild und der 4.0 Flächenwidmungsplan nicht gefolgt werden. Zur baulichen Weiterentwicklung des Bestandes wird auf Beantwortungspunkt 2 verwiesen.

Seitens des Stadtplanungsamtes darf festgehalten werden, dass eine widerrechtliche Eingriffshandlung in das Grundrecht des Eigentums sowie ein massiver Wertverlust der betroffenen Grundstücke durch die planmäßige Ausübung der hoheitlichen Planungsaufgaben der Gemeinde nicht abgeleitet werden kann.

Ad7: Die Grundidee der Verlängerung der Wiesengasse in Richtung Staatsbahnstraße folgt einem bereits sehr langen fachlichen Diskurs. Die topographischen Gegebenheiten sind bekannt. Durch den zukünftigen Ausbau der Geh- und Radweginfrastruktur im Gesamtgeviert wird Ihrer Einwendung Folge geleistet und auf die Festlegung eines Geh- und Radweges in ungefährer Lage zwischen der Falkenhofgasse und der Staatsbahnstraße verzichtet.

Ad 8: Im Rahmen der Grundlagenerhebung wurde der beschriebene Niveausprung erhoben und bei der Erstellung des Bebauungsplanes 05.38.0 entsprechend berücksichtigt. Diesbezüglich darf auf die Beschreibung im Erläuterungsbericht und folgende Festlegungen in der Verordnung verwiesen werden:

Gemäß §8 Abs.13 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan sind Geländeänderungen nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen, im Bereich von Baumpflanzungen und beim Ausgleich von am Bauplatz verorteten Mulden oder Niveausprüngen zulässig.

Im Bebauungsplan sind somit höhere Geländeänderungen im Bereich von Niveausprüngen zulässig. Das Ausmaß und die gestalterische Beurteilung erfolgt im nachgereichten Bauverfahren.

Um einen Widerspruch innerhalb der Verordnung zum Bebauungsplan zu bereinigen wird § 8 Abs.14 wie folgt ergänzt: „Diese Festlegung gilt nicht für die Angleichung von Niveausprüngen die an das öffentliche Gut angrenzen.“

Der Terminus „Tiefgarage“ kann lt. dem Wörterbuch „Duden“ auch mit dem Begriff „unterirdische Garage“ gleichgestellt werden und kann im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs durchaus eines allgemein verständlichen Begriffs zugeordnet werden. Zur Verwendung dieses Begriffes in der Landesgesetzgebung wird exemplarisch auf §15, §89 des Stmk. BauG. verwiesen werden. Die maximal zulässigen Außengrenzen sind im Planwerk zum Bebauungsplan festgelegt.

Gem. der Verordnung zu diesem Bebauungsplan wird zu den PKW-Abstellplätzen, deren Verortung am jeweiligen Bauplatz und deren ökologischer Umsetzung, Folgendes festgelegt (Auswahl):

Gemäß § 4 Abs.6 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan sind im Plan zusätzliche Grenzlinien für Tiefgaragen festgelegt.

Gemäß § 7 Abs.3 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan sind für Wohngebäude mit bis zu drei Wohneinheiten maximal zwei PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung zulässig.

Gemäß § 7 Abs.4 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan sind für Wohngebäude mit mehr als drei Wohneinheiten im Erdgeschoss maximal zwei PKW-Abstellplätze gebäudeintegriert, innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig.

Gemäß § 7 Abs.5 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan sind bei Neubauten mit mehr als drei Wohneinheiten alle weiteren PKW-Abstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.

Gemäß § 7 Abs.8 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan entfällt bei einer Nettobauplatzgröße von weniger als 800 m² die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

Gemäß § 8 Abs.11 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan ist Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und unterbauten Freibereichen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Speziell bezogen auf den eingebrachten Bauplatz I mit einer Bauplatzgröße von 744 m² kann festgehalten werden, dass der Eigentümer auf Grund der Bauplatzgröße grundsätzlich die Wahl hat, ob eine Tiefgarage errichtet werden soll oder nicht. Sollte sich eine Errichtung einer Tiefgarage aus den erwähnten wirtschaftlichen Gründen nicht möglich sein, so hat der Liegenschaftseigentümer die Möglichkeit gem. § 7 Abs.8, eben keine Tiefgarage zu errichten. Des Weiteren ist es, je nach baulichem Entwicklungsszenario möglich PKW Stellplätze gem. § 7 Abs.3 und 4 zu errichten. Betreffend der Erschließung von Tiefgaragen darf darauf hingewiesen werden, dass Tiefgaragen nicht nur über Rampen, sondern auch über Aufzüge erschlossen werden können.

Mit der Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Planungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht und somit eine zukunftsorientierte und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gelten für alle Grundstückseigentümer die gleichen Möglichkeiten ein Grundstück im vollwertigen Bauland zu entwickeln.

Ad 9: Die Festlegung ist wie angenommen eine Kann-Bestimmung.

Ad 10: Im Zuge der Grundlagenermittlung zur Erstellung dieses Bebauungsplanes wurde speziell in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse, die baulichen Bestände, den Verlauf des natürlichen Geländes, als auch auf die Baumbestände besonderen Wert gelegt. Es wird diesbezüglich auf den Inhalt des Planwerkes, der Verordnung und die Ausführungen im Erläuterungsbericht verwiesen.

Wie bereits in Punkt 1 ausgeführt, findet keine „Zerschneidung der Liegenschaft“ statt, da die von Ihnen vertretenden Mandant:innen mehrere Grundstücke im Sinne des Vermessungsgesetzes mit unterschiedlichen Ausweisungen im 4.0 Flächenwidmungsplan besitzen.

Größe und Zuschnitt des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes erfolgte im Zuge der Erstellung des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Deckplan 1 „Bebauungsplanzonierungsplan“, welcher mit 22. März 2018 rechtskräftig wurde. Eine Ausweitung des Bebauungsplangebietes ist auf dieser rechtlichen Ebene der Raumplanung nicht möglich.

Betreffend des Flächenwidmungsplanverfahrens zum 4.0 Fläwi darf erwähnt werden, dass die grundbücherlichen Eigentümer der genannten Liegenschaften im Jahr 2017 schriftlich zur 4.0 Flächenwidmungsplanerstellung eingewendet haben und somit in das Verfahren zur Erstellung des aktuellen Flächenwidmungsplanes inkl. seiner Deckpläne miteingebunden waren.

Ad 11: Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ wurde unter Bedacht des verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatzes, dem Stufenbau der Rechtsordnung und der Wahrung der Raumordnungsgrundsätze gem. dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes erstellt. Er bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Seitens des Stadtplanungsamtes darf festgehalten werden, dass eine widerrechtliche Eingriffshandlung in das Grundrecht des Eigentums sowie ein massiver Wertverlust der betroffenen Grundstücke durch die plangemäße Ausübung der hoheitlichen Planungsaufgaben der Gemeinde nicht abgeleitet werden kann.

Einwendung 31 (OZ 0039)

„[...] Zum o.a. Bebauungsplan „Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel“ V. Bez., KG 63105 Gries, erhebe ich fristgerecht Einspruch und begründe wie folgt:

Abgegekürzt und punktuell sind der Plan an sich und die Begründung fehlerhaft und falsch und könnten keinem Einspruch ihrerseits standhalten!

Weiters besteht ihr Interesse vornehmlich darin, die Verkehrs- und Wohnentwicklung noch weiter zu schädigen und verschärfen!

Ihr vernehmliches Interesse konzentriert sich darauf, den Investoren Granit und IFA deren Gewinne zu maximieren! Anstatt diese beiden aufzufordern, diese Areale vom ständigen Unrat und illegaler Besetzung zu befreien, schwebt diesen offenbar, die Gründung einer Granitcity vor Augen! Dies neben der längst vorherrschenden Bevorzugung für Granit in der Feldgasse und Umfeld!

Die Aufstellung von 30 Stück Halteverbotstafeln auf 800m ohne jedwede vorherrschende Gefährdung ist nach IFG ohnedies zu begründen! Unsere Parksituation ist eine Schande, bzw. Diskriminierung für unsere Bewohner!

Sämtliche sinnvollen Anregungen der Exekutive wurden abgelehnt. Die Stadt könnte Einnahmen lukrieren, stattdessen parken hier Nichtgrazer, Nichtösterreicher (also Nova Flüchtlinge) monatelang GRATIS!

Ihr wollt Baumbestand vernichten um neue zu setzen!?! Und dafür Wertminderung der Grundbesitzer ins Spiel bringen!

Der Kommunismus ist in Graz angekommen!“

Einwendungsbehandlung:

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

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im vollwertigen Bauland mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“, entlang der Hohenstaufengasse mit einer Bebauungsdichte von 0,4 - 0,8 und entlang des Lazarettgürtels mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2. Für das gegenständliche Planungsgebiet ist gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanpflicht ausgewiesen.

Gemäß § 40 Abs.1 des StROG 2010 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen.

Gem. § 40 Abs.2 des StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist eine hoheitliche Planungsaufgabe der Gemeinde, zuständig für die Erstellung von Bebauungsplänen ist das Stadtplanungsamt. Das Stadtplanungsamt ist somit gesetzlich verpflichtet, nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen und in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen und der Landesstraßenverwaltung, Bebauungspläne in bebauungsplanpflichtigen Gebieten zu erstellen. Dies erfolgt unter Bedacht des verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatzes, dem Stufenbau der Rechtsordnung und der Wahrung der Raumordnungsgrundsätze gem. dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz.

Eine Bevorteilung von Investoren ist im Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ nicht vorhanden.

Ad Verkehr: Primär wird in der Stadt Graz ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten durch Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen, Nachverdichtungen oder Flächenrecycling in bebauten Gebieten angestrebt. Eines der strategischen Planungsziele der Stadt Graz ist, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Abhängigkeit vom Privat-PKW zu mindern, und eine emissionsreduzierte Fortbewegung innerhalb des Stadtgebietes für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und Nutzer:innen des Öffentlichen Verkehrs zu priorisieren. Speziell im Planungsgebiet des Bebauungsplanes soll es zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, einer Reduzierung der Schallemissionen durch die hochrangigen Straßen, eine Aufwertung des Grünraums im öffentlich erlebbaren Raum und natürlich auch um die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage geben.

Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes darf festgehalten werden, dass der öffentliche Raum, also die Straßen im nördlichen Lazarettfeld, allen Bürger:innen zur Verfügung steht. Verkehrsflächen, Straßen und Parkraumbewirtschaftung sind nicht Thema dieses Bebauungsplanes, welcher rechtlich auf seinen Gültigkeitsbereich im Bauland und die Verbringung der PKW-Stellplätze ebendort beschränkt ist.

Einwendung 32 (OZ 0040)

„[...] zu dem oben angeführten Bebauungsplan Entwurf erhebe ich folgende Einwendungen:

Grundsätzlich hat dieser Bebauungsplan für mich keinen erkennbaren Mehrwert für die Anrainer und für mich selbst.

1. Einwendung

Die Lärmbelästigung wird hier nicht reduziert, sondern deutlich gesteigert:

- Vorhaben eines Straßenbahnausbaus direkt vor der Haustüre (Hohenstaufengasse) – Belästigung durch Erschütterung und Straßenbahnlärm*
- deutlich höheres Verkehrsaufkommen aufgrund des geplanten Zuzugs und der damit verbundenen Zu- und Abfahrten*
- erhebliche Mehrverschmutzung durch deutlich mehr Bewohner Zigarettenstummeln, Papier, Plastikflaschen, Dosen usw. werden jetzt schon im großen Ausmaß einfach über den Zaun geworfen!*

2. Einwendung

Meine Anschlüsse wie Wasser, Gas, Strom, Kanal usw. sowie die Sicht- und Schmutzschutzhecke (Thujen) befinden sich auf der Höhe der Baumreihe. Dies würde für mich erhebliche Mehrkosten für die Verlegung der Anschlüsse und Neubepflanzung bedeuten.

Bezugnehmend auf §9 der VO Sonstiges: Eine Einfriedung ist nur in nicht blickdichter Form zulässig.

Dieser Punkt ist nicht akzeptabel, da wie schon oben angeführt die Verschmutzung durch Passanten schon jetzt erheblich ist. Die blickdichte Hecke stellt einen enormen Mehrwert nicht nur als Sicht und Schmutzschutz, sondern auch als Lebensraum diverser Vögel da.

3. Einwendung:

Zerstörung vorhandener Grünflächen und Flächenversiegelung.

Derzeit findet man eine intakte Einfamilienhaussiedlung mit sehr vielen grünen Oasen vor.

Diese Grünflächen würden durch die geplanten Nachverdichtungen verschwinden.

Auch die vorgeschlagene Bepflanzung der neuen Baumreihe, kann das nicht ausgleichen. Diese befinden sich auf Privatgrund und würden erst nach Abriss der vorhandenen Gebäude realisiert werden können.

Diese Zerstörung kann, in einer Zeit, in der es umso wichtiger ist, Grünflächen und Lebensraum von diversen Wildtieren (Igel, Vögel usw) die in solchen Gärten leben, nicht die Intention der Stadt Graz sein.

4. Einwendung

Der Bebauungsplan stellt eine Einschränkung für die betroffenen EFH-Parzellen da.

*Zubauten sind gemäß §10 Bestehende Gebäude unzulässig, d.h. will ein Eigentümer*innen das bestehende Gebäude erweitern, muss dieses zuerst abgerissen und nach den entsprechenden Baugrenz- und Baufluchtlinien neu errichtet werden. Die Neubauvorgaben mit Mehrparteienhäuser stellt einen erheblichen Eingriff in die Struktur der vorhanden EFH Siedlung da.*

5. Einwendung

Die Interessen der Eigentümer der bestehenden EFH-Parzellen wurden in diesem Plan nicht berücksichtigt.

Nach Durchsicht des Bebauungsplans werden nur Interessen der antragstellenden Investoren berücksichtigt.

Dies widerspricht dem Raumordnungsgesetz, nachdem verschiedene Interessen gewissenhaft und nach bestimmten Kriterien abgewogen werden müssen. Ein Interesse an neuen Wohnungen in diesem Wohnbereich mit Blick auf die Auslastung diverser anderer Wohnbauprojekte ist für mich nicht nachvollziehbar.

Ich ersuche höflich um Überarbeitung des oben angeführten Bebauungsplanes und Berücksichtigung meiner Einwände.“

Einwendungsbehandlung:

Ad 1: Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: „Die geplante Straßenbahntrasse in der Hohenstaufengasse wird flächenmäßig im Bebauungsplan berücksichtigt, ist aber nicht direkt Gegenstand des Bebauungsplans. Prinzipiell kann gesagt werden, dass in der Stadt Graz bei Straßenbahnneubauten zur Reduktion von Erschütterungen standardmäßig ein sehr aufwendiger Aufbau mit Feder-Masse-System zur Umsetzung kommt.“

Beim gegenständlichen Bebauungsplangebiet handelt es sich um Bauland. Unabhängig von einem Beschluss eines Bebauungsplans wird es mittel- bis langfristig durch die Umsetzung zusätzlicher Gebäude im Bebauungsplangebiet zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommen. Auf Basis eines Verkehrskonzeptes berücksichtigt die Stadt Graz beim gegenständlichen Bebauungsplan sowohl Flächen die eine Umverteilung dieses Verkehrs auf Geh- und Radwege sowie auf den öffentlichen Verkehr fördern, als auch Flächen die eine Verbesserung der Situation für den motorisierten Individualverkehr mit sich bringen.

Die Stadt Graz arbeitet seit Jahrzehnten in vielfacher Weise daran, dass die Wege der Bewohner:innen und der in Graz Beschäftigten in möglichst vielen Fällen nicht mit dem eigenen PKW zurück gelegt werden müssen. Neben zahlreichen Investitionen in den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und der Fuß- und Radinfrastruktur werden auch in Bebauungsplänen wie dem gegenständlichen BPL 05.38.0 Flächen für diese umweltschonenden Verkehrsarten berücksichtigt. Gerade im Gebiet rund um den Bebauungsplan 05.38.0 ist von einem kontinuierlichen Ausbau der Radinfrastruktur auszugehen. Nach den neuen Straßenbahnlinien in das Gebiet der Smart City Graz in der Waagner-Biro-Straße und in das Reininghausgebiet, sowie nach der Umsetzung der Innenstadtentlastungsstrecke, wird nach derzeitigem Stand die geplante Straßenbahn-Südwest-Linie der nächste Schritt in der Ausweitung des Straßenbahnnetzes sein.

Die Maßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst können allerdings nur Schritt für Schritt bei Änderungen auf den Grundstücken erfolgen. Ohne die im Bebauungsplan berücksichtigten Maßnahmen könnten die angesprochenen Verbesserungen hingegen nicht oder nicht in diesem Ausmaß umgesetzt werden.

Ad2: Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden Festlegungen für zukünftige Bauvorhaben getroffen.

Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte im öffentlichen Interesse ist die Flächenvorsorge, durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und der Ausweisung von Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes. Ein strategisches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, möglichst viel motorisierten Individualverkehr vom Inneren des Gevierts fernzuhalten und die Grundstücke entlang des Lazarettgürtels eben über diesen zu erschließen. Diesbezüglich wurde in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen und der Landesstraßenverwaltung für die Grundstücke entlang des Lazarettgürtels ein Erschließungskonzept mit gebündelten Zufahrten erarbeitet.

Lage und Querschnitte der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden durch die Abteilung für Verkehrsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark festgelegt. Detailplanungen werden jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden weder Festlegungen zum Umsetzungszeitpunkt des Verkehrsflächenausbaues noch zu erforderlichen Grundstückseinlösen getroffen.

Ad 3: Durch kompakte Bauvolumina, der Verbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen mit adäquaten Überschüttungshöhen, Regelungen zu Baumpflanzungen, begrünten Dächern, Vorgartenzonen und Grünflächen, bildet dieser Bebauungsplan ein ausgewogenes Paket für eine zukunftsorientierte städtische Bebauung ab.

Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde zu den neuen Baumstandorten folgende Stellungnahme abgegeben: *„Natürlich verfügt jedes Gehölz im städtischen Bereich über einen Wert und sollte – ungeachtet seines Zustandes - primär erhalten werden. Die Erstellung eines Bebauungsplans verlangt jedoch oftmals einen Abwägungsprozess zwischen der Erhaltung der Bestandsbäume einerseits und der erforderlichen baulichen Entwicklung der Stadt andererseits. Im Rahmen dieses Prozesses wird jeder einzelne Bestandsbaum bewertet. Auf Basis der Standorte, der Baumzustände und der Baumarten ergibt sich dann im planerischen Kontext die jeweilige „Erhaltungswürdigkeit“. Diese trägt unter Berücksichtigung der räumlichen Möglichkeiten maßgeblich zur Entscheidung bei, ob Bäume explizit in einen Bebauungsplan aufgenommen werden und so einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Bebauungsstruktur haben können.“*

Ad 4: Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde festgestellt, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischen Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern.

Nahezu jedes bestehende Hauptgebäude ist je Bauplatz mit der zukünftig möglichen bebaubaren Fläche, definiert durch die Bauflucht- und Baugrenzl意思, verbunden. Durch die Festlegung der offenen, der gekuppelten, als auch der geschlossenen Bebauungsweise in der Verordnung zu diesem Bebauungsplan ist es somit nahezu allen Eigentümern möglich, Zubauten innerhalb dieser Schnittmenge aus Bestandsbebauung und den Festlegungen im Planwerk zu generieren.

Ergänzend wurde in der Verordnung der Wortlaut (§ 10 Abs.1) für bestehende Gebäude wie folgt konkretisiert: *„Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Sanierungen und Umnutzungen zulässig, Zubauten sind unzulässig“.*

Im Erläuterungsbericht wird ergänzt, dass der Begriff „Sanierungen“ auch die „thermische Sanierung“ inkludiert.

§ 5 Abs.9 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan wie folgt ergänzt:

„Für Zu- und Umbauten sind zur Angleichung an die baulichen Bestände Steildächer zulässig.“

Die im Bebauungsplan festgelegte Baustruktur reagiert somit auf die örtlichen Gegebenheiten, indem zu den stark emittierenden Straßenzügen eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Straßenabgewandt, also zum Inneren des Quartiers gerichtet, werden die Baukörperhöhen dermaßen reduziert, dass ein fließender Übergang zu den baulichen Beständen des kleinteilig strukturierten Gevierts gewährleistet ist.

Ad 5: Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischen Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern. Nahezu jedes Hauptgebäude ist je Bauplatz mit der zukünftig möglichen bebaubaren Fläche, definiert durch die Bauflucht- und Baugrenzl意思en, verbunden. Durch die Festlegung der offenen, der gekuppelten, als auch der geschlossenen Bebauungsweise in der Verordnung zu diesem Bebauungsplan ist es somit nahezu allen Eigentümern möglich, Zubauten innerhalb dieser Schnittmenge aus Bestandsbebauung und den Festlegungen im Planwerk zu generieren.

Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Gemäß § 40 Abs.1 des StROG 2010 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen.

Gem. § 40 Abs.2 des StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

Das Stadtplanungsamt ist somit gesetzlich verpflichtet, nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen und in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen und der Landesstraßenverwaltung, Bebauungspläne in bebauungsplanpflichtigen Gebieten zu erstellen.

Mit der Beschlussfassung eines Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Planungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht und somit eine zukunftsorientierte und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet liegt im vollwertigen Bauland. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gelten für alle Grundstückseigentümer die gleichen Möglichkeiten ein Grundstück im vollwertigen Bauland zu entwickeln.

Regelungen zu Flächen außerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes sowie zu Leerständen können im Zuge der Bebauungsplanerstellung nicht getroffen werden.

Einwendung 33 (OZ 0041)

„[...] ich widerspreche fristgerecht dem Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel“ V. Bezirk, KG 63105 Gries vom 13.12.2023. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:

1. *Auf das architektonische Stadtbild in unserem Viertel wird, wie man den vorgegebenen Gebäudehöhen und den vorgeschriebenen Flachdächern mit einer max. Neigung von 10 Grad entnehmen kann, von den Zuständigen offensichtlich kein Wert gelegt, was eine Verschandelung des ganzen Viertels gleichkommt.*

2. Der Wohnbau, welcher entlang des Lazarettgürtels entstehen wird, ist aufgrund des Straßen- und Verkehrslärmes sicherlich kein hochwertiger und führt somit unausweichlich zu einer Verschlechterung des sozialen Umfeldes, welcher zurzeit im ganzen Siedlungsgebiet des „Lazarettfeldes“ vorherrscht.
3. Aufgrund der zulässigen Bebauungsdichte und der gekuppelten bzw. geschlossenen Bauweise, welche im Bebauungsplan zulässig ist, kommt es zu keiner ausreichenden Oberflächenwasser Versickerung. Dies wird auch durch eine zulässige Überschreitung der im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwerte der Bebauungsdichten nochmals verstärkt.
4. Nur Aufgrund eines geplanten Wohnbaus auf den Grundstücken C1 und C2 welcher gemäß diesem Bebauungsplan und dem Flächenwidmungsplan um die 80 Wohneinheiten hervorbringen könnte stellt sich schon die Frage, wo alle Personen insbesondere die Kinder sich aufhalten sollen, wenn keine öffentlichen Grünflächen vorhanden sind, geschweige Kinderspielflächen oder ähnliches.
5. Im Erläuterungsbericht wird festgehalten, dass das Planungsgebiet eine mäßige bis dichte Bestockung mit Sträuchern, Laub- und Nadelbäumen aufweist, welche aber keine „Erhaltungswürdigkeit“ hat, trotzdem aber wichtige Funktionen erfüllen, was schon ein Widerspruch in sich ist. Alle im Planungsgebiet vorhandenen Bestandsbäume sind gesund und weisen keine Schädigungen auf. Jeder Strauch bzw. Baum hat in unserer Stadt eine Erhaltungswürdigkeit und ist somit schützenswert auch und insbesondere gegenüber neuem Wohnbau. Die Erhaltung und Verbesserung des Baumbewuchses ist im städtischen Bereich von Wichtigkeit.
6. Durch den geplanten neuen Wohnbau und die festgeschriebenen Tiefgaragen welche verpflichtender Weise hinzukommen kommt es zu einem noch höherem Verkehrsaufkommen welches die jetzt schon überlastete Hohenstaufengasse nicht mehr aufnehmen kann. Des Weiteren hat man sich noch gar keine Gedanken gemacht, falls es doch zu einem Bau der Straßenbahnlinie 8 kommt. Weiters sind Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen nicht im öffentlichen Interesse und haben somit nichts in einem Bebauungsplan zu suchen. Dies liegt nur im Interesse von Investoren und nicht der Stadt Graz.
7. Die Gebäudehöhen entlang des Lazarettgürtels sind mit 5-6 Geschossen und 4 Geschossen in der Wiesen-gasse und der Hohenstaufengasse viel zu hoch. Durch diese Höhen und einer gekuppelten Bauweise ist ein Luftdurchzug in der ganzen Siedlung nicht mehr gewährleistet und erhöht nur das Feinstaubaufkommen, welches im Bereich Don Bosco schon jetzt am höchsten in Graz ist.

Aufgrund der Nichtbeachtung dieser Punkte ergibt sich eine drastische Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität für alle Anrainer in unserem Viertel.

Ich fordere Sie auf, diesen Entwurf noch einmal zu überprüfen und um eine Neuauflage des Bebauungsplans.“

Einwendungsbehandlung:

Ad 1, 2: Durch kompakte Bauvolumina, der Verbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen mit adäquaten Überschüttungshöhen, Regelungen zu Baumpflanzungen, begrünten flach geneigten Dächern, Vorgartenzonen und Grünflächen bildet dieser Bebauungsplan ein ausgewogenes Paket für eine zukunftsorientierte städtische Bebauung ab.

Der 05.38.0 Bebauungsplan bezieht sich auf Baulandflächen entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse in welchem, entsprechend der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse, die raumordnungsrechtlichen Grundlagen für eine städtische Nachverdichtung festgelegt wurden, während das übrige sog. nördliche Lazarettfeld bewusst als kleinstrukturiertes Wohngebiet geringer Dichte erhalten bleibt. Die Baumassenverteilung und Freiraumstrukturierung sind wohl überlegt und ermöglichen langfristig, speziell entlang des Lazarettgürtels eine straßenbegleitende Bebauung, welche die dahinterliegenden Freiflächen, Gebäude und wohnungszugeordneten Freiflächen vor Lärmemissionen schützt.

Ein Bebauungsplan kann keine Vorgaben dazu festlegen, wer zukünftig wo eine Wohnung beziehen wird.

Es gilt der Gleichheitsgrundsatz.

Ad 3: Der Bebauungsplan „05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ wurde vom Referat für Gewässer und Hochwasserangelegenheiten geprüft. Im gegenständlichen Bebauungsgebiet befindet sich kein bekanntes Oberflächengewässer und es sind auch keine Hochwasser-Überflutungsflächen ausgewiesen. Zudem liefert auch die städtische Fließpfadkarte keinen Hinweis auf eine besondere Dichte an zu erwartenden Oberflächen- bzw. Hangabflüssen. Gemäß der Versickerungskarte der Stadt Graz ist eine Versickerung der Oberflächenwässer wahrscheinlich problemlos möglich. Kompakte Bauvolumina, die Verbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen mit adäquaten Überschüttungshöhen, Regelungen zu Baumpflanzungen und begrünten Dächern, reduzieren ein negatives Abflussverhalten von anfallenden Niederschlagswässern. Aus Gründen des Klimaschutzes, im Sinne der Regenwasserretention und der damit verbundenen Kühlungseffekte werden betreffend der Gestaltung der zukünftigen Dachlandschaft ausschließlich begrünte Flachdächer und begrünte flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 0 Grad festgelegt. Im Detail werden diese Punkte im Einzelbauverfahren abgehandelt. Diesbezüglich muss auf die nachgereichten Bauverfahren verwiesen werden.

Ad4: Diese räumlichen Festlegungen des Bebauungsplanes ermöglichen es, je Bauplatz entsprechende begrünte Freiräume für die Wohnnutzung zu schaffen. Zur Umsetzung von Kinderspielplätzen gem. §10 Stmk. BauG., muss auf das nachgereichte Bauverfahren verwiesen werden.

Ad 5: Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde zu den neuen Baumstandorten folgende Stellungnahme abgegeben: *„Natürlich verfügt jedes Gehölz im städtischen Bereich über einen Wert und sollte – ungeachtet seines Zustandes - primär erhalten werden. Die Erstellung eines Bebauungsplans verlangt jedoch oftmals einen Abwägungsprozess zwischen der Erhaltung der Bestandsbäume einerseits und der erforderlichen baulichen Entwicklung der Stadt andererseits. Im Rahmen dieses Prozesses wird jeder einzelne Bestandsbaum bewertet. Auf Basis der Standorte, der Baumzustände und der Baumarten ergibt sich dann im planerischen Kontext die jeweilige „Erhaltungswürdigkeit“. Diese trägt unter Berücksichtigung der räumlichen Möglichkeiten maßgeblich zur Entscheidung bei, ob Bäume explizit in einen Bebauungsplan aufgenommen werden und so einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Bebauungsstruktur haben können.“*

Ad 6: Die Festlegungen zur Verbringung der PKW-Stellplätze erfolgt im raumordnungsrechtlichen Verfahren im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes. Nachgereichte Verfahren, wie z.B. die Erlassung eines Baubescheides gem. Stmk. Baugesetz innerhalb des Gültigkeitsbereiches eines Bebauungsplanes, haben auf die Verordnung abzustellen. Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c des StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende. Die bestehende Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ist als sehr gut anzusehen.

Die zukünftige Erschließung mit der Straßenbahn wird dieses Angebot zusätzlich aufwerten.

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Dementsprechend ist die Festlegung einer PKW-Stellplatzbefreiung bei kleinen Bauplätzen in einer Stadt der kurzen Wege sinnvoll, und gem. § 89 Abs.4 Stmk. BauG im raumordnungsrechtlichen Verfahren möglich. Das nachgereichte Bauverfahren hat daraufhin abzustellen.

Verkehrsflächen dienen der Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs. Öffentliche Verkehrsflächen sind Flächen, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und somit auch für alle nutzbar. Eine Benachteiligung im Sinne von Lärm und der Parkierung von PKW-Stellplätzen auf öffentlichen Verkehrsflächen können von diesem Bebauungsplan nicht abgeleitet werden. Es wird auf die Festlegungen in § 7 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan verwiesen.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: *„Beim gegenständlichen Bebauungsplangebiet handelt es sich um Bauland. Unabhängig von einem Beschluss eines Bebauungsplans wird es mittel- bis langfristig durch die Umsetzung zusätzlicher Gebäude im Bebauungsplangebiet zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommen. Auf Basis eines Verkehrskonzeptes berücksichtigt die Stadt Graz beim gegenständlichen Bebauungsplan sowohl Flächen die eine Umverteilung dieses Verkehrs auf Geh- und*

Radwege sowie auf den öffentlichen Verkehr fördern, als auch Flächen die eine Verbesserung der Situation für den motorisierten Individualverkehr mit sich bringen.

Die Stadt Graz arbeitet seit Jahrzehnten in vielfacher Weise daran, dass die Wege der Bewohner:innen und der in Graz Beschäftigten in möglichst vielen Fällen nicht mit dem eigenen PKW zurück gelegt werden müssen. Neben zahlreichen Investitionen in den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und der Fuß- und Radinfrastruktur werden auch in Bebauungsplänen wie dem gegenständlichen BPL 05.38.0 Flächen für diese umweltschonenden Verkehrsarten berücksichtigt. Gerade im Gebiet rund um den Bebauungsplan 05.38.0 ist von einem kontinuierlichen Ausbau der Radinfrastruktur auszugehen. Nach den neuen Straßenbahnlinien in das Gebiet der Smart City Graz in der Waagner-Biro-Straße und in das Reininghausgebiet, sowie nach der Umsetzung der Innenstadtentlastungsstrecke, wird nach derzeitigem Stand die geplante Straßenbahn-Südwest-Linie der nächste Schritt in der Ausweitung des Straßenbahnnetzes sein.

Die Maßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst können allerdings nur Schritt für Schritt bei Änderungen auf den Grundstücken erfolgen. Ohne die im Bebauungsplan berücksichtigten Maßnahmen könnten die angesprochenen Verbesserungen hingegen nicht oder nicht in diesem Ausmaß umgesetzt werden.“

Ad 7: Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab. Die rhythmisierte Unterbrechung der Bauvolumina durch die kleinteilige Straßenstruktur (Nord-Süd Hauptwindrichtung) ermöglicht auch zukünftig eine ausreichende Durchlüftung.

Ad Emissionen: Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan auf seinen Gültigkeitsbereich beschränkt ist und keine Reduktion der Fahrbewegungen und Emissionen entlang der höhergereichten Straßenzüge regeln kann. Was der Bebauungsplan jedoch kann, ist anhand der Baumassenverteilung eine Verbesserung für das dahinterliegende Geviert zu erzielen. Die im Bebauungsplan festgelegte Baustruktur reagiert auf die örtlichen Gegebenheiten, indem zu den stark emittierenden Straßenzügen eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Die Emissionen die über die übergeordneten Straßenzüge in das Geviert emittieren, werden durch die geplante Baustruktur zukünftig besser abgeschirmt, es ist somit von einer Verbesserung auszugehen.

Einwendung 34 (OZ 0042)

„[...] Ich möchte mich hiermit den Einwänden gegen den o.a. Bebauungsplan anschließen.
Eine 5 m Vorgartenzone finde ich unzumutbar bei den aktuellen Grundstückspreisen.“

Einwendungsbehandlung:

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

Dies betrifft auch die Gestaltung der eingewendeten 5 m tiefen Vorgartenzonen, welche natürlich im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer verbleiben. Der Bebauungsplan definiert diesbezüglich gestalterische Festlegungen in Form von Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen, um zukünftig eine Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum zu gewährleisten.

Einwendung 35 (OZ 0043)

„[...] Im Folgenden meine Einwendungen zum geplanten Bebauungsplan:

Allgemeine Einwendungen:

- **Einwendung 1:** Der vorliegende Bebauungsplan dient ausschließlich den Interessen von Bauträgern, die den Bestand abtragen und neu bauen wollen.

In der gesamten Verordnung wird dem Eigentümer in §10 „Bestehende Gebäude“ lediglich mitgeteilt, dass Zubauten in Zukunft unzulässig sind, was eine absolute Verschlechterung des jetzigen Zustandes ist. Die Interessen von jetzigen Eigentümern, die nicht vorhaben ein Mehrparteienhaus zu errichten, werden ignoriert bzw. mit den vorgegebenen Bebauungsdichten, Baufluchtlinien und Baugrenzlinien wird die Neuerichtung eines Gebäudes auf einem einzelnen Grundstück praktisch unmöglich gemacht. Das kommt einer Vertreibung der Eigentümer auf Zeit zugunsten von Bauträgern, die mehrere Grundstücke kaufen können und dort Mehrparteienhäuser errichten können, gleich. (siehe auch Einwand Baugrenzlinien Falkenhofgasse 30)

Es entsteht der Eindruck, dass bestehende EFH Besitzer hier bestenfalls komplett ignoriert werden, denn sämtliche Vorgaben in der Verordnung sind sehr spezifisch auf große Neubauten zugeschnitten (Zwang zum Baum pflanzen, Abtretungsgrund bei Neugenehmigung des Gartenzaunes, ...).

Es wird im Bebauungsplan keinerlei Rücksicht darauf genommen, dass Bestandsbesitzer in Zukunft kleinere genehmigungspflichtige Bauvorhaben, wie Carports, neuen Gartenzaun, etc. realisieren. Sie unterliegen laut Plan Richtlinien wie beim Bau eines Wohnblocks. Das reduziert die zukünftige Nutzbarkeit der Bestandsgebäude und beeinflusst die Lebensqualität der Eigentümer somit negativ. Es wird wohl in Zukunft vermehrt zu Leerstandsruinen wie auf 1335/77 kommen, wo verfallende Gebäude darauf warten, dass ein Bauträger genügend Grundstücke für eine sinnvolle Bebauung zusammenkauft.

- *Einwendung 2: Ob eine dermaßen dichte Bebauung in der Wiesengasse und Falkenhofgasse mit der jetzigen Straßenbreite sinnvoll ist, muss bezweifelt werden. Selbst wenn die Bauplätze C1, C2, 1335/93, D, E und 1335/86 über den Lazarettgürtel erschlossen werden, wird die Verkehrsbelastung in der Wiesengasse und Falkenhofgasse erheblich ansteigen, sollten jemals alle Bebauungsflächen in der zweiten Reihe genutzt werden. Dass hier eine äußerst dichte Besiedlung angedacht wird, obwohl die Straße mit der jetzigen viel geringeren Besiedlungsdichte schon an ihre Grenze stößt, scheint nicht zielführend zu sein. Zumal der Abtretungsgrund in der Wiesengasse für einen Gehsteig geplant ist.*
- *Einwendung 3: Die Erschließung der Bauplätze C1, C2, 1335/93, D, E und 1335/86 über den Lazarettgürtel wirkt äußerst problematisch. Tiefgarageneinfahrten direkt vom Gürtel sind wohl kaum förderlich für einen guten Verkehrsfluss. Ein Problem hierbei ist sicherlich die oben bereits erwähnte schmale Wiesengasse. Das wirft allerdings eher die Frage auf, ob eine dermaßen hohe Nachverdichtung hier überhaupt sinnvoll möglich ist.*
- *Einwendung 4: Ein weiterer fraglicher Punkt ist, ob es in Graz eine weitere Nachverdichtung in einem Gebiet mit kleinteiliger Bebauung mit Einfamilienhäusern und Gärten braucht. In den letzten Jahren wurden ganze Stadtteile mit einer erheblichen Anzahl von neuem Wohnraum erbaut (z.B. Reininghaus, Bauprojekte am Gelände der ehemaligen Kirchnerkaserne oder Smart City). Gemeinsam mit der öffentlichen Diskussion über Wohnungsleerstände ist es absolut nicht verständlich, dass hier in einem kleinteilig dicht besiedelten Gebiet nachverdichtet wird, ohne Rücksicht auf Bestandsgebäude und mit dem Ziel Bestand abzubauen und Neubau zu erzwingen. Insgesamt drängt sich der Eindruck auf, dass hier einzig und allein die Interessen von Bauträgern, die Grundstücke besitzen, berücksichtigt wurden. Die Interessen von Privatpersonen die kein Interesse an Neubau haben, sondern an Erhalt und Ausbau von Bestandsobjekten, werden durch den Bebauungsplan bestenfalls ignoriert, zumeist jedoch sogar verhindert. Dadurch wird auch der Wert der Grundstücke in der Planungszone jedenfalls verringert. Ein Verkauf ist praktisch nur mehr an Bauträger möglich. Wer möchte schon ein Einfamilienhaus kaufen bei dem praktisch keine baulichen Veränderungen oder Ergänzungen mehr möglich sind. Ein Bauträger hingegen wird wohl ein Bestandshaus sogar als wertmindernd sehen, da es sowieso abgebrochen und neu gebaut wird. Ein Schaden der sicherlich jedem Grundstückseigentümer im Planungsgebiet droht.*

Falkenhofgasse 30 spezifische Einwendungen: Aufgrund der Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Mindestbebauungsdichte ergeben sich folgende Probleme:

- Einwendung 5: Da bei einem Neubau die Mindestabstände zum Nachbarhaus eingehalten werden müssen, ist es nicht möglich ein äquivalentes Haus auf dem Grundstück zu errichten. Um auf die Mindestdichte von 0.6 zu kommen ist zumindest ein 3. Stockwerk notwendig: $11m \cdot 16m \cdot 2 / 594m^2 = 0.59$*

Diese Berechnung gilt allerdings nur bei Bebauung bis zur Grundstücksgrenze was bei angrenzender offener Bebauung nicht zulässig ist!

Das heißt, dass anders als in der Info Veranstaltung behauptet kein äquivalenter Ersatzbau möglich ist, der dem Bebauungsplan folgt. Das heißt wohl, dass bei einem Schadensfall der einen Neubau mit Genehmigung benötigt (z.B. Brand mit Totalschaden des Gebäudes) kein Neubau eines Einfamilienhauses mehr möglich ist, sondern ein Mehrparteienhaus errichtet werden muss.

Hier wäre es notwendig eine Unterschreitung der Bebauungsdichte im Totalschadensfall explizit zu ermöglichen! Ein Beispiel: Das Haus brennt bis auf die Grundmauern nieder und es ist ein Neubau mit Genehmigung notwendig. Dann sollte der Bebauungsplan einen 1:1 Ersatzbau ermöglichen.

Das ist unter anderem deswegen notwendig da eine Gebäudeversicherung in diesem Fall auch nur für den Wiederaufbau des jetzigen Bestandes aufkommt. Ist es nur möglich größer zu bauen müsste der größere Bau versichert werden, was zu empfindlich höheren Kosten führen würde.
- Einwendung 6: Äußerst problematisch ist außerdem, dass bei einem Neubau auf einem einzelnen Grundstück, die vorgegebene Baufläche nicht voll genutzt werden kann. Das schränkt die Baumöglichkeiten weiter erheblich ein.*

Der vorgegebene Bauplatz ist nur nutzbar, wenn bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden kann, was nur dann möglich ist wenn auch in der Wiesengasse 27 gebaut wird. Eine Einschränkung, die es einem einzelnen Eigentümer fast unmöglich macht, auf dem beschränkten Platz innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinsen zu bauen.

Jedenfalls ist durch diese Planung die Mindestbebauungsdichte nicht zu erreichen wenn nur auf einem einzelnen Grundstück neu gebaut wird.

Siehe Änderungsvorschläge am Ende des Dokuments: Erweiterung der Baugrenzlinsen.
- Einwendung 7: Durch die vorliegende Planung werden Grundstücke, wie die Falkenhofgasse 30, die an Ecken der Planung liegen gleich in mehreren Belangen benachteiligt und unfair behandelt:*

 - 1. Ein Problem hier ist, dass durch die Lage am Rand der Bauzone die Bebauungsfläche unverhältnismäßig kleiner ist, als zum Beispiel bei den Grundstücken bei denen gekuppelte Bebauung eingeplant ist.*
 - 2. Eine weitere Ungleichbehandlung zu anderen Grundstücken ergibt sich aus dem Zwang in der geplanten Vorgartenzone Bäume pflanzen zu müssen. Grundstücke, die an Ecken der Planung liegen, wie die Falkenhofgasse 30 werden hier in mehreren Punkten benachteiligt und müssen mehrere (hier 4) Bäume pflanzen. Andere Grundstücke mit verhältnismäßig mehr Bauoptionen müssen nur ein bis zwei pflanzen. Eine Unfairness die ausschließlich durch den Bebauungsplan entsteht.*
 - 3. Da es an der West- und an der Südseite des Grundstücks eine Vorgartenzone gibt werden die Möglichkeiten für die Anordnung von PKW Stellplätzen, Müllbehältern und deren Einhausung, Garagengebäuden, Carports, Fahrradstellplätzen und Flugdächern erheblich mehr eingeschränkt als bei anderen Grundstücken.*
 - 4. Ein zusätzlicher Nachteil, der durch die Planung entsteht ist die Abtretungsfläche in Richtung Wiesengasse. Das betrifft zwar alle Grundstücke entlang der Wiesengasse, aber im konkreten Fall wird ein verhältnismäßig kleines Grundstück von 594m² weiter beschnitten. Auch der zweite zu betreuende Gehsteig vermindert die subjektive Lebensqualität der Eigentümer erheblich.*

Die Fläche die nach Abzug der Abtretungsfläche in der Wiesengasse und der beiden Vorgartenzonen in der Wiesengasse und Falkenhofgasse übrigbleibt ist bei der Falkenhofgasse 30:

$$594m^2 - 17m \cdot 2m - 17m \cdot 5m - 29m \cdot 5m$$

$$594m^2 - 264m^2 = 330m^2 \rightarrow 44\% \text{ Abtretung und Vorgartenzone}$$

Die von Abtretung und Vorgartenzone betroffene Fläche macht in der Falkenhofgasse 30 fast die Hälfte des Grundstückes aus!

Im Vergleich dazu Wiesengasse 27 mit Abtretungsfläche und Vorgartenzone:
746m² – 22m*2m – 22m*5m
746m² – 44m² – 110m² = 592m² → 21% Abtretung und Vorgartenzone

Im Vergleich dazu Falkenhofgasse 28 mit Vorgartenzone:
590m² – 26.5m*5m
590m² – 132.5m² = 457.5m² → 22% Vorgartenzone

Der direkte Vergleich mit den Nachbargrundstücken zeigt eindringlich, dass Eckgrundstücke durch die Planung unverhältnismäßig mehr eingeschränkt werden als andere Grundstücke!

Gesamt ergeben sich, durch die Ecklage des Grundstückes, durch den gegebenen Bebauungsplan, etliche Nachteile, die rein aus der Planung heraus entstehen und sonst kein Thema wären. Außerdem ist es äußerst fragwürdig eine sehr schmale Nebenstraße wie die Wiesengasse, als Zubringer für eine Menge potenzieller neuer Wohnungseigentümer zu nutzen. Das stellt allerdings die gesamte Planung für die Wiesengasse in Frage (siehe allgemeinen Einwand 2)

- **Einwendung 8:** Nachträgliches Errichten von Nebengebäuden in der Vorgartenzone wird vollkommen unmöglich gemacht.
Obwohl kein Neubau des Hauptgebäudes angestrebt wird, ist es in Zukunft unmöglich ein Nebengebäude in der Vorgartenzone zu errichten. Das ist eine vollkommen sinnlose Einschränkung, die nur darauf abzielt, den jetzigen Eigentümern möglichst wenig Spielraum im Bestand zu geben und einen Abriss und Neubau zu erzwingen. Da die Vorgartenzone ohnehin erst bei Neubau des Haupthauses relevant wird.
Dieser Punkt wiegt in der Falkenhofgasse 30 umso schwerer, da durch die Ecklage des Grundstückes die Baumöglichkeiten eingeschränkt werden.

Änderungsvorschläge:

Meiner Meinung nach würde eine Änderung der Vorgartenzone viele der oben genannten Probleme lösen bzw. verringern. Wird die Vorgartenzone in der Falkenhofgasse mit einer Straßenrandbebauung ersetzt kann die Baufluchtlinie weiter in Richtung Falkenhofgasse verschoben werden.

Da das Pflanzen der Bäume wegfällt gibt es somit keine unfaire Behandlung mehr, die Vorgartenzone gibt es nur mehr auf einer Grundstückseite und die Baufluchtlinie kann in Richtung Falkenhofgasse verschoben werden um den Bauplatz zu vergrößern. Eine zusätzliche Erweiterung des Bauplatzes in Richtung Falkenhofgasse 28 kann dann sinnvollerweise gestaltet werden, um bei einem Neubau nicht mehr nur vom Mindestabstand zu einem Nachbargrundstück abhängig zu sein. (siehe weiter unten Erweiterung der Baugrenzlinsen).

Es ist absolut nicht einzusehen, dass sollte ein Gartenzaun neu genehmigt werden, etliche größere Bäume abgeholzt werden und durch 12cm Umfang, Alibi Bäume ersetzt werden. Das wäre umso mehr frustrierend, wenn ansonsten am Hauptgebäude nichts verändert wird und der Garten an sich unverändert bleiben sollte. So lange am Haupthaus keine erheblichen Änderungen vorgenommen werden sollte eine Neugenehmigung des Gartenzaunes kein erzwungenes Abholzen und neu pflanzen von Bäumen oder plötzliches Verschieben des Zaunes mit sich bringen.

Eine Erweiterung der Baugrenzlinsen in Richtung Osten wäre wünschenswert, um die Abhängigkeit von der Bebauung des Nachbargrundstückes zu verringern. Andernfalls ist man bei der Platzierung des Gebäudes innerhalb der Baugrenzlinsen stark eingeschränkt bzw. ist eine Erfüllung der Mindestbebauungsdichte kaum möglich. Eine potenzielle Überschreitung der Bebauungsdichte kann hier kein Problem sein, da das auch bei anderen Eckgrundstücken bereits erlaubt wird. (Bauplatz A, H und 1337/28).

Wünschenswert wäre eine durchgehende Bebauungsmöglichkeit zwischen Falkenhofgasse 30 und Falkenhofgasse 28. So wäre theoretisch eine durchgehende gekuppelte Bebauung möglich. So wäre es möglich entweder zur Wiesengasse oder zur Falkenhofgasse gekuppelt zu bauen falls auf dem Nachbargrundstück noch Bestands

Gebäude stehen. Dies wäre selbst unter Berücksichtigung einer Vorgartenzone in der Falkenhofgasse möglich. Bei ca. 17m Grundstückstiefe, 5m Vorgartenzone und 4m Grenzabstand: $17m - 5m - 4m = 8m$. Das würde der gleichen Gebäudetiefe wie bei Bauplatz C2, 1335/93, 1335/86 entsprechen. Besser wäre natürlich, die Vorgartenzone in der Falkenhofgasse nicht zu realisieren da dann eine höhere Gebäudetiefe möglich wird und der Bauplatz besser genutzt werden kann.

Aufgrund der oben genannten allgemeinen und speziellen Einwände bitten wir darum vom vorliegenden Bebauungsplan Abstand zu nehmen und um eine Neuauflage des Bebauungsplanes!

Einwendungsbehandlung:

Ad 1: Im Rahmen der Grundlagenmittlung wurde festgestellt, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischen Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern.

Nahezu jedes bestehende Hauptgebäude ist je Bauplatz mit der zukünftig möglichen bebaubaren Fläche, definiert durch die Bauflucht- und Baugrenzl意思en, verbunden. Durch die Festlegung der offenen, der gekuppelten, als auch der geschlossenen Bebauungsweise in der Verordnung zu diesem Bebauungsplan ist es somit nahezu allen Eigentümern möglich, Zubauten innerhalb dieser Schnittmenge aus Bestandsbebauung und den Festlegungen im Planwerk zu generieren. Dies trifft auch auf die angeführte Liegenschaft Falkenhofgasse 30 zu, wo ein Schnittmengenbereich zwischen baulichem Bestand und möglicher bebaubarer Fläche vorhanden ist. Ein Zu- und Umbau wird daher durch den Bebauungsplan 05.38.0 nicht ausgeschlossen.

Ergänzend wurde in der Verordnung der Wortlaut (§ 10 Abs.1) für bestehende Gebäude wie folgt konkretisiert: *„Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Sanierungen und Umnutzungen zulässig, Zubauten sind unzulässig“.*

Im Erläuterungsbericht wird ergänzt, dass der Begriff „Sanierungen“ auch die „thermische Sanierung“ inkludiert. § 5 Abs.9 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan wie folgt ergänzt:

„Für Zu- und Umbauten sind zur Angleichung an die baulichen Bestände Steildächer zulässig.“

Ad 2, 3: Die Festlegungen zur Verbringung der PKW-Stellplätze erfolgt im raumordnungsrechtlichen Verfahren im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes. Nachgereichte Verfahren, wie z.B. die Erlassung eines Baubescheides gem. Stmk. Baugesetz innerhalb des Gültigkeitsbereiches eines Bebauungsplanes, haben auf die Verordnung abzustellen. Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c des StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende. Die bestehende Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ist als sehr gut anzusehen.

Die zukünftige Erschließung mit der Straßenbahn wird dieses Angebot zusätzlich aufwerten.

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Dementsprechend ist die Festlegung einer PKW-Stellplatzbefreiung bei kleinen Bauplätzen in einer Stadt der kurzen Wege sinnvoll, und gem. § 89 Abs.4 Stmk. BauG im raumordnungsrechtlichen Verfahren möglich. Das nachgereichte Bauverfahren hat daraufhin abzustellen.

Verkehrsflächen dienen der Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs. Öffentliche Verkehrsflächen sind Flächen, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und somit auch für alle nutzbar. Eine Benachteiligung im Sinne von Lärm und der Parkierung von PKW-Stellplätzen auf öffentlichen Verkehrsflächen können von diesem Bebauungsplan nicht abgeleitet werden. Es wird auf die Festlegungen in § 7 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan verwiesen.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: „Beim gegenständlichen Bebauungsplangebiet handelt es sich um Bauland. Unabhängig von einem Beschluss eines Bebauungsplans wird es mittel- bis langfristig durch die Umsetzung zusätzlicher Gebäude im Bebauungsplangebiet zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommen. Auf Basis eines Verkehrskonzeptes berücksichtigt die Stadt Graz beim gegenständlichen Bebauungsplan sowohl Flächen die eine Umverteilung dieses Verkehrs auf Geh- und Radwege sowie auf den öffentlichen Verkehr fördern, als auch Flächen die eine Verbesserung der Situation für den motorisierten Individualverkehr mit sich bringen.

Die Stadt Graz arbeitet seit Jahrzehnten in vielfacher Weise daran, dass die Wege der Bewohner:innen und der in Graz Beschäftigten in möglichst vielen Fällen nicht mit dem eigenen PKW zurück gelegt werden müssen. Neben zahlreichen Investitionen in den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und der Fuß- und Radinfrastruktur werden auch in Bebauungsplänen wie dem gegenständlichen BPL 05.38.0 Flächen für diese umweltschonenden Verkehrsarten berücksichtigt. Gerade im Gebiet rund um den Bebauungsplan 05.38.0 ist von einem kontinuierlichen Ausbau der Radinfrastruktur auszugehen. Nach den neuen Straßenbahnlinien in das Gebiet der Smart City Graz in der Waagner-Biro-Straße und in das Reininghausgebiet, sowie nach der Umsetzung der Innenstadtentlastungsstrecke, wird nach derzeitigem Stand die geplante Straßenbahn-Südwest-Linie der nächste Schritt in der Ausweitung des Straßenbahnnetzes sein.

Die Maßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst können allerdings nur Schritt für Schritt bei Änderungen auf den Grundstücken erfolgen. Ohne die im Bebauungsplan berücksichtigten Maßnahmen könnten die angesprochenen Verbesserungen hingegen nicht oder nicht in diesem Ausmaß umgesetzt werden.

Das öffentliche Grundstück der Wiesengasse verfügt derzeit über eine Breite von 6,0 m. Der bestehende Gehsteig an der Westseite der Wiesengasse ist mit einer Breite von im Schnitt ca. einem Meter als äußerst schmal einzustufen. Die dadurch verbleibende Grundstücksfläche beträgt im Schnitt ca. fünf Meter. An der Ostseite der Wiesengasse wird es, in zeitlicher Abhängigkeit von der dortigen Neubebauung, einen 2,0 m breiten Gehsteig geben. Die dadurch entstehende Fahrbahnbreite zwischen den Gehsteigen wird im Schnitt rd. fünf Meter betragen.

Eine 5,0 m breite Fahrbahn ist gemäß RVS 03.04.12 Planung und Entwurf von Innerortsstraßen ausreichend für den Begegnungsfall PKW / PKW bis zu 50 km/h, und für den Begegnungsfall LKW / PKW ausreichend für eine Geschwindigkeit bis 10 km/h.

Für eine Verbreiterung des westseitigen Gehsteiges müssten Grundstücksflächen an der Westseite der Wiesengasse in Anspruch genommen werden. Diese Breiten können nicht im Bebauungsplangebiet 05.38.0 östlich der Wiesengasse berücksichtigt werden.“

Ad 3: Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte im öffentlichen Interesse ist die Flächenvorsorge, durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und der Ausweisung von Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes. Diesbezüglich wurde unter Beauftragung eines Ziviltechnikerbüros für Verkehrsplanung eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die als Grundlage für die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes gilt. Diesbezüglich wurden für die genannten Bauplätze und Grundstücke die Zufahrten über den Lazarettgürtel über die Verordnung zum Bebauungsplan festgelegt.

Lage und Querschnitte der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden durch die Abteilung für Verkehrsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark festgelegt. Detailplanungen werden jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: „Die Erschließungskonzepte von Bebauungsplangebietern richten sich nach Aspekten wie dem zur Verfügung stehenden übergeordneten und untergeordneten Straßennetz, der Grundstücksstruktur oder auch der zeitlich zu erwartenden Entwicklungen. Es kann sich daraus sowohl eine Erschließung über das untergeordnete bestehende Straßennetz als auch z.B. eine zentral gebündelte neue Anbindung direkt an das höherrangige Straßennetz als sinnvollste Lösung ergeben.

Beim gegenständlichen Bebauungsplan 05.38.0 Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel ist auf Grund kleinteiliger Grundstücksstrukturen keine reine Erschließung über das untergeordnete Straßennetz möglich, und auch die oben als Beispiel angeführte zentrale gebündelte neue Grundstückszufahrt ist auf Grund der Größe des Bebauungsplangebietes und der kleinteiligen Grundstücksstrukturen nicht immer möglich. Im gegenständlichen Fall wurden zwei Zufahrten am Lazarettgürtel so situiert, dass künftig eine Bündelung von Zufahrten prinzipiell möglich ist, wodurch auch eine Reduktion der künftigen Anbindungen an die B67 Grazer Straße / den Lazarettgürtel ermöglicht wird.

Das im Bebauungsplan 05.38.0 berücksichtigte Erschließungskonzept mit direkten Grundstücksanbindungen an den Lazarettgürtel bringt den Vorteil mit sich, dass zusätzliche Verkehrsbelastungen des untergeordneten Straßennetzes reduziert werden können.“

Ad 4: Gemäß § 40 Abs.1 des StROG 2010 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen.

Gem. § 40 Abs.2 des StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

Das Stadtplanungsamt ist somit gesetzlich verpflichtet, nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen und in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen und der Landesstraßenverwaltung, Bebauungspläne in bebauungsplanpflichtigen Gebieten zu erstellen.

Mit der Beschlussfassung eines Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Planungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht und somit eine zukunftsorientierte und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet liegt im vollwertigen Bauland. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gelten für alle Grundstückseigentümer die gleichen Möglichkeiten ein Grundstück im vollwertigen Bauland zu entwickeln.

Regelungen zu Flächen außerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes sowie zu Leerständen können im Zuge der Bebauungsplanerstellung nicht getroffen werden.

Ad 5, 6: Betreffend Abstände kann zusammenfassend festgehalten werden, dass das Stmk. BauG in § 13 Abs.8 Festlegungen zu geringeren Abständen zu Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden regelt. Diesbezüglich darf auf §4 Abs.5 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, welcher besagt, dass "innerhalb der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig" sind.

Ergänzend sei festgehalten, dass entgegen Ihres Einwandes ein Ersatzbau oder eine Erweiterung der bauliche Bestände wie folgt möglich wäre: Das Nachbargebäude der Liegenschaft Wiesengasse 27 weist ein eingeschossiges Gebäude mit Walmdach und einen Abstand von ca. 7,10 m zur südlichen Grundgrenze auf. Alleine unter diesem Umstand wäre es möglich, unter Einhaltung der Gebäudeabstände gem. Stmk BauG, dass Sie an der Grundgrenze einen Ersatzbau mit zwei Geschossen errichten können. Auch wenn dadurch die Dichte unterschritten wird, da der Bebauungsplan Dichteunterschreitungen generell zulässt. Des Weiteren könnte der bauliche Bestand gem. Einwendungsbeantwortung Punkt 1 weiterentwickelt werden.

Ad 7: Mit der Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Planungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht und somit eine zukunftsorientierte und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet liegt im vollwertigen Bauland. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gelten für alle Grundstückseigentümer innerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes die gleichen Möglichkeiten ein Grundstück im vollwertigen Bauland zu entwickeln. Die im Bebauungsplan festgelegte Baustruktur reagiert somit auf die örtlichen Gegebenheiten, indem zu den stark emittierenden Straßenzügen eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Straßenabgewandt, also zum Inneren des Quartiers gerichtet, werden die Baukörperhöhen dermaßen reduziert, dass ein fließender Übergang zu den baulichen Beständen des kleinteilig strukturierten Gevierts gewährleistet ist.

Mit einem Bebauungsplan ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben. Der Bebauungsplan

besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext), der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Der Bebauungsplan beschreibt für ein klar definiertes Areal ein räumlich-gestalterisches Ensemble, welches unter anderem die maximal zulässigen Gebäudekubaturen, das Verhältnis von bebauten Flächen zu Freiflächen, die Verbringung des ruhenden Verkehrs, die Baulanddurchgrünung in Form von Grünflächen und die anzulegenden und zu erhaltenden Baumpflanzungen, regelt.

Die Tatsache, dass Sie ein Eckgrundstück besitzen und somit an zwei Seiten an das öffentliche Gut grenzen und an zwei Seiten eine Vorgartenzone erhalten müssen bzw. ggf. einen Baum mehr pflanzen müssen als Ihr nördlicher Nachbar wiederholt sich sinngemäß im Planungsgebiet an jeder Straßenkreuzung und kann aus fachlicher Sicht nicht als Ungleichbehandlung gewertet werden. Auch die bebaubare Fläche wurde, angepasst an die Grundstücksgröße im Verhältnis zu den übrigen Grundstücken, im Bebauungsplangebiet gleichwertig festgelegt.

Mit der Beschlussfassung eines Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Planungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht und somit eine zukunftsorientierte und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet liegt im vollwertigen Bauland. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gelten für alle Grundstückseigentümer die gleichen Möglichkeiten ein Grundstück im vollwertigen Bauland zu entwickeln.

Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Einwendung 36 (OZ 0044)

„[...] ein paar Anregungen/Einwendungen möchte ich im Rahmen der Begutachtungsfrist einbringen. Manches findet sich zwar im Erläuterungsbericht, ich würde aber dennoch um eine weiterführende Begründung ersuchen.

A) Die Punkte (14) und (15) widersprechen sich in meiner Auffassung.

(14) Die Bebauungsdichte ist bezogen auf die Bruttobauplatzfläche gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten, eine Bebauungsdichteüberschreitung darüber hinaus ist nicht zulässig.

(15) Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans (Baufuchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) für den Bauplatz A, und H, sowie für das Grundstück 1337/28 zulässig.

Warum wird in (15) bis (18) vom rechtswirksamen Flächenwidmungsplan abgewichen?

B) Ist es notwendig, die Straßenverbreiterungen zur Hohenstaufengasse über die gesamte Tiefe des Bebauungsplanbereichs durchzuführen? Würde nicht der unmittelbare Kreuzungsbereich zur Hohenstaufengasse genügen, wenn es um die Übersichtlichkeit der Kreuzungen für Fußgänger geht? Auch im Sinne der Verhältnismäßigkeit der dafür nötigen Grundabtretungen.

C) Nach welchen Kriterien wird die Position und Gestaltung der Baufluchtlinie der 3G Gebäude und deren Abstand zu den Nachbargrundstücken entschieden?

Fall a



Fall b



Fall c



Fall d

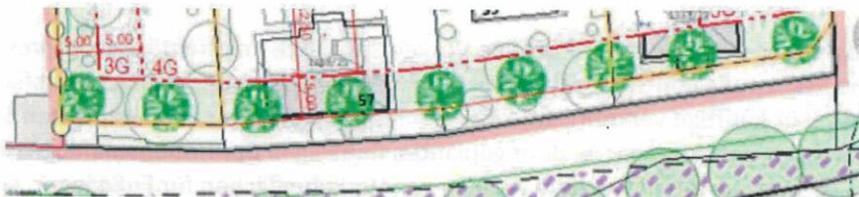


Wäre bei Fall c eine Verschiebung der Baufluchtlinie des 3G Gebäudes Richtung Norden und somit eine mittigere Anordnung um den Bestand möglich?

D) Warum werden nur zwei Zu- und Abfahrten im Plan festgelegt? Wie wird mit der zunehmenden Geländehöhe ab Grundstück 1335/43 und weiter bis zu Bauplatz-H gegenüber dem Lazarettgürtel umgegangen? Ist eine über den Flächenwidmungsplan erhöhte Bebauungsdichte für H überhaupt mit einer ev. nicht realisierbaren Zufahrt vereinbar? Ist eine Anbindung der Falkenhofgasse an den Lazarettgürtel geplant? Geländehöhe?

Der zusätzliche Verkehr sollte dann nicht durch die anderen, kleinen Gassen innerhalb der Siedlung geführt werden müssen.

E) Warum ist in diesem Bereich bei J und H eine Straßenverbreiterung geplant? Was ist die Funktion der Verbreiterung in diesem Bereich? Verhältnismäßigkeit?



Was ist der Grund für die dünne, längliche Geometrieform als Teil des Bauplatzes C2? Ist das eine weitere Zufahrt von der Wiesengasse aus?



Einwendungsbehandlung:

Ad A: Die Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebauungsdichtewerte im Bebauungsplan ist im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan enthalten.

Gem. § 41 Abs.1 Z2 lit.i des StROG 2010 ist in Bebauungsplänen jedenfalls die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen, eine Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte als Mindestinhalt festzulegen.

Gem. § 3 Abs.1 der Bebauungsdichteverordnung können die im Flächenwidmungsplan und in § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. [...]

Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurde die Bebauungsdichteüberschreitung in §3 Abs.14 wie folgt festgelegt: *„Die Bebauungsdichte ist bezogen auf die Bruttobauplatzfläche gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten, eine Bebauungsdichteüberschreitung darüber hinaus ist nicht zulässig, Bebauungsdichteunterschreitungen sind zulässig.“*

Die Ermittlung der Bebauungsdichte erfolgt gem. Dichteverordnung und ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt. Die Festlegung für alle Eigentümer, die Bruttobauplatzfläche vor Abzug von Verkehrsflächen als Berechnungsgrundlage heranzuziehen, ermöglicht für alle Eigentümer die höchstmögliche Rechtssicherheit im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes. Ergänzend ist zu erwähnen, dass für einzelne Bauplätze im Sinne des Ortsbildes eine Dichteerhöhung mit dieser Verordnung ermöglicht wird (Bauplatz H als Eckgrundstück und 2 Grundstücke im Bereich des Nahverkehrsknoten Don Bosco).

Speziell die Dichteerhöhung am Bauplatz H ist im Sinne des Ortsbildes notwendig, da sich auf Grund der notwendigen Bebauung über Eck (Lärmschutz) und der festgelegten Mindestgeschoßanzahl mit 3G bereits eine Überschreitung der max. zulässigen Bebauungsdichte ergibt.

Für die beiden Grundstücke in direkter Nahelage zum Nahverkehrsknoten Don Bosco (ausgewiesene Bebauungsdichte WA mit 0,4-0,8) ist eine Dichteüberschreitung aus städtebaulichen Gründen auf Grund einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung und einer hochwertigen Verkehrserschließung am zukünftig erweitert ausgebauten Nahverkehrsknotens Don Bosco, festgelegt.

Die Baumassenverschiebung zwischen C1 und C2 ist ein Formalakt, da die Bebauungsdichte bezogen auf die Summe der Bruttobauplatzflächen von C1 und C2, eingehalten ist.

Ad B: Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte im öffentlichen Interesse ist die Flächenvorsorge, durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und der Ausweisung von Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes. Für künftige verkehrliche Erfordernisse, wie die Trasse der geplanten Südwestlinie der Straßenbahn in der Hohenstaufengasse, dem geplanten Radweg in der Hohenstaufengasse, dem Geh- und Radweg entlang des Lazarettgürtels sowie dem Ausbau von Verkehrsflächen für Fußgänger, sind im Bebauungsplangebiet Straßenfluchtlinien festgelegt worden.

Lage und Querschnitte der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden durch die Abteilung für Verkehrsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark festgelegt. Detailplanungen werden jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden weder Festlegungen zum Umsetzungszeitpunkt des Verkehrsflächenausbaues noch zu erforderlichen Grundstückseinlösen getroffen.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: *„Der Flächenbedarf für die geplante Straßenbahntrasse in der Hohenstaufengasse wurde eingehend mit den dafür zuständigen Personen abgeklärt, und muss so beibehalten werden.“*

Ad C: Die Baumassenverteilung am Grundstück Florianigasse 3 ist bewusst so verortet, da das nördliche Grundstück in der Hohenstaufengasse 25 derart schmal ist, dass hier zukünftig keine mehrgeschossige Entwicklung stattfinden könnte und das südlich an die Florianigasse 3 angrenzende Grundstück mit der Gst.Nr: 1336/5, im gleichen Eigentum ist wie das Grundstück der Florianigasse 3 und es somit zu keinen Benachteiligungen im

Sinne von Abstandsunterschreitungen kommt. Im Zuge einer vertiefenden Prüfung kann Ihre Anregung aufgenommen werden und die bebaubare Fläche wird um 1,0 m weiter gegen Norden verschoben.

Ad D: Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: „Die Erschließungskonzepte von Bebauungsplangebieten richten sich nach Aspekten wie dem zur Verfügung stehenden übergeordneten und untergeordneten Straßennetz, der Grundstücksstruktur oder auch der zeitlich zu erwartenden Entwicklungen. Es kann sich daraus sowohl eine Erschließung über das untergeordnete bestehende Straßennetz als auch z.B. eine zentral gebündelte neue Anbindung direkt an das höherrangige Straßennetz als sinnvollste Lösung ergeben.

Beim gegenständlichen Bebauungsplan 05.38.0 Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel ist auf Grund kleinteiliger Grundstücksstrukturen keine reine Erschließung über das untergeordnete Straßennetz möglich, und auch die oben als Beispiel angeführte zentrale gebündelte neue Grundstückszufahrt, ist auf Grund der Größe des Bebauungsplangebietes und der kleinteiligen Grundstücksstrukturen nicht immer möglich. Im gegenständlichen Fall wurden zwei Zufahrten am Lazarettgürtel so situiert, dass künftig eine Bündelung von Zufahrten prinzipiell möglich ist, wodurch auch eine Reduktion der künftigen Anbindungen an die B67 Grazer Straße / den Lazarettgürtel ermöglicht wird.

Das im Bebauungsplan 05.38.0 berücksichtigte Erschließungskonzept mit direkten Grundstücksanbindungen an den Lazarettgürtel bringt den Vorteil mit sich, dass zusätzliche Verkehrsbelastungen des untergeordneten Straßennetzes reduziert werden können.

Das angeführte Grundstück 1335/43 befindet sich im Knotenbereich des Lazarettgürtels mit dem Karlauergürtel. Überlegungen zu einer gebündelten Grundstücksanbindung an dieser Stelle wurden gemeinsam mit dem Land Steiermark mit negativem Ergebnis geprüft. Bei Neubebauung soll durch eine Verbreiterung der nach Norden führenden Stichstraße von der Falkenhofgasse die Erschließung über das untergeordnete Straßennetz erfolgen.

Eine Anbindung der Falkenhofgasse oder der Südbahnstraße an den Lazarettgürtel ist nicht vorgesehen und u.a. auf Grund der Höhensituation kein Thema. Die Erschließung der Bauplätze G, H, I und J kann folglich nur über das untergeordnete Straßennetz erfolgen.

Beim gegenständlichen Bebauungsplangebiet handelt es sich um Bauland. Unabhängig von einem Beschluss eines Bebauungsplans wird es mittel- bis langfristig durch die Umsetzung zusätzlicher Gebäude im Bebauungsplangebiet zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommen. Auf Basis eines Verkehrskonzeptes berücksichtigt die Stadt Graz beim gegenständlichen Bebauungsplan sowohl Flächen, die eine Umverteilung dieses Verkehrs auf Geh- und Radwege sowie auf den öffentlichen Verkehr fördern, als auch Flächen die eine Verbesserung der Situation für den motorisierten Individualverkehr mit sich bringen.

Die Stadt Graz arbeitet seit Jahrzehnten in vielfacher Weise daran, dass die Wege der Bewohner:innen und der in Graz Beschäftigten in möglichst vielen Fällen nicht mit dem eigenen PKW zurück gelegt werden müssen. Neben zahlreichen Investitionen in den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und der Fuß- und Radinfrastruktur werden auch in Bebauungsplänen, wie dem gegenständlichen BPL 05.38.0, Flächen für diese umweltschonenden Verkehrsarten berücksichtigt. Gerade im Gebiet rund um den Bebauungsplan 05.38.0 ist von einem kontinuierlichen Ausbau der Radinfrastruktur auszugehen. Nach den neuen Straßenbahnlinien in das Gebiet der Smart City Graz in der Waagner-Biro-Straße und in das Reininghausgebiet, sowie nach der Umsetzung der Innenstadtlastungsstrecke, wird nach derzeitigem Stand die geplante Straßenbahn-Südwest-Linie der nächste Schritt in der Ausweitung des Straßenbahnnetzes sein.

Die Maßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst können allerdings nur Schritt für Schritt bei Änderungen auf den Grundstücken erfolgen. Ohne die im Bebauungsplan berücksichtigten Maßnahmen könnten die angesprochenen Verbesserungen hingegen nicht oder nicht in diesem Ausmaß umgesetzt werden.“

Ad E: Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: „Die nördlich der Südbahnstraße im Bebauungsplan 05.38.0 berücksichtigte Verkehrsfläche soll nicht einer Verbreiterung der Fahrbahn für den Mischverkehr dienen, sondern ergibt sich aus zu berücksichtigenden Maßnahmen entlang der Bahnstrecke, vorrangig für den Radverkehr.“

Einwendung 37 (OZ 0045)

„[...] zum Entwurf des Bebauungsplans 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ werden innerhalb offener Frist nachstehende Einwendungen erhoben.

- *Einwendung 1: Dem Bebauungsplan, bestehend aus Verordnung, Plandarstellung und Erläuterungsbericht, ist nicht zu entnehmen, ob den Überlegungen des Stadtplanungsamtes ein städtebauliches Gutachten zugrunde liegt, das den geplanten zusätzlichen Wohnraum auch rechtfertigt.*

Laut Statistik Austria liegen in der Steiermark, insbesondere in der Stadt Graz, seit 2017 die Fertigstellungszahlen im Neubau deutlich über dem Haushaltszuwachs (siehe Kleine Zeitung, 01.02.2024, Seite 3, „Es wird nicht billiger“). Die aktuelle Diskussion um eine Leerstandsabgabe hat gezeigt, dass derzeit in Österreich 650.000 Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung vorhanden sind und daher leer stehen (Beitrag ORF, Radio Steiermark in KW 9/2024). Es kann davon ausgegangen werden, dass sich ein Großteil davon in Graz befindet. Darüber hinaus wird nicht unweit des vom gegenständlichen Bebauungsplan betroffenen Gebietes in der Kärntner Straße 1 an der Gürtelturmkreuzung, in einer Entfernung von weniger als 500 m, derzeit ein bis 65 m hohes Haus errichtet. In diesem Gebäude werden rund 175 Wohnungen entstehen sowie gut 4500 Quadratmeter für Büro und Gewerbe zur Verfügung stehen (Kleine Zeitung, Seite 22, 29.02.2024).

Wenn kein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht, warum wird dann wertvoller Boden wieder versiegelt? Angesichts der derzeitigen öffentlichen Diskussionen zum Thema Versiegelung von Flächen, kann der von der Stadtregierung geplante Bebauungsplan nur als kontraproduktiv eingestuft werden. Durch diese Versiegelung wird eine wertvolle „grüne Lunge“ zerstört. Daran können die geplanten Baumreihen nichts ändern. Der Bebauungsplan folgt ausschließlich den Interessen der antragstellenden Investoren. Dies steht im Widerspruch zum Raumordnungsgesetz, nachdem verschiedene Interessen sorgfältig abgewogen werden müssen. Dazu gehören auch Interessen der Eigentümer von EFH-Parzellen, die dort weiterhin wohnen wollen und Abbruch nicht in Erwägung ziehen. Es drängt sich der Gedanke auf, dass die derzeitige Stadtregierung einen Beitrag zur Gewinnmaximierung jener Wohnbauträger leisten möchte, die in den letzten Jahren im vom Bebauungsplan betroffenen Gebiet Gründe aufgekauft haben.

- *Einwendung 2: In der gesamten Verordnung wird dem Eigentümer in §10 „Bestehende Gebäude“ lediglich mitgeteilt, dass Zubauten in Zukunft unzulässig sind, was eine absolute Verschlechterung des jetzigen Zustandes ist.*

Die Interessen von jetzigen Eigentümern, die nicht vorhaben ein Mehrparteienhaus zu errichten werden vollständig ignoriert bzw. mit den vorgegebenen Bebauungsdichten, Baufluchtlinien und Baugrenzlinien wird die Neuerrichtung eines Gebäudes auf einem einzelnen Grundstück praktisch unmöglich gemacht. Das kommt einer Vertreibung der Eigentümer auf Zeit zugunsten von Bauträgern, die mehrere Grundstücke kaufen können und dort Mehrparteienhäuser errichten können, gleich. (siehe auch Einwand Baugrenzlinien Falkenhofgasse 30).

Sämtliche Vorgaben in der Verordnung sind sehr spezifisch auf große Neubauten zugeschnitten (Zwang zum Baum pflanzen, Abtretungsgrund bei Neugenehmigung des Gartenzaunes, ...).

Es wird im Bebauungsplan keinerlei Rücksicht darauf genommen, dass Bestandsbesitzer in Zukunft noch kleinere genehmigungspflichtige Bauvorhaben, wie Carports, neuen Gartenzaun, etc. realisieren. Sie unterliegen laut Plan Richtlinien wie beim Bau eines Wohnblocks. Das reduziert die zukünftige Nutzbarkeit der Bestandsgebäude und beeinflusst die Lebensqualität der Eigentümer somit negativ. Es wird wohl in Zukunft vermehrt zu Leerstands Ruinen wie auf 1335/77 kommen, wo verfallende Gebäude darauf warten, dass ein Bauträger genügend Grundstücke für eine sinnvolle Bebauung zusammenkauft.

- *Einwendung 3: Eine Überschreitung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte in einem Bebauungsplan ist nach § 3 (1) Bebauungsdichteverordnung 1993 nur bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes zulässig. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Versorgung für den ruhenden Verkehr, weiters*

der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Dachraumausbauten und Zubauten in Betracht. Im Erläuterungsbericht wird lediglich auf diese Möglichkeiten hingewiesen, jedoch keine auf einem städtebaulichen Gutachten oder auf einem Gutachten eines Sachverständigen für Raumplanung basierende konkrete Aussagen getroffen.

- *Einwendung 4: Durch die geplante Bebauung wird es zu einer großen Anzahl neuer Wohneinheiten kommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der zukünftigen Bewohner*innen dieser Wohnblöcke im Besitz zumindest eines Kraftfahrzeuges (PKW) sein wird. Daran wird die Nähe zum Öffentlichen Verkehrsknotenpunkt Don Bosco nichts ändern. Ein nicht zu vernachlässigender Teil wird sogar im Besitz von zwei Kraftfahrzeugen (PKW) sein. Auch wenn die Zufahrten über den Lazarettgürtel und die Hohenstaufengasse vorgesehen sind, wird es zu einer erheblichen Verkehrsbelastung im restlichen Siedlungsgebiet kommen. Das hat sich bereits in der Vergangenheit mit der Schaffung der Verbindung zum Siedlungsgebiet südlich der Ostbahnstrecke (Feldgasse) gezeigt. Die Staatsbahnstraße, aber auch andere Straßenzüge, werden seit dieser Zeit verstärkt als Abstellflächen für Kraftfahrzeuge (PKW), speziell für Kleintransporter, genutzt. Dadurch werden den eigentlichen Bewohner*innen Parkmöglichkeiten entzogen. Da davon auszugehen ist, dass es sich bei den geplanten Wohnungen um Mietwohnungen handeln wird, fallen für einen Tiefgaragenplatz zusätzliche Mietkosten an. Diese werden sich die Mieter sparen wollen und werden daher ihre Fahrzeuge in den angrenzenden Straßen (Wiesengasse, Falkenhofgasse, Buchkogelgasse usw.) abstellen.*
- *Einwendung 5: Durch die Möglichkeit entlang des Lazarettgürtels Gebäude mit 6 Geschossen und einer maximalen Höhe von 19,50 m zu errichten, wird es zu einem Wertverlust jener Grundstücke kommen, die im Nahbereich dieser Gebäude liegen. Wer wird sich ein Einfamilienhaus kaufen, wenn er Gefahr läuft von einer Vielzahl von Bewohner*innen des benachbarten Wohnblocks im Garten oder beim Essen auf seiner Terrasse beobachtet zu werden? Außerdem dürften Eigentümer*innen der Bestandsbauten diese nur erhalten, Zubauten oder Änderungen wären unzulässig. Dies wird den Wert der Objekte weiter mindern. Dass die erhöhte Dichte, wie dies in der Informationsveranstaltung von DI Inninger behauptet wurde, sogar zu einer Wertsteigerung führt, wird stark bezweifelt. Die betroffenen Grundstücke sind dann nur mehr für Bauträger von Interesse. Diese werden aber nur den Grundstückspreis bezahlen, da das sich darauf befindliche Wohnhaus ohnehin abgerissen wird. Wird die Stadt Graz den drohenden Wertverlust ersetzen?*
- *Einwendung 6: Die Erschließung der Bauplätze C1, C2, 1335/93, D, E und 1335/86 über den Lazarettgürtel wirkt äußerst problematisch. Tiefgarageneinfahrten direkt vom Gürtel sind wohl kaum förderlich für einen guten Verkehrsfluss. Ein Problem hierbei ist sicherlich die oben bereits erwähnte schmale Wiesengasse. Das wirft allerdings eher die Frage auf, ob eine dermaßen hohe Nachverdichtung hier überhaupt sinnvoll möglich ist.*

Aufgrund der vorgebrachten Einwendungen ersuchen wir, vom Bebauungsplan in der vorliegenden Version Abstand zu nehmen.“

Einwendungsbehandlung:

Ad 1: Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im vollwertigen Bauland mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“, entlang der Hohenstaufengasse mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 und entlang des Lazarettgürtels mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2. Für das gegenständliche Planungsgebiet ist gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanpflicht ausgewiesen.

Gemäß § 40 Abs.1 des StROG 2010 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen.

Gem. § 40 Abs.2 des StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

Mit der Beschlussfassung eines Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Planungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht und somit eine zukunftsorientierte und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet liegt im vollwertigen Bauland. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gelten für alle Grundstückseigentümer die gleichen Möglichkeiten ein Grundstück im vollwertigen Bauland zu entwickeln. Wann und in welchem Umfang bauliche Entwicklungen in der Zukunft stattfinden werden ist nicht Teil dieses Bebauungsplanes.

Ad 2: Im Rahmen der Grundlagenmittlung wurde festgestellt, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischen Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern.

Nahezu jedes bestehende Hauptgebäude ist je Bauplatz mit der zukünftig möglichen bebaubaren Fläche, definiert durch die Bauflucht- und Baugrenzl意思en, verbunden. Durch die Festlegung der offenen, der gekuppelten, als auch der geschlossenen Bauweise in der Verordnung zu diesem Bebauungsplan ist es somit nahezu allen Eigentümern möglich, Zubauten innerhalb dieser Schnittmenge aus Bestandsbebauung und den Festlegungen im Planwerk zu generieren.

Ergänzend wurde in der Verordnung der Wortlaut (§ 10 Abs.1) für bestehende Gebäude wie folgt konkretisiert: *„Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Sanierungen und Umnutzungen zulässig, Zubauten sind unzulässig“.*

Im Erläuterungsbericht wird ergänzt, dass der Begriff „Sanierungen“ auch die „thermische Sanierung“ inkludiert. § 5 Abs.9 der Verordnung zu diesem Bebauungsplan wie folgt ergänzt:

„Für Zu- und Umbauten sind zur Angleichung an die baulichen Bestände Steildächer zulässig.“

Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan weder die Errichtung von Zäunen noch Carports oder Zubauten ausschließt.

Ad 3: Die Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebauungsdichtewerte im Bebauungsplan ist im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan enthalten.

Gem. § 41 Abs.1 Z2 lit.i des StROG 2010 ist in Bebauungsplänen jedenfalls die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen, eine Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte als Mindestinhalt festzulegen.

Gem. § 3 Abs.1 der Bebauungsdichteverordnung können die im Flächenwidmungsplan und in § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. [...]

Ist nach der Bebauungsplanungszonierung ein Bebauungsplan nicht zu erlassen, so kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren bei Vorliegen der genannten Gründe festgesetzt werden; dafür ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung einzuholen.

Ein, wie von Ihnen angeregtes „städtebauliches Gutachten oder ein Gutachten eines Sachverständigen für Raumplanung“, ist im Bebauungsplanverfahren nicht notwendig, diese Festlegung ist ausschließlich an nachgereichte Bauverfahren gerichtet.

Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurde die Bebauungsdichteüberschreitung in §3 Abs.14 wie folgt festgelegt: *„Die Bebauungsdichte ist bezogen auf die Bruttobauplatzfläche gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten, eine Bebauungsdichteüberschreitung darüber hinaus ist nicht zulässig, Bebauungsdichteunterschreitungen sind zulässig.“*

Die Ermittlung der Bebauungsdichte erfolgt gem. Dichteverordnung und ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt. Die Festlegung für alle

Eigentümer, die Bruttobauplatzfläche vor Abzug von Verkehrsflächen als Berechnungsgrundlage heranzuziehen, ermöglicht für alle Eigentümer die höchstmögliche Rechtssicherheit im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes. Ergänzend ist zu erwähnen, dass für einzelne Bauplätze im Sinne des Ortsbildes eine Dichteerhöhung mit dieser Verordnung ermöglicht wird (Bauplatz H als Eckgrundstück und 2 Grundstücke im Bereich des Nahverkehrsknoten Don Bosco).

Ad 4: Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes darf festgehalten werden, dass der öffentliche Raum, also die Straßen im nördlichen Lazarettfeld, allen Bürger:innen zur Verfügung steht. Verkehrsflächen, Straßen und Parkraumbewirtschaftung sind nicht Thema dieses Bebauungsplanes, welcher rechtlich auf seinen Gültigkeitsbereich im Bauland und die Verbringung der PKW-Stellplätze ebendort beschränkt ist.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: „*Beim gegenständlichen Bebauungsplangebiet handelt es sich um Bauland. Unabhängig von einem Beschluss eines Bebauungsplans wird es mittel- bis langfristig durch die Umsetzung zusätzlicher Gebäude im Bebauungsplangebiet zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommen. Auf Basis eines Verkehrskonzeptes berücksichtigt die Stadt Graz beim gegenständlichen Bebauungsplan sowohl Flächen die eine Umverteilung dieses Verkehrs auf Geh- und Radwege sowie auf den öffentlichen Verkehr fördern, als auch Flächen die eine Verbesserung der Situation für den motorisierten Individualverkehr mit sich bringen.*

Die Stadt Graz arbeitet seit Jahrzehnten in vielfacher Weise daran, dass die Wege der Bewohner:innen und der in Graz Beschäftigten in möglichst vielen Fällen nicht mit dem eigenen PKW zurück gelegt werden müssen. Neben zahlreichen Investitionen in den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und der Fuß- und Radinfrastruktur werden auch in Bebauungsplänen wie dem gegenständlichen BPL 05.38.0 Flächen für diese umweltschonenden Verkehrsarten berücksichtigt. Gerade im Gebiet rund um den Bebauungsplan 05.38.0 ist von einem kontinuierlichen Ausbau der Radinfrastruktur auszugehen. Nach den neuen Straßenbahnlinien in das Gebiet der Smart City Graz in der Waagner-Biro-Straße und in das Reininghausgebiet, sowie nach der Umsetzung der Innenstadtentlastungsstrecke, wird nach derzeitigem Stand die geplante Straßenbahn-Südwest-Linie der nächste Schritt in der Ausweitung des Straßenbahnnetzes sein.

Die Maßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst können allerdings nur Schritt für Schritt bei Änderungen auf den Grundstücken erfolgen. Ohne die im Bebauungsplan berücksichtigten Maßnahmen könnten die angesprochenen Verbesserungen hingegen nicht oder nicht in diesem Ausmaß umgesetzt werden.

Der Pkw-Stellplatzschlüssel entspricht den üblichen Vorgaben und berücksichtigt die laufenden Entwicklungen im Gebiet.

Ad 5: Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde festgestellt, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischen Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern.

Mit der Beschlussfassung eines Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Planungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht und somit eine zukunftsorientierte und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet liegt im vollwertigen Bauland. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gelten für alle Grundstückseigentümer die gleichen Möglichkeiten, ein Grundstück im vollwertigen Bauland zu entwickeln.

Regelungen zur Belichtung, Belüftung und Einsehbarkeit werden grundsätzlich über § 13 des Stmk. BauG geregelt. Die über das Planwerk geregelte Baumassenverteilung hält die baugesetzlich definierten Abstände, speziell bezogen auf die Innenhofflächen, ein. Die festgelegten Geschosshöhen gelten als maximale Obergrenzen. An die hofseitig festgelegten Baugrenzl意思en muss nicht über alle Geschosse angebaut werden.

Seitens des Stadtplanungsamtes darf festgehalten werden, dass eine widerrechtliche Eingriffshandlung in das Grundrecht des Eigentums sowie ein massiver Wertverlust der betroffenen Grundstücke durch die plangemäße Ausübung der hoheitlichen Planungsaufgaben der Gemeinde nicht abgeleitet werden kann.

Ad 6: Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte im öffentlichen Interesse ist die Flächenvorsorge, durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und der Ausweisung von Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes. Diesbezüglich wurde unter Beauftragung eines Ziviltechnikerbüros für Verkehrsplanung eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die als Grundlage für die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes gilt. Diesbezüglich wurden für die genannten Bauplätze und Grundstücke die Zufahrten über den Lazarettgürtel über die Verordnung zum Bebauungsplan festgelegt.

Lage und Querschnitte der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden durch die Abteilung für Verkehrsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark festgelegt. Detailplanungen werden jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: *„Die Erschließungskonzepte von Bebauungsplangebietes richten sich nach Aspekten wie dem zur Verfügung stehenden übergeordneten und untergeordneten Straßennetz, der Grundstücksstruktur oder auch der zeitlich zu erwartenden Entwicklungen. Es kann sich daraus sowohl eine Erschließung über das untergeordnete bestehende Straßennetz als auch z.B. eine zentral gebündelte neue Anbindung direkt an das höherrangige Straßennetz als sinnvollste Lösung ergeben.*

Beim gegenständlichen Bebauungsplan 05.38.0 Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel ist auf Grund kleinteiliger Grundstücksstrukturen keine reine Erschließung über das untergeordnete Straßennetz möglich, und auch die oben als Beispiel angeführte zentrale gebündelte neue Grundstückszufahrt ist auf Grund der Größe des Bebauungsplangebietes und der kleinteiligen Grundstücksstrukturen nicht immer möglich. Im gegenständlichen Fall wurden zwei Zufahrten am Lazarettgürtel so situiert, dass künftig eine Bündelung von Zufahrten prinzipiell möglich ist, wodurch auch eine Reduktion der künftigen Anbindungen an die B67 Grazer Straße / den Lazarettgürtel ermöglicht wird.

Das im Bebauungsplan 05.38.0 berücksichtigte Erschließungskonzept mit direkten Grundstücksanbindungen an den Lazarettgürtel bringt den Vorteil mit sich, dass zusätzliche Verkehrsbelastungen des untergeordneten Straßennetzes reduziert werden können.“

Einwendung 38 (OZ 0046)

„[...] Als von der Erstellung des 05.38.0 Bebauungsplan „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ betroffener Liegenschaftseigentümer im Bereich der Adressen Hohenstaufengasse 21 und Hohenstaufengasse Nr. 29 wird nachfolgende Einwendung innerhalb der Auflagefrist von 30.12.2023 bis 08.03.2024 beim Stadtplanungsamt der Stadt Graz eingebracht und wie folgt begründet:

Ausgangslage

Der o.a. Bebauungsplan sieht eine Neuordnung der Bebauung entlang der Straßenzüge Hohenstaufengasse und Lazarettgürtel vor. Grundsätzlich ist die siedlungspolitische Zielsetzung der Stadt Graz, hier eine maßvoll verdichtete Bebauung vorzugeben, aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

Aufbauend auf den Bebauungsplan soll ein konkretes Bebauungskonzept entwickelt werden und ergeben sich diesbezüglich aufgrund der Ausführungen im Entwurf zum Bebauungsplan Fragestellungen. Zur Ausräumung dieser Fragestellungen einerseits sowie zur Erlangung einer Rechtssicherheit in nachfolgenden Verfahren andererseits, werden zum Entwurf des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ nachfolgende Einwendungen vorgebracht und wie folgt begründet:

- 1) § 2 Bauungsweise und Nutzungen, des Verordnungswortlautes zum Bebauungsplan, legt fest, dass im Erdgeschoß straßenseitig orientierte Fahrradstellräume, Technikräume, Müllräume, Stiegenhäuser, Eingänge und Durchgänge, angepasst an die Fassadengestaltung als geschlossene Räume auszuführen sind. Aufgrund der angeführten unterschiedlichen Nutzungen wird hinterfragt, ob tatsächlich alle diese Nutzungen als geschlossene Räume auszuführen sind; dies ist gerade für geplante Durchgänge, etc. bautechnisch schwierig zu gestalten. Es wird daher vorgeschlagen, hier eine Trennung jener Bereiche vorzunehmen, welche raumbildend auszuführen sind und jene Bereiche, welche lediglich geschlossen gegenüber der straßenseitigen Fassade auszubilden sind. Damit könnte gerade bei durchgesteckten Nutzungen im EG hofseitig eine bessere Aufenthaltsqualität und dem Nutzerverhalten angepasste Ausführung ausgebildet werden.
- 2) § 3 des VO- Wortlautes zum BPL definiert Planungsfestlegungen zur Bebauungsdichte. Die Bebauungsdichte ist bezogen auf die Bruttobauplatzfläche gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten, eine Bebauungsdichteüberschreitung darüber hinaus ist nicht zulässig. Eingewendet wird, dass es sich dabei - unter Berücksichtigung der näheren Bestimmungen hinsichtlich der Bauplätze A-J und der dazu festgelegten Gesamtfläche - um sehr projektspezifische Festlegungen handelt und diese von Wesen' eines Bebauungsplanes, nämlich der Vorgabe von Rahmenfestlegungen stark abweichen. Gerade im Hinblick, dass Fragestellungen zu Abtreifungsflächen für geh- und Radwege im ggst. Stadium der Projektentwicklung noch nicht gänzlich geklärt sind, möge der Ordnungsgeber einen gewissen Planungsspielraum hinsichtlich der zulässigen Bauplatzfläche vorsehen.
- 3) Zumal unter § 3 (15), (16) und (19) Überschreitungen der gemäß Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte nur für Teilflächen des Planungsgebiets für zulässig erklärt werden, stellt dies eine krasse Ungleichbehandlung der Liegenschaftseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dar. Es wird daher gefordert, dass Gleichbehandlungsgebot zu beachten und eine Regelung für sämtliche Liegenschaften innerhalb des Geltungsbereiches des ggst. Bebauungsplanes bezüglich des zulässigen Ausmaßes der Überschreitung festzulegen.
- 4) Zumal unter § 3 (15), (16) und (19) Überschreitungen der gemäß Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte nur für Teilflächen des Planungsgebiets für zulässig erklärt werden, stellt dies eine krasse Ungleichbehandlung der Liegenschaftseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dar. Es wird daher gefordert, dass Gleichbehandlungsgebot zu beachten und eine Regelung für sämtliche Liegenschaften innerhalb des Geltungsbereiches des ggst. Bebauungsplanes bezüglich des zulässigen Ausmaßes der Überschreitung festzulegen.
- 5) § 7 (13) legt fest, dass mindestens 50% der Fahrradstellplätze oberirdisch zu situieren sind. Dieses Ausmaß wird gerade unter Berücksichtigung der weiteren Planungsvorgaben bezüglich der Errichtung von vorzusehenden Fahrradstellräumen als deutlich zu überschießend anzusehen und wird gefordert das diesbezügliche Ausmaß auf max. 15% zu reduzieren.

Der städtebauliche Ansatz den der 05.38.0 Bebauungsplan „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ verfolgt, ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im ggst. Bereich. Dieser siedlungspolitischen Zielsetzung wird aus Sicht der Liegenschaftseigentümerin im ausreichenden Maße über die planlichen Festlegungen im Bebauungsplan nachgekommen. Es bedarf jedoch einer Präzisierung der Festlegung, um eine für spätere Vorhaben rechtverbindliche Aussage sicherzustellen. Weiters erfordert ein Bebauungsplan auch ein gewisses Maß an Planungsspielraum und wäre dieses Maß gerade in den Planungsvorgaben zur Bebauungsdichte und zu den Baugrenzen für Tiefgaragen zu berücksichtigen.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1: Die im Bebauungsplan festgelegte Baustruktur reagiert auf die örtlichen Gegebenheiten, indem zu den stark emittierenden Straßenzügen eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Im Sinne des Lärmschutzes und des Ortsbildes ist ein adäquates, lärmschützendes Fassadenbild im Erdgeschoß unumgänglich. Wobei speziell die Müll-

räume im Sinne des Emissionsschutzes am eigenen Bauplatz und zu den angrenzenden Nachbarn als geschlossene Räume auszuführen sind. Dementsprechend wurden in der Verordnung folgende Konkretisierungen vorgenommen:

§ 2 Abs.4 des Verordnungstextes wurde wie folgt konkretisiert:

„Im Erdgeschoß sind straßenseitig orientierte Fahrradabstellflächen, Technikräume, Müllräume, Stiegenhäuser, Eingänge und Durchgänge, angepasst an die Fassadengestaltung mit geschlossenen Fassaden auszuführen.“

§ 9 Abs.4 des Verordnungstextes wurde wie folgt konkretisiert:

„Müllsammelstellen sind gebäudeintegriert, als geschlossene Räume innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzen anzuordnen. Das Müllunterflursystem ist im Planungsgebiet unzulässig.“

Ad2, 3: Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurde die Bebauungsdichteüberschreitung in §3 Abs.14 wie folgt festgelegt: *„Die Bebauungsdichte ist bezogen auf die Bruttobauplatzfläche gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten, eine Bebauungsdichteüberschreitung darüber hinaus ist nicht zulässig, Bebauungsdichteüberschreitungen sind zulässig.“*

Die Ermittlung der Bebauungsdichte erfolgt gem. Dichteverordnung und ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt. Die Festlegung für alle Eigentümer, die Bruttobauplatzfläche vor Abzug von Verkehrsflächen als Berechnungsgrundlage heranzuziehen, ermöglicht für alle Eigentümer die höchstmögliche Rechtssicherheit im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes.

Speziell die Dichteerhöhung am Bauplatz H ist im Sinne des Ortsbildes notwendig, da sich auf Grund der notwendigen Bebauung über Eck (Lärmschutz) und der festgelegten Mindestgeschoßanzahl mit 3G bereits eine Überschreitung der max. zulässigen Bebauungsdichte ergibt.

Für die beiden Grundstücke in direkter Nahelage zum Nahverkehrsknoten Don Bosco (ausgewiesene Bebauungsdichte WA mit 0,4-0,8) ist eine Dichteüberschreitung aus städtebaulichen Gründen auf Grund einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung und einer hochwertigen Verkehrserschließung am zukünftig erweitert ausgebauten Nahverkehrsknotens Don Bosco, festgelegt.

Die Baumassenverschiebung zwischen C1 und C2 ist ein Formalakt, da die Bebauungsdichte bezogen auf die Summe der Bruttobauplatzflächen von C1 und C2 eingehalten ist.

Ad 4: Bezogen auf die angeführten Grundstücke mit den Adressen Hohenstaufengasse 21 und Hohenstaufengasse 29 darf festgehalten werden, dass die Verkehrsflächenfestlegungen parallel zur Hohenstaufengasse mit Breiten von 1,54 m bzw. 1,55 m festgelegt wurden. Die Abtretungsflächen stehen in keiner Verbindung zu den festgelegten Tiefgarangengrenzen, welche im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes für alle Grundstücke mit der gleichen Tiefe von 20,0 m ab der grundstücksbezogenen Baufluchtlinie festgelegt wurden. Eine Änderung dieser Festlegungen wäre einer Reduktion des erdgebundenen Freiflächenanteils, welcher im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz, der Anregung auf Änderung der Tiefgarangengrenzen kann nicht gefolgt werden.

Ad 5: Die Festlegung gem. §7 Abs.13 ist eine Vorgabe der Verkehrsplanung und steht in direkter Verbindung mit dem festgelegten Stellplatzschlüssel für PKW, um die Abhängigkeit vom Privat-PKW im Sinne einer Stadt der kurzen Wege zu reduzieren. In diesem Sinne folgt die Festlegung dem strategischen Planungsziel, eine emissionsreduzierte Fortbewegung innerhalb des Stadtgebietes zu priorisieren. Um den Umstieg auf das Fahrrad zu attraktivieren, ist die Verortung der Fahrradabstellplätze zu ebener Erde unabdingbar.

Die Festlegung gem. §7 Abs.13, dass mind. 50% der Fahrradabstellplätze oberirdisch zu situieren sind wird durch die folgenden Festlegungen gem. §7 Abs.14 und §7 Abs.15 im Sinne der vorgebrachten Einwendung relativiert, das von den 50 % der Gesamtsumme der Fahrradabstellplätze, die oberirdisch zu situieren sind, 50 % außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien verortet werden können, ohne diese jedoch zu überdachen. Eine überschießende Festlegung ist somit auszuschließen.

Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Einwendung 39 (OZ 0047)

Von einer Bürger:in wurde über das Einwendungsformular zum Flächenwidmungsplan folgendes eingebracht (die Einwendung ist fachlich dem Bebauungsplanentwurf 05.38.0 zuzuordnen):

„Baumreihe Staatsbahnstr. 55, 57 u. 59, keine Grundablösen, keine Baumreihe, Vis a vis sind in diesem Bereich 9 große Bäume. Verantwortlich für die Pflege ist der Mag.Graz.“

Einwendungsbehandlung:

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

Der Bebauungsplan definiert zukünftig gestalterische Festlegungen in Form von Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen, die zu einer qualitativen Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlich erlebbaren Raum führen. Diesbezüglich sind Bäume ein Gestaltungsmittel mit höchster Priorität.

Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde zu den neuen Baumstandorten folgende Stellungnahme abgegeben:

„Bäume im städtischen Umfeld erfüllen zahlreiche wichtige Funktionen. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels und der damit einhergehenden Überhitzung ist es für die Stadt Graz von zentraler Bedeutung, über einen dichten, artenreichen und widerstandsfähigen Baumbestand zu verfügen. Demnach ist eine Nachverdichtung des Baumbestandes – auch durch die Neuanlage von straßenraumwirksamen Baumreihen dringend erforderlich. Es zählt jeder einzelne Baum. Natürlich gehen damit auch gewisse Emissionen einher, die einen erhöhten Pflege- und Reinigungsaufwand umliegender Flächen bedeuten – z.B. durch herabfallende Blüten oder Laub. Im Sinne einer nachhaltigen Durchgrünung der Stadt und einer Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sind neue Baumpflanzungen jedoch unumgänglich.“

Einwendung 39 (OZ 0048)

Mag. Abt. 10/8 Abteilung für Verkehrsplanung

„[...] die Abteilung für Verkehrsplanung übermittelt Ihnen hiermit die folgende Einwendung zum Bebauungsplan 05.38.0 Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel:

Im Kreuzungsbereich Lazarettgürtel – Hohenstaufengasse – Fabriksgasse ist auf Grund der verkehrlichen Anforderungen im Kreuzungsbereich eine Verbreiterung der Verkehrsfläche um rd. 5 m erforderlich. Dies betrifft die Grundstücke 1335/2, 1335/3 und 1335/4 (alle KG 63105 Gries). Von einer Situierung von Bäumen in diesen Abtretungsflächen kann derzeit nicht ausgegangen werden, da diese Flächen lt. derzeitigem Stand für Verkehrsfunktionen benötigt werden. Die 3 im Entwurf des Bebauungsplans entlang der Hohenstaufengasse auf dem Grundstück 1335/2 dargestellten Bäume werden voraussichtlich nicht dort situiert werden können, und sollten daher im Plan entfallen.“

Einwendungsbehandlung:

Der Bebauungsplan definiert zukünftig gestalterische Festlegungen in Form von Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen, die zu einer qualitativen Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlich erlebbaren Raum führen. Diesbezüglich sind Bäume ein Gestaltungsmittel mit höchster Priorität.

Speziell beim Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen in Verbindung mit zukünftigen Geh- und Radwegen wurden in den letzten Jahren mit dem „Masterplan Radoffensive 2030“ qualitative Standards definiert, in denen Bäume ein unumgängliches Gestaltungsmittel sind.

Die Verortung der drei genannten Bäume am Grundstück 1335/2 in der KG 63105 sind lt. Legende zum Planwerk in ungefährender Lage definiert.

Es ist somit davon auszugehen, dass ein interdisziplinäres Planungsteam die Verortung von drei Bäumen in ungefährender Lage, westlich der Einmündung der Wiesengasse in die Hohenstaufengasse im Sinne der im „Masterplan Radoffensive 2030“ definierten Mindeststandards schaffen wird.

Einwendung 40 (OZ 0049)

„[...] wir sind eine kleine Familie und wohnen in der Florianigasse 6 in Gries. Unser Haus wird bald 100 Jahre und wir haben es 2016, kurz bevor unsere Tochter zur Welt kam, gekauft. Seit unserem Einzug arbeiten und renovieren wir in einem fort – und auch wenn noch immer viel zu tun ist – verwirklichen wir uns langsam bzw. so schnell, wie es uns Geld und Zeit erlauben.

Ein Grund, warum wir uns in unser Haus verliebt haben, war der Standplatz selbst, inmitten der Siedlungsumgebung. Eine perfekte Mischung aus familienfreundlicher, ruhiger Nachbarschaft und Nähe zur Innenstadt – was uns in unserem Familienmanagement mit Fahrrädern großzügig entgegenkommt. Der Siedlungsstandard war fast ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser mit gepflegten Gärten und einem sozialen Umfeld, in dem sich jeder mit Vornamen grüßte und an den Gartenzäunen gern plaudernd verweilte. Es gab sogar eine traditionelle Siedlungsfeier, bei der die gesamte Gasse der Einladung des Familienunternehmens "Rinner" samt mitgebrachte Nachspeisen folgte. Für eine Großstadt außergewöhnlich, wie wir fanden!

Zögerlich verwenden wir die Perfektform, weil sich unsere Siedlung langsam beginnt zu verändern. Mehrere Häuser wurden von anonymen Bauträgern gekauft, stehen nun leer und verfallen langsam. Vor ein paar Jahren wurde beispielsweise ein Haus mit großem schönem Garten in der Nachbargasse verkauft und das Grundstück in zwei Teile geteilt – auf einem Teil steht das alte Haus mit einem Minimum verbleibender Grünfläche und der andere, und ehemalige Garten, beherbergt jetzt eine maximierte Box mit sieben Apartments.

Leider scheint dies erst der Anfang zu sein. Nach Anhebung der Baudichte angrenzender Grundstücke haben wir vor kurzem von den konkreten Bauvorhaben inklusive riesigem Apartmentkomplex mit 80 Wohneinheiten erfahren. Wir verstehen nicht, warum man mehrere Grundstücke mit historischen und schönen Häusern zu sechsstöckigen Wohnmauern transformieren lässt und Altbauten in der Innenstadt hingegen geschützt sind. Die Grundstücke unserer Nachbarschaft verstehen sich zum Teil über Generationen als Familiendenkmäler mit besonderem Ambiente, welches sich vor allem durch das Zusammenspiel der umliegenden Gründe ergibt.

Was für eine traurige Entwicklung, aus mehrerlei Gründen. Zum einen zerstört es langsam die freundliche Wohnatmosphäre und zum anderen mindert es den Wert der bestehenden Häuser. Man stelle sich vor, 100 neue Nachbarn blicken "von oben herab" in den eigenen Garten. Dies könnte durchaus eine Kettenreaktion provozieren, bei der ein Grundstück nach dem anderen zum Verkauf stünde und die Existenz einer hundertjährigen Nachbarschaft gefährdet wäre.

Wir haben Sorge, dass wir so wohnliche Flächen überstrapazieren, den Lebenswert und die Vielfalt unserer Stadt aufs Spiel setzen. Wir befürchten auch, dass die Entwicklung des Straßenverkehrs, sowie biologische "Nebenwirkungen" (z.B. versickerungsfähiger Boden vs. Tiefgaragen) nicht ausreichend mitgedacht wurden.

Wir verstehen die Notwendigkeit von Entwicklungen, da Graz wächst, aber bitte lassen Sie dies auf nachhaltige Weise geschehen! Ein vergleichbares Bauprojekt in unserer Nähe, welches offensichtlich, durch leerstehende Wohnungen, nicht erfolgreich umgesetzt werden konnte, findet man am Lazarettgürtel Nr. 100 – das macht uns Angst!

Gerne würden wir unsere Nachbarschaft schützen – können Sie uns dabei unterstützen?“

Einwendungsbehandlung:

Der 05.38.0 Bebauungsplan bezieht sich auf Baulandflächen entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse in welchem, entsprechend der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse, die raumordnungsrechtlichen Grundlagen für eine städtische Nachverdichtung festgelegt wurden, während das übrige sog. nördliche Lazarettfeld bewusst als kleinstrukturiertes Wohngebiet geringer Dichte erhalten bleibt. Die Baumassenverteilung und Freiraumstrukturierung sind wohl überlegt und ermöglichen langfristig, speziell entlang des Lazarettgürtels eine straßenbegleitende Bebauung, welche die dahinterliegenden Freiflächen, Gebäude und wohnungszugeordneten Freiflächen vor Lärmemissionen schützt.

Entlang der Hohenstaufengasse ist eine Bebauung mit maximal vier Geschossen zulässig. Speziell im Übergang zum Inneren des Gevierts, Richtung Süden, ist eine Bebauung mit maximal drei Geschossen zulässig. Entlang des Lazarettgürtels ist eine Bebauung mit maximal fünf bis sechs Geschossen zulässig. Speziell im Übergang zum Inneren des Gevierts, entlang der Wiesengasse Richtung Westen, ist eine Bebauung mit maximal vier Geschossen, mit einer Reduzierung auf drei Geschosse, entlang der Wiesengasse zulässig.

Die im Bebauungsplan festgelegte Baustruktur reagiert somit auf die örtlichen Gegebenheiten, indem zu den stark emittierenden Straßenzügen eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Straßenabgewandt, also zum Inneren des Quartiers gerichtet, werden die Baukörperhöhen dermaßen reduziert, dass ein fließender Übergang zu den baulichen Beständen des kleinteilig strukturierten Gevierts gewährleistet ist.

Primär wird in der Stadt Graz ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten durch Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen, Nachverdichtungen oder Flächenrecycling in bebauten Gebieten angestrebt. Eines der strategischen Planungsziele der Stadt Graz ist, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Abhängigkeit vom Privat-PKW zu mindern, und eine emissionsreduzierte Fortbewegung innerhalb des Stadtgebietes für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und Nutzer:innen des Öffentlichen Verkehrs zu priorisieren.

Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Einwendung 41 (OZ 0050)

„[...] ich widerspreche dem Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel“ V. Bezirk, KG 63105 Gries vom 13.12.2023.

Meine Familie und ich sind unmittelbar von den geplanten Änderungen betroffen und deshalb widersprechen wir mit folgender Begründung.

Voranstellen möchten wir ein paar grundsätzliche Anmerkungen zur Grazer Baupolitik, denn unsere Betroffenheit und unseren Einspruch können wir nur aus ganzheitlicher Sicht vorbringen.

GRAZ (Y) Graz – Grün raus - Grau rein – und das zum falschen Zeitpunkt!

Graz hatte einen Ruf als Gartenstadt. Das ist schon lange her! Und just da, wo grüne Städte nach mehr als 40 Jahren Kampf wieder ins Rampenlicht rücken und en vogue werden, macht man in Graz genau das, was man nicht tun sollte – man kleistert jedes letzte freie grüne Grundstück, jede Baulücke mit zweifelhaft nachhaltigen und gesichtslosen Wohnbauten zu.

Man zeigt sich vernarrt darin weiter zu wachsen. Die Stadt ist bereits enorm gewachsen. Reininghaus, Smart-City, Green-City, Bauten an allen Ecken usw. Reininghaus hatte die Chance ein Vorzeigeprojekt werden zu können – diese Jahrhundertchance wurde unserer Ansicht nach vertan. Entstanden sind Wohnungsboxen in vielerlei Kubatur, die sich optisch am Wohnbau der 60iger und 70iger anlehnt.

Es gibt auch Stimmen, die dem inflationären Wohnungsbau kritisch gegenüberstehen. Der Wohnraumbedarf pro Person ist seit den 70iger Jahren stark angestiegen. Man plane am Bedarf der Menschen vorbei: Es gäbe viel Umzug, Wohnnomadentum, Wohnungen, die nur der Geldanlage dienen - und zu viel überteuerten Wohnraum aufgrund von Immobilienspekulation. So wie man beim Arbeitsmarkt die Pensionierungswelle der Babyboomer übersehen hat - so übersieht man, dass nach dem Tod der Babyboomer in 25 bis 30 Jahren die Immobilienblase platzen wird. Spanien hat vorgezeigt, dass man zu viel gebaut hat und Menschen trotzdem teuer wohnen müssen.

Die Steiermark reiht sich bei der Bodenversiegelung an vorderster Stelle ein. Bereits jetzt existiert ein hoher Leerstand bei Wohnungen in Graz und zusätzlicher Wohnbau, der keinen echten Wohnbedarf befriedigt, ist nicht nötig.

Prinzipien städtebaulicher „Nachverdichtung“:

Ergebnisoffene und transparente Partizipationsverfahren sind Grundlage für die Akzeptanz gegenüber Nachverdichtungsvorhaben. Einwände der AnwohnerInnen und der Bürgerschaft sollen frühzeitig erfasst und berücksichtigt werden, um Aspekte der Lebensqualität, der Klimaverträglichkeit und der Infrastrukturen effektiv in die Planungsprozesse einfließen zu lassen. Die potenzielle Veränderung von Wohnumfeld- und Lebensqualität in der subjektiven Wahrnehmung der AnwohnerInnen sollte erfasst werden und in den Ergebnissen des Partizipationsprozesses Berücksichtigung finden.

- 1. Nachverdichtungsprojekte sollen auf ihre ökologische und soziale Verträglichkeit überprüft werden. Die subjektive Wahrnehmung von Lebensqualität ist entscheidend für die Zukunftsfähigkeit eines Quartiers.*
- 2. Eine gute städtebauliche und freiraumplanerische Qualität der Wohnanlage beinhaltet: ausreichend Abstandsflächen, gute Belichtung, Durchlüftung, sieht soziale Begegnungsräume und eine wohnortnahe Grünversorgung vor. Licht, Luft, Sonne! Bestandsbauten sollten nicht eine Verminderung der Wohnqualität durch Beschattung erleiden.*
- 3. Bei Nachverdichtungsvorhaben ist achtsam mit der städtebaulichen Qualität früherer Planungen aus der Errichtungszeit umzugehen.*
- 4. Nachverdichtungen haben Auswirkungen auf das Mikroklima und auf die Resilienz des Quartiers hinsichtlich der Klimawandelfolgen. Freiflächen stellen einen Beitrag zur wohnortnahen Grünversorgung dar und bieten Raum für schattenspendende Bäume und Sickerflächen.*
- 5. Versiegelung: Müssen Grünflächen Beton und Asphalt weichen, ist der Schutz bei Extremwetterereignissen vermindert, da die Versiegelung das schnelle Abfließen der Oberflächenwässer begünstigt. Biodiversität wird verdrängt. Besonders die Hitze in den Städten wird durch die Versiegelung zunehmen.*
- 6. Nicht messbar, aber von entscheidender Wichtigkeit für die Zufriedenheit der BewohnerInnen und für die soziale Stabilität eines Quartiers sind Aspekte wie der Ausblick ins Grün, Vogelgezwitscher, Begegnungsräume und die empfundene Dichte oder Distanz zur Nachbarbebauung.*
- 7. Ein konfrontatives Durchziehen von Bauprojekten allein zur Erfüllung von Zielzahlen im Neubau vergiftet das gesellschaftliche Klima.*

Das System der Nachverdichtung in Graz: Man nehme jene Grundstücke am Lazarettgürtel oder der Hohenstaufengasse, die von ihren BewohnerInnen verlassen wurden, da die Lebensqualität durch Lärm, Staub und Abgase gemindert wurde. Dann erhöhe man die Baudichte und ignoriere die Einwendungen der AnrainerInnen. Man baue akkurat an dieser Stelle viele Wohnungen. Nun haben viele BewohnerInnen eine schlechte Wohnqualität. Eine einst homogene Siedlung mit gleichförmiger Bebauungsstruktur von Ein- oder Zweifamilienhäusern mit noch sehr hohem Grünanteil ist Geschichte.

An dieser Stelle muss gesagt werden, dass man dies zumindest für die Hohenstaufengasse verhindern hätte können, wenn man den Schwerverkehr verboten hätte und eine Geschwindigkeitsbegrenzung eingeführt hätte. Eine Sackstraße hätte der Erosion der Siedlung vorbeugen können, war aber offensichtlich nicht gewollt, da dem Verkehr Vorrang eingeräumt wurde.

Eine große Hoffnung, dass der Bau der Straßenbahn zumindest in der Hohenstaufengasse den Schwerverkehr, der eigentlich durch die Kärntnerstraße fließen sollte, mindern würde, war bislang die einzige Hoffnung auf Verbesserung der Lebensqualität in dieser Ecke von Graz. Die Hohenstaufengasse wurde gezielt als Rechtsabbiegespur und Abkürzung der Kärntnerstraße missbraucht.

Die ganze Siedlung mit einem noch einheitlichen Charakter wird zum Hinterhof der uns vermeintlich schützenden Blockrandverbauung. Als Argument dient, dass die Häuser im Inneren der Siedlung durch die Blockrandverbauung vor Lärm und Abgasen geschützt werden.

Der Begriff „Blockrandverbauung“ übertüncht, dass fast 50% der Siedlung einer bereits jetzt überholten Baupolitik zum Opfer fällt:



Die Versiegelung nördlich und östlich der Siedlung ist beachtlich. Die nun rot unterlegte Fläche hat erhöhte Baudichten, das sind ca. 7,1 ha. Der grün unterlegte der verbleibende Rest der Siedlung hat ca. 8 ha.

Eine städtebauliche Nachverdichtung sollte nicht die letzten Grünrefugien betreffen. Die Luftaufnahme beweist, dass diese Siedlung viel erhaltenswerten Baum und Grünbestand aufweist. Nachverdichtung sollte in ehemaligen Industriegeländen, nicht genutzten Bürobeständen, auf Supermärkten und Parkplätzen erfolgen.

Begründung der Einsprüche:

1. Beschränkung der Bodenversiegelung: Aufgrund der geplanten Verdichtung wird durch die Bauten selbst sowie durch Tiefgaragen und Autoabstellplätze viel Grünraumversiegelt. Eine Kompensation durch eine 70 cm Vegetationstragschicht auf Tiefgaragen, durch begrünte Pultdächer oder begrünte Schallschutzmauern kann niemals meterdicke Erdschichten ersetzen. Diese ist unersetzlich für die Speicherung und die langsame Versickerung von Wasser. Durch die zusätzlichen Verbauungen werden die Versickerungsmöglichkeiten für die Oberflächengewässer drastisch reduziert. Vorgesehene Straßenverbreiterungen sind unsinnig, weil weitere Flächen versiegeln. Letzte Grünraumoasen für Kleinsäugetiere (Igel und Marder), Vögel und Insekten werden vernichtet.

Laut Steiermärkischen Baugesetz sollen Grünflächen erhalten und geschaffen werden. Laut Verordnung der Stadt Graz soll ein Grünflächenfaktor von mindestens 60% eingehalten werden.

Wir widersprechen dem im S 16 des Erläuterungsberichtes genannten Satzes „dass keiner der Bestandsbäume im Entwurfsgebiet die physiologischen, ökologischen und gestalterischen Voraussetzungen erfüllt, um im zukünftigen Bebauungsplan explizit ausgewiesen zu werden“.

2. *Die Geschosshöhen sind insgesamt zu überdenken: Der gegenständliche Gebietsbereich ist durch die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und durchgrünten Liegenschaften geprägt. Die durch den geplanten Bebauungsplan vorgesehene Erhöhung der Dichte ist laut steirischem Baugesetz nicht ortsüblich. Am Gürtel sollte maximal eine Gebäudelinie (nicht wie geplant zwei Baukörperreihen) und eine maximal dreigeschossige Bauhöhe bewilligt werden, um das architektonische Bild der Siedlung zu wahren. Die Gebäudehöhen nehmen Ausmaße an, die in einer kleinstrukturierten Einfamilienhaussiedlung aus psychologischer Sicht erdrückend wirken. Die massiven Baukörper führen zu einer drastischen Wertminderung der bestehenden Grundstücke.*

3. *Schattenbildung aufgrund der Verdichtung: Die Baupläne bedeuten für die jetzigen BewohnerInnen der Wiesengasse eine enorme Verschlechterung der Wohnqualität als auch eine Wertminderung der Liegenschaften, da ihre Grundstücke auf der Ostseite beschattet werden. In der Hohenstaufengasse bedeutet die Nachverdichtung für die BewohnerInnen eine Beschattung ihrer Liegenschaften im Osten und Westen (Störung der Privatsphäre). Wird die Blockrandverbauung durchgesetzt, wird sich dies negativ auf das Mikroklima der Siedlung und der Stadt auswirken. Der Überhitzung aufgrund der dichten Verbauung rund um das Siedlungsgebiet wird weiter Vorschub geleistet. Wir fordern Messungen der Temperatur bzw. hätten diese bereits durchgeführt werden müssen. Die Kühlung durch die Gärten der Siedlung nützt dem Stadtklima.*

4. *Luftzirkulation, Abgase: Der Luftaustausch kann mit einer Blockrandverbauung nur schlechter werden. Die Siedlung erfährt durch den Bahndamm der Ostbahn bereits weniger Belüftung. Das Wohnen am Lazarettgürtel ist für Menschen und insbesondere Kinder aufgrund der Verkehrsbelastung, des Lärms und der Luftverschmutzung (Reifenabrieb = Mikroplastik) gesundheitsschädlich. Das Vorhandensein von Infrastruktur und Verkehrsanbindung ergibt noch keine Wohnqualität – weder im Parterre noch im 6. Stockwerk.*

5. *Soziale Problematik: Anliegen der BewohnerInnen wurden nicht berücksichtigt. Von deren Grünraumpflege profitiert Graz. Die Anzahl der geplanten Wohnungen erscheint auf dieser kleinen Fläche ungeheuerlich. Allgemeine Grünflächen, Aufenthaltsräume für Kinder und Jugendliche sind in der Planung nicht enthalten. Konflikte sind vorprogrammiert. In der Umgebung liegende Kindergärten und Schulen haben einen schlechten Ruf.*

Eine Stadtplanung, die die Bedürfnisse von Menschen in den Vordergrund stellt, würde berücksichtigen, dass man an Durchzugsstraßen und Hauptverkehrsadern überhaupt keinen Wohnbau ermöglichen sollte. In einigen Jahren sind diese Bauten verschmutzt, abgewohnt und möglicherweise halb verwaist, weil qualitätsloser Wohnraum bei nächster Gelegenheit verlassen wird.

Insgesamt ergibt sich aus den aufgelisteten Bedenken eine Verschlechterung der Wohnqualität für alle BewohnerInnen des Viertels. Viele Aspekte einer eingangs zitierten qualitätsvollen Nachverdichtung werden nicht berücksichtigt.

Zur Luftgüte: Die Luftgütemesstelle Don Bosco liegt gegenüber der Kirche „Don Bosco“ an erhöhter Stelle. Das Gebiet „Hohenstaufengasse Süd – Lazarettgürtel“ hat vermutlich eine noch schlechtere Luftgüte, da durch die tiefere Lage weniger Luftaustausch stattfindet. Eine konsequente Messung an dieser prekären Lage hat man hier für nicht notwendig erachtet.

Immerhin wissen wir BewohnerInnen sehr genau wie schmutzig und dreckig die Luft (auch der Boden ist möglicherweise kontaminiert) tatsächlich ist. Lärm, Abgase und Feinstaub aus Kärntnerstraße, dem Nord-Südgürtel, der Marienhütte, dem Flugverkehr, die erhöhte Frequenz durch AnrainerInnen von Reininghaus. Und nun noch mehr Wohnungen an der verkehrsreichsten Straße von Graz.

Wir fordern die Errichtung von Luftgütemesstellen am Gürtel. Ein Wohnen im Parterre wäre am Lazarettgürtel nördlich der Hohenstaufengasse nicht erlaubt (höhere Baudichte). Warum einige Meter südlich ein Wohnen im Parterre gesünder sein sollte, ist nicht nachvollziehbar.

In der Informationsveranstaltung am 30. Jänner 2024 wurde als positive Folge der Blockrandverbauung für die innenliegenden Grundstücke eine weitere Steigerung der Grundstückspreise prognostiziert. Wie in den vorangehenden Ausführungen dargestellt ist diese Aussage für uns nicht nachvollziehbar.

Wohnbau am Gürtel – sieht so die Zukunft des Wohnens aus?

Dieses gefühlt jetzt bereits 60 Jahre alte Wohnhaus am Gürtel spricht Bände. Die gepflanzten Bäume sollen wahrscheinlich der „ökologische Kompensation“ dienen. Ob sie dies schaffen ist fraglich.



Einwendungsbehandlung:

In der Stadt Graz wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten durch Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen, Nachverdichtungen oder Flächenrecycling in bebauten Gebieten angestrebt. Eines der strategischen Planungsziele der Stadt Graz ist, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Abhängigkeit vom Privat-PKW zu mindern, und eine emissionsreduzierte Fortbewegung innerhalb des Stadtgebietes für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und Nutzer:innen des Öffentlichen Verkehrs zu priorisieren.

Speziell im Planungsgebiet des Bebauungsplanes soll es zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, einer Reduzierung der Schallemissionen durch die hochrangigen Straßen, eine Aufwertung des Grünraums im öffentlich erlebbaren Raum und natürlich auch um die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage geben.

Ad1: Der Bebauungsplan „05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ wurde vom Referat für Gewässer und Hochwasserangelegenheiten geprüft. Im gegenständlichen Bebauungsgebiet befindet sich kein bekanntes Oberflächengewässer und es sind auch keine Hochwasser-Überflutungsflächen ausgewiesen. Zudem liefert auch die städtische Fließpfadkarte keinen Hinweis auf eine besondere Dichte an zu erwartenden Oberflächen- bzw. Hangabflüssen. Gemäß der Versickerungskarte der Stadt Graz ist eine Versickerung der Oberflächenwässer wahrscheinlich problemlos möglich. Kompakte Bauvolumina, die Verbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen mit adäquaten Übersättigungshöhen, Regelungen zu Baumpflanzungen und begrünten Dächern reduzieren ein negatives Abflussverhalten von anfallenden Niederschlagswässern. Aus Gründen des Klimaschutzes, im Sinne der Regenwasserretention und der damit verbundenen Kühlungseffekte werden betreffend der Gestaltung der zukünftigen Dachlandschaft ausschließlich begrünte Flachdächer und begrünte flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 0 Grad festgelegt.

Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde zu den neuen Baumstandorten folgende Stellungnahme abgegeben: „*Natürlich verfügt jedes Gehölz im städtischen Bereich über einen Wert und sollte – ungeachtet seines Zustandes – primär erhalten werden. Die Erstellung eines Bebauungsplanes verlangt jedoch oftmals einen Abwägungsprozess zwischen der Erhaltung der Bestandsbäume einerseits und der erforderlichen baulichen Entwicklung der Stadt andererseits.*

Im Rahmen dieses Prozesses wird jeder einzelne Bestandsbaum bewertet. Auf Basis des Standortes, des Baumzustandes und der Baumart (Zukunftsfähigkeit im städtischen Raum) ergibt sich dann im planerischen Kontext die jeweilige „Erhaltungswürdigkeit“. Diese trägt unter Berücksichtigung der räumlichen Möglichkeiten maßgeblich zur Entscheidung bei, ob Bäume explizit in einen Bebauungsplan aufgenommen werden und so einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Bebauungsstruktur haben können.

Viele der im gegenständlichen Planungsgebiet stockenden Großbäume weisen leider eine abnehmende Vitalität und zum Teil relevante Schadmerkmale auf. Zudem handelt es in einigen Fällen um Baumarten, die in Anbetracht des Klimawandels immer schwieriger werdende Wuchsbedingungen im städtischen Raum vorfinden (z.B. Rotfichte, Bergahorn, Rosskastanie usw.). Dies lässt aus fachlicher Sicht leider auf eine eingeschränkte Reststanddauer einiger Bestandsbäume schließen.“

Ad2: Der 05.38.0 Bebauungsplan bezieht sich auf Baulandflächen entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse in welchem, entsprechend der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse, die raumordnungsrechtlichen Grundlagen für eine städtische Nachverdichtung festgelegt wurden, während das übrige sog. nördliche Lazarettfeld bewusst als kleinstrukturiertes Wohngebiet geringer Dichte erhalten bleibt. Die Baumassenverteilung und Freiraumstrukturierung sind wohl überlegt und ermöglichen langfristig, speziell entlang des Lazarettgürtels eine straßenbegleitende Bebauung, welche die dahinterliegenden Freiflächen, Gebäude und wohnungszugeordneten Freiflächen vor Lärmemissionen schützt.

Entlang der Hohenstaufengasse ist eine Bebauung mit maximal vier Geschossen zulässig. Speziell im Übergang zum Inneren des Gevierts, Richtung Süden, ist eine Bebauung mit maximal drei Geschossen zulässig. Entlang des Lazarettgürtels ist eine Bebauung mit maximal fünf bis sechs Geschossen zulässig. Speziell im Übergang zum Inneren des Gevierts, entlang der Wiesengasse Richtung Westen, ist eine Bebauung mit maximal vier Geschossen, mit einer Reduzierung auf drei Geschosse, entlang der Wiesengasse zulässig.

Die im Bebauungsplan festgelegte Baustruktur reagiert somit auf die örtlichen Gegebenheiten, indem zu den stark emittierenden Straßenzügen eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Straßenabgewandt, also zum Inneren des Quartiers gerichtet, werden die Baukörperhöhen dermaßen reduziert, dass ein fließender Übergang zu den baulichen Beständen des kleinteilig strukturierten Gevierts gewährleistet ist.

Ad3: Regelungen zur Belichtung, Belüftung und Einsehbarkeit werden grundsätzlich über § 13 des Stmk. BauG geregelt. Die über das Planwerk geregelte Baumassenverteilung hält die baugesetzlich definierten Abstände, speziell bezogen auf die Innenhofflächen, ein. Die festgelegten Geschosszahlen gelten als maximale Obergrenzen. An die hofseitig festgelegten Baugrenzl意思en muss nicht über alle Geschosse angebaut werden.

Seitens des Stadtplanungsamtes darf festgehalten werden, dass eine widerrechtliche Eingriffshandlung in das Grundrecht des Eigentums sowie ein massiver Wertverlust der betroffenen Grundstücke durch die plangemäße Ausübung der hoheitlichen Planungsaufgaben der Gemeinde nicht abgeleitet werden kann.

Ad 4: Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan auf seinen Gültigkeitsbereich beschränkt ist und keine Reduktion der Fahrbewegungen und Emissionen entlang der höhergereihten Straßenzüge regeln kann. Was der Bebauungsplan jedoch kann, ist anhand der Baumassenverteilung eine Verbesserung für das dahinterliegende Geviert zu erzielen. Die im Bebauungsplan festgelegte Baustruktur reagiert auf die örtlichen Gegebenheiten, indem zu den stark emittierenden Straßenzügen eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Die Emissionen, die über die übergeordneten Straßenzüge in das Geviert emittieren, werden durch die geplante Baustruktur zukünftig besser abgeschirmt, es ist somit von einer Verbesserung auszugehen.

Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab. Die rhythmisierte Unterbrechung der Bauvolumina durch die kleinteilige Straßenstruktur (Nord-Süd Hauptwindrichtung) ermöglicht auch zukünftig eine ausreichende Durchlüftung.

Ad 5: Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im vollwertigen Bauland mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“, entlang der Hohenstaufengasse mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 und entlang des Lazarettgürtels mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2. Für das gegenständliche Planungsgebiet ist gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanpflicht ausgewiesen.

Gemäß § 40 Abs.1 des StROG 2010 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen.

Gem. § 40 Abs.2 des StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

Mit der Beschlussfassung eines Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Planungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht und somit eine zukunftsorientierte und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet liegt im vollwertigen Bauland. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gelten für alle Grundstückseigentümer die gleichen Möglichkeiten ein Grundstück im vollwertigen Bauland zu entwickeln.

Wann und in welchem Umfang bauliche Entwicklungen in der Zukunft stattfinden werden ist nicht Teil dieses Bebauungsplanes. Ein Bebauungsplan kann keine Vorgaben dazu festlegen, wer zukünftig wo eine Wohnung beziehen wird. Es gilt der Gleichheitsgrundsatz.

Einwendung 42 (OZ 0051)

„[...] ich erhebe fristgerecht Einspruch zur Änderung 05.38.0 Bebauungsplan „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“. Als Eigentümer und Bewohner einer Liegenschaft in der Einfamilienhaussiedlung südlich der Hohenstaufengasse bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser mit folgender Begründung:

1. Nachteil der nachbarschaftlichen Interessen - Parkplatzsituation.

Die Änderung der zulässigen Bebauung würde die bestehenden Parkprobleme in der Einfamilienhaussiedlung erheblich verschärfen. Auch wenn Stellplätze und Tiefgaragen mit Zufahrten über den Lazarettgürtel vorgesehen sind, ist zu bedenken, dass sich freilich nicht alle Bewohner dort einen Stellplatz leisten wollen bzw. können. Weiters werden für Gäste des neuen Wohnkomplexes ebenfalls Abstellmöglichkeiten benötigt werden, die aus Kostengründen üblicherweise nur in geringer Anzahl ausgeführt werden.

Die fehlenden Parkmöglichkeiten würden in der Siedlung gesucht werden. Man denke an die aktuell bereits stark verparkte Wiesengasse, die damit nun endgültig zugeparkt werden würde. Charakteristisch für die Siedlung ist das Geflecht aus schmalen Gassen (Kurzegasse, Florianigasse, Martingasse und Wiesengasse) und der breiteren Buchkogelgasse. Deshalb ist das Parken auch nur an einigen wenigen gekennzeichneten Plätzen erlaubt. Wegen des Verkehrsknotenpunktes Don Bosco nutzen viele nach Graz Einpendelnde die Siedlung mehr oder minder zu „Park and Ride“-Zwecken, wodurch bereits jetzt schon freie Parkplätze eine Seltenheit sind. Es ist wichtig, die Auswirkungen auf die Lebensqualität der bestehenden Gemeinschaft zu berücksichtigen und geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die negativen Folgen für die Parkverhältnisse zu minimieren.

2. *Nachteil der nachbarschaftlichen Interessen – zusätzliche Verkehrsbelastung.*
Sowohl durch die Zu- und Abfahrt von PKWs als auch durch parkplatzsuchende PKWs ist mit einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen innerhalb der Siedlung zu rechnen. Dies würde zu einer Überforderung der Straßeninfrastruktur der Siedlung führen. Einhergehend ist mit einer zusätzlichen Lärm-, Schadstoff und Feinstaubbelastung zu rechnen. Die Luftgütemessstation Don Bosco hat vom 1.1.2024 bis inkl. 5.3.2024 bereits achtmal den Feinstaubgrenzwert (PM10) von $> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ überschritten, im gesamten Jahr 2023 waren es 11 Überschreitungen. Auch hier ist es wichtig, die Auswirkungen auf die Lebensqualität der bestehenden Gemeinschaft zu berücksichtigen und die Belastungen für die Siedlungsbewohner nicht noch zusätzlich zu erhöhen.
3. *Die Bebauungsplanänderung verstößt auch gegen den Gleichheitssatz.*
Wenn ein Bebauungsplan die Bebauung in die durch die öffentlichen Rücksichten gebotenen Bahnen zu lenken hat, ist es sachlich nicht gerechtfertigt, auf mehreren der vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke lediglich im Interesse des Bauwerbers eine vom sonstigen Bebauungsplan abweichende bauliche Nutzung zuzulassen. Im Gegensatz zu den Nachbargrundstücken, für die durch den Bebauungsplan lediglich eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist, würde auf den Grundstücken, für die die Änderungen gelten soll, eine den individuellen Bauinteressen des Bauwerbers dienende, erheblich massivere Bebauung hinsichtlich der Höhe und räumlichen Gestaltung des Bauwerks gestatten. Mit der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt bereits eine Erhöhung der zulässigen Bebauungsdichte. Die zusätzliche Überschreitung Höchstwertes der Bebauungsdichte für gewisse Grundstücke bzw. die Baumassenverschiebung zweier Baugrundstücke ist nur im Interesse des Bauwerbers.
4. *Reduzierung des Baumbestandes*
Das Planungsgebiet weist eine mäßige bis dichte Bestockung mit Sträuchern, Laub- und Nadelbäumen auf. Wenn zahlreiche der dort stockende Bäume eine wichtige Funktion erfüllen und der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, ist es nicht verständlich, warum geschützte Bäume nur außerhalb der Baufelder zu erhalten sind. In Zeiten der Klimaerwärmung sollte ein über Jahrzehnte gewachsener Baumbestand nicht leichtfertig geopfert werden.
5. *Kein Bedarf zur Schaffung derartiger neuer Wohnflächen.*
Im unmittelbaren Umfeld werden und wurden bereits zahlreiche Mehrparteienhäuser errichtet, so auch beispielsweise an der Kreuzung Kärntnerstraße Ecke Lazarettgürtel in nur 180 Meter Luftlinie. An besagter Kreuzung wird derzeit ein 10-stöckiges Haus zu Zwecken des Hotelgewerbes, der Nutzung als Büroflächen, als auch insbesondere zu Wohnzwecken gebaut.

Bei der von diesem Einspruch betroffenen Wohnsiedlung handelt es sich um eine gewachsene Einheit. Eine Änderung des Bebauungsplans in Gestalt der gegenständlichen Fassung würde eine sukzessive Zersplitterung der Einfamilienhausstruktur der Siedlung bewirken. In Anbetracht dessen, dass es weitere derzeit nicht bebaute Flächen gibt, ist eine Bebauungsplanänderung der Einfamilienhaussiedlung keinesfalls gerechtfertigt.

Ich fordere Sie auf, den geplanten Bebauungsplan hinsichtlich der oben genannten Aspekte noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1,2: Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes darf festgehalten werden, dass der öffentliche Raum, also die Straßen im nördlichen Lazarettfeld, allen Bürger:innen zur Verfügung steht. Verkehrsflächen, Straßen und Parkraumbewirtschaftung sind nicht Thema dieses Bebauungsplanes, welcher rechtlich auf seinen Gültigkeitsbereich im Bauland und die Verbringung der PKW-Stellplätze ebendort beschränkt ist.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: „Beim gegenständlichen Bebauungsplangebiet handelt es sich um Bauland. Unabhängig von einem Beschluss eines Bebauungsplanes wird es mittel- bis langfristig durch die Umsetzung zusätzlicher Gebäude im Bebauungsplangebiet zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommen. Auf Basis eines Verkehrskonzeptes berücksichtigt die Stadt Graz beim

gegenständlichen Bebauungsplan sowohl Flächen die eine Umverteilung dieses Verkehrs auf Geh- und Radwege sowie auf den öffentlichen Verkehr fördern, als auch Flächen die eine Verbesserung der Situation für den motorisierten Individualverkehr mit sich bringen.

Die Stadt Graz arbeitet seit Jahrzehnten in vielfacher Weise daran, dass die Wege der Bewohner:innen und der in Graz Beschäftigten in möglichst vielen Fällen nicht mit dem eigenen PKW zurück gelegt werden müssen. Neben zahlreichen Investitionen in den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und der Fuß- und Radinfrastruktur werden auch in Bebauungsplänen wie dem gegenständlichen BPL 05.38.0 Flächen für diese umweltschonenden Verkehrsarten berücksichtigt. Gerade im Gebiet rund um den Bebauungsplan 05.38.0 ist von einem kontinuierlichen Ausbau der Radinfrastruktur auszugehen. Nach den neuen Straßenbahnlinien in das Gebiet der Smart City Graz in der Waagner-Biro-Straße und in das Reininghausgebiet, sowie nach der Umsetzung der Innenstadtentlastungsstrecke, wird nach derzeitigem Stand die geplante Straßenbahn-Südwest-Linie der nächste Schritt in der Ausweitung des Straßenbahnnetzes sein.

Die Maßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst können allerdings nur Schritt für Schritt bei Änderungen auf den Grundstücken erfolgen. Ohne die im Bebauungsplan berücksichtigten Maßnahmen könnten die angesprochenen Verbesserungen hingegen nicht oder nicht in diesem Ausmaß umgesetzt werden.

Der Pkw-Stellplatzschlüssel entspricht den üblichen Vorgaben und berücksichtigt die laufenden Entwicklungen im Gebiet.

Bezüglich der Stellplätze in der öffentlichen Straße können im Bebauungsplan selbst keine Vorgaben festgelegt werden. Diesbezügliche Änderungen können nur im Rahmen eines straßenpolizeilichen Verfahrens erfolgen.“

Ad 3: Der 05.38.0 Bebauungsplan bezieht sich auf Baulandflächen entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse in welchem, entsprechend der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse, die raumordnungsrechtlichen Grundlagen für eine städtische Nachverdichtung festgelegt wurden, während das übrige sog. nördliche Lazarettfeld bewusst als kleinstrukturiertes Wohngebiet geringer Dichte erhalten bleibt. Die Baumassenverteilung und Freiraumstrukturierung sind wohl überlegt und ermöglichen langfristig, speziell entlang des Lazarettgürtels eine straßenbegleitende Bebauung, welche die dahinterliegenden Freiflächen, Gebäude und wohnungszugeordneten Freiflächen vor Lärmemissionen schützt.

Entlang der Hohenstaufengasse ist eine Bebauung mit maximal vier Geschossen zulässig. Speziell im Übergang zum Inneren des Gevierts, Richtung Süden, ist eine Bebauung mit maximal drei Geschossen zulässig. Entlang des Lazarettgürtels ist eine Bebauung mit maximal fünf bis sechs Geschossen zulässig. Speziell im Übergang zum Inneren des Gevierts, entlang der Wiesengasse Richtung Westen, ist eine Bebauung mit maximal vier Geschossen, mit einer Reduzierung auf drei Geschosse, entlang der Wiesengasse zulässig.

Die im Bebauungsplan festgelegte Baustruktur reagiert somit auf die örtlichen Gegebenheiten, indem zu den stark emittierenden Straßenzügen eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Straßenabgewandt, also zum Inneren des Quartiers gerichtet, werden die Baukörperhöhen dermaßen reduziert, dass ein fließender Übergang zu den baulichen Beständen des kleinteilig strukturierten Gevierts gewährleistet ist.

Ad 4: Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde zu den neuen Baumstandorten folgende Stellungnahme abgegeben: „*Natürlich verfügt jedes Gehölz im städtischen Bereich über einen Wert und sollte – ungeachtet seines Zustandes - primär erhalten werden. Die Erstellung eines Bebauungsplans verlangt jedoch oftmals einen Abwägungsprozess zwischen der Erhaltung der Bestandsbäume einerseits und der erforderlichen baulichen Entwicklung der Stadt andererseits.*

Im Rahmen dieses Prozesses wird jeder einzelne Bestandsbaum bewertet. Auf Basis des Standortes, des Baumzustandes und der Baumart (Zukunftsfähigkeit im städtischen Raum) ergibt sich dann im planerischen Kontext

die jeweilige „Erhaltungswürdigkeit“. Diese trägt unter Berücksichtigung der räumlichen Möglichkeiten maßgeblich zur Entscheidung bei, ob Bäume explizit in einen Bebauungsplan aufgenommen werden und so einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Bebauungsstruktur haben können.“

Ad5: Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im vollwertigen Bauland mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“, entlang der Hohenstaufengasse mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 und entlang des Lazarettgürtels mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2. Für das gegenständliche Planungsgebiet ist gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanpflicht ausgewiesen.

Gemäß § 40 Abs.1 des StROG 2010 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen.

Gem. § 40 Abs.2 des StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

Mit der Beschlussfassung eines Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Planungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht und somit eine zukunftsorientierte und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet liegt im vollwertigen Bauland. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gelten für alle Grundstückseigentümer die gleichen Möglichkeiten ein Grundstück im vollwertigen Bauland zu entwickeln. Wann und in welchem Umfang bauliche Entwicklungen in der Zukunft stattfinden werden ist nicht Teil dieses Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ bildet die räumlichen, als auch strukturellen Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente und die fachlichen Empfehlungen der Planungsabteilungen für eine Nachverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Graz ab.

Einwendung 43 (OZ 0052)

„[...]“

- *Dem Bebauungsplan, bestehend aus Verordnung, Plandarstellung und Erläuterungsbericht, ist nicht zu entnehmen, ob den Überlegungen des Stadtplanungsamtes ein städtebauliches Gutachten zugrunde liegt, das den geplanten zusätzlichen Wohnraum auch rechtfertigt.*

Laut Statistik Austria liegen in der Steiermark, insbesondere in der Stadt Graz, seit 2017 die Fertigstellungszahlen im Neubau deutlich über dem Haushaltszuwachs (siehe Kleine Zeitung, 01.02.2024, Seite 3, „Es wird nicht billiger“). Die aktuelle Diskussion um eine Leerstandsabgabe hat gezeigt, dass derzeit in Österreich 650.000 Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung vorhanden sind und daher leer stehen (Beitrag ORF, Radio Steiermark in KW 9/2024). Es kann davon ausgegangen werden, dass sich ein Großteil davon in Graz befindet. Darüber hinaus wird nicht unweit des vom gegenständlichen Bebauungsplan betroffenen Gebietes in der Kärntner Straße 1 an der Gürtelturmkreuzung, in einer Entfernung von weniger als 500 m, derzeit ein bis 65 m hohes Haus errichtet. In diesem Gebäude werden rund 175 Wohnungen entstehen sowie gut 4500 Quadratmeter für Büro und Gewerbe zur Verfügung stehen (Kleine Zeitung, Seite 22, 29.02.2024).

Wenn kein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht, warum wird dann wertvoller Boden wieder versiegelt? Angesichts der derzeitigen öffentlichen Diskussionen zum Thema Versiegelung von Flächen, kann der von der Stadtregierung geplante Bebauungsplan nur als kontraproduktiv eingestuft werden. Durch diese Versiegelung wird eine wertvolle „grüne Lunge“ zerstört. Daran können die geplanten Baumreihen nichts ändern. Der Bebauungsplan folgt ausschließlich den Interessen der antragstellenden Investoren. Dies steht im Widerspruch zum Raumordnungsgesetz, nachdem verschiedene Interessen sorgfältig abgewogen werden müssen. Dazu gehören auch Interessen der Eigentümer von EFH-Parzellen, die dort weiterhin wohnen wollen und Abbruch nicht in Erwägung ziehen. Es drängt sich der Gedanke auf, dass die derzeitige

Stadtregierung einen Beitrag zur Gewinnmaximierung jener Wohnbauträger leisten möchte, die in den letzten Jahren im vom Bebauungsplan betroffenen Gebiet Gründe aufgekauft haben.

- Eine Überschreitung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte in einem Bebauungsplan ist nach § 3 (1) Bebauungsdichteverordnung 1993 nur bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes zulässig. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Versorgung für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Dachraumausbauten und Zubauten in Betracht. Im Erläuterungsbericht wird lediglich auf diese Möglichkeiten hingewiesen, jedoch keine auf einem städtebaulichen Gutachten oder auf einem Gutachten eines Sachverständigen für Raumplanung basierende konkrete Aussagen getroffen.
- Durch die geplante Bebauung wird es zu einer großen Anzahl neuer Wohneinheiten kommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der zukünftigen Bewohner*innen dieser Wohnblöcke im Besitz zumindest eines Kraftfahrzeuges (PKW) sein wird. Daran wird die Nähe zum Öffentlichen Verkehrsknotenpunkt Don Bosco nichts ändern. Ein nicht zu vernachlässigender Teil wird sogar im Besitz von zwei Kraftfahrzeugen (PKW) sein. Auch wenn die Zufahrten über den Lazarettgürtel und die Hohenstaufengasse vorgesehen sind, wird es zu einer erheblichen Verkehrsbelastung im restlichen Siedlungsgebiet kommen. Das hat sich bereits in der Vergangenheit mit der Schaffung der Verbindung zum Siedlungsgebiet südlich der Ostbahnstrecke (Feldgasse) gezeigt. Die Staatsbahnstraße, aber auch andere Straßenzüge, werden seit dieser Zeit verstärkt als Abstellflächen für Kraftfahrzeuge (PKW), speziell für Kleintransporter, genutzt. Dadurch werden den eigentlichen Bewohner*innen Parkmöglichkeiten entzogen. Da davon auszugehen ist, dass es sich bei den geplanten Wohnungen um Mietwohnungen handeln wird, fallen für einen Tiefgaragenplatz zusätzliche Mietkosten an. Diese werden sich die Mieter sparen wollen und werden daher ihre Fahrzeuge in den angrenzenden Straßen (Wiesengasse, Falkenhofgasse, Buchkogelgasse usw.) abstellen.
- Durch die Möglichkeit entlang des Lazarettgürtels Gebäude mit 6 Geschoßen und einer maximalen Höhe von 19,50 m zu errichten, wird es zu einem Wertverlust jener Grundstücke kommen, die im Nahbereich dieser Gebäude liegen. Wer wird sich ein Einfamilienhaus kaufen, wenn er Gefahr läuft von einer Vielzahl von Bewohner*innen des benachbarten Wohnblocks im Garten oder beim Essen auf seiner Terrasse beobachtet zu werden? Außerdem dürften Eigentümer*innen der Bestandsbauten diese nur erhalten, Zubauten oder Änderungen wären unzulässig. Dies wird den Wert der Objekte weiter mindern. Dass die erhöhte Dichte, wie dies in der Informationsveranstaltung von DI Inninger behauptet wurde, sogar zu einer Wertsteigerung führt, wird stark bezweifelt. Die betroffenen Grundstücke sind dann nur mehr für Bauträger von Interesse. Diese werden aber nur den Grundstückspreis bezahlen, da das sich darauf befindliche Wohnhaus ohnehin abgerissen wird. Wird die Stadt Graz den drohenden Wertverlust ersetzen?

Aufgrund der vorgebrachten Einwendungen ersuchen wir, vom Bebauungsplan in der vorliegenden Version Abstand zu nehmen.“

Einwendungsbehandlung:

Ad Bebauungsplanerstellung: Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes 05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im vollwertigen Bauland mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“, entlang der Hohenstaufengasse mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 und entlang des Lazarettgürtels mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2. Für das gegenständliche Planungsgebiet ist gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanpflicht ausgewiesen.

Gemäß § 40 Abs.1 des StROG 2010 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen.

Gem. § 40 Abs.2 des StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

Mit der Beschlussfassung eines Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Planungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht und somit eine zukunftsorientierte und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet liegt im vollwertigen Bauland. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gelten für alle Grundstückseigentümer die gleichen Möglichkeiten, ein Grundstück im vollwertigen Bauland zu entwickeln. Wann und in welchem Umfang bauliche Entwicklungen in der Zukunft stattfinden werden ist nicht Teil dieses Bebauungsplanes.

Ad Bebauungsdichte: Die Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebauungsdichtewerte im Bebauungsplan ist im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan enthalten.

Gem. § 41 Abs.1 Z2 lit.i des StROG 2010 ist in Bebauungsplänen jedenfalls die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen, eine Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte als Mindestinhalt festzulegen.

Gem. § 3 Abs.1 der Bebauungsdichteverordnung können die im Flächenwidmungsplan und in § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. [...]

Ist nach der Bebauungsplanungszonierung ein Bebauungsplan nicht zu erlassen, so kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren bei Vorliegen der genannten Gründe festgesetzt werden; dafür ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung einzuholen.

Ein, wie von Ihnen angeregtes „städtebauliches Gutachten oder ein Gutachten eines Sachverständigen für Raumplanung“, ist im Bebauungsplanverfahren nicht notwendig, diese Festlegung ist ausschließlich an nachgeordnete Bauverfahren gerichtet.

Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurde die Bebauungsdichteüberschreitung in § 3 Abs.14 wie folgt festgelegt: *„Die Bebauungsdichte ist bezogen auf die Bruttobauplatzfläche gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten, eine Bebauungsdichteüberschreitung darüber hinaus ist nicht zulässig, Bebauungsdichteunterschreitungen sind zulässig.“*

Die Ermittlung der Bebauungsdichte erfolgt gem. Dichteverordnung und ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt. Die Festlegung für alle Eigentümer, die Bruttobauplatzfläche vor Abzug von Verkehrsflächen als Berechnungsgrundlage heranzuziehen, ermöglicht für alle Eigentümer die höchstmögliche Rechtssicherheit im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes. Ergänzend ist zu erwähnen, dass für einzelne Bauplätze im Sinne des Ortsbildes eine Dichteerhöhung mit dieser Verordnung ermöglicht wird (Bauplatz H als Eckgrundstück und 2 Grundstücke im Bereich des Nahverkehrsknoten Don Bosco).

Speziell die Dichteerhöhung am Bauplatz H ist im Sinne des Ortsbildes notwendig, da sich auf Grund der notwendigen Bebauung über Eck (Lärmschutz) und der festgelegten Mindestgeschoßanzahl mit 3G bereits eine Überschreitung der max. zulässigen Bebauungsdichte ergibt.

Für die beiden Grundstücke in direkter Nahelage zum Nahverkehrsknoten Don Bosco (ausgewiesene Bebauungsdichte WA mit 0,4-0,8) ist eine Dichteüberschreitung aus städtebaulichen Gründen auf Grund einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung und einer hochwertigen Verkehrserschließung am zukünftig erweitert ausgebauten Nahverkehrsknotens Don Bosco, festgelegt.

Die Baumassenverschiebung zwischen C1 und C2 ist ein Formalakt, da die Bebauungsdichte bezogen auf die Summe der Bruttobauplatzflächen von C1 und C2, eingehalten ist.

Ad Verkehr: Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes darf festgehalten werden, dass der öffentliche Raum, also die Straßen im nördlichen Lazarettfeld, allen Bürger:innen zur Verfügung steht. Verkehrsflächen, Straßen und Parkraumbewirtschaftung sind nicht Thema dieses Bebauungsplanes, welcher rechtlich auf seinen Gültigkeitsbereich im Bauland und die Verbringung der PKW-Stellplätze ebendort beschränkt ist.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: „Beim gegenständlichen Bebauungsplangebiet handelt es sich um Bauland. Unabhängig von einem Beschluss eines Bebauungsplans wird es mittel- bis langfristig durch die Umsetzung zusätzlicher Gebäude im Bebauungsplangebiet zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommen. Auf Basis eines Verkehrskonzeptes berücksichtigt die Stadt Graz beim gegenständlichen Bebauungsplan sowohl Flächen die eine Umverteilung dieses Verkehrs auf Geh- und Radwege sowie auf den öffentlichen Verkehr fördern, als auch Flächen die eine Verbesserung der Situation für den motorisierten Individualverkehr mit sich bringen.

Die Stadt Graz arbeitet seit Jahrzehnten in vielfacher Weise daran, dass die Wege der Bewohner:innen und der in Graz Beschäftigten in möglichst vielen Fällen nicht mit dem eigenen PKW zurück gelegt werden müssen. Neben zahlreichen Investitionen in den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und der Fuß- und Radinfrastruktur werden auch in Bebauungsplänen wie dem gegenständlichen BPL 05.38.0 Flächen für diese umweltschonenden Verkehrsarten berücksichtigt. Gerade im Gebiet rund um den Bebauungsplan 05.38.0 ist von einem kontinuierlichen Ausbau der Radinfrastruktur auszugehen. Nach den neuen Straßenbahnlinien in das Gebiet der Smart City Graz in der Waagner-Biro-Straße und in das Reininghausgebiet, sowie nach der Umsetzung der Innenstadtlastungsstrecke, wird nach derzeitigem Stand die geplante Straßenbahn-Südwest-Linie der nächste Schritt in der Ausweitung des Straßenbahnnetzes sein.

Die Maßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst können allerdings nur Schritt für Schritt bei Änderungen auf den Grundstücken erfolgen. Ohne die im Bebauungsplan berücksichtigten Maßnahmen könnten die angesprochenen Verbesserungen hingegen nicht oder nicht in diesem Ausmaß umgesetzt werden.

Der Pkw-Stellplatzschlüssel entspricht den üblichen Vorgaben und berücksichtigt die laufenden Entwicklungen im Gebiet.“

Ad Bebauung: Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde festgestellt, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischen Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern.

Mit der Beschlussfassung eines Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Planungsgebiet entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente verrechtlicht und somit eine zukunftsorientierte und geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet liegt im vollwertigen Bauland. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gelten für alle Grundstückseigentümer die gleichen Möglichkeiten ein Grundstück im vollwertigen Bauland zu entwickeln.

Regelungen zur Belichtung, Belüftung und Einsehbarkeit werden grundsätzlich über §13 des Stmk. BauG geregelt. Die über das Planwerk geregelte Baumassenverteilung hält die baugesetzlich definierten Abstände, speziell bezogen auf die Innenhofflächen, ein. Die festgelegten Geschosshöhen gelten als maximale Obergrenzen. An die hofseitig festgelegten Baugrenzen muss nicht über alle Geschosse angebaut werden.

Seitens des Stadtplanungsamtes darf festgehalten werden, dass eine widerrechtliche Eingriffshandlung in das Grundrecht des Eigentums sowie ein massiver Wertverlust der betroffenen Grundstücke durch die plangemäße Ausübung der hoheitlichen Planungsaufgaben der Gemeinde nicht abgeleitet werden kann.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.38.0 Bebauungsplan „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ in folgenden Punkten geändert:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

- (4) Im Erdgeschoß sind straßenseitig orientierte ~~Fahrradabstellräume~~ Fahrradabstellflächen, Technikräume, Müllräume, Stiegenhäuser, Eingänge und Durchgänge, angepasst an die Fassadengestaltung ~~als mit geschlossenen Räume~~ Fassaden auszuführen.
- (5) ~~Entlang des Lazarettgürtels ist straßenseitig im Erdgeschoss eine Ausrichtung von Wohnnutzflächen zum Lazarettgürtel unzulässig.~~
- (4)(6) Die gelb schraffierten Flächen im Planwerk weisen Bereiche aus, in denen im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig ist. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 20% zulässig.

§ 2 BEBAUUNGSGRAD, BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE

- (14) Die Bebauungsdichte ist bezogen auf die Bruttobauplatzfläche gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten, eine Bebauungsdichteüberschreitung darüber hinaus ist nicht zulässig. Bebauungsdichteunterschreitungen sind zulässig.
- (17) Am Bauplatz C1 wird eine dichterelevante BGF von max. ~~1.837,30~~ 2.116,00 m².
- (18) Am Bauplatz C2 wird eine dichterelevante BGF von max. ~~2596,70~~ 3.204,00 m².

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE

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

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude bzw. Gesamthöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
<u>1G</u>	<u>max. 4,50 m</u>	<u>max. 4,50 m</u>
<u>2G</u>	<u>max. 7,50 m</u>	<u>max. 7,50 m</u>
3G	max. 10,50 m	max. 10,50 m
4G	max. 13,50 m	max. 13,50 m
5G	max. 16,50 m	max. 16,50 m
6G	max. 19,50 m	max. 19,50 m

- (5) Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss, hat die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses zur Hohenstaufengasse ~~und zum Lazarettgürtel~~ mind. 0,8 m über dem angrenzenden Gehsteigniveau zu liegen.
- (6) Als Höhenbezugspunkt für die Gebäude- und Gesamthöhen gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau, bei nicht vorhandenem Gehsteig gilt das angrenzende Straßenniveau. Für straßenabgewandte Gebäude gilt als Höhenbezugspunkt das natürlich angrenzende Gelände zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes.
- (9) Für Zu- und Umbauten sind zur Angleichung an die baulichen Bestände Steildächer zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (11) ~~Bei Neubauten ist~~ Für die Wohnnutzung je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (12) ~~Bei Neubauten ist~~ Für sonstige Nutzungen je angefangene 50 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, BODENVERSIEGELUNG, GRÜNGESTALTUNG

- (14) Im Übergang zum öffentlichen Gut und im Übergang zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ist mindestens über 1,00 m Breite mit dem ursprünglichen gewachsenen Gelände niveaugleich, anzubinden. Diese Festlegung gilt nicht für die Angleichung von Niveausprüngen die an das öffentlichen Gut angrenzen.

§9 SONSTIGES

- (3) Müllsammelstellen sind gebäudeintegriert, als geschlossene Räume innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzen anzuordnen. Das Müllunterflursystem ist im Planungsgebiet unzulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Sanierungen und Umnutzungen zulässig, Zubauten sind unzulässig.

PLANWERK:

- Die in ungefährender Lage geplante Geh- und Raddurchwegung im Bereich des Grundstücks 1333/5 (Falkenhofgasse 27) wurde in der Beschlussfassung nicht berücksichtigt.
- Die bebaubare Fläche am Grundstück 1336/4 (Florianigasse 3) wurde um 1,0 m nach Norden verschoben.
- Im Planwerk wurden zusätzliche Bemaßungen ergänzt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde 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 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 05.38.0 Bebauungsplan „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Sachbearbeiter:

DI Andreas Roschitz
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Der Stadtbaudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin

Mag.^a Judith Schwentner
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....^(gegen ÖRP) Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 16.10.2024

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 17.10.2024

Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: November 2019
- Die Bürger:innenbeteiligung erfolgt über die Auflage des Bebauungsplanes, diese ist für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgt innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wird im Amtsblatt veröffentlicht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat:

Dem Bezirksrat Gries wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 05.38.0 Bebauungsplan „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

Klima-Schutz Maßnahmen

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

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

	Signiert von	Roschitz Andreas
	Zertifikat	CN=Roschitz Andreas,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-10-07T14:12:03+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	2024-10-07T14:15:07+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	2024-10-07T15:08:33+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	2024-10-08T08:01:11+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.