

*Grimm-Witz-Stalder*

Graz, 19.09.2024

## Bericht an den Gemeinderat

GZ: A14 – 083620/2020/0064

### 17.26.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“ XVII. Bez., KG 63118 Rudersdorf

#### 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 dem Schreiben vom 23. Mai 2019 ersucht der Eigentümer der Liegenschaft .81 und 171/4, KG 63118 sowie der Liegenschaft .85/1, .85/2, 171/5 und 171/9, KG 63118 um die Erstellung eines Bebauungsplanes.  
Das Planungsgebiet spannt sich zwischen der Triester Straße und dem Feldkirchner Weg fast bis zur Stadtgrenze auf und weist eine Fläche von 65.520 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist der nördliche und überwiegende Bereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,0 und ein kleiner Teil im Süden als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes ist im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Hinsichtlich der baulichen Entwicklung ist eine straßenraumbildende Bebauung entlang der Triester Straße vorgesehen, sowie eine niedrigere Bebauung nach Osten zum Feldkirchner Weg.  
Entsprechend den Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich Industrie und Gewerbe gem. § 16 STEK 4.0, wird die infrastrukturelle Erschließung gesichert und verbessert. Mit dem Bebauungsplan werden insgesamt

fünf Durchwegungen welche für Fußgänger und Radfahrer die Triester Straße mit dem Feldkirchner Weg verbinden festgelegt, sowie Flächen entlang der Triester Straße für einen Radweg, eine Baumreihe und einen Gehweg gesichert. Der Übergang zu den östlich gelegenen Wohngebieten wird mit einem 10,0 m breiten Grünstreifen mit Baumpflanzungen, der von Bebauung freigehalten wird, entlang des Feldkirchner Weges gestaltet.

## **Verfahren**

### **Auflage 1. Entwurf**

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 29. März 2023 über die Auflage des 17.26.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“ Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

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

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 13. April 2023 bis zum 15. Juni 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 23. Mai 2023 stattgefunden.

### **Einwendungen 1. Entwurf**

Während der ersten Auflage in der Zeit vom 13. April 2023 bis zum 15. Juni 2023 langten 28 Einwendungen und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Eine „ergänzende Einwendung“ zu einer Einwendung langte nach dem Auflagezeitraum 31. Oktober 2023 im Stadtplanungsamt ein.

#### **Stellungnahme 1 (OZ 0013)**

Holding Graz - Kommunale Dienstleistungen GmbH  
Infrastruktur & Energie  
Wasserwirtschaft  
Rohrnetzbetrieb  
Leitungsdokumentation

*Für den Bebauungsplan 17.26.0 Triester Straße – Mälzerweg - Feldkirchner Weg weisen wir darauf hin, dass nördlich der Grundgrenze KG 63118 Gdst. Nr. 171/1 Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen verlaufen, welche bebauungsfrei bzw. zugänglich zu halten sind.*



Wie auch im übermittelten Plan ersichtlich, handelt sich das Grundstück 171/7, KG 63118.

Nach fachlich vertiefter Prüfung mit den betreffenden Planungsabteilungen und nach Rücksprache mit Hrn. DI Werner Pirkner, Abteilungsleitung Infrastruktur & Energie Wasserwirtschaft Bau, wird der Geh- Radweg nach Süden verlegt, da die Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen auf dem genannten Grundstück bebauungsfrei bzw. zugänglich zu halten sind.

### **Stellungnahme 2 (OZ 0017)**

Energie Graz GmbH & Co KG

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 17.26.0 keine Einwände.

#### Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Keine Einwände

#### Zusatz Energie Graz – Fernwärme

Der Bebauungsplan liegt außerhalb des Versorgungsgebietes des Fernwärmenetzes der Energie Graz. Seitens der Netze Fernwärme – NF gibt es **keinen Einwand** gegen den Bebauungsplan.

#### Zusatz Energie Graz – Licht

Es gibt keine Einwände der KL – Straßenbeleuchtung

#### Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben Triester Straße - Mälzerweg - Feldkirchner Weg befinden sich erst ab dem Feldkirchner Weg 44 in Richtung Brunnfeldweg im öffentlichen Gut eine Niederspannungstrasse, der restliche Bauabschnitt liegt außerhalb dem Versorgungsgebiet der Stromnetz Graz. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Abbruchbescheid, sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.

#### Beantwortung:

Die Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG wird zur Kenntnis genommen.

### **Stellungnahme 3 (OZ 0021)**

Straßenamt; Im Hause

nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes BPL 17.26.0 "Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg" darf seitens A10/1 mitgeteilt werden, dass zur beabsichtigten Verordnung, u.a. aufgrund der intensiven Vorabstimmungen, grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Folgende Hinweise sind dennoch zu geben:

- Da es sich bei der Triester Straße um eine Landesstraße handelt, sind die Zufahrtsgenehmigungen mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steierischer Zentralraum abzustimmen.
- Die Anbindungen der Zufahrten über den Feldkirchner Weg, den Mälzerweg und den Brunnfeldweg sind im Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen. Die Lagen der Zufahrten sind jeweils möglichst weit von den jeweiligen Kreuzungsbereichen abzurücken. Hier ist darauf hinzuweisen, dass für sämtliche Zufahrten Sichtweitenachweise zu erbringen sind.

- Hinsichtlich Bauverbotszone gem. Stmk LStVG §24 im Bereich Feldkirchner Weg, Mälzerweg und Brunnfeldweg ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen. Entlang der Triester Straße 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.
- Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen werden, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwässern 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!
- Durch die dargestellten Baumpflanzungen dürfen weder verkehrssicherheitstechnisch höchstrelevante Sichtbeziehungen (Zufahrten, Knotenpunkte) noch die Beleuchtung des Straßenraumes entsprechend der gültigen technischen Richtlinien beeinträchtigt werden. Diese Beurteilung ist im vorliegenden Entwurf nicht möglich.

#### Beantwortung:

Die Stellungnahme des Straßenamtes der Stadt Graz in allen angeführten Punkten wird zur Kenntnis genommen.

Zudem wird festgehalten, dass auf Grund der Größe des Bebauungsplangebietes und der Kleinteiligkeit der einzelnen Grundstücke, im Bebauungsplan Vorgaben bezüglich der Zufahrten nicht möglich bzw. zielführend sind. Die tatsächliche Situierung der Zufahrten wird in den jeweiligen Bauverfahren zu beurteilen sein.

Mit der Baubezirksleitung steirischer Zentralraum, mit dem Stadtplanungsamt, mit dem Straßenamt und mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde abgestimmt, dass auf Grund der geplanten Nutzungen ein direktes Zufahren von der Landesstraße weiterhin möglich sein soll. Werden mehrere Grundstücke zusammengelegt und ergibt sich dadurch die Notwendigkeit eines Rechtsabbiegestreifens bei der Zufahrt, so kann dieser im Bereich des Grünstreifens situiert werden.

Eine alternative Erschließung für den Kfz-Verkehr über den östlich gelegenen Feldkirchner Weg ist nicht ausgeschlossen.

In den nachfolgenden Bauverfahren ist um Ausnahme vom Bauverbot gem. Stmk LStVG anzusuchen.

#### **Stellungnahme 4 (OZ 0032)**

Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau

*Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte!*

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

*Das Planungsgebiet liegt unmittelbar östlich der B67 Grazer Straße/Triesterstraße im Abschnitt zwischen ca. Str.-Km. 58,3+0,001 bis ca. Str.-Km. 60,0+0,076 und südlich des Knotens B67 - Gradnerstraße. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes erfolgte über die verkehrsrelevanten Maßnahmen und Festlegungen eine umfassende Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum. Basis für die Abstimmungsgespräche war eine umfassende Verkehrsuntersuchung des Verkehrsplanungsbüros Triagonal GmbH, deren Ergebnisse und daraus resultierende Empfehlungen in die Unterlagen Eingang gefunden haben. Die Änderung wird daher zur Kenntnis genommen.*

#### Beantwortung:

Die Stellungnahme der Baubezirksleitung wird zur Kenntnis genommen.

## **Einwendung 1 (OZ 0010)**

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Referat Wasserwirtschaftliche Planung  
Abteilung 14  
Wartingergasse 43

*Zur Kundmachung der Stadt Graz vom April 2023 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 17.26.0 "Triester Straße - Mälzerweg - Feldkirchner Weg" wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung vorgeschlagen, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird. Die Lage innerhalb des Widmungsgebietes 2 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Bad Radkersburg ist zu berücksichtigen.*

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

### Einwendungsbehandlung:

Hinsichtlich des angeführten Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes muss darauf hingewiesen werden, dass dies in zukünftigen Bauverfahren zu berücksichtigen ist.

Wie die Holding Graz dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, mehrmals detailliert dargestellt hat, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten.

Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen. [...]

Im Allgemeinen wird zu Bebauungsplänen festgehalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen.

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

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

## **Einwendung 2 (OZ 0011)**

*(...) mit Schreiben vom 23.05.2019 haben die Eigentümer der Liegenschaften .81 und 171/4 KG 63118 sowie .85/1, 85/2, 171/5 und 171/9 KG 63118 um Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.*

Als Eigentümer der letztgenannten 4 Liegenschaften ersuche ich innerhalb offener Frist zum Entwurf vom 12.4.2023 des Bebauungsplanes 17.26.0 folgende Anliegen bzw. Einwendungen zu berücksichtigen:

Die oa Eigentümer waren mit Projektentwicklern zur Realisierung eines Projektes auf den genannten Liegenschaften mit befristeten vertraglichen Vereinbarungen in Verbindung. Diese Vereinbarungen wurden wegen Fristüberschreitung aufgelöst und die Liegenschaften .81 und 171/4 KG 63118 (nördlich anschließende Liegenschaften zu Triester Straße 445+445a) wurden veräußert, sodass das ursprüngliche Projekt mit dem neuen Eigentümer wegen anderer Pläne nicht mehr realisierbar ist.

Als Eigentümer der Liegenschaften .85/1, 85/2, 171/5 und 171/9 KG 63118 (Triester Straße 445+445a) wurden neue Projektlösungen gesucht und gefunden. Eine solche würde die Liegenschaften Triester Straße 445+445a, Triester Straße 447 und Triester Straße 449 (südlich anschließende Liegenschaften) umfassen.

Als Voraussetzung für eine mögliche Realisierung wurden vom Projektentwickler einige Rahmenbedingungen genannt. Diese betreffen

- Entfall des Geh-Radweges in Ost-Westrichtung auf Höhe Grenzgasse
- Eine durchgehende Baukörperhöhe mit GH min 14,00 m und GH max 18,00 m für die Liegenschaften Triester Straße 445+445a, 447 und 449.
- Gebündelte Zufahrtsmöglichkeit von der Triester Straße und vom Feldkirchnerweg

Als Begründung darf ausgeführt werden, dass die ursprüngliche Objektgröße jener des neuen Objektes entsprechen würde und die derzeitige kleinteilige Grundstücksaufteilung mit zusätzlichem Geh-Radweg keine sinnvolle Baukörpergestaltung als Einzelobjekte erlauben würde und damit wirtschaftlich nicht darstellbar wäre.

Die Abtretung von Grundstücksteilen als Geh-Radweg der Liegenschaft Triester Straße 445+445a würde weiter nach einer bereits vor Jahrzehnten erfolgten entschädigungsfreien Abtretung eines ca 4 m breiten Streifens an der Triester Straße (gemäß der Schilderung meines Großvaters Domitner Franz sen. war ursprünglich ein Straßengraben bei der damals zweispurigen Triester Straße zur Liegenschaft gehörig) weitere erhebliche Nutzflächenverluste bedeuten.

Es sollen am Objektgebiet die Ziele des Bebauungsplanes mit einer geschlossenen Bebauung möglichst umgesetzt werden.

Die Erschließung des ostseitig befindlichen Siedlungsgebietes würde sowohl südlich in unmittelbarer räumlicher Nähe mit dem Feldkirchnerweg und nördlich mit dem geplanten Geh-Radweg als Achsenverlängerung des Gaisbacherweges auch sehr gut fußläufig erfolgen können. Der homogene Baukörper würde als Schallschutz für den Siedlungsbereich beste Wirksamkeit entfalten.

Allfällige Leitungsträger beim und am Objektbereich könnten als architektonische Besonderheit berücksichtigt und in das Projekt integriert werden (siehe zB beim an der Triester Straße gegenüberliegenden Wohnobjekt).

Die an der Triester Straße geplante Baumpflanzungsreihe könnte unterbrechungsfrei über den gesamten Baukörperbereich eine grüne Leitlinie als Allee darstellen.

Zum Erläuterungsbericht darf ich noch weitere Anmerkungen und Überlegungen darlegen:

Als Anrainer empfinde ich die Erschließung des Objektgebietes mit öffentlichen

*Verkehrsmitteln als gut (Haltestellen der Regionalbuslinien mit guter Frequenz liegen unmittelbar am Objektgebiet)*

*Die Geschößanzahl des Bebauungsplanes richtet sich ua nach der Straßenbreite – im Bereich Triester Straße 447 + 449 ist mit den an der Triester Straße gegenüberliegenden Parkplatz- und Gewerbeflächen diesseits zur Fassung des Straßenraumes eine entsprechende vorgenannte Bauhöhe sinnvoll. Die Straßenfassade könnte mit schallschluckenden Elementen versehen werden (Vorteil für den der Liegenschaft 445+445a gegenüberliegenden großen Wohnkomplex)*

*Es erschließt sich mir nicht, warum Unterflurcontainer als moderne Abfallsammelanlagen verboten sind.*

*Die Bedingung zur bodengebundenen Fassadenbegrünung auf mind. 30% der Fassadenflächen an mind. 2 Fassadenseiten schränkt einerseits Liegenschaftseigentümer stark ein, welche mit geschlossener Bauweise arbeiten und „dazwischen“ liegen und damit an allen Seiten eine Begrünung aufweisen müssen und andererseits wird die Verwendung moderner Fassadenelemente mit automatischer Bewässerung verhindert. Grundsätzlich sehe ich Begrünung einer Fassade kritisch, da meine praktische Erfahrung mit Fassadenbewuchs zeigt, dass durch das starke Insektenaufkommen nur mehr Klimaanlage zu verwenden wären, da offenbare Fenster auch häufig von „Quälgeistern“ genutzt werden. Eine Dachbegrünung halte ich für die praktikablere Lösung.*

*Die Begrenzung auf 2,5m<sup>2</sup> Werbefläche je Bauplatz (im Gewerbegebiet!) erscheint mir nur einen Bruchteil der tatsächlich erforderlichen Flächen abzudecken – eine Einschränkung von Leuchtkästen könnte ich nachvollziehen – an der gesamten Triester Straße werden derzeit ein Vielfaches an Werbeflächen von Gewerbebetrieben verwendet.*

*Mit der Bitte um Prüfung und Berücksichtigung der Einwendungen um den grundsätzlich sehr guten Intentionen des Bebauungsplanes eine wirtschaftlich realistische Umsetzung zu ermöglichen.*

#### Einwendungsbehandlung:

Der Bebauungsplan wurde erstellt, um eine geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich sicherzustellen.

Grundlage dafür sind das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das strategische Planungsinstrument der Stadt Graz und die damit verknüpften Zielsetzungen für den gegenständlichen Bereich „**Industrie und Gewerbe**“. Ebenso stellt der 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Widmung des nördlichen Bereichs des Gebietes „**Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss**“ und der südliche Bereich „**Gewerbegebiet**“ die Grundlage für die Planung dar. Im Flächenwidmungsplan, Deckplan 1 ist die Bebauungsplanpflicht festgelegt.

Die Festlegungen aus dem Stadtentwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan werden im 1.0 Räumlichen Leitbild konkretisiert. Damit gilt der Bereichstyp „**Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt**“.

Der Bebauungsplan hat somit u.a. folgende Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes einzuhalten:

- Erhalt bzw. Schaffung der charakteristischen, straßenraumbildenden und überwiegend (weitgehend) **geschlossenen Bebauung** entlang der Grazer Einfahrtsstraßen



- **Attraktivierung des Straßenraums für den nicht motorisierten Verkehr** und Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten – gegebenenfalls Abrücken der Bebauung zu Gunsten einer Qualitätssteigerung
- **Erhöhung des Durchgrünungsgrades des Straßenraums** (beispielsweise durch die Schaffung von Baumstreifen bzw. durch ergänzende Baumpflanzungen im Bereich von Parkstreifen im Straßenraum)

Dies sind die städtebaulichen Vorgaben, die für die Erarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes Voraussetzung sind.

Zukünftige bauliche Entwicklungen erfüllen mit Einhaltung des Bebauungsplans gleichzeitig alle städtebaulichen Vorgaben und geben dem Projektentwickler Rechtssicherheit für das Projekt.

Der Geh- Radweg wird, nach fachlich vertiefter Prüfung nach Süden auf das Grundstück der Liegenschaft Triester Straße 449 verlegt, da auf diesem Grundstück Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen verlaufen, welche ohnehin bebauungsfrei und für die Holding Graz zugänglich zu halten sind und dies mit einem Geh- Radweg, auch hinsichtlich der freizuhaltenden Breite sehr gut kombinierbar ist.

Im Zuge der Verlegung des Geh- Radweges wird die maximale Baukörperhöhe von 18,0 m bis inkl. der Liegenschaft Triester Straße 447 bzw. 447a weitergeführt. Südlich davon verläuft die Baukörperhöhe, in Richtung stadtauswärts mit einer niedrigeren Höhe.

Mit der Baubezirksleitung steirischer Zentralraum, mit dem Stadtplanungsamt, mit dem Straßenamt und mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde abgestimmt, dass auf Grund der geplanten Nutzungen ein direktes richtungsgebundenes Zufahren von der Landesstraße (Triester Straße) weiterhin möglich sein soll. Gebündelte Zufahrten für Entwicklungen, die großflächigere Bereiche erschließen sind jedenfalls nicht ausgeschlossen. Die tatsächliche Situierung einer Zufahrt wird im Bauverfahren beurteilt.

Mit dem Bebauungsplanentwurf werden neue Straßenfluchtlinien entlang der Triester Straße festgelegt. Diese setzen, wie oben beschrieben, die Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes um:

**Die Attraktivierung des Straßenraums für den nicht motorisierten Verkehr**, gegebenenfalls ein Abrücken der Bebauung zu Gunsten einer Qualitätssteigerung, sowie die **Erhöhung des Durchgrünungsgrades des Straßenraums** (beispielsweise durch die Schaffung von Baumstreifen bzw. durch ergänzende Baumpflanzungen im Bereich von Parkstreifen im Straßenraum).

Diese Verkehrsflächen werden eingelöst, zusätzlich kann die Dichteberechnung auf den Bruttobauplatz bezogen werden. Das heißt, dass sich die Flächen, die mit einem Neubau geschaffen werden, also die Bruttogeschosßfläche, auf die ursprüngliche Gesamtfläche des Bauplatzes beziehen können.

Auch gibt der Bebauungsplan vor, dass eine straßenraumbildende und überwiegend (weitgehend) **geschlossene Bebauung** entlang der Triester Straße umzusetzen ist.

Die östlichen Wohngebiete sollen jedoch nicht von einer langen durchgehenden Bebauung abgeschnitten werden, auch soll der Straßenraum der u.a. einen Radweg an der Triester Straße bereitstellt, eine Durchlässigkeit mit Durchwegungen in beide Richtungen, von der Triester Straße kommend und umgekehrt, sicherstellen. Diese Vorgaben sind mit dem Bebauungsplan erfüllt.

Mit dem Bebauungsplan sind Unterflurcontainersysteme, die große unterirdische Abfallbehälter für ein sehr großes Sammelvolumen an Abfall bereitstellen, ausgeschlossen.

Dieses System stellt sehr große Behälter für viele Fraktionen zur Verfügung, das bedeutet, dass große Flächen, die nicht bebaubar und auch nicht unterbaubar sind, zur Verfügung stehen müssen, da die Container unterirdisch ein großes Volumen für Müll bieten.

Die Entsorgung wird über einen 4-Achs-LKW, der die Container zum Fahrzeug hebt und entleert abgewickelt, das bedeutet, dass für die Aufstellung dieses Fahrzeuges mit einer Nutzlast von über 15 Tonnen ebenso eine Fläche zur Verfügung stehen muss. Der Luftraum darüber muss ebenso für den Kran der die großen Sammelbehälter heraushebt und über dem Abfallsammelfahrzeug entleert frei von Gebäuden sein. Der 4-Achs-Lkw (Abfallsammelfahrzeug) würde entlang der Triester Straße je Bauplatz sowohl eine Aufstellfläche für das Fahrzeug selbst, sondern auch für den Kran in der Höhe Platz benötigen.

Vorwiegend werden Unterflurcontainersysteme im öffentlichen Raum errichtet, da für die Unterbringung der unterirdischen Großcontainer wie auch für die Aufstellung des LKWs zur Entsorgung, entsprechend große Flächen zur Verfügung stehen. Auch fallen hier entsprechend große Mengen an Abfall an, die ein solches System aufnehmen kann. Unterflurcontainersysteme machen auch bei großen Wohnanlagen Sinn, da hier ebenso die benötigten Flächen gebündelt zur Verfügung stehen und entsprechend viel Menge an Müll für alle Fraktionen anfällt.

Die erforderlichen Voraussetzungen sind mit den Bauplätzen im gegenständlichen Bebauungsplangebiet und der zukünftigen Straßenrandbebauung nicht gegeben. Unterflurcontainersysteme an der Triester Straße würden die Bebaubarkeit der Bauplätze stark einschränken, auch wenn Bauplätze wie in der Einwendung geschildert, sich gemeinsam entwickeln. Zudem ist ein Entsorgen mittels 4-Achs-LKW am Feldkirchner Weg aufgrund der Lärmbelastung, der nicht gegebenen Wendemöglichkeiten und dem Wohngebiet östlich davon, ausgeschlossen.

Die Bauplätze weisen mit der zukünftigen Bebauung, eine hohe Bebauungsdichte (im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegt) und einen hohen Versiegelungsgrad von 0,7, der mit dem Bebauungsplan festgelegt ist, auf.

Dem entgegen wirken soll die Vorgabe nach einer Fassadenbegrünung und begrüntem Dächern. Zukünftige Neubauten im Bebauungsplangebiet müssen gemäß dem Bebauungsplan eine gewisse Fläche an Fassadenbegrünung aufweisen. Begrünte Fassaden beeinflussen das Kleinklima positiv, sie produzieren Sauerstoff, beschatten die Fassade und können durch die Verdunstung von Wasser die Fassade kühlen. Sie können also mit dazu beitragen, Fassaden vor einer starken Aufheizung zu bewahren. Das kann in weiterer Folge zu einer Energieeinsparung beitragen.

Zudem binden Pflanzen Kohlendioxid, Staub und Luftschadstoffe. Eine Fassadenbegrünung verlangt wenig Platz.

Werbung ist ein wesentliches Element der Stadtgestalt. Es ist Teil eines lebendigen Stadtbildes und prägt den öffentlichen Raum mit. Das architektonische Erscheinungsbild steht in einem direkten gestalterischen Zusammenhang mit der jeweiligen Werbeanlage. Wesentlich ist ebenso das Zusammenwirken der baulichen Struktur mit dem öffentlichen Raum. Öffentlicher Raum lässt sich weder beliebig vermehren, noch beliebig „verstellen“, denn dadurch verliert er seinen Wert.

Die Stadt hat dafür Sorge zu tragen, dass die Qualität und die Erlebbarkeit des öffentlichen Raums nicht durch eine Reizüberflutung verloren geht.

Städtebauliche Parameter für Werbeanlagen orientieren sich an der baulichen Maßstäblichkeit, Straßenquerschnitte, Sichtachsen, Fassadengeometrie, Häufung, Fernwirkung, Blendwirkung, Nutzung etc. Diese städtebaulichen Zielsetzungen führen zur Festlegung über Werbeanlagen im gegenständlichen Bebauungsplangebiet. Nach nochmaliger fachlicher Prüfung bleiben diese Festlegungen zur Sicherung der Qualität des öffentlichen Raumes aufrecht.

### Einwendung 3 (OZ 0012)

Als Eigentümer der Liegenschaft Triester Straße 447, KG 63118, Gst. Nr. 171/14 möchte ich meine Änderungswünsche zum Bebauungsplan bekanntgeben.

Dazu habe ich mir erlaubt einige Einträge in den von Ihnen übermittelten Planausschnitt zu erstellen, um die Situation besser zu erklären.

Der vorgelegte Entwurf verhindert nämlich den Wunsch einer geschlossenen Bebauung, dies liegt daran, dass es südlich meiner Liegenschaft eine Trasse für Kanal und Wasserleitung gibt, die nicht überbaut werden darf. Diese Trasse habe ich in meiner Skizze als orange strichlierte Linie dargestellt.

An der nördlichen Grundgrenze ist ein Geh-Radweg dargestellt. Dieser liegt mit ca. 3,5 m auf meinem Grundstück und verhindert eine geschlossene Bebauung zum nördlichen Nachbargrundstück.

Somit gibt es auf beiden Seiten meines Grundstückes ein Hindernis für eine geschlossene oder gekuppelte Bebauung.

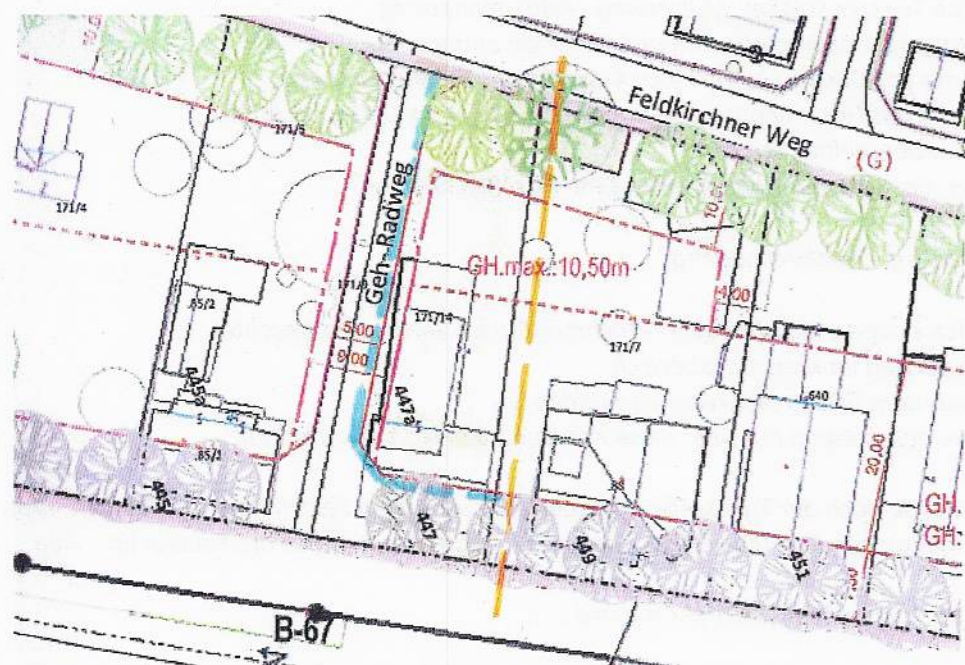
Zu diesem Geh-Radweg ist weiters anzumerken, dass in ca. 90 m südlich von meinem Grundstück ohnehin der Feldkirchner Weg auf die Triester Straße trifft. Der Radweg durch mein Grundstück findet außerdem nach Osten keine Verlängerung.

Durch diese Einschränkung wäre eine Bebauung meiner Liegenschaft praktisch unmöglich. Was zu einer völligen Entwertung führen würde.

Daher bitte ich Sie den geplanten Geh-Radweg zu verschieben oder entfallen zu lassen.

Da ich in Absprachen mit meinen direkten Nachbarn eine gemeinsame Bebauung der Liegenschaften plane, wäre es sinnvoll die Gebäudehöhen an das nördlich anschließende Grundstück anzupassen und ebenfalls GH. Max 18,00 m zu erhöhen.

Ich bitte bei den Überlegungen auch zu berücksichtigen, dass eine Grundstücksabtretung entlang dem Feldkirchner Weg bereits bei der Baubewilligung für das nun bestehende Gebäude vorgeschrieben wurde, daher ist eine weitere Grundstücksabtretung nicht mehr zulässig.



### Einwendungsbehandlung:

Mit der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes sind u.a. die Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes, der Erhalt bzw. Schaffung einer charakteristischen, straßenraumbildenden und überwiegend (weitgehend) geschlossenen Bebauung entlang der Triester Straße berücksichtigt.

Die östlichen Wohngebiete sollen jedoch nicht von einer langen durchgehenden Bebauung abgeschnitten werden, auch soll der Straßenraum, der u.a. einen Radweg an der Triester Straße bereitstellt, eine Durchlässigkeit mit Durchwegungen in beide Richtungen, von der Triester Straße kommend und umgekehrt, sicherstellen.

Mit dem Bebauungsplan ist deshalb neben den geschlossenen, auch die gekuppelte und die offene Bebauung möglich.

Nach fachlich vertiefter Prüfung und nach Rücksprache mit der Holding Graz, Wasserwirtschaft wird der Geh-Radweg nach Süden verlegt, da die Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen auf dem genannten Grundstück bebauungsfrei bzw. zugänglich zu halten sind.

Eine Anbindung nach Westen über den Fußgängerübergang über die Triester Straße und die Anbindung an den Feldkirchner Weg ist somit weiterhin gegeben.

Im Zuge der Verlegung des Geh- Radweges wird die maximale Baukörperhöhe von 18,0 m bis inkl. der Liegenschaft Triester Straße 447 bzw. 447a weitergeführt. Südlich davon verläuft die Baukörperhöhe Richtung stadtauswärts mit einer niedrigeren Höhe.

Es ist richtig, dass mit dem Bebauungsplanentwurf neue Straßenfluchtlinien entlang des Feldkirchner Weges für eine Straßenverbreiterung festgelegt sind.

Die neue Straßenfluchtlinie verläuft entlang der bestehenden Baulandgrenze, benötigt wird allerdings ein Teilstück für einen Aufenthaltsbereich.

Ein kleiner Teil Ihres Grundstückes zum Feldkirchner Weg ist bereits mit dem 4.0 Flächenwidmungsplan und auch mit dem bereits davor gültigen 3.0 Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche gewidmet.

### **Einwendung 4 (OZ 0014)**

*Betreff: 17.26.0 Bebauungsplan Triester Straße - Mälzerweg - Feldkirchnerweg  
Grundstück 439, Bebauung entspricht nicht mehr, wie auf dem Plan angegeben.  
Die Bewilligung eines Hotels, mit der Genehmigung einer Ausfahrt am Feldkirchnerweg,  
Anlieferungen und Abholung, die das Hotel benötigt, werden vom Feldkirchnerweg getätigt.  
Lärm und Abgase, direkt gegenüber meiner Terrasse.  
Für mich, und vieler Anwohner, hat sich die Wohnqualität sehr verschlechtert.*

*Zum Kreuzungsbereich "Mälzerweg - Feldkirchnerweg"*

*Diese zunehmend als Gefährlich erweist, Rechtsregel (Verkehrsordnung) wird kaum beachtet.  
Zu nahes Parken am Feldkirchnerweg im Kreuzungsbereich,  
sodass kaum Einsicht in und aus dem Feldkirchnerweg vorhanden ist.  
Die Anwohner des Gaisbacherwegs, können nur über diese Kreuzung von Norden zufahren,  
und Richtung Süden ausfahren.  
Vom Süden, von der Triester Straße nach der Tankstelle, über den sehr schmalen Feldkirchnerweg für ein Auto,  
Ausweichmöglichkeit, wieder genau bei den Haus Gaisbacherweg 2, das sich eigentlich am Feldkirchnerweg  
befindet!  
Diese auch als Ausweichrute für so manchen Autofahrer dient.....*

*Es wäre von großem Nutzen, wenn diesbezüglich ein Spaziergang am Feldkirchnerweg, vielleicht mit Anwohner zu starten, und vor Ort die Problematik mit eigenen Augen zu sehen, was man auf Papier oder im Internet nicht sieht.  
Die Triester Straße zu entlasten, dafür den Feldkirchnerweg zu belasten, ist der Falsche weg.*

*Bezüglich Betriebe anzusiedeln*

*Eine Überprüfung des Grundstückes (413), (zurzeit Pizzeria) auf der Triester Straße Ecke Mälzerweg, wie oft und in kurzer Zeit, die Betriebe oder Pächter gewechselt haben, es lohnt sich nicht.*

Einwendungsbehandlung:

Hinsichtlich der Verkehrssituation ist mit dem Bebauungsplan nicht die Gewährleistung einer durchgängigen Befahrbarkeit des Feldkirchner Weges für den Kfz-Verkehr festgelegt, sondern die Sicherstellung der künftigen Erreichbarkeit (z.B. auch über Sackgassenabschnitte für den Kfz-Verkehr) sowie der durchgehenden Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr.

Besonders in Kreuzungsbereichen (Sichtweiten, Schleppkurven) und in Hanglagen (Böschungen, Einschnitte) wurden auf Basis einer Vorprojektsplanung erforderliche Flächen für einen künftigen Ausbau des Feldkirchner Weges festgelegt und im Bebauungsplan berücksichtigt. Künftig wird dadurch die einseitige Situierung eines Gehsteiges möglich sein.

Damit sollen die Kreuzungsbereiche verkehrstechnisch entschärft und der Feldkirchner Weg für Fußgänger attraktiver, durch einen Gehsteig, werden.

Der Bebauungsplan wurde erstellt, um eine geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich sicherzustellen.

Grundlage dafür sind das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das strategische Planungsinstrument der Stadt Graz und die damit verknüpften Zielsetzungen für den gegenständlichen Bereich „**Industrie und Gewerbe**“. Ebenso stellt der 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Widmung des nördlichen Bereichs des Gebietes „**Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss**“ und der südliche Bereich „**Gewerbegebiet**“. Grundlage für die Planung dar. Im Flächenwidmungsplan, Deckplan 1 ist die Bebauungsplanpflicht festgelegt.

Die Festlegungen aus dem Stadtentwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan werden im 1.0 Räumlichen Leitbild konkretisiert. Damit gilt der Bereichstyp „**Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt**“.

Eine teilweise bestehende Wohnnutzung entlang des Bereiches zwischen der Triester Straße und des Feldkirchner Weges wird im Zuge von Neubauten einer gewerblichen Nutzung weichen. Die Vorgaben dazu bestehen bereits mit den übergeordneten Planungsinstrumenten und werden nicht erst mit dem gegenständlichen Bebauungsplan festgelegt.

#### **Einwendung 5 (OZ 0015)**

*ich erhebe Einspruch gegen den Bebauungsplan 17.26.0 Triesterstraße - Mälzerweg - Feldkirchner Weg aus folgenden Gründen:*

*Carports, Schuppen und Nebengebäude sollten weiterhin außerhalb der Baugrenzlinie zugelassen werden. Garagen und Carports befinden sich auch üblicher Weise in der Nähe zur Straße ohne dass man sein Grundstück durchqueren muß.*

*Ich bin auch gegen eine max. Bauhöhe von 14 Meter in unmittelbarer Nähe meiner Grundstücksgrenze wegen der Beschattung des Grundstücks und den somit verbundenen erhöhten Energieaufwand für Heizung und Licht, speziell in den Wintermonaten, und den Verlust der Sonneneinstrahlung.*

*Weiters kommt es zu einer massiven Grundstücksentwertung durch diesen Bebauungsplan, wie will man diesen*

Verlust ausgleichen?

*Welche präventive Schutzmaßnahmen sind geplant wenn es in Zukunft durch die angebliche Klimaerwärmung samt Trockenheit und Dürre zu Waldbrände in der Triesterstraße bzw. Feldkirchner Weg kommen sollte. Wie will man den Funkenflug von Bäumen auf angrenzende Gebäude vorsorglich entgegenwirken bzw. verhindern?*

#### Einwendungsbehandlung:

Der Bebauungsplan wurde erstellt, um eine geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich sicherzustellen. Dieser Bereich, der sich entlang der Triester Straße aufspannt, liegt gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Bereich „**Industrie und Gewerbe**“.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan besteht die Widmung „**Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss**“, in diesem Bereich befindet sich auch Ihre Liegenschaft, südlich davon besteht die Widmung „Gewerbegebiet“. In beiden Widmungen besteht eine Bebauungsdichte von 0,5-1. Die Festlegungen aus dem Stadtentwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan werden im 1.0 Räumlichen Leitbild konkretisiert. Damit gilt der Bereichstyp „**Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt**“.

Das bedeutet, dass der Bebauungsplan einen sehr gut baulich ausnutzbaren Bereich mit Bauflucht- und Baugrenzl原因en angesichts der hohen Maximaldichte vorsieht. Ebenso wird ein Versiegelungsgrad von 0,7 festgelegt, der hohe Wert entspricht der Nutzung gemäß der oben zitierten Vorgaben, die derzeit bereits ein zukünftiges Wohnen in den oberen Geschoßen nicht mehr ermöglicht. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan ist auch Wohnen im Erdgeschoß ausgeschlossen. Diese Festlegung betrifft Neubauten, bestehende Wohnhäuser können im Bestand weiter so wie bisher genutzt werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht die bauliche Entwicklung entsprechend der genannten Planungsinstrumente. Die Flächen, die entlang der Triester Straße für einen Gehweg, für eine Baumreihe und für einen Radweg benötigt werden, werden eingelöst. Zudem kann die Bebauungsdichte auf den Bruttobauplatz (also die einzulösenden Flächen miteingerechnet) gerechnet werden. Von einer Entwertung kann deshalb nicht gesprochen werden.

Zudem gibt ein Bebauungsplan Rechtssicherheit für zukünftige Projekte.

Der Bebauungsplan spannt zudem einen großen bebaubaren Rahmen für bauliche Entwicklungen auf, von einer Grundstücksentwertung kann auch hier nicht gesprochen werden, da der Großteil der Grundstücke für eine mögliche zukünftige Bebauung zur Verfügung steht.

Der Rahmen für eine bauliche Entwicklung ist so aufgespannt, dass innerhalb dieses Rahmens Haupt- und Nebengebäude errichtet werden können. Außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因en sind keine Haupt- und Nebengebäude zulässig.

Die Bauplätze im Bebauungsplangebiet weisen mit der zukünftigen Bebauung, wie bereits erwähnt, eine hohe Bebauungsdichte (im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegt) und einen hohen Versiegelungsgrad von 0,7, der mit dem Bebauungsplan festgelegt ist, auf.

Damit der Versiegelung entgegenwirkt werden kann, wird mit dem Bebauungsplan Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen festgelegt.

Konkret müssen zukünftige Neubauten im Bebauungsplangebiet gemäß dem Bebauungsplan eine gewisse Fläche an Fassadenbegrünung aufweisen. Begrünte Fassaden beeinflussen das Kleinklima positiv, sie produzieren Sauerstoff, beschatten die Fassade und können durch die Verdunstung von Wasser die Fassade kühlen. Sie können also mit dazu beitragen, Fassaden vor einer starken Aufheizung zu bewahren. Das kann in weiterer Folge zu einer Energieeinsparung beitragen.

Zudem binden Pflanzen Kohlendioxid, Staub und Luftschadstoffe.

Der Bebauungsplan legt weiters verpflichtende Baumpflanzungen fest und sichert den Bestand von erhaltenswerten Bäumen. Baumpflanzungen stellen einen hohen Wert für das Grazer Stadtgebiet dar, die ausgleichenden Wirkungen sind von ökologischer und stadtklimatischer Bedeutung, ebenso wie die oben erläuterten positiven Wirkungen der Fassadenbegrünungen.

Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verringern den Abfluss an Niederschlagswässern. Sie sind somit primär ein Thema des Kleinklimas und der Ökologie. Die verbindliche Verankerung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes erfolgt als Teil der Klimawandelanpassungsstrategie der Stadt Graz.

Eine erhöhte Brandgefahr geht von Bäumen per se nicht aus.

### **Einwendung 6 (OZ 0016)**

*Ich erhebe Einspruch gegen den Bebauungsplan 17.26.0 Triesterstraße,- Mälzerweg - Feldkirchner Weg ( 227/2, 228/3 ) aus folgenden Gründen :*

*Carports, Schuppen und Nebengebäude sollten weiterhin außerhalb der Baugrenzlinie zugelassen werden, da sie uns auch als Lärm, Staub und Sichtschutz dienen.*

*Ich bin auch gegen diesen Bebauungsplan, da es dadurch zu einer Entwertung des Grundstücks kommt.*

*Ich bin auch strikt gegen eine maximale Höhe von 1,5 Meter , bei der Einfriedung und verzichte auch gerne auf eine „visuelle Offenheit“ . Wir haben auf der westlichen Seite des Grundstücks eine Hauptstraße mit Ampelanlage und täglichen Stau, auf der nördlichen Seite grenzen wir an einen Betrieb mit regen LKW und Staplerverkehr, an der östlichen Seite dasselbe Bild, südlich grenzen wir an eine landwirtschaftlichen Betrieb mit Lästlinge ( Fliegen, Mücken, etc. ) , deshalb kommt für uns ein Zaun mit „visueller Offenheit“ und nur 1,5 Meter Höhe nicht in Frage. Ganz Im Gegenteil, wir fordern eine Lärmschutzwand von mindesten 2,5 Meter Höhe an der Triester Straße im Kreuzungsbereich, und auch die Möglichkeit, je nach Bedarf, zu einer Errichtung einer höheren Lärmschutzwand an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze (Betriebsgelände) gegen diese Lärm und Staubbelästigung.*

### Einwendungsbehandlung:

Der Bebauungsplan sichert die zukünftige bauliche Entwicklung und hat u.a. folgende Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes einzuhalten:

- Erhalt bzw. Schaffung der charakteristischen, straßenraumbildenden und überwiegend (weitgehend) **geschlossenen Bebauung** entlang der Grazer Einfahrtsstraßen
- **Attraktivierung des Straßenraums für den nicht motorisierten Verkehr** und Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten – Gegebenenfalls Abrücken der Bebauung zu Gunsten einer Qualitätssteigerung
- **Erhöhung des Durchgrünungsgrades des Straßenraums** (beispielsweise durch die Schaffung von Baumstreifen bzw. durch ergänzende Baumpflanzungen im Bereich von Parkstreifen im Straßenraum)

Das bedeutet, dass zukünftige Gebäude an die Baufluchtlinie gemäß der Vorgabe im Bebauungsplan zu positionieren sind. Diese sollen künftig die östlich des Feldkirchner Weges gelegenen Wohngebiete vor Lärm schützen. Die Baumreihe entlang der Triester Straße erhöht nicht nur den Durchgrünungsgrad des Straßenraums und stellt somit eine komfortablere Situation für langsame Fortbewegungsarten wie Gehen und Radfahren als Schattenspende dar, sondern fungiert auch als Kohlendioxid-, Staub- und Luftschadstoffbinder.

Der Bebauungsplan spannt einerseits bereits einen großen Rahmen für bauliche Entwicklungen auf, andererseits kann er keine Wohnnutzung, die Carports, Schuppen oder Nebengebäude nach sich zieht, berücksichtigen.

Im Falle Ihrer Liegenschaft kann festgestellt werden, dass der zukünftig bebaubare Bereich durch die Baugrenzlinie im Norden lediglich um 2,0 m festgelegt ist, eine Entwertung liegt demnach nicht vor. Ein Kuppeln an der östlichen und an der südlichen Grundgrenze ist möglich. Die Baufluchtlinie zur Triester Straße schafft zukünftig einen ausreichenden Platz für Fußgänger, ausreichenden Platz für Radfahrer sowie einen begrünten Bereich für Baumpflanzungen.

Der Bebauungsplan richtet sich nach der zukünftigen Nutzung. Bereits im Stadtentwicklungskonzept ist der Bereich „**Industrie und Gewerbe**“ zugeordnet, im 4.0 Flächenwidmungsplan besteht die Widmung „**Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss**“ für das von Ihnen angesprochene Grundstück. Südlich davon befinden sich die Flächen im Gewerbegebiet. Die Festlegungen aus dem Stadtentwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan werden im 1.0 Räumlichen Leitbild konkretisiert. Damit gilt der Bereichstyp „**Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt**“.

Die zukünftige Bebauung sieht also eine Straßenrandbebauung vor, Gebäude haben sich an die Straßenfluchtlinie gemäß dem Bebauungsplan auszurichten. Für die künftige Nutzung ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Dies aus dem Grund, da Wohnen an der Triester Straße keine attraktive Nutzung darstellt. Sie erwähnen den täglichen Stau, die Ampelanlage der Hauptstraße, eine Wohnnutzung ist mit dieser Tatsache nicht vereinbar. Ebenso zeigen sich bereits gewerbliche Nutzungen, die den Intentionen der künftigen Entwicklung entsprechen, Sie haben den bereits bestehenden angrenzenden Betrieb mit LKW und Staplerverkehr erwähnt.

Im Bebauungsplangebiet sind künftig keine Einfriedungen zum Straßenraum der Triester Straße möglich, da wie oben bereits erwähnt, zukünftige Hauptgebäude für die gewerbliche Nutzung und die Nutzung gemäß der Widmung Kerngebiet, jedoch kein Wohnen möglich sind.

#### **Einwendung 7 (OZ 0018)**

*basieren auf dem Bebauungsplan 17.26.0 vom 29. März 2023, widersprechen wir den Plänen zu den Verkehrsflächen sowie der Vorgabe zur Grüngestaltung im Abschnitt Feldkirchnerweg 208/4, 207 und 214.*

*Wir stimmen keinem Ausbau des Privatwegs in dem angegebenen Bereich 208/4, 207 und 214 zu einer Straße oder zu einem Rad oder Fußgängerweg zu.*

#### Einwendungsbehandlung:

Die Einwendung in Form eines Widerspruchs ohne weitere Ausführung und Begründung wird hiermit zur Kenntnis genommen.

Ergänzend wird festgehalten, dass bereits im 4.0 Flächenwidmungsplan vom Mälzerweg bis zur südlichen Stadtgrenze durchgehend der Feldkirchner Weg als Verkehrsfläche mit einer Breite von ca. 8 m gewidmet ist. Diese Widmung wurde im Entwurf des Bebauungsplanes 17.26.0 aufgegriffen und an die tatsächlichen verkehrlichen Anforderungen angepasst.

Vorrangiges Ziel ist nicht die Gewährleistung einer durchgängigen Befahrbarkeit des Feldkirchner Weges durch den Kfz-Verkehr, sondern die Sicherstellung der künftigen Erreichbarkeit (z.B. auch über Sackgassenabschnitte für den Kfz-Verkehr) sowie der durchgehenden Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr.



Die Entwicklung der Flächen im Bebauungsplangebiet wird eine sein, die sich vorwiegend zur gewerblichen Nutzung, die ja bereits jetzt auch teilweise schon besteht, orientiert.

Entsprechend der Vorgabe aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept ist auf den Flächen der Liegenschaften westlich des Feldkirchner Weges, also der künftigen gewerblichen Nutzung, ein Grünpuffer durch Baumpflanzungen zu schaffen.

Dies aus dem Grund, damit die Liegenschaften im Wohngebiet östlich des Feldkirchner Weges, vor Lärm, Emissionen etc., die vom Gebiet ausgehen können, geschützt werden.

Die Grünfläche als Pufferzone in dem von Ihnen angesprochenen Abschnitt kommt somit der Wohnnutzung östlich des Feldkirchner Weges zugute.

### **Einwendung 8 (OZ 0019)**

*(...) wir als grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 203, KG 63118 Rudersdorf, erheben innerhalb offener Frist gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 17.26. „Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“ nachstehende Einwendungen:*

*Vorab halten wir fest, dass uns das im Erläuterungsbericht auf den Seiten 33 f angeführte Verkehrsgutachten nicht vorliegt und wir daher in unserem rechtlichen Gehör verletzt wurden.*

*Errichtung eines Geh- und Radweges:*

*Laut Entwurf ist beabsichtigt, auf unserem Grundstück einen Geh- und Radweg zu errichten. Zu diesem Zwecke ist die Enteignung der dazu notwendigen Teilfläche unseres Grundstückes geplant.*

*Im Hinblick darauf, dass im gegenständlichen Bereich bereits zwei Verbindungswege zwischen der Triester Straße und dem Feldkirchner Weg bestehen, besteht kein zwingendes öffentliches Interesse für diese Enteignung.*

*Hierzu kommt ein erhaltenswerter Baumbestand in diesem Bereich.*

*Verweilzone am Feldkirchner Weg an unserer östlichen Grundgrenze:*

*Es ist die Errichtung einer Verweilzone auf unserem Grundstück unter unserem als erhaltenswert eingestuften Nussbaum geplant. Auch zu diesem Zwecke ist eine teilweise Enteignung beabsichtigt.*

*Gegen dieses Vorhaben wenden wir einerseits ein, dass ein gefahrloses Verweilen auf Grund der herabfallenden Nüsse nicht möglich ist. Hinzu kommt, dass auf dem gegenüberliegenden Grundstück Nr. 196/4, KG Rudersdorf, sich eine wesentlich besser geeignete Fläche mit einer Baumgruppe, von welcher keine Gefahr ausgeht, befindet.*

*Zusammenfassend halten wir fest, dass bereits im aktuellen Flächenwidmungsplan die teilweise Enteignung unserer Liegenschaft im Bereich des Feldkirchner Weges festgelegt wurde und daher auch aus diesem Grund für weitere Enteignungen kein zwingendes öffentliches Interesse vorliegt. Zudem können die durch den gegenständlichen Bebauungsplan verfolgten Interessen durch die oben aufgezeigten alternativen Maßnahmen und bestehenden Strukturen, die wesentlich geringeren Eingriffe in Privateigentum darstellen, erzielt werden.*

*Erweiterung der Baugrenzlinien:*

*Wie der Behörde von uns bereits mitgeteilt wurde, wurde im Sommer 2022 ein als erhaltenswerter eingestufter Baum (Trauerweide) durch einen Sturm umgerissen und ist daher nicht mehr vorhanden.*

*Vor diesem Hintergrund ersuchen wir um Erweiterung der Baugrenzlinien auf unserem Grundstück.*

*Wir ersuchen Sie, unseren Einwendungen sowie unserem Antrag auf Erweiterung der Baugrenzlinien statt zu geben.*

## Einwendungsbehandlung:

### Ad Verkehrsgutachten

Eine Verkehrsuntersuchung wurde von der Verkehrsplanung in Auftrag gegeben, um Untersuchungen, Berechnungen und Messungen durchführen zu lassen.

Diese Untersuchungen waren erforderlich, um für die darauffolgenden Abstimmungsgespräche mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, dem Straßenamt der Stadt Graz, der Abteilung für Verkehrsplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer und dem Stadtplanungsamt eine Basis für die darauffolgenden Festlegungen im Bebauungsplan erlangen zu können.

Zum einen wird mit dem Erläuterungsbericht des gegenständlichen Bebauungsplanes eine inhaltliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Untersuchung vorgelegt, zum anderen wurde im Zuge der Informationsveranstaltung am 23. Mai 2023 das Ergebnis zur Durchsicht aufgelegt. Im Zuge der Informationsveranstaltung stand u.a. der Referent der Verkehrsplanung zu Verkehrsthemen und der Verkehrsuntersuchung Rede und Antwort.

Zitat aus dem Erläuterungsbericht des gegenständlichen Bebauungsplans, der die Inhalte der Untersuchung wiedergibt:

### Verkehrsgutachten

*Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Zuge der Erstellung vom Verkehrsplanungsbüro Triagonal GmbH im Jahr 2022/2023 ein Verkehrsgutachten erstellt. In dem Verkehrsgutachten werden verschiedene Prognosefälle mit unterschiedlichen Stadt- und Verkehrsentwicklungen im Umfeld untersucht.*

*Die Berechnungsergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, dass in den direkten Anbindungspunkten des Bebauungsplangebietes an das öffentliche Straßennetz mit keinen Leistungsfähigkeitsproblemen zu rechnen sein wird. Dies ergibt sich vor allem daraus, dass nur richtungsgebundene Anbindungen (kein Linksabbiegen, kein Linkseinbiegen) möglich sein werden.*

*Bei Knotenpunkten westlich des Bebauungsplangebietes ergeben sich in Prognosen Steigerungen hinsichtlich Verkehrsauslastungen, in einzelnen Relationen wird dabei die Kapazität der Leistungsfähigkeit überschritten.*

*Kurz- und mittelfristig sind Anpassungen der Leistungsfähigkeit im Zuge von Änderungen der Signalprogramme als Lösung möglich. Die Notwendigkeit dieser Maßnahmen wird von den tatsächlich eintretenden städtebaulichen Entwicklungen im größeren Betrachtungsgebiet und von der tatsächlichen Verkehrszunahme abhängen.*

*Längerfristig werden bei Eintreten der prognostizierten Verkehrszuwächse auch bauliche Maßnahmen erforderlich werden. Im Besonderen wird im Knoten B67 Grazer Straße / Triester Straße – Gradnerstraße ein Rechtsabbiegestreifen von Norden aus der Triester Straße nach Westen in die Gradnerstraße erforderlich werden. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen weisen hier bereits für den Bestand sehr hohe Auslastungen auf. Lt. Berechnungen wird es in dieser Relation in der Prognose für 2037 auch ohne die zusätzliche Berücksichtigung des gegenständlichen Bebauungsplanes, der Aufschließungsflächen entlang der Gradnerstraße oder der Potentialflächen (lt. STEK) östlich des Feldkirchner Weges, zu Überlastungen kommen. Ein sich daraus (je nach Planungsvariante) möglicherweise ergebender Flächenbedarf südöstlich der Kreuzung Triester Straße – Gradnerstraße wurde durch den dort situierten Grünstreifen als Potentialfläche für eine Aufweitung der Fahrbahn im Bebauungsplangebiet 17.26.0 berücksichtigt. Der Bebauungsplan 17.26.0 endet an der Südostecke der Kreuzung Triester Straße – Gradnerstraße, ein möglicher Flächenbedarf nördlich dieser Kreuzung kann folglich nicht im gegenständlichen Bebauungsplan berücksichtigt werden. (Zitat Ende)*

Wie bereits oben ausgeführt, stellt die verkehrstechnische Untersuchung die Basisinformation für die weiteren von den einzelnen Fachabteilungen festzulegenden verkehrsrelevanten Maßnahmen und Überlegungen, die im Bebauungsplan dargestellt bzw. verordnet werden, dar. Das bedeutet, dass das Ergebnis der Untersuchung und die Maßnahmen, die daraus resultieren, mit dem Bebauungsplan dargestellt sind und nicht direkt in der Untersuchung selbst abgebildet sind.

Zusätzlich muss angeführt werden, dass für alle Maßnahmen, die mit dem Bebauungsplan festgelegt sind, der Parteienverkehr und die Bürgerinformationsveranstaltung im Auflagezeitraum Möglichkeiten bieten, sich umfassend darüber zu informieren.

#### Ad „Enteignung“ für Errichtung eines Geh- und Radweges

Für die Errichtung eines zukünftigen Geh- und Radweges auf Ihrer Liegenschaft ist keine Enteignung von Teilflächen vorgesehen.

Die Flächen für den 5,0 m breiten Weg sollen eingelöst werden, zudem kann für eine künftige bauliche Entwicklung die gesamte Bruttobauplatzfläche zur Dichteberechnung herangezogen werden.

Siehe dazu § 3 (4) der Verordnung.

Wenn sich Liegenschaften im Bereich zwischen Triester Straße und Feldkirchner Weg baulich entwickeln, sind sowohl die Vorgaben aus dem Bebauungsplan (max. Gebäudehöhen, Anzahl der Pkw-Stellplätze etc.) wie auch jene aus dem bereits rechtswirksamen 4.0 Flächenwidmungsplan (gewerbliche Nutzung sowie Nutzung gemäß der Kerngebietswidmung, ausgenommen Wohnen) einzuhalten.

Zukünftige Neubauten mit dieser Nutzungsart sollen keine Barriere für Fußgänger und Radfahrer, die vom Feldkirchner Weg und von den östlich davon gelegenen Wohngebieten kommen bzw. umgekehrt die von der Triester Straße zu den Wohngebieten im Osten weiterkommen möchten, darstellen.

Aus diesem Grund sind keine neuen öffentlichen Straßen für den motorisierten Verkehr, wie die zwei bestehenden, von Ihnen erwähnten geplant.

Es sollen vielmehr für Fußgänger und Radfahrer Verbindungen aufgrund von kurzen Wegen vorzufinden sein, auch sollen diese Verbindungen andere Verkehrsteilnehmer anregen auf diese Fortbewegungsarten umzusteigen.

Der von Ihnen angesprochene erhaltenswerte Baumbestand wurde im Zuge einer Untersuchung und Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer aufgenommen. Erhaltenswerte Bäume sind jeweils mit künftigen öffentlichen Verweilzonen verknüpft, mit dem Bebauungsplan ist deren Erhaltung gesichert.

#### Ad Verweilzone am Feldkirchner Weg

Auch für die Verweilzone ist keine Enteignung vorgesehen, sondern ebenso eine Einlöse. Auch hier kann darauf verwiesen werden, dass mit der Verordnung des Bebauungsplanes sichergestellt ist, dass keine Bruttogeschoßfläche, die auf dem Bauplatz künftig durch Neubauten konsumiert werden kann, durch die einzulösenden Flächen verloren geht. Vielmehr kann die wie oben bereits erwähnt die Bruttobauplatzfläche herangezogen werden.

Der Nußbaum stellt in Kombination mit einer Verweilzone keine Gefahr dar. Im Falle der Umsetzung der Verweilzone wird die Holding Graz die Pflege und Betreuung wahrnehmen.

Das von Ihnen angeführte gegenüberliegende Grundstück liegt außerhalb des Bebauungsplanes und steht für Festlegungen, die in diesem Verfahren getroffen werden, nicht zur Verfügung.

Mit dem derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplan wird demnach keine teilweise Enteignung Ihrer Liegenschaft im Bereich des Feldkirchner Weges festgelegt. Unabhängig davon sind Flächen entlang des Feldkirchner Weges bereits als Verkehrsflächen im Flächenwidmungsplan festgelegt, hier handelt es sich nicht um Baulandflächen.

Zusammenfassend kann somit gesagt werden, dass die Befürchtungen hinsichtlich einer Enteignung nicht zutreffen. Es wird in allen angesprochenen Punkten eine Einlöse und die zusätzliche Kompensation der Flächen in der Dichteberechnung erfolgen.

Aufgrund dessen, dass der als erhaltenswert eingestufte Baum (Trauerweide) nicht mehr existiert, kann die Baugrenzlinie, also die bebaubare Fläche nach Osten hin, ausgeweitet werden.

Die notwendige Pufferzone von ca. 10,0 m ist dabei wie im gesamten Bebauungsplangebiet von der neuen Baugrenzlinie zur Straßenfluchtlinie einzuhalten.

Dies aus dem Grund, damit die Liegenschaften im Wohngebiet östlich des Feldkirchner Weges, vor Lärm, Emissionen etc., die vom zukünftigen Gebiet ausgehen können, geschützt werden.

## Einwendung 9 (OZ 0020)

### 1. Betroffene Grundstücke, Planungsgebiet

Wir, [REDACTED], sind Eigentümerin der Grundstücke .149 und 156/2 der EZ 313 KG 63118 Rudersdorf.

Wir, [REDACTED], sind Eigentümerin des Grundstücks 164

der EZ 198 sowie des Grundstücks 165 der EZ 221 je KG 63118 Rudersdorf.

Unsere Grundstücke liegen im Planungsgebiet des Bebauungsplanentwurfs 17.26.0 der Stadt Graz.



Abbildung 1: Auszug betroffene Grundstücke der KG 63118 Rudersdorf

Unsere Einwendungen betreffen vor allem die folgenden, im Gebiet des Bebauungsplanentwurfs gelegenen, Grundstücke:



Abbildung 2: GIS-Auszug, pink umrandet die vom

### 2. Inhalt des Bebauungsplanentwurfs

Das Planungsgebiet erstreckt sich zwischen der Triester Straße und dem Feldkirchner Weg nahezu bis zur Stadtgrenze und weist eine Fläche von 65.520 m<sup>2</sup> auf. Es betrifft gesamt 63 Grundstücke der KG 63118 Rudersdorf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz ist der überwiegende Bereich des Planungsgebiets als "Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss" mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,0 gewidmet. Ein kleiner Bereich im Süden des Planungsgebiets ist als "Gewerbegebiet" mit einer Bebauungsdichte von ebenfalls 0,5 - 1,0 gewidmet.

Ziel des Bebauungsplanes soll die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung sein. Die städtebauliche Zielsetzung sieht eine gewerbliche Nutzung für das Planungsgebiet vor. Die Baumassen sollen vorwiegend entlang der Triester Straße konzentriert werden, um dadurch die gewerbliche Nutzung direkt an den Verkehr anzubinden. Die östlich gelegenen Wohngebiete sollen so von Lärm freigehalten werden. Zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung soll Wohnen im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

### 3. Einwendungen

#### 3.1. Geplanter Ausschluss der Wohnnutzung

Der Bebauungsplanentwurf schließt gemäß § 2 die Wohnnutzung im Erdgeschoß sämtlicher Baufelder, demnach im gesamten Planungsgebiet, aus. Handelsbetriebe sind laut Entwurf nur im Erdgeschoß zulässig.

Im Erläuterungsbericht wird dargelegt, dass aufgrund der Widmung "Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss" laut 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz, eine Wohnnutzung (nur?) in den Keller- und Erdgeschossen zulässig wäre. Eine solche Nutzung sei allerdings entlang der Triester Straße nicht attraktiv und entspräche nicht der städtebaulichen Zielsetzung - die für dieses Gebiet eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Aus diesem Grund soll "mit dem vorliegenden Bebauungsplan Wohnen im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen" werden.

Der Ausschluss der Wohnnutzung im gesamten Bebauungsplangebiet widerspricht dem gültigen Flächenwidmungsplan. § 41 Abs 2 Z 5 StROG ermöglicht zwar die Verteilung der (im Sinn der jeweiligen Baugebietskategorie zulässigen) Nutzung. Ein Ausschluss sämtlicher in einer Baulandkategorie zulässigen Nutzungen ist dabei allerdings nicht möglich. Dies würde dem Flächenwidmungsplan widersprechen. Mit der Bebauungsplanung ist (nur) die entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulands anzustreben; es können aber keine Festlegungen getroffen werden, die inhaltlich derartige Auswirkungen auf den Flächenwidmungsplan haben, dass bestimmte Nutzungen, die grundsätzlich in einer Gebietskategorie zulässig wären, gänzlich ausgeschlossen werden. Der allgemeine Ausschluss der Wohnnutzung - die laut gültigem 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz zulässig ist - stellt einen rechtswidrigen Widerspruch iSv § 8 Abs 1 StROG dar.

Sollten die Formulierungen anders gemeint sein und sollte eine Wohnnutzung in den Obergeschoßen zulässig sein, so geht dies aus dem Bebauungsplan in Verbindung mit dem Flächenwidmungsplan nicht klar hervor. Jedenfalls bedarf es daher einer Klarstellung.

#### 3.2. Geplante Gebäudehöhe

Der Bebauungsplanentwurf sieht unter § 5 für das Baufeld B, in dem unsere Grundstücke liegen, Gebäudehöhen von mindestens 14 m und maximal 18 m bzw mindestens 10,5 m und maximal 14 m vor.

Weder aus dem Verordnungswortlaut noch aus dem Erläuterungsbericht geht eine nachvollziehbare Begründung für die Differenzierung zwischen den Maximalhöhen von 18 m bzw 14 m hervor. Eine derartige Differenzierung ist aus unserer Sicht auch aus städtebaulichen Erwägungen nicht erforderlich.

Überdies liegen im Planungsgebiet des Baufelds B, insbesondere in Ausrichtung zur Triester Straße, keine Gründe vor, die eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf maximal 18m rechtfertigen würden. Vielmehr ist im Sinne einer Angleichung an bestehende Bauten im Verlauf der Triester Straße eine Erhöhung der Gebäudehöhe auf maximal 22 m gerechtfertigt.

Zum Ausgleich einer nicht unerheblichen Höhendifferenz, sollten die Maximalgebäudehöhen des Baufeld B, in Ausrichtung zum Feldkirchner Weg auf maximal 22 m angehoben werden.

Entgegen den - ohnehin nicht begründeten differenzierten - Festlegungen der Gebäudehöhen im Verordnungswortlaut und Erläuterungsbericht, sieht der Entwurf der planlichen Darstellung überhaupt davon abweichende Gebäudehöhen von maximal 10,5 m vor. Diese decken sich keinesfalls mit dem Verordnungswortlaut (von mindestens 10,5 und maximal 14 m). Eine Höhendifferenz von 7,5 m zu den Maximalgebäudehöhen ist weder nachvollziehbar noch aus städtebaulichen Erwägungen erforderlich.

### 3.3. Geplante Abtretungsflächen

Im Rahmen des § 7 des Bebauungsplanentwurfs sind erhebliche Abtretungsflächen geplant. Der Ordnung halber weisen wir auf die bestehende Bebauung unserer Grundstücke .149, 156/2 sowie 164 und 165 je KG 63118 Rudersdorf hin.

### 3.4. Lage und Breite des geplanten Geh- und Radwegs

Der Bebauungsplanentwurf sieht einen Geh- und Radweg über unser Grundstück 165 der KG 63118 Rudersdorf vor. Dieser soll an der Grundstücksgrenze zu unserem benachbarten Grundstück 164 verlaufen.

Laut planlicher Darstellung soll der geplante Geh- und Radweg eine Breite von 5 m bzw - samt den daran angrenzenden außerhalb der Baufluchtlinie gelegenen Flächen – insgesamt 9 m betragen. Eine derartige Breite - unter Inanspruchnahme unserer Grundflächen - ist keinesfalls erforderlich.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Bebauungsplanung nicht berücksichtigt, dass südlich des geplanten Geh- und Radwegs über unser Grundstück eine Gebäudefront samt Fenstern situiert ist. Schon aus diesem Grund ist im Hinblick auf den zu erwartenden Fahrrad- und Fußgängerverkehr die Lage des Weges zu ändern. Zur Vermeidung derartiger widerstreitender Nutzungen, sollte die geplante Durchwegung wenigstens einigermaßen flexibel gestaltet werden.

Überdies scheint eine Verlagerung dieses geplanten Geh- und Radweges in südliche Richtung logischer. Um annähernd einheitliche Abstände aufrecht zu erhalten, könnte auch die weiter südlich gelegene Durchwegung (über Grundstück 171/14) weiter nach Süden versetzt werden, sodass der Weg direkt in den an den Feldkirchner Weg angrenzenden Gaisbacherweg übergeht.



Abbildung 3: Auszug planliche Darstellung zum Bebauungsplanentwurf 17.26.0, pink und orange Flächen zeigen die aktuell geplanten sowie die möglichen nach Süden versetzten Geh- und Radwege

### 3.5. Erhöhung der bestehenden Bebauungsdichte

Der Bebauungsplanentwurf sieht für unsere Grundstücke eine Dichte von 0,5 - 1,0 vor. Aus unserer Sicht bestehen keine Gründe, warum die zulässige Bebauungsdichte auf 1,0 beschränkt werden/bleiben sollte.

Um dem erhöhten Flächenverbrauch sowie der massiven Flächenversiegelung entgegenzuwirken, sollte die Dichte erhöht werden. Eine Dichtereduktion - sowie auch die Beibehaltung von geringen Dichten - führt dazu, dass weitere Baulandausweisungen erfolgen müssen, die zu einer weiteren Flächenversiegelung führen. Aus diesem Grund geht die Raumplanung immer mehr dazu über, Bebauungsdichten und gleichzeitig die Anzahl der zu errichtenden Geschosse zu erhöhen, um bei erhöhtem Baulandbedarf die Versiegelung gering zu halten.

Die vom Bebauungsplanentwurf betroffenen Grundstücke sind bereits als Bauland ausgewiesen, ihre Teilversiegelung ist in der Flächenbilanz der Stadt Graz bereits berücksichtigt. Die Beibehaltung der Dichte von 0,5 - 1,0 würde zukünftig weitere, neue Baulandausweisungen erforderlich machen. Hingegen könnte die Erhöhung der bestehenden Dichte und die Anhebung der zulässigen Geschosßanzahl, derartige Neuausweisungen verhindern. Die versiegelte Fläche (EG) bleibt dabei gleich. Vor diesem Hintergrund wäre eine Anhebung der Dichte sinnvoll.

### 3.6. Ersuchen

Wir ersuchen die Stadt Graz daher, unsere Einwendungen zu berücksichtigen und den Bebauungsplanentwurf insbesondere dahingehend zu ergänzen bzw zu ändern, als

- der geplante gänzliche Ausschluss der Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet entfällt bzw klargestellt wird, wo Wohnnutzung zulässig ist,
- die geplante Gebäudehöhe im Baufeld B auf 22 m angehoben wird,
- die geplante Breite des Geh- und Radwegs über unser Grundstück 165 KG 63118 Rudersdorf verringert und die Lage des Geh- und Radwegs nach Süden versetzt, zumindest aber in einem bestimmen Rahmen flexibel vorgegeben wird und
- im Hinblick auf die Vermeidung weiterer versiegelter Flächen, die bestehende Bebauungsdichte erhöht wird.

### Einwendungsbehandlung:

#### Ad Ausschluss Wohnnutzung

Für das gegenständliche Bebauungsplangebiet ist gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan die Widmung im nördlichen und überwiegenden Bereich „**Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss**“ und im südlichen Bereich „**Gewerbegebiet**“ festgelegt.

Eine Nutzungsüberlagerung ist in der Verordnung zum rechtswirksamen Flächenwidmungsplan wie folgt festgelegt:

Gemäß § 7 gilt für die Überlagerung „Kerngebiet mit Allgemeinen Wohngebiet“ in den Kellergeschoßen und im Erdgeschoß die zulässige Nutzungsart „Kerngebiet“ und in den Obergeschoßen „Allgemeines Wohngebiet“.

**Dies gilt analog für die Überlagerung mit der Gebietskategorie Gewerbegebiet.**

Die Nutzung „Wohnen“ ist in den oberen Geschoßen bereits mit dem 4.0 Flächenwidmungsplan ausgeschlossen.

Zur Einwendung „Wohnen“ im Erdgeschoss: Die Baugebiete befinden sich entlang der vierspurigen Nord-Süd Verkehrsverbindungsachse, der Triester Straße.

Die Nutzungskategorie Wohnen entlang einer Hauptverkehrsachse stellt keine städtebaulich wünschenswerte Situation dar und ist aus diesem Grund mit dem Bebauungsplanentwurf ausgeschlossen. Dies betrifft nicht, wie in der Einwendung angeführt, den Ausschluss sämtlicher in der Baulandkategorie zulässiger Nutzungen.

Gemäß § 30 Baugebiet Abs. 1 Z 3 StROG kann, wenn ein Widerspruch zur Eigenart des Kerngebiets gegeben ist, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

#### Ad Gebäudehöhe

Der Bebauungsplan sieht Mindest- und Maximalgebäudehöhen für die zukünftige Straßenrandbebauung entlang der Triester Straße vor. Im Norden, höhere Gebäudehöhen, im weiteren Verlauf der Triester Straße hin zur südlichen Stadtgrenze niedrigere Gebäudehöhen.

Im Bereich, in dem sich die Grundstücke .149, 156/2, 164 und 165 (alle KG 63118) befinden, gelten entlang der Triester Straße für Gebäude mit einer Tiefe von 20,0 m Gebäudehöhen von mindestens 14,0 m und maximal 18,0 m.

Das bedeutet, dass für die erwähnten Grundstücke bereits einheitliche Maximalhöhen gelten.

Die Gebiete westlich der Triester Straße weisen höhere Bebauungsdichten und andere Widmungen auf – aus diesem Grund können auch hier Gebäude höher sein als im gegenständlichen Bebauungsplangebiet.

Die nun mit diesem Bebauungsplan festgelegten Gebäudetiefen und –höhen resultieren aus einer Untersuchung der Baumassenverteilung auf den Grundstücken unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Bebauungsgrades und der einzuhaltenden Bebauungsdichte.

Dies ergibt eine ausgewogene Verteilung hinsichtlich einer entsprechenden Gebäudehöhe und sinnvollen Gebäudetiefe durch die im Plan eingetragenen Bauflucht-, Baugrenz- und Höhenzonierungslinien.

Die konkrete bauliche Ausnutzbarkeit bewegt sich in diesem aufgespannten Rahmen, die jeweiligen Maximalwerte sind einzuhalten.

Östlich des Bebauungsplangebietes befinden sich Gebiete im „Allgemeinen Wohngebiet“ und sogar im „Reinen Wohngebiet“ mit weitaus geringeren Bebauungsdichten. Durch geringere Gebäudehöhen und mit einem Grünpuffer wird mit dem Bebauungsplanentwurf im östlichen Bereich auf die Übergänge zu den Wohngebieten reagiert.

Zudem kann hinsichtlich der Frage nach der Höhendifferenz der Bebauung an der Triester Straße – Bebauung zum Feldkirchner Weg festgehalten werden, dass der Bebauungsplan die Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes, u.a. die Schaffung einer charakteristischen, straßenraumbildenden und überwiegend (weitgehend) geschlossenen Bebauung entlang der Grazer Einfahrtsstraßen, so auch der Triester Straße vorgibt.

Die Baumassen sind also aus städtebaulichen Erwägungen vorwiegend an der Triester Straße zu konzentrieren.

#### Ad Abtretungsflächen

Einzulösende Flächen gehen mit der Umsetzung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan einher. Diese werden dann schlagend, wenn eine bauliche Weiterentwicklung durch einen Neubau oder einen Zubau geplant ist.

Für bestehende Gebäude wird auf den § 10 des Verordnungstextes hingewiesen.

#### Ad Lage und Breite des geplanten Geh- und Radweges

Hinsichtlich der Breite des geplanten Weges kann gesagt werden, dass für diesen wesentlich weniger Breite als in der Einwendung formuliert benötigt wird.

Die zukünftige Breite des Geh- und Radweges wird nicht wie in der Einwendung fälschlich angeführt insgesamt 9,0 m sondern 5,0 m betragen.

Siehe dazu das Planwerk zum Bebauungsplan. Die Begrenzung der Durchwegung wird durch Straßenfluchtlinien festgelegt. Baugrenzl意思 sind gemäß Stmk Baugesetz § 4 Linien die durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden dürfen – diese beziehen sich also auf Gebäude und legen nicht wie Straßenfluchtlinien die Grenze der bestehenden und künftigen öffentlichen Verkehrsfläche fest. Siehe dazu das Stmk Baugesetz § 4: 57. Straßenfluchtlinie.



Diese Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer wird, im Falle einer baulichen Entwicklung, unter Berücksichtigung der Widmung Kerngebiet mit Überlagerung Gewerbegebiet (Einkaufszentrenausschluss) und unter der Maßgabe, dass keine bauliche Erweiterung für eine Wohnnutzung stattfindet, schlagend.

Eine Verlegung der Durchwegung wie vorgeschlagen auf das Grundstück 171/4, KG 63118 ist nicht möglich, da ein zu großer Abstand zur nächsten nördlichen Querverbindung entstehen würde und gleichzeitig ein sehr geringer Abstand zur nächsten südlichen Querverbindung entstehen würde.  
Eine gewünschte „einigermaßen flexible Gestaltung des Geh-/Radweges“ wird hinsichtlich der Flexibilität eines Geh-/Radweges nicht näher beschrieben. Die Lage ist hinsichtlich der notwendigen verkehrstechnischen Durchwegung und im Hinblick auf die Rechtswirksamkeit, die künftigen Projektentwicklern Rechtssicherheit gibt, in Abstimmung mit den Fachabteilungen konkret und unmissverständlich vorzugeben.  
Eine Verlegung des Geh-/Radweges an die südliche Grundgrenze der gegenständlichen Liegenschaften ist jedoch nach fachlich vertiefter Prüfung möglich.

#### Ad Erhöhung Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist mit dem 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegt. Gemäß dem Bebauungsplanentwurf § 3 Abs 4 kann die Bebauungsdichte auf die Bruttobauplatzfläche, also inklusive der einzulösenden Flächen, gerechnet werden.

Hinsichtlich dem Entgegenwirken gegen hohen Flächenverbrauch und der Flächenversiegelung kann festgehalten werden, dass dies mit dem Bebauungsplan bedacht wurde.  
Im § 3 (3) ist der maximale Bebauungsgrad mit 0,5 limitiert. Im § 8 (2) ist der Versiegelungsgrad mit maximal 0,7 festgelegt, zudem ist gemäß § 8 (3) der Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10 % zu gewährleisten.  
Die Vorgaben hinsichtlich der Bauflucht- und Baugrenzl原因en sowie der maximalen Bebauungsdichte, des Bebauungsgrades stellen Maximalwerte dar. Es steht dem künftigen Bauwerber/-entwickler zusätzlich zu diesen Vorgaben frei, die Werte auszuschöpfen, weniger Fläche zu verbauen und weniger Fläche zu versiegeln.

**Ergänzende Einwendung (OZ 0041)** – nach Auflagefrist, am 31.10.2023 eingelangt

*Durch unsere bevollmächtigte Vertreterin haben wir bereits am 09.06.2023 Einwendungen gegen den Auflageentwurf des Bebauungsplanes 17.26.0 „Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“ der Stadt Graz erhoben. Aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse erstatten wir*

*Ergänzende Einwendungen:*

- 1. Wie ohnehin aus unseren Einwendungen vom 09.06.2023 bekannt, sind wir, die Schreiner Immo GmbH, Eigentümerin der Grundstücke .149 und 156/2 der EZ 313 KG 63118 Rudersdorf, und wir, die Saturn Projektentwicklung GmbH, Eigentümerin des Grundstücks 165 der EZ 221 je KG 63118 Rudersdorf.*

*Mittlerweile haben wir, die Saturn Projektentwicklung GmbH, zudem die Grundstücke .77 und 157, EZ 141 KG Rudersdorf mit Kaufvertrag vom 18.08.2023 erworben; die Eintragung unseres Eigentumsrechts im Grundbuch ist aktuell im Gange.*

*Auch diese Grundstücke liegen im Planungsgebiet des Bebauungsplanentwurfs 17.26.0 der Stadt Graz.*

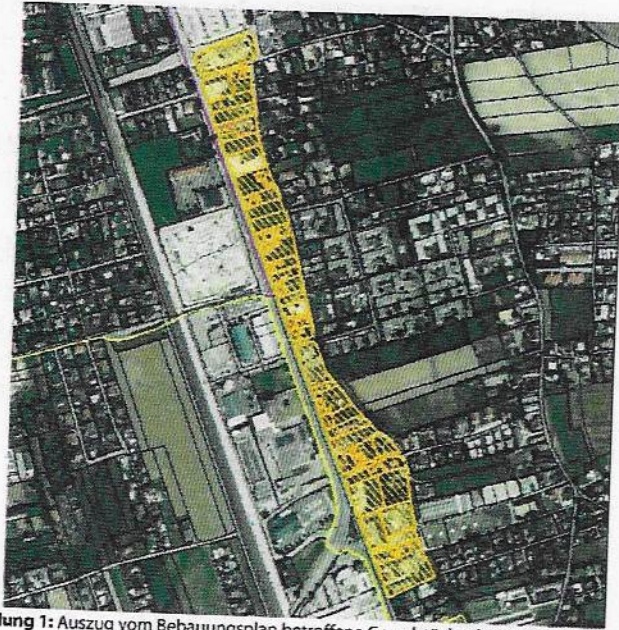


Abbildung 1: Auszug vom Bebauungsplan betroffene Grundstücke der KG 63118 Rudersdorf

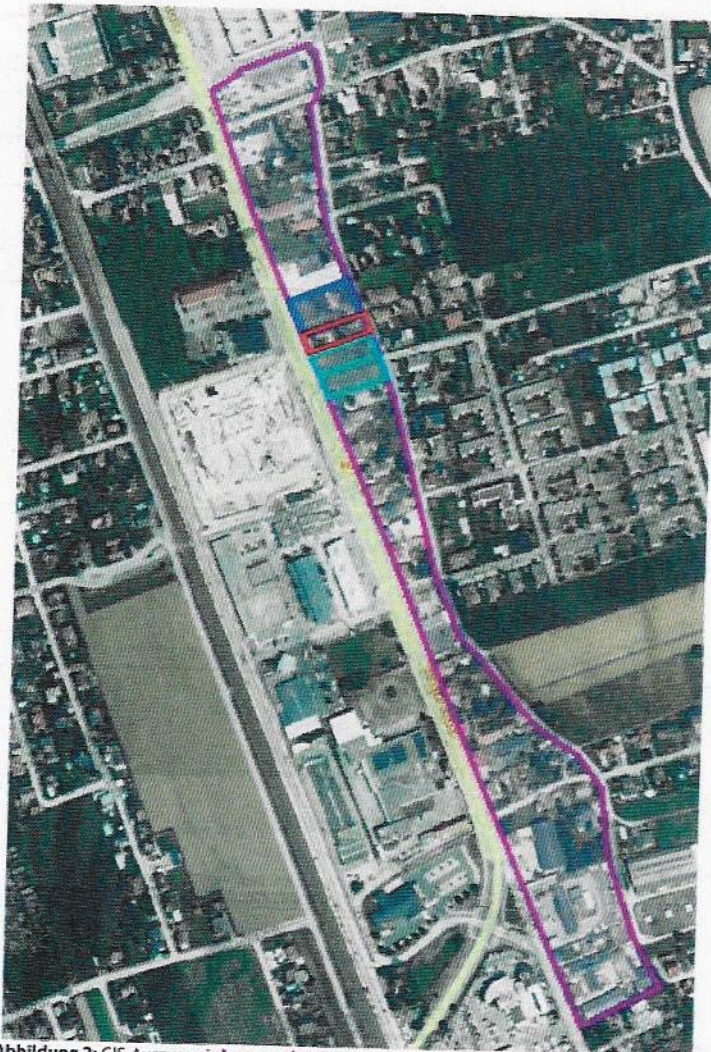


Abbildung 2: GIS-Auszug, pink umrandet die vom Bebauungsplanentwurf betroffene Fläche.

2. Aufgrund der Änderung der Eigentumsverhältnisse erstatten wird unsere Einwendungen vom 09.06.2023 nun betreffend die erworbenen Grundstücke .77 und 157, EZ 141, KG 63118 Rudersdorf.

3. Zu diesen Grundstücken .77 und 157, EZ 141, KG 63118 Rudersdorf, ergänzen wir wie folgt:  
Neben unseren bisherigen Einwendungen betreffend Ausschluss der Wohnnutzung, Anhebung der Gebäudehöhe, Änderung der Breite bzw. Lage des Radweges und Erhöhung der Bebauungsdichte, möchten wir hier speziell auf die Abtretungsflächen laut § 7 des Bebauungsplanes zurückkommen und darauf hinweisen, dass auch bei den erworbenen Grundstücken eine bestehende Bebauung vorliegt.
4. Mit Blick auf unsere Einwendungen vom 09.06.2023 wiederholen wir unser Ersuchen, die Stadt Graz möge unsere Einwendungen berücksichtigen und den Bebauungsplanentwurf insbesondere dahingehend ergänzen bzw. ändern, als
  - der geplante gänzliche Ausschluss der Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet entfällt bzw. klargestellt wird, wo Wohnnutzung zulässig ist,
  - die geplante Gebäudehöhe im Baufeld B auf 22 m angehoben wird
  - die geplante Breite des Geh- und Radweges über unser Grundstück 165 KG 63118 Rudersdorf verringert und die Lage des Geh- und Radweges nach Süden versetzt, zumindest aber in einem bestimmten Rahmen flexibel vorgegeben wird und
  - im Hinblick auf die Vermeidung weiterer versiegelter Flächen, die bestehende Bebauungsdichte erhöht wird.

#### Behandlung der ergänzenden Stellungnahme:

Die Inhalte der ergänzenden Stellungnahme, diese ist weit nach Ablauf der Einwendungsfrist eingelangt, stellen eine Wiederholung der bereits eingebrachten Einwendungen dar, werden zur Kenntnis genommen. Da die Stellungnahme ein weiteres dazu erworbenes Grundstück inkludiert, und sich inhaltlich nichts ändert, wird auf die Einwendungsbehandlung der Einwendung 9 (OZ 20) verwiesen.

#### **Einwendung 10 (OZ 0022)**

*Die Einschreiterin spricht sich generell gegen die Erstellung des Bebauungsplanes 17.26.0 „Triester Straße– Mälzerweg – Feldkirchner Weg“ aus, da es sich bei dem betroffenen Gebiet um ein seit Jahrhunderten bewohntes Gebiet handelt.*

*Die Einschreiterin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 986 KG 63118 Rudersdorf einkommend im Grundbuch des BG Graz-West.*

*Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 206/1 und hat ein unverbürgtes Gesamtausmaß von 2724 m<sup>2</sup>. Auf der Liegenschaft befindet sich das Objekt, Feldkirchner Weg Nr. 100.  
[Beilage ./1 ; Grundbuchauszug] .*

*Die Liegenschaft ist im aktuellen Flächenwidmungsplan als KG+GG(EA) mit einer Bebauungsdichte von 0,5-1,0 ausgewiesen.  
[Beilage ./2; Auszug aus dem Flächenwidmungsplan]*

*Das Grundstück Nr. 206/1 der Einschreiterin liegt im Baufeld C.*

*Der Bebauungsgrad (Verhältnis der überbauten Fläche zur Bruttobauplatzfläche) wird laut Entwurf des Bebauungsplanes im Baufeld C mit maximal 0,50 festgelegt.*

*Im Plan wird eine Baugrenzlinie als auch eine Höhenzonierungslinie festgelegt.*

*Im Plan ist für das Baufeld C eine zulässige Mindest- und Maximalhöhe von mind. 10,50 m und max. 14,0 m eingetragen.*

Weiters ist auf dem Grundstück Nr. 206/1 der Einschreiterin eine Verweilzone mit Sitzbank vorgesehen.

Bäume auf der Liegenschaft der Einschreiterin werden als zu erhaltende Bäume eingestuft.

Die Einschreiterin erhebt Einwendungen gegen die geplante Baugrenzlinie. Diese wird nach Ansicht der Einschreiterin ohne Grund zu weit in Richtung Westen gezogen. Weiters wird auf einem Teil des Grundstückes Nr. 206/1 der Einschreiterin die Errichtung einer Verkehrsfläche und die Errichtung einer Verweilzone mit Sitzbank geplant.

Die geplante Verkehrsfläche soll offenbar für die Erschließung der östlich vom Feldkirchner Weg gelegenen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken dienen. Dies zum offenkundigen Nachteil der Einschreiterin. Durch die geplanten Einschränkungen geht eine erhebliche Wertbeeinträchtigung für die Einschreiterin einher, dies im Hinblick auf eine allfällige Weitere Bebauung bzw. eine allfällige Vergrößerung des Bestandes.

Bei den nördlich vom Grundstück Nr. 206/1 der Einschreiterin gelegenen Grundstücken wird die Baugrenzlinie nicht soweit in Richtung Westen gezogen. Dies ohne Angabe von Gründen.

Es wird der Eindruck erweckt, dass die geplante Erschließungsstraße für die Grundstücke Östlich des Feldkirchner Weges auf Kosten der westlich vom Feldkirchner Weges gelegenen Grundstücke errichtet werden soll.

Es muss auf den Umstand Berücksichtigung genommen werden, dass die derzeitige bebaubare Fläche im Eigentum der Einschreiterin wesentlich größer ist als nach dem Entwurf des 17.26.0 Bebauungsplanes. Durch die Abtretung eines Teiles des Grundstückes Nr. 206/1 der Einschreiterin offenbar für die Errichtung eines Erschließungsweges und die Abtretung eines weiteren Teiles des Grundstückes Nr. 206/1 der Einschreiterin zur Errichtung einer Verweilzone mit Sitzbank jeweils im östlichen Grenzbereich des Grundstückes Nr. 206/1 der Einschreiterin, wird die Grundstücksfläche im Eigentum der Einschreiterin beträchtlich geschmälert. Damit einhergehend wird auch die Fläche für zukünftige Bauten bzw. die Erweiterung des Bestandes verringert.

Ebenso gereichen auch die geplanten Höhenzonierungslinien zum Nachteil der Einschreiterin. Hier wird seitens der Einschreiterin eine Erhöhung gefordert. Auf Grund der Geländesituation gereicht die geforderte Erhöhung der Gesamthöhe nicht zum Nachteil der Eigentümer der östlich vom Feldkirchner Weg gelegenen Grundstücke.

Durch die geplanten Maßnahmen wird in einem erheblichen Ausmaß in die Rechte der Einschreiterin in Bezug auf eine weitere Bebauung bzw. eine Erweiterung des Bestandes eingegriffen. Dies führt wie bereits oben ausgeführt zu einer erheblichen Wertbeeinträchtigung des im Eigentum der Einschreiterin gelegenen Grundstückes Nr. 206/1.

Weiters wird auf die beiliegenden Ausführungen des Baumsachverständigen verwiesen, woraus hervorgeht, dass es sich um einen ortsüblichen Baumbestand handelt. Eine besondere Erhaltungswürdigkeit ist nicht gegeben.

Aus obigen Gründen erhebt die Einschreiterin begründete Einwendungen gegen den 17.26.0 Bebauungsplan „Triester Straße– Mälzerweg – Feldkirchner Weg“ und fordert

a) die Verlegung der Baugrenzlinie soweit in Richtung Osten, sodass das bestehende Wohnhaus, Feldkirchner Weg 100, von der Baugrenzlinie nicht berührt wird. Dies ist durchaus möglich, da sich im südlichen Grenzbereich des Grundstückes Nr. 206/1 kein erhaltungswürdiger Baumbestand befindet – siehe dazu die Ausführungen der Firma Dokterbauer.

Die Zeder südlich des Wohnhauses Feldkirchner Weg 100, ist bei einer allfälligen weiteren Bebauung des Grundstückes Nr. 206/1 nicht in ihrem Bestand gefährdet, da vom bestehenden Wohnhaus der gesetzliche Gebäudeabstand einzuhalten ist.

Durch die Abtretung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 206/1 für die Verbreiterung des Feldkirchner Weges, rückt die dort befindliche Föhre (östlicher Grenzbereich des Grundstückes Nr. 206/1) nahe an die Grundbuchsgrenze. Bei einer allfälligen weiteren Bebauung des Grundstückes Nr. 206/1 wäre zur neuen östlichen Grenze des Grundstückes Nr. 206/1 ein derartiger gesetzlicher Abstand einzuhalten, sodass die Föhre in ihrem Bestand nicht gefährdet wäre

b) einen Verzicht auf die Abtretung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 206/1 für die Errichtung einer Verkehrsfläche;

c) den Verzicht einer Abtretung einer weiteren Teilfläche des Grundstückes Nr. 206/1 für die Errichtung einer Verweilzone mit Sitzbank, da im Hinblick auf die Nähe zum Wohnhaus Feldkirchner Weg 100 mit einer unzumutbaren Lärmbelästigung zu rechnen ist.  
und

d) in Bezug auf die geplanten Höhenzonierungslinien eine Erhöhung. Dies im Hinblick auf den erheblichen Niveauunterschied des Grundstückes Nr. 206/1 zum westlichen und südlichen Nachbargrundstückes (das Grundstück Nr. 206/1 liegt erheblich tiefer).

Weiters spricht sich die Einschreiterin dahingehend aus, dass die auf der Liegenschaft befindlichen Bäume als erhaltungswürdige Bäume eingestuft werden. Diesbezüglich wird nochmals auf die Ausführungen des Baumsachverständigen verwiesen.

#### Einwendungsbehandlung:

Mit dem 4.0 Flächenwidmungsplan, seit 22.03.2018 rechtswirksam, ist die **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung festgelegt.

Für Flächen, für die gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) eine Bebauungsplanung erforderlich ist, wird im Anlassfall ein Bebauungsplan erstellt. Baubewilligungen sowie Genehmigungen nach § 33 nach dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 dürfen erst nach Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes erteilt werden.

Der Flächenwidmungsplan legt u.a. die Nutzung der Grundstücke fest. Im davor gültigen 3.0 Flächenwidmungsplan waren die Flächen als „Gewerbegebiet“ gewidmet.

Im derzeit gültigen 4.0 Flächenwidmungsplan gilt im überwiegenden Bereich die Widmung „**Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss**“, im südlichen Bereich „Gewerbegebiet“. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan auf die festgelegte Nutzungsart Rücksicht nimmt.

Mit dem Bebauungsplan werden nun Festlegungen mit Bauflucht- und Baugrenzl原因en zur Lage zukünftiger Gebäude getroffen. Im Plan ist für das Baufeld C am gegenständlichen Bauplatz eine Maximalhöhe von 10,50 m angegeben.

Der Bebauungsplan legt überdies verpflichtende Baumpflanzungen fest und sichert den Bestand von erhaltenswerten Bäumen.

Bäume stellen einen hohen Wert für das Grazer Stadtgebiet dar, die ausgleichenden Wirkungen sind von ökologischer und stadtklimatischer Bedeutung da sie Sauerstoff produzieren, Fassaden beschatten können und durch die Verdunstung von Wasser, kühlen. Zudem binden sie Kohlendioxid, Staub und Luftschadstoffe.

Am gegenständlichen Grundstück wird mit der Lage der Baugrenzlinie auf erhaltenswerte Bäume Rücksicht genommen. Für den gegenständlichen Bauplatz wurden mit dem 1. Entwurf insgesamt 3 Bäume als

erhaltenswert eingestuft: eine Atlas-Zeder, eine Kiefer im nordöstlichen Teil und ein Silberhorn im Bereich der südlichen Grundgrenze.

Zudem ist eine begrünte Zone von ca. 10 m Breite entlang des Feldkirchner Weges freizuhalten, damit die Liegenschaften im Wohngebiet östlich des Feldkirchner Weges, vor Lärm, Emissionen etc., die vom gegenständlichen Gebiet ausgehen können, geschützt werden.

In Abstimmung zwischen dem Stadtplanungsamt, dem Straßenamt, der Abteilung für Grünraum und Gewässer und dem Land Steiermark wurden im Bebauungsplangebiet Verkehrsflächen festgelegt.

Der Feldkirchner Weg ist nur teilweise und nur abschnittsweise ausgebaut und befindet sich auch nur teilweise im öffentlichen Gut. Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist er vom Mälzerweg bis zur südlichen Stadtgrenze durchgehend als Verkehrsfläche mit einer Breite von rd. 8 m gewidmet. Diese Widmung wurde im Entwurf des Bebauungsplanes 17.26.0 aufgegriffen und an die tatsächlichen verkehrlichen Anforderungen angepasst. Besonders in Kreuzungsbereichen (Sichtweiten, Schleppkurven) und in Hanglagen (Böschungen, Einschnitte) wurden auf Basis einer Vorprojektsplanung erforderliche Flächen für einen künftigen Ausbau des Feldkirchner Weges festgelegt und im Bebauungsplan berücksichtigt. Künftig wird dadurch die einseitige Situierung eines Gehsteiges möglich sein.

Das vorrangige Ziel derzeit ist nicht die Gewährleistung einer durchgängigen Befahrbarkeit des Feldkirchner Weges durch den Kfz-Verkehr, sondern die Sicherstellung der künftigen Erreichbarkeit (z.B. auch über Sackgassenabschnitte für den Kfz-Verkehr) sowie der durchgehenden Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr.

Die Flächen für diese Maßnahmen werden, wenn ein Bauvorhaben verwirklicht werden soll, eingelöst. Zudem kann für eine künftige bauliche Entwicklung die gesamte Bruttobauplatzfläche zur Dichteberechnung herangezogen werden. Siehe dazu § 3 (4) der Verordnung. Einer Wertbeeinträchtigung wird hier somit entgegengewirkt.

Die mit dem Bebauungsplan festgelegten Gebäudebreiten und die von Ihnen angesprochenen Gebäudehöhen resultieren aus einer Untersuchung der Baumassenverteilung auf den Grundstücken unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Bebauungsgrades und der einzuhaltenden Bebauungsdichte.

Dies ergibt eine ausgewogene Verteilung hinsichtlich der Gebäudehöhe und Gebäudetiefe durch die im Plan eingetragenen Baugrenz- und Höhenzonierungslinien.

Die konkrete bauliche Ausnutzbarkeit bewegt sich in diesem aufgespannten Rahmen, dabei sind jedoch die Maximalwerte einzuhalten. Hinweis: unter Einhaltung der Bebauungsdichte und der Maximalhöhe kann nicht der gesamte, durch die Baugrenzl意思ien aufgespannte Rahmen gänzlich bebaut werden.

Eine verringerte Fläche oder eine Wertminderung liegt nicht vor, da eine den Vorgaben entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der Dichte sehr gut möglich ist.

Zudem kann hinsichtlich der Frage nach der Höhendifferenz zu dem, östlich des Feldkirchner Weges gelegenen Reinen Wohngebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet gesagt werden, dass diese in einer anderen Widmungskategorie liegen.

In den unterschiedlichen Widmungskategorien sind u.a. unterschiedliche Bebauungsdichten festgelegt, der Bebauungsgrad ist niedriger und auch der Versiegelungsgrad ist ein anderer. Das zeigt sich auch jetzt im gegenständlichen Bereich, der bereits gewerbliche Nutzungen zeigt.

Das bedeutet, dass die beiden Baulandkategorien, die in der sich Ihr Grundstück befindet („Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss“) und die der östlichen Nachbargrundstücke, sich in der Gestaltung und Ausformung der Gebäude deutlich unterscheiden werden und nicht sich anzugleichen haben.

Zur Einwendung a) Verlegung der Baugrenzlinie nach Osten

Die Baugrenzlinie nimmt, wie oben beschrieben, Rücksicht auf die erhaltenswerten Bäume und muss aus Emissionsschutzgründen für die östlichen Wohngebiete einen Grünpuffer von ca. 10 m zum Feldkirchner Weg berücksichtigen.

Zum erhaltenswerten Baumbestand (dies betrifft 3 Bäume am Grundstück) der Atlas-Zeder, der Kiefer und des Silberahorns kann gesagt werden, dass die vorliegende Beurteilung der Fa. Dokterbauer den Silberahorn im Bereich der südlichen Grundgrenze als stärker geschädigt angibt. Die Zeder und die Kiefer sind nicht Teil der Beurteilung der Fa. Dokterbauer.

Nach einer weiteren Begutachtung des Silberahorns durch die Abteilung Grünraum und Gewässer, entfällt die Einstufung „unbedingt erhaltenswerter Baumbestand“.

Aus diesem Grund kann die Baugrenzlinie und damit die künftige Bebaubarkeit weiter nach Osten geplant werden.

Die Zeder südlich des derzeit bestehenden Wohnhauses ist für die zukünftige bauliche Entwicklung mit dem Bebauungsplan zu schützen, da ein Neubau eine große Fläche für beispielsweise ein Lagergebäude einnehmen kann. Überdies sei erwähnt, dass gemäß dem § 13 Stmk Baugesetz für Gebäude auf demselben Bauplatz geringere Abstände zulassen kann. Auch könnte der erhaltenswerte Baum, die Zeder, durch einen Zubau gefährdet sein.

Um dies auszuschließen, wird mit der Baugrenzlinie für eine künftige Bebauung dieser Bereich freizuhalten sein.

Der dritte Baum, die Kiefer bzw. Föhre, befindet sich ohnedies im Bereich, der einen Grünpuffer für Emissionen zu den östlichen Wohngebieten herstellen muss. Dieser Bereich darf nicht durch künftige emissionsabgebende Bebauungen für eine künftige beispielsweise gewerbliche Nutzung unterschritten werden. Dies gilt einheitlich für alle im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke, die an den Feldkirchner Weg angrenzen.

Zur Einwendung b) Verzicht auf Abtretung

Zum Feldkirchner Weg besteht bereits eine Teilfläche, die als Verkehrsfläche gewidmet ist, weiters wird nach eingehender Begutachtung durch die Abteilung für Verkehrsplanung und mit dem Verkehrsgutachten eine Flächenvorsorge als Erfordernis betrachtet.

Wie bereits weiter oben angeführt, sind besonders in Kreuzungsbereichen (Sichtweiten, Schleppkurven) und in Hanglagen (Böschungen, Einschnitte) Flächen für einen künftigen Ausbau des Feldkirchner Weges erforderlich. Auch für einen zukünftigen Gehsteig sind Flächen eingeplant.

Wie auch weiter oben geschildert, ist das vorrangige Ziel, die Sicherstellung der künftigen Erreichbarkeit sowie der durchgehenden Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr.

Zur Einwendung c) Verzicht auf Abtretung für die Errichtung einer Verweilzone

Die Einlöse der Fläche findet dann statt, wenn ein neues Bauvorhaben umgesetzt werden soll.

Erst dann wird die Fläche einlösbar sein und damit auch die Errichtung der Verweilzone.

Das bedeutet, dass solange die derzeitige Wohnbebauung besteht und keine bauliche Weiterentwicklung vorgesehen ist, auch keine Einlöse mit einer Verweilzone vonstattengehen wird.

Zur Einwendung d) Höhenzonierungslinien

Höhenzonierungslinien zeigen den Höhenunterschied zwischen der Baumasse, die an der Triester Straße anzuordnen ist und der künftigen niedrigeren Bebauung am Feldkirchner Weg.

Höhenangaben im Plan geben die Höhe der künftigen Bebauung an. Eine Höhenangleichung kann aus städtebaulicher Sicht nach Westen nicht erfolgen, da die Baumasse an der Triester Straße und somit auch die Bauhöhe konzentriert werden soll.

Die Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild geben mit dem Bereichstyp „**Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt**“ die Anordnung vor.

## Einwendung 11 (OZ 0023)

Grundstück Nr. 48  
Feldkirchner Weg 42

- 1: Geplanter Geh- und Radweg durch das Grundstück 152/1 und 151 (Triester Straße 419 und Feldkirchner Weg 42)
- 2: Geplante Baumreihe mit Verweilzone am Feldkirchner Weg
- 3: Neue Bebauungsgrenzen

### Ad1) Begründung:

a) Die Grundstücke Triester Straße 419, Feldkirchner Weg 42 und Teile von 48 gehören zusammen und werden gemeinsam genutzt.

Ich und meine Familie wohnen am Feldkirchner Weg 42 (Teil des Grundstückes 48). Eine Hälfte des Grundstückes 152/1 ist im Besitz von ■■■ und die zweite Hälfte von 152/1 ist im Besitz von ■■■. Der geplante Geh- und Radweg würde das Grundstück 151 und 152/1 und Teile von 48 in der Mitte teilen, welche seit jeher eine Einheit und somit auch einheitliche Grundbuchkörper sind. Der Zugang von den Häusern aller Grundstückseigentümer zum Grund wäre dadurch nicht mehr gegeben bzw. möglich.

b) Eine Teilung des Grundstückes durch die Errichtung des Radweges, würde eine erhebliche Wertminderung darstellen, da zukünftig keine Gesamtnutzung mehr möglich wäre. Beim Verkauf wäre das Interesse der Bauträger für das Grundstück nicht mehr gegeben, da die Gesamtfläche dadurch in der Mitte geteilt werden würden.

c) Ein weiterer Grund für einen Einwand gegen den geplanten Geh- und Radweg in diesem Bereich, ist die zusätzliche Lärmbelastung, die durch eine Unterbrechung der Lärmschutzwände erfolgen würde. Der Verkehrslärm der Triester Straße würde dadurch verstärkt in das dahinterliegende Gebiet (Feldkirchner Weg) gelangen.

d) Die Triester Straße bietet keinen attraktiven Einzugsbereich für Radfahrer, da dies eine Bundesstraße (B67) ist und von Radfahrern, wegen der starken CO<sub>2</sub>-Belastung, kaum bis gar nicht benutzt wird. Die Radfahrer verwenden die vorhandenen Seitengassen und die bereits vorhandenen Radwege entlang der Bahn und den Murradweg.

e) Auf einer Strecke von 430 Metern (vom Mälzerweg im Norden bis zum Feldkirchner Weg/ Tankstelle im Süden), sind daher drei zusätzliche Geh- und Radwege (alle 100 Meter) in dieser geplanten Häufigkeit nicht notwendig. Diese kurze Strecke kann sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad schnellst möglich bewältigt werden.

f) Eine Verbindung von der Triester Straße, durch unser Grundstück, würde auch keine Anbindung an den Feldkirchner Weg Richtung Osten (Weg, führt lediglich zu vier Einfamilienhäusern) darstellen, da dieser kurze Privatweg eine Einbahnstraße ist und somit nicht als Verbindungsstraße genutzt bzw. gesehen werden kann. Ein Verbindungsradweg weiter südlich wäre vollkommen ausreichend.

g) Ein Radweg auf der Triester Straße, stellt aufgrund sehr vieler Ausfahrten der einzelnen Grundstücke, eine erhöhte Unfallgefahr für die Radfahrer dar.

Wir fordern daher dringendst eine Überarbeitung dieses geplanten Geh- und Radweges mitten durch die Grundstücke 151, 152/1 und 48, da diese eine Einheit darstellen und nicht trennbar sind und schlagen vor, den geplanten Geh- und Radweg in diesem Bereich zu streichen bzw. weg zu lassen.



## Ad2) Begründung

- a) Die geplante Baumreihe und die Verweilzone für Spaziergänger, würde auf Grund der Breite, zu einer enormen Verkleinerung der Grundstücke 151, 152/1, im Speziellen für uns am Feldkirchner Weg 42, führen und einen großen Wertverlust mit sich bringen.
- b) Die geplante Baumreihe, sowohl auf der Triester Straße als auch am Feldkirchner Weg, würde die Einfahrt zu den Grundstücken erschweren und die Sicht enorm behindern.
- c) Die geplante Verweilzone ist aufgrund des geringen Fußgängeraufkommens nicht notwendig und würde die Bewohner des Feldkirchner Weges zu einer zusätzlichen unnötigen Lärmbelastung und Frequentierung führen. Da am Feldkirchner Weg und in der näheren Umgebung hauptsächlich Ein- oder Mehrfamilienhäuser mit Garten stehen, sind Verweilzonen und eine Baumreihe nicht notwendig.
- d) Der Feldkirchner Weg wird derzeit bereits als Ausweichstraße von vielen Autofahrern genutzt und somit ist eine Verweilzone mit Durchzugsverkehr nicht sehr ansprechend. Die Errichtung von öffentlichen Grünflächen, Parkanlagen oder Spielplätzen wäre sinnvoller.

Für die Bewohner des Feldkirchner Weges, wäre eine Entlastung der Straße wünschenswert und auch in diesem Punkt fordern wir eine Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanes.

## Ad3) Begründung:

- a) Die neuen Bebauungsgrenzen innerhalb der Grundstücke, schränken bei einer neuen Bebauung extrem ein (z.B. Abstellflächen/ Garagen usw.) und beim Verkauf an einen Bauträger ist das gesamte Grundstück, im Speziellen 152/1, völlig unattraktiv, da die Flächen ziemlich klein ausgewiesen sind. Auch hier kommt es zu einer extremen Wertminderung.

## Einwendungsbehandlung Grundstück Nr. 48, Feldkirchner Weg 42:

Der künftige Geh- Radweg wird erst umgesetzt, wenn eine bauliche Entwicklung der genannten Liegenschaften und eine Nutzung entsprechend der Widmung im 4.0 Flächenwidmungsplan und entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes (z.B. keine neue Wohnnutzung) seitens der Eigentümer geplant ist. Solange die derzeitigen Wohngebäude bestehen wird somit kein Konflikt mit der jetzigen Nutzung und der Erreichbarkeit eintreten.

Der Geh-/Radweg wird, nach fachlich vertiefter Prüfung, an die südliche Grundgrenze des Grundstücks 152/1, KG 63118 verlegt, um künftig eine durchgehende bauliche Entwicklung der Liegenschaften zu ermöglichen.

Zum Einwand zusätzliche Lärmbelastung muss festgehalten werden, dass für Lärmemissionen, die vom Bebauungsplangebiet durch die zukünftige, z.B. gewerbliche Nutzung, ausgehen können durch den ca. 10 m breiten Grünstreifen mit Baumpflanzungen zum Feldkirchner Weg zu den östlichen Wohngebieten Vorsorge getroffen wurde. Die Lärmbelastung von der Triester Straße wird künftig vorwiegend durch die Bebauung entlang der Triester Straße abgemindert. Eine Lärmbelastung von der Triester Straße wird nicht durch die Durchwegungen verstärkt zu den östlich gelegenen Wohngebieten gelangen. Im Gebietsbereich bestehen breitere Verkehrsflächen, auch solche für den motorisierten Verkehr, wie beispielsweise der Brunnfeldweg.

Eine künftige Bebauung soll keine Barriere für Fußgänger und Radfahrer, die vom Feldkirchner Weg und von den östlich gelegenen Wohngebieten kommen bzw. umgekehrt die von der Triester Straße zu den Wohngebieten im Osten weiterkommen möchten, darstellen.

Aus diesem Grund sind keine neuen öffentlichen Straßen für den motorisierten Verkehr geplant, es sollen vielmehr Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege eine attraktive Verbindung vorfinden.

Der Bebauungsplan sieht eine begrünte Zone mit einer Baumreihe entlang des Feldkirchner Weges vor, ebenso einen Gehsteig, um den Feldkirchner Weg für Fußgänger attraktiver zu machen. Zusätzlich sind kleine Verweilzonen in einer Größe von je ca. 50 m<sup>2</sup> für Spaziergänger und Radfahrer unter der Baumreihe entlang des Feldkirchner Weges vorgesehen. Diese Flächen werden eingelöst, zudem kann für eine künftige bauliche Entwicklung die gesamte Bruttobauplatzfläche zur Dichteberechnung herangezogen werden.

Die angeführte Baumreihe verkleinert nicht das Grundstück, dieser Bereich bleibt vielmehr Teil des Grundstückes. Es soll hier lediglich keine Bebauung stattfinden, sondern erst ca. 10,0 m abgerückt vom Feldkirchner Weg. Baugrenzl意思 sind gemäß Stmk Baugesetz § 4 Linien, die durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden dürfen – diese bezieht sich also auf Gebäude und legen nicht wie Straßenfluchtlinien die Grenze der bestehenden und künftigen öffentlichen Verkehrsfläche fest. Die im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte kann im Rahmen der Bauflucht- bzw. Baugrenzl意思 des Bebauungsplanes konsumiert werden.

Der Bebauungsplan sieht eine Baumreihe entlang der Triester Straße und entlang des Feldkirchner Weges vor, die konkrete Lage der Bäume ist hinsichtlich der freizuhaltenden zukünftigen Zufahrten im konkreten Bauvorhaben abzustimmen.

Bäume stellen einen hohen Wert für das Grazer Stadtgebiet dar, die ausgleichenden Wirkungen sind von ökologischer und stadtklimatischer Bedeutung, da sie Sauerstoff produzieren, Fassaden beschatten können und durch die Verdunstung von Wasser kühlen. Zudem binden sie Kohlendioxid, Staub und Luftschadstoffe. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes erfolgte über alle verkehrsrelevanten Maßnahmen und Festlegungen eine umfassende Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum. Basis für die Abstimmungsgespräche war eine umfassende Verkehrsuntersuchung des Verkehrsplanungsbüros Triagonal GmbH, deren Ergebnisse und daraus resultierende Empfehlungen in den Unterlagen Eingang gefunden haben.

Der Feldkirchner Weg ist derzeit nur teilweise und nur abschnittsweise ausgebaut und befindet sich nur teilweise im öffentlichen Gut. Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist er jedoch vom Mälzerweg bis zur südlichen Stadtgrenze durchgehend als Verkehrsfläche mit einer Breite von ca. 8 m gewidmet. Diese Widmung wurde im Entwurf des Bebauungsplanes 17.26.0 aufgegriffen und an die tatsächlichen verkehrlichen Anforderungen angepasst. Besonders in Kreuzungsbereichen (Sichtweiten, Schleppkurven) und in Hanglagen (Böschungen, Einschnitte) wurden auf Basis einer Vorprojektsplanung erforderliche Flächen für einen künftigen Ausbau des Feldkirchner Weges festgelegt und im Bebauungsplan berücksichtigt. Künftig wird dadurch die einseitige Situierung eines Gehsteiges möglich sein.

Das vorrangige Ziel derzeit ist nicht die Gewährleistung einer durchgängigen Befahrbarkeit des Feldkirchner Weges durch den Kfz-Verkehr, sondern die Sicherstellung der künftigen Erreichbarkeit (z.B. auch über Sackgassenabschnitte für den Kfz-Verkehr) sowie der durchgehenden Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr.

Die mit diesem Bebauungsplan festgelegten Bebauungsgrenzen, wie Baufluchtlinien, Baugrenzl意思, Gebäudehöhen etc. resultieren aus einer Untersuchung der Baumassenverteilung auf den Grundstücken unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Bebauungsgrades und der einzuhaltenden Bebauungsdichte.

Dies ergibt eine ausgewogene Verteilung hinsichtlich einer entsprechenden Gebäudehöhe und Gebäudetiefe durch die im Plan eingetragenen Bauflucht-, Baugrenz- und Höhenzonierungsl意思.

Die konkrete bauliche Ausnutzbarkeit bewegt sich in diesem aufgespannten Rahmen, die jeweiligen Maximalwerte sind einzuhalten.

Der Bebauungsplan spannt einerseits bereits einen großen Rahmen für bauliche Entwicklungen auf, andererseits kann er keine Wohnnutzung, die Carports, Schuppen oder Nebengebäude nach sich zieht, berücksichtigen.

Grundstück Nr. 48  
Triester Straße 419

Ich erhebe folgende Einwände gegen den Entwurf des geplanten Bebauungsplanes Triester Straße - Mälzerweg- Feldkirchner Weg:

- 1: Geplanter Geh- und Radweg durch das Grundstück 152/1 und 151 (Triester Straße 419 und Feldkirchner Weg 42)
- 2: Geplante Baumreihe mit Geh- und Radweg entlang der Triester Straße
- 3: Neue Bebauungsgrenzen

Ad1) Begründung:

- a) Die Grundstücke Triester Straße 419, Feldkirchner Weg 42 und Teile von 48 gehören zusammen und werden gemeinsam genutzt. Ich bin Eigentümer des Grundstückes 151 und des vorderen Teiles des Grundstückes 48 (Triester Straße 419). Eine Hälfte des Grundstückes 152/1 ist ebenfalls im Besitz von mir und die zweite Hälfte von 152/1 ist im Besitz von [REDACTED]. Der geplante Geh- und Radweg würde das Grundstück 151 und 152/1 und Teile von 48 in der Mitte teilen, welche seit jeher eine Einheit und somit auch einheitliche Grundbuchkörper sind. Der Zugang von den Häusern aller Grundstückseigentümer zum Grund wäre dadurch nicht mehr gegeben bzw. möglich. Im Speziellen, müsste ich, um auf meinen Grund zu kommen, den geplanten Geh- und Radweg überqueren und dies ist auf keinen Fall realistisch.
- b) Eine Teilung des Grundstückes durch die Errichtung des Radweges, würde eine erhebliche Wertminderung darstellen, da zukünftig keine Gesamtnutzung mehr möglich wäre. Beim Verkauf wäre das Interesse der Bauträger für das Grundstück nicht mehr gegeben, da die Gesamtfläche dadurch in der Mitte geteilt werden würden.
- c) Ein weiterer Grund für einen Einwand gegen den geplanten Geh- und Radweg in diesem Bereich, ist die zusätzliche Lärmbelastung, die durch eine Unterbrechung der Lärmschutzwände erfolgen würde. Der Verkehrslärm der Triester Straße würde dadurch verstärkt in das dahinterliegende Gebiet (Feldkirchner Weg) gelangen.
- d) Die Triester Straße bietet keinen attraktiven Einzugsbereich für Radfahrer, da dies eine Bundesstraße (B67) ist und von Radfahrern, wegen der starken CO<sub>2</sub>- Belastung, kaum bis gar nicht benutzt wird. Die Radfahrer verwenden die vorhandenen Seitengassen und die bereits vorhandenen Radwege entlang der Bahn und den Murradweg.
- e) Auf einer Strecke von 430 Metern (vom Mälzerweg im Norden bis zum Feldkirchner Weg/ Tankstelle im Süden), sind daher drei zusätzliche Geh- und Radwege (alle 100 Meter) in dieser geplanten Häufigkeit nicht notwendig. Diese kurze Strecke kann sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad schnellst möglich bewältigt werden.
- f) Eine Verbindung von der Triester Straße, durch unser Grundstück, würde auch keine Anbindung an den Feldkirchner Weg Richtung Osten (Weg, führt lediglich zu vier Einfamilienhäusern) darstellen, da dieser kurze Privatweg eine Einbahnstraße ist und somit nicht als Verbindungsstraße genutzt bzw. gesehen werden kann. Ein Verbindungsradweg weiter südlich wäre vollkommen ausreichend.
- g) Ein Radweg auf der Triester Straße, stellt aufgrund sehr vieler Ausfahrten der einzelnen Grundstücke, eine erhöhte Unfallgefahr für die Radfahrer dar.

*Ich fordere daher dringendst eine Überarbeitung dieses geplante Geh- und Radweges mitten durch die Grundstücke 151, 152/1 und 48, da diese eine Einheit darstellen und nicht trennbar sind und schlage vor, den geplanten Geh- und Radweg in diesem Bereich zu streichen bzw. weg zu lassen.*

*Ad2) Begründung:*

*a) Die geplante Baumreihe und der geplante Geh- und Radweg entlang der Triester Straße, würden auf Grund der Breite, zu einer enormen Verkleinerung, speziell im Vordern Teil von 48, des Grundstückes 151 und 152/1, führen und einen großen Wertverlust mit sich bringen.*

*b) Die geplante Baumreihe, entlang der Triester Straße würde die Einfahrt zu den Grundstücken erschweren und die Sicht enorm behindern.*

*Ad3) Begründung:*

*a) Die neuen Bebauungsgrenzen innerhalb der Grundstücke, schränken bei einer neuen Bebauung extrem ein und beim Verkauf an einen Bauträger, ist das gesamte Grundstück, im Speziellen 152/1, völlig unattraktiv, da die Flächen ziemlich klein ausgewiesen sind.*

*Auch hier kommt es zu einer extremen Wertminderung.*

#### Einwendungsbehandlung Grundstück Nr. 48, Triester Straße 419:

Zuallererst muss festgehalten werden, dass die künftige Geh- Radwegeführung quer zur Triester Straße erst umgesetzt wird, wenn eine bauliche Entwicklung der genannten Liegenschaften und eine Nutzung entsprechend der Widmung im 4.0 Flächenwidmungsplan und entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes (z.B. keine neue Wohnnutzung) seitens der Eigentümer geplant ist. Solange die derzeitigen Wohngebäude bestehen, wird somit kein Konflikt mit der jetzigen Nutzung und der Erreichbarkeit eintreten.

Der Geh-/Radweg wird, nach fachlich vertiefter Prüfung, entlang der südlichen Grundgrenze des Grundstücks 152/1, KG 63118 verlegt, um eine durchgehende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Zum Einwand der Lärmbelastung muss festgehalten werden, dass für Lärmemissionen, die vom Bebauungsplangebiet durch die zukünftige, z.B. gewerbliche Nutzung ausgehen können, durch den ca. 10 m breiten Grünstreifen mit Baumpflanzungen zum Feldkirchner Weg zu den östlichen Wohngebieten Vorsorge getroffen wurde. Die Lärmbelastung von der Triester Straße wird künftig vorwiegend durch die Bebauung entlang der Triester Straße abgemindert. Eine Lärmbelastung von der Triester Straße wird vermutlich nicht durch die Durchwegungen verstärkt zu den östlich gelegenen Wohngebieten gelangen. Im Gebietsbereich bestehen breitere Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr, wie beispielsweise der Brunnfeldweg.

Eine künftige Bebauung entlang der Triester Straße soll keine Barriere für Fußgänger und Radfahrer, die vom Feldkirchner Weg und von den östlich gelegenen Wohngebieten kommen bzw. umgekehrt die von der Triester Straße zu den Wohngebieten im Osten weiterkommen möchten, darstellen.

Aus diesem Grund sind u.a. keine neuen öffentlichen Straßen für den motorisierten Verkehr geplant, es sollen vielmehr Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege eine attraktive Verbindung vorfinden.

Der Bebauungsplan sieht eine Baumreihe entlang der Triester Straße vor, die konkrete Lage der Bäume ist hinsichtlich der freizuhaltenden zukünftigen Zufahrten im konkreten Bauvorhaben abzustimmen. Bäume stellen einen hohen Wert für das Grazer Stadtgebiet dar, die ausgleichenden Wirkungen sind von ökologischer und stadtklimatischer Bedeutung, da sie Sauerstoff produzieren, Fassaden beschatten können durch die Verdunstung von Wasser, kühlen. Zudem binden sie Kohlendioxid, Staub und Luftschadstoffe.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes erfolgte über alle verkehrsrelevanten Maßnahmen und Festlegungen eine umfassende Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum. Basis für die Abstimmungsgespräche war eine umfassende Verkehrsuntersuchung des Verkehrsplanungsbüros Triagonal GmbH, deren Ergebnisse und daraus resultierende Empfehlungen in die Unterlagen Eingang gefunden haben. Der Feldkirchner Weg ist derzeit nur teilweise und nur abschnittsweise ausgebaut und befindet sich nur teilweise im öffentlichen Gut. Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist er jedoch vom Mälzerweg bis zur südlichen Stadtgrenze durchgehend als Verkehrsfläche mit einer Breite von ca. 8 m gewidmet. Diese Widmung wurde im Entwurf des Bebauungsplanes 17.26.0 aufgegriffen und an die tatsächlichen verkehrlichen Anforderungen angepasst. Besonders in Kreuzungsbereichen (Sichtweiten, Schleppkurven) und in Hanglagen (Böschungen, Einschnitte) wurden auf Basis einer Vorprojektsplanung erforderliche Flächen für einen künftigen Ausbau des Feldkirchner Weges festgelegt und im Bebauungsplan berücksichtigt. Künftig wird dadurch die einseitige Situierung eines Gehsteiges möglich sein.

Das vorrangige Ziel derzeit ist nicht die Gewährleistung einer durchgängigen Befahrbarkeit des Feldkirchner Weges durch den Kfz-Verkehr, sondern die Sicherstellung der künftigen Erreichbarkeit (z.B. auch über Sackgassenabschnitte für den Kfz-Verkehr) sowie der durchgehenden Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr.

Für die Errichtung eines zukünftigen Geh- und Radweges und einer Baumreihe entlang der Triester Straße ist keine Enteignung von Teilflächen vorgesehen, diese Flächen, wie auch die Flächen für den 5,0 m breiten Weg sollen eingelöst werden.

Von einer Wertminderung kann hier nicht gesprochen werden, da auch für eine künftige bauliche Entwicklung die gesamte Bruttobauplatzfläche zur Dichteberechnung herangezogen werden kann. Siehe dazu § 3 (4) der Verordnung.

#### **Einwendung 12 (OZ 0024)**

*Ich kann es mit Worten nicht fassen, dass man durch ein Privates Grundstück einen Radweg machen möchte. Es ist überhaupt nicht notwendig! Gradnerstrasse kommend über den Mälzerweg reicht vollkommen aus.*

*Ich kann nur sagen, bitte zerstört nicht ein wunderschönes Privateigentum!*

*Ganz wichtig wäre in der Rudersdorferstrasse ein glatter Gehweg. Es muss kein Gehsteig sein. Wenn auf einer Straßenseite ein glatter Gehweg gemacht wird.*

*Es kann keine Mutter mit dem Kinderwagen gehen oder eine ältere Person mit Rollator einkaufen gehen.*

*Ich muss in Lacken, Steinen, teilweise kein Weg und auf der Straße gehen. Es ist eine gefährliche Zumutung uns Menschen gegenüber, die zu Fuß unterwegs sind!*

#### Einwendungsbehandlung:

Der Bebauungsplan wurde erstellt, um eine geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich sicherzustellen.

Grundlage dafür sind das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das strategische Planungsinstrument der Stadt Graz und die damit verknüpften Zielsetzungen für den gegenständlichen Bereich „**Industrie und Gewerbe**“. Ebenso stellt der 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Widmung des nördlichen Bereichs des Gebietes „**Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss**“, und der südliche Bereich „**Gewerbegebiet**“ die Grundlage für die Planung dar. Im Flächenwidmungsplan, Deckplan 1 ist die Bebauungsplanpflicht festgelegt.

Der Bebauungsplan sichert die künftige Erreichbarkeit und eine komfortablere Nutzbarkeit für den **Fuß- und Radverkehr**, da der Feldkirchner Weg für einen Gehsteig verbreitert wird.

Der Bebauungsplan trifft Festlegungen im gegenständlichen Bereich, die Rudersdorfer Straße jedoch liegt weiter im Osten und kann in diesem Verfahren nicht mitbetrachtet werden.

## Einwendung 13 (OZ 0025)

(...) betreffende 17.26.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“ möchten wir hiermit folgenden Einspruch bzw. Änderungsantrag einbringen:

1. Auf Seite 34 im Kapitel „Anbindung an das öffentliche Straßennetz“ steht im letzten Satz: „Eine alternative Erschließung für den KFZ-Verkehr über den östlich gelegenen Feldkirchner Weg ist nicht ausgeschlossen“.

*Wir beeinspruchen diesen Satz und fordern, dass dieser gestrichen wird und stattdessen die Verpflichtung aufgenommen wird, das auf Grundstücke, die an die Triester Straße grenzen, mit Kfz ausschließlich von der Triester Straße aus zugefahren werden darf. Weiters bitten wir zu überprüfen, ob die Zufahrt zum neuen Hotel NED über den Feldkirchner Weg (zusätzlich zur Zufahrt über die Triester Straße) rechtmäßig bewilligt ist. Der Feldkirchner Weg ist schon jetzt stark mit Kfz belastet und muss dringend verkehrsberuhigt werden – siehe Punkt 2.*

2. Wir beantragen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung des Feldkirchner Wegs. Es hält sich kein Mensch an die 30 km/h Geschwindigkeitsbegrenzung und nicht selten wird sie sogar deutlich überschritten. Beim Verlassen des Grundstücks über die Gartentür landet man direkt auf der Verkehrsfläche für alle Teilnehmer (Kfz, Radfahrer und Fußgänger bzw. Rollstuhlfahrer wie meine Mutter, die sich kaum mehr dort zu fahren wagt). Somit ist der Feldkirchner Weg de facto ein „shared space“ für alle Teilnehmer und es wäre sinnvoll und naheliegend ihn als solchen auszuweisen und mit einer 20 km/h Geschwindigkeitsbegrenzung + „shared space“ Hinweis zu kennzeichnen. Für eine gewisse Zeit (damit sich die Verkehrsteilnehmer daran gewöhnen können) beantragen wird eine elektronische Geschwindigkeitsmessung mit Anzeige der Geschwindigkeit zu installieren.

### Einwendungsbehandlung:

Der Bebauungsplan wurde erstellt, um eine geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich sicherzustellen.

Grundlage dafür sind das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das strategische Planungsinstrument der Stadt Graz und die damit verknüpften Zielsetzungen für den gegenständlichen Bereich „**Industrie und Gewerbe**“. Ebenso stellt der 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Widmung des nördlichen Bereichs des Gebietes „**Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss**“ und der südliche Bereich „**Gewerbegebiet**“ die Grundlage für die Planung dar. Im Flächenwidmungsplan, Deckplan 1 ist die Bebauungsplanpflicht festgelegt.

Der in der Einwendung zitierte Erläuterungsbericht gibt zusätzliche Informationen und weiterführende Erklärungen wieder. Der Erläuterungsbericht führt auch Überlegungen an, die Grundlage für Festlegungen im Verordnungstext und im Plan sind.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes erfolgte also über die verkehrsrelevanten Maßnahmen und Festlegungen eine umfassende Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum. Basis für die Abstimmungsgespräche war eine umfassende Verkehrsuntersuchung des Verkehrsplanungsbüros Triagonal GmbH, deren Ergebnisse und daraus resultierende Empfehlungen in die Festlegungen im Bebauungsplan gefunden haben.

Punkt 1: Zufahrten ausschließlich von der Triester Straße

Seitens des Landes Steiermark besteht das Interesse gebündelte Zufahrten von der Triester Straße aus anzubieten. Viele Einzelzufahrten beeinträchtigen den Verkehrsfluss und stellen teils gefährliche Situationen dar. Grundsätzlich sind alle Anträge, welche beim Straßenamt bzgl. Zufahrtsgenehmigung einlangen, zu prüfen. Es ist nicht möglich pauschal festzulegen und auch nicht gesetzlich geregelt, dass vom Feldkirchner Weg keine Zufahrten mehr genehmigt werden können.

Punkt 2: Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung des Feldkirchner Wegs

In der Stadt Graz gilt generell die Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h ausgenommen Vorrangstraße – so auch am Feldkirchner Weg.

Verordnungen, welche für ein ganzes Ortsgebiet oder für Straßen mit bestimmten Merkmalen innerhalb eines Ortsgebietes gelten, sind mit dem entsprechenden Vorschriftszeichen in unmittelbarer Verbindung mit der Ortstafel kundzumachen.

Geschwindigkeitskontrollen liegen nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Diesbezügliche Anfragen sind an das Straßenamt zu richten bzw. sind Teil straßenpolizeilicher Aufgaben.

Ebenso sind Anfragen zu einer von Ihnen angesprochenen Geschwindigkeitsbeschränkung von 20 km/h sowie ein „shared space“ für alle Teilnehmer nicht im Bebauungsplanverfahren zu regeln, diesbezüglich wird ebenso auf das Straßenamt verwiesen.

Anmerkung: eine E-Mail des Einwenders im Mai 2024 zur 30 km/h Beschränkung, zur Wohnstraße, zu den Zufahrten, zu baulichen Maßnahmen wie grüne Inseln in der Fahrbahn und zu Bodenwellen an das Straßenamt wurde seitens des Straßenamtes am 09. Juli 2024 umfassend beantwortet.

### **Einwendung 14 (OZ 0026)**

1. Gegenstand der Einwendungen sind

- a) Baulinie im Osten der Grundstücke 215/2 und 215/4
- b) Geh- und Radweg im Bereich des Grundstückes 215/4
- c) Verlegung des Feldkirchner Weges auf Teile der Grundstücke 215/2 und 215/4
- d) Bauhöhe für Grundstücke 215/4 und 215/2 (max. 10,5 m anstatt 14 m).

2. Die im Osten zu Grundstück 216 (Weg) vorgesehene Baugrenzlinie stellt eine nicht zumutbare, nur die Eigentümer der Grundstücke 215/2 und 215/4 belastende Planungsmaßnahme dar. Gleiches gilt für die vorgesehene Verbreiterung des Feldkirchner Weges, der ausschließlich zu Lasten der Grundstücke 215/4 und 215/2 ginge und nur dem Grundstück 217/3 (Reithalle) zugutekäme.

3. Es ist für einen Bebauungsplan nicht sachgerecht zum Zwecke der Erhaltung eines Baumes eine mehr als 1.000 m<sup>2</sup> große Fläche "baufrei" zu halten, noch dazu, wenn der Zustand des Baumes nicht bekannt ist. Soweit ersichtlich hat dieser Baum ein Alter und einen Zustand erreicht, sodass mit einer Fällung des Baumes aus Sicherheitsgründen in den nächsten 10-20 Jahren zu rechnen ist.

4. Der über Grundstück 215/4 vorgesehene Geh- und Radweg greift in das Eigentum und in die Bebaubarkeit des Grundstückes 215/4 in einer Weise ein, die durch die Planungsziele der Gemeinde nicht gerechtfertigt werden kann.

Der Geh- und Radweg kann und sollte zweckmäßigerweise in den Kirchfeldweg verlegt werden. Es besteht keine Notwendigkeit die heute nicht als Weg/Straße ausgewiesenen und auch tatsächlich nicht als Weg/Straße genutzten Flächen als öffentliche Verkehrsflächen zu widmen, wenn 50 m weiter südlich ein bestehender Weg als Geh- und Radweg und als Verbindung zwischen Triester Straße und Feldkirchner Weg genutzt werden kann. Durch die Widmung als Geh- und Radweg wäre eine Nutzung als Betriebszufahrt zu den auf Grundstücken 215/4 und 215/2 bestehenden Betrieben ausgeschlossen.

5. Es ist aus Sicht geordneter Stadtplanung nicht ersichtlich, warum für Grundstücke 215/4 und 215/2 eine Gebäudehöhe von nur max. 10,5 m festgelegt wird, wenn nur den unmittelbar anschließenden Bereich eine Gebäudehöhe von 14 m festgelegt wird. Dies kann auch keinesfalls in Übereinstimmung mit den Gebäudehöhen der auf der gegenüberliegenden Seite des Feldkirchner Weges gelegenen Reithalle in Einklang gebracht werden, die - soweit ersichtlich - eine Höhe von mehr als 10,5 m aufweist.

6. Es ist nicht sachgerecht die Eigentümer der Grundstücke 215/4 und 215/2 einseitig dadurch zu benachteiligen, dass

- Teile der Grundstücke 215/2 und 215/4 als Verkehrsfläche (Verschiebung des Feldkirchner Weges Richtung Westen) gewidmet werden,
- weil dadurch eine Teilfläche des bestehenden Feldkirchner Weges als "Vorgarten" für die auf Grundstück 217/3 errichtete Reithalle verwendet werden kann.

Es wäre Aufgabe des Eigentümers des Grundstückes 217/3 - damit den Planungszielen geschaffen werden kann – Teile der Reithalle abzurechen, damit der entsprechende „Vorgarten“ geschaffen werden kann. Durch die Bebauungsplanung wird also de facto eine Verschiebung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse bewirkt.

7. Die Umsetzung des Bebauungsplanes läuft auch den Bauabsichten der Eigentümer der Grundstücke 215/2 und 215/4 (allenfalls gemeinsam mit Grundstück 215/5) zuwider, dazu werden beispielsweise die Baukonzepte, die seit letztem Jahr über Auftrag des Mieters erstellt wurden vorgelegt.

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad Straßenfluchtlinie und Baugrenzlinie zum Feldkirchner Weg

Der Feldkirchner Weg ist nur teilweise und nur abschnittsweise ausgebaut und befindet sich derzeit nur teilweise im öffentlichen Gut. Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist er vom Mälzerweg bis zur südlichen Stadtgrenze durchgehend als Verkehrsfläche mit einer Breite von rd. 8 m gewidmet. Diese Widmung wurde im Entwurf des Bebauungsplanes 17.26.0 aufgegriffen und an die tatsächlichen verkehrlichen Anforderungen angepasst.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes erfolgte über alle verkehrsrelevanten Maßnahmen und Festlegungen eine umfassende Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum. Basis für die Abstimmungsgespräche war eine umfassende Verkehrsuntersuchung des Verkehrsplanungsbüros Triagonal GmbH, deren Ergebnisse und daraus resultierende Empfehlungen in die Unterlagen Eingang gefunden haben.

Besonders in Kreuzungsbereichen (Sichtweiten, Schleppkurven) und, wie es bei den gegenständlichen Grundstücken der Fall ist; in Hanglagen (Böschungen, Einschnitte), wurden auf Basis einer Vorprojektplanung erforderliche Flächen für einen künftigen Ausbau des Feldkirchner Weges festgelegt und im Bebauungsplan berücksichtigt. Auch wird künftig dadurch die einseitige Situierung eines Gehsteiges möglich sein. Damit einher geht die Festlegung einer neuen Straßenfluchtlinie um zukünftig für den Feldkirchner Weg eine vernünftig nutzbare Breite und keine Verlegung des Feldkirchner Weges, möglich zu machen.

Zur Baugrenzlinie im Osten wird, nach fachlich vertiefter Prüfung und einer nochmaligen Begutachtung des Baumes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer am nördlichen Grundstück und der daraufhin erfolgten Rücknahme der Erhaltenswürdigkeit des Baumes, eine Erweiterung erfolgen. Das bedeutet, dass der bebaubare Rahmen für die Liegenschaften mit der Baugrenzlinie nach Osten, unter Einhaltung des ca. 10,0 m breiten Grünpuffers, der im gesamten Bebauungsplangebiet gilt, erweitert wird.

Entsprechend der Vorgabe aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept ist ein Grünpuffer durch Baumpflanzungen zu schaffen, die Freihaltung dieses Bereichs wird mit Festlegung der Baugrenzlinie sichergestellt. Der Grünpuffer ist aus dem Grund wichtig, damit die Liegenschaften im Wohngebiet östlich des Feldkirchner Weges, vor Lärm, Emissionen etc., die vom Gebiet ausgehen können, geschützt werden.

Siehe 4.0 Stadtentwicklungskonzept § 16 Industrie, Gewerbe:

**(2) Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionschutzmaßnahmen.**



Der Bebauungsplan legt nicht nur durch Bauflucht- und Baugrenzlinien, die im Plan ersichtlich sind, einen bebaubaren Rahmen fest. Mit den Festlegungen ist ebenso der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die Gebäudehöhen, der Versiegelungsgrad etc. entscheidend zu berücksichtigen.

#### Ad Geh-/Radweg

Die Triester Straße stellt hinsichtlich einer Nord-Süd Achse eine wichtige Verkehrsachse dar. Die Planungsziele der Gemeinde zielen jedoch auch auf den nichtmotorisierten Verkehr ab, hier soll ein zeitsparendes und rasches Vorwärtskommen garantiert werden.

Dazu gehört auch ein rasches Vorwärtskommen zu den östlichen Wohngebieten, die nicht von einer langen durchgehenden Bebauung entlang der Triester Straße abgeschnitten werden sollen. Die Durchlässigkeit für Durchwegungen in beide Richtungen, von der Triester Straße kommend und umgekehrt, soll also gewährleistet sein.

Mit der Attraktivierung des Feldkirchner Weges für Fußgänger, die Verbreiterung für einen Gehsteig, Verweilzonen für jedermann, soll die Aufenthaltsqualität und auch die Sicherheit entlang des Feldkirchner Weges erhöht werden. Damit kann das Fußgängeraufkommen gesteigert werden und kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer garantiert werden.

In der Einwendung wird der Kirchfeldweg bzw. ist vermutlich der Kirchfelderweg gemeint, erwähnt. Dieser liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes und kann für Vorgaben die in diesem Bebauungsplanverfahren getätigt werden können, nicht herangezogen werden.

Der Bebauungsplan trifft Vorgaben, die zukünftige bauliche Entwicklungen betreffen. Eine bestehende Betriebszufahrt kann nach wie vor als solche genutzt werden, solange keine Neubauten und eine zukünftige Umstrukturierung auf dem Bauplatz erfolgen soll.

Nach nochmaliger Prüfung kann der Geh-/Radweg, um die Betriebszufahrt in der Lage zu gewährleisten, nach Süden und damit südlich der Grundstücke 215/4 und 215/2, beide KG 63118, verlegt werden.

#### Ad geordnete Siedlungsentwicklung und Gebäudehöhen

Zur Frage der geordneten Siedlungsentwicklung und den entsprechenden Festlegungen mit dem gegenständlichen Bebauungsplan kann Folgendes ausgeführt werden:

Gemäß § 40 StROG hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungszonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen.

Damit ist eine, den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende, Entwicklung der Struktur und Gestaltung des Baulandes sicherzustellen.

Die Stadt Graz hat sich bereits im Stadtentwicklungskonzept das Ziel gesetzt, ein Räumliches Leitbild als Grundlage für die Bebauungsplanung und die gutachterliche Tätigkeit in Bauverfahren zu erlassen.

Das Räumliche Leitbild, das Bestandteil zum Stadtentwicklungskonzept ist und in dem der Gebietscharakter und die Grundsätze der Bauweise etc. festgelegt sind, geht also dem Bebauungsplan voraus (§ 22 Stmk ROG Abs 7).

Der Umfang der Bebauungsplanung ist im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes festzulegen, der Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich somit entsprechend den erforderlichen Parametern, die in den übergeordneten Planungsinstrumenten festgelegt sind.

Im 1.0 Räumlichen Leitbild ist der gegenständliche Gebietsbereich als Bereichstyp „**Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt**“ festgelegt.

Die Bebauung zeichnet sich durch ihren starken Straßenraumbezug aus. Gebäude rücken im Regelfall an die Straßenflucht und sind - in geschlossener bzw. gekuppelter Bauweise ausgeführt - stark raumbildend. Hinter der Bebauung, straßenabgewandt und lärmgeschützt, befindet sich im traditionellen Bestand der Hof mit der Zielfunktion als gemeinschaftlich nutzbarer Grün- und Freiraum. Je nach Lage im Stadtgebiet befinden sich in der Erdgeschoßzone dieser Typologie

kommerzielle und/oder öffentliche Einrichtungen zur Versorgung der umliegenden Stadtteile. Durch die Ausbildung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen und die Setzung von weiteren Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität wird der Straßenraum als zentraler öffentlicher Raum attraktiviert.

Das bedeutet, dass entlang der Hauptachse, der Triester Straße, sich die Baumassen vorwiegend konzentrieren und zum Feldkirchner Weg sich die Baumassen abstufen.

Weiters sind, gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild, qualitätsvolle Übergänge auszubilden. Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept sind ebenso die Übergänge zu Wohngebieten in der Gestaltung zu berücksichtigen, auch hinsichtlich der erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen.

Eine geringere Höhe als die Baumassen an der Triester Straße sind hier zu den Reinen Wohngebieten bzw. Allgemeinen Wohngebieten zu berücksichtigen.

Eine Übereinstimmung mit der östlich des Feldkirchner Weges liegenden Bebauung kann weder hinsichtlich der Ein- und Mehrfamilienhausgebiete (Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete) gesucht werden, da diese Nutzungskategorie eine gänzlich andere ist als die gegenständliche, noch kann eine Sondernutzung im Freiland - Reitsport mit einer Reitsporthalle für eine bauliche Entwicklung Vorbild sein.

Am genannten Grundstück im Freiland mit Sondernutzung Reitsport ist bereits mit dem 4.0 Flächenwidmungsplan eine Flächenvorsorge – ebenso für eine Verbreiterung des Feldkirchner Weges - in Form einer gewidmeten Verkehrsfläche getroffen worden.

Weder ist ein Teilabbruch der Reithalle noch die Schaffung eines Vorgartens Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Eine zukünftige Einreichplanung bzw. Bebauungskonzepte für eine bauliche Neuentwicklung des Bauplatzes ist mit den Vorgaben des Bebauungsplanes abzustimmen.

### **Einwendung 15 (OZ 0027)**

*Zum Entwurf des 17.26.0 Bebauungsplan der Landeshauptstadt Graz „Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“ (XVII. Bez. KG Rudersdorf), geführt unter der GZ.: A14 – 083620/2020/0002, mache ich innerhalb offener Frist Einwendungen geltend und führe dazu wie folgt begründend aus:*

*1. Es entsteht der Eindruck, dass über Jahrzehnte gewachsene Strukturen durch überschießende Maßnahmen vernichtet und Versäumnisse innerhalb kurzer Fristen nachgeholt werden sollen. Grundsätzlich halte ich es für begrüßenswert, wenn auch künftige Generationen in einem naturnahen und zugleich urbanen Umfeld leben und arbeiten können. Ich empfinde jedoch die Entwürfe im einzelnen für viel zu weitreichend und für die Bevölkerung in ihrem Gesamtausmaß nicht tragbar.*

*2. Die Eingriffe in Eigentum und das Recht der Erwerbsfreiheit werden durch den Entwurf zumindest berührt (möglicherweise sogar verletzt), wenn Zufahrten zu den Grundstücken ausschließlich über die Triester Straße vorgesehen sein sollen. Eine verstärkte Präsenz der Verkehrspolizei wäre begrüßenswert und ausreichend. Dies gilt auch, wenn ich im Glauben an die österreichische Verwaltung davon ausgehe, dass im Falle grundrechtlicher Eingriffe Ausgleichszahlungen an die Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften und Unternehmen geleistet würden.*

*3. Von einer verstärkten sichtbaren Anwesenheit der Sicherheitsbehörden erwarte ich mir ebenso einen deutlichen Rückgang der Sachbeschädigungen. In jüngerer Vergangenheit wurden immer wieder Figuren, die die Autofahrerinnen und Autofahrer auf spielende Kinder in der Umgebung aufmerksam machen sollen, mutwillig zerstört. Auch bedarf es keiner besonderen Anlässe wie beispielsweise Halloween, die Personen zum Randalieren motivieren. Abgesehen von dem dadurch ausgehenden bedrohlichen Gefühl finden sich immer wieder umgeworfene Mülleimer und*

*Glasscherben auf der Straße. Ein Spaziergang wird so zur Gefahr insbesondere für unsere Hunde.  
4. Jene Plätze, die zum Verweilen auf Bänken einladen sollen, ziehen erfahrungsgemäß Personen, die in keinem geordneten Umfeld leben dürfen, an. Wir leben in einer Zeit, in der sozial engagierte Organisationen wie Caritas, Kirchen, ... mit der Beratung und Betreuung von bedürftigen Personen vollkommen überfordert sind. Das Ziel der Politik sollte die Erhöhung des Wirtschaftswachstums mit einer gerechten Verteilung durch Förderungen und Steuern sein. Nur so werden Randgruppen zu einem geordneten Leben finden und an sich lobenswerte Entwürfe zu einem lebenswerten urbanen Raum führen.*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad Punkt 1.

Der Bebauungsplanentwurf wurde erstellt, um eine geordnete Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich sicherzustellen.

Grundlage dafür sind das 4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit dem 22. März 2018 rechtswirksam), das strategische Planungsinstrument der Stadt Graz und die damit verknüpften Zielsetzungen für den gegenständlichen Bereich „**Industrie und Gewerbe**“. Ebenso stellt der 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Widmung des nördlichen Bereichs des Gebietes „**Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss**“ und der südliche Bereich „**Gewerbegebiet**“ die Grundlage für die Planung dar. Im Flächenwidmungsplan, Deckplan 1 ist die Bebauungsplanpflicht festgelegt. Im Anlassfall, der nun eingetreten ist, ist ein Bebauungsplan zu erstellen.

Die Festlegungen aus dem Stadtentwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan (seit dem 22. März 2018 rechtswirksam) werden im 1.0 Räumlichen Leitbild (seit dem 27. Februar 2020 rechtswirksam) konkretisiert. Damit gilt der Bereichstyp „**Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt**“.

Der Bebauungsplan hat somit u.a. folgende Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes einzuhalten:

- Erhalt bzw. Schaffung der charakteristischen, straßenraumbildenden und überwiegend (weitgehend) **geschlossenen Bebauung** entlang der Grazer Einfahrtsstraßen
- **Attraktivierung des Straßenraums für den nicht motorisierten Verkehr** und Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten – gegebenenfalls Abrücken der Bebauung zu Gunsten einer Qualitätssteigerung
- **Erhöhung des Durchgrünungsgrades des Straßenraums** (beispielsweise durch die Schaffung von Baumstreifen bzw. durch ergänzende Baumpflanzungen im Bereich von Parkstreifen im Straßenraum)

Diese, bereits seit längerem rechtswirksamen übergeordneten städtebaulichen Vorgaben, stellen für die Erarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes die Grundlage dar.

##### Ad Punkt 2.

Wie im Erläuterungsbericht zum gegenständlichen Bebauungsplan angeführt, sind auf Grund der Größe des Bebauungsplangebietes und der Kleinteiligkeit der einzelnen Grundstücke, im Bebauungsplan Vorgaben bezüglich der Zufahrten nicht möglich bzw. zielführend. Aus diesem Grund ist die konkrete Situierung der Zufahrten mit dem Bebauungsplan nicht vorgegeben, dies wird in den jeweiligen Bauverfahren zu beurteilen sein. Mit der Baubezirksleitung steirischer Zentralraum, mit dem Stadtplanungsamt, mit dem Straßenamt und mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde abgestimmt, dass auf Grund der geplanten Nutzungen ein direktes Zufahren von der Landesstraße weiterhin möglich sein soll. Werden mehrere Grundstücke zusammengelegt und ergibt sich dadurch die Notwendigkeit eines Rechtsabbiegestreifens bei der Zufahrt, so kann dieser im Bereich des Grünstreifens situiert werden.

Eine alternative Erschließung für den Kfz-Verkehr über den östlich gelegenen Feldkirchner Weg ist nicht ausgeschlossen.

### Ad Punkt 3.

Eine „verstärkte sichtbare Anwesenheit von Sicherheitsbehörden“ ist Sache der Polizei. Eine Forderung, Bestimmungen im Bebauungsplan zu verankern welche die Aufgaben der Polizei betrifft kann nicht durch den Bebauungsplan festgelegt werden.

Zum Feldkirchner Weg und den in der Einwendung vorgebrachten Punkten kann so viel gesagt werden, dass mit der Attraktivierung des Feldkirchner Weges für Fußgänger, die Verbreiterung für einen Gehsteig, Verweilzonen für jedermann eine Aufenthaltsqualität schaffen. Damit wird die Sicherheit entlang des Feldkirchner Weges für Fußgänger und für langsame Fortbewegungsarten verbessert. Durch eine entsprechende Verbreiterung und die Berücksichtigung von Sichtweiten und Schleppkurven wird ebenso die Sicherheit im Straßenraum erhöht.

Der Bebauungsplan ermöglicht die bauliche Entwicklung entsprechend der genannten Planungsinstrumente. Die Flächen, die entlang der Triester Straße für einen Gehweg, für eine Baumreihe und für einen Radweg benötigt werden, werden eingelöst. Zudem kann die Bebauungsdichte auf den Bruttobauplatz (also die einzulösenden Flächen miteingerechnet) gerechnet werden. Von einer Entwertung kann deshalb nicht gesprochen werden.

Zudem gibt ein Bebauungsplan Rechtssicherheit für zukünftige Projekte.

### Ad Punkt 4.

Künftige Verweilzonen mit einer Bank unter schattigen Bäumen oder einem möglichen Trinkbrunnen können sowohl für Spaziergänger als auch Leute die vom Einkaufen kommen, vom Bus kommen, für Kinder, für Eltern, für Radfahrer, für Jugendliche, für Spaziergänger mit Hund, also für jedermann Aufenthaltsbereiche zu jeder Zeit zur Verfügung stellen. Die Vorsorge, Erholungsmöglichkeiten in begrünten Zonen entlang des Feldkirchner Weges bereitzustellen wird hiermit erfüllt.

## **Einwendung 16 (OZ 0028)**

Wir haben uns des an uns unvorbereitet übersandten Dokuments angenommen, dieses mehrfach gelesen und festgestellt, dass es doch einige erklärens-werte Ungereimtheiten darinnen gibt. Diese können keinesfalls widerspruchslos hingenommen werden und bedürfen noch eingehender Diskussionen. das wertmindernd und einschränkend. sowie besitzschmälernd für jeden betroffenen Eigentümer.

### Generelle Anmerkungen und Forderungen daraus:

1. Gleich zu Beginn verweise ich darauf, dass der Traum, entlang der Triester-Straße einen Wirtschaftsraum zu schaffen eine reine Seifenblase ist und bleiben wird. durch die nur sehr restriktive Doppelerreichbarkeit der Straßenseiten ist zwar die Sichtbarkeit gegeben, die so manchem den Anreiz gibt, doch fehlt die Erreichbarkeit. Damit ist der Neugründer eines Gewerbes bereits zu Beginn und in der Planung wissentlich zum Tode verurteilt. — finde ich echt menschlich, aber politisch real. Viele Unternehmen haben bereits den Bereich verlassen.
2. Wir möchten deutlich anmerken, dass vor der Zustellung der Unterlagen nicht einer der Betroffenen informiert, befragt, angesprochen oder anderweitig kontaktiert wurde! — ein trauriges Zeichen der Akzeptanz von Mitbürgern?!?
3. Wir weisen darauf hin, dass bei der Planerstellung keinerlei Rücksicht auf heutige Grünraum- Bestände und Besitztum Eigentum und Werterhaltung genommen wurde! Will heißen, dass der dort engagierte Mensch zu einer Nullposition degradiert wird.
4. Wir wehren uns gegen Planungen von Baumpflanzungen innerhalb! bestehender Bauten, Hauswänden und durch Abtretungen errichteten Außenmauern, wie Lärmschutzwänden! Es kann nicht sein, dass die Bewohner einem weiteren Spiel der unkoordinierten Politwillkür ausgesetzt werden!
5. Wir bestehen darauf, unsere heute hart erarbeiteten und bepflanzten Grünflächen einer keiner unbedachten, nicht besichtigten, willkürlichen und unabgestimmten Planung zu opfern! Wir haben unseren Lebensraum

- unter Einsatz unsere Kräfte erarbeitet und werden diesen keinesfalls einer grün — dekadenten Allgemeinplanung unter extrem politisch populären Scheuklappen opfern.
6. Der bestehende Grünraum, sowie Zugänge und bestehende Einfahrten sind generell aufzunehmen, einzeln zu erfassen und in die derzeitig einseitig orientierte Planung inkl. Besucherparkplätzen und Anbindung öffentlicher, gut getakteter öffentlichen Verkehrsmittel und deren Haltestellen weit unter 400 Meter Abstand mit einzubeziehen!
  7. Es war gut zu hören, dass die Geh- und Radwege daher in dem Abstand geplant wurden, dass dem „gewöhnlichen“ Bürger in der Verbindung nicht mehr als 400m zumutbar sind, EINE RICHTIGGEHENDE PHARSE wieviele Meter hat eine geh eingeschränkt» (Rolator) Person im gegebenen Fall in Puntigam zurückzulegen, um das nächste öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen? Und wie sehen da die Taktzeiten aus? Niemand kümmerte sich, erwähnte, oder bedachte diesen Punkt in dem „nicht“ durchdachten Plan, der generell aus diesen Gründen zurückgewiesen werden muss.
  8. Bestehender Grünraum, Strauch- und Baumbestand, der von den Menschen in ihrem Sinne geschaffen wurde verdient es, uneingeschränkt erhalten zu werden und keinesfalls durch unbedacht willkürliche Baumpflanzung ersetzt zu werden.
  9. Aus oben angeführten Gründen der 400m ad absurdum Philosophie fordern wir eine nochmalig eindringliche Prüfung der Notwendigkeit von 5 zusätzlichen Geh- und Rad-Stichen, sowie deren Breite und notwendig absolut unnotwendigen Grundablösungen! Was bedeutet, dass es offenbar zu auch zum im Dokument beschriebenen Abtretungen kommen wird. Niemand beschreibt in den Fällen monetäre Ausgleichszahlungen.
  10. Ich beeinspruche dezidiert den Terminus der Abtretung, der in sämtlichen Dokumenten durch den Begriff der «finanziell geregelten einvernehmlichen Ablöse so zu ersetzen ist. Abtretung hat den Beigeschmack der Fallbezogenen kausalen (unentgeltlichen) Überlassung. Das darf so nicht sein!
  11. Bei eventuell nachfolgenden Planungsarbeiten, möchten wir eine Einbindung unserer Ideen in weitere Planungsschritte unter Berücksichtigung der Lebensräume von Geh-Beeinträchtigten und Benutzern der öffentlichen Verkehrsmittel, was bisher einfach ignoriert wurde!
  12. Wir würden wünschen, dass daraus ergebend, die weitere Planung eine kurz getaktete Anbindung in das öffentliche Verkehrsnetz mit mehreren Haltestellen beinhalten wird! Das bedeutet auch eine erweiterte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Wege über 800rn sind unzumutbar und sprechen der Parole „weg vom Auto“ extremst entgegen.
  13. Anrainer und Besucher müssen nach wie vor die Möglichkeit haben, entlang des Brunnfeldweges zu Parken. Dies ist im Plan einzubauen und es ist ganz klar, dass niemand einen stadtgesteuerten Ausbau der Parkmöglichkeiten auf eigenen Kosten mittragen wird!
  14. Parkräume in und entlang der Grundstücke dürfen für deren Besitzer nicht eingeengt oder gar in Frage gestellt werden! Weiters ist es zu erarbeiten (ist die Aufgabe der Stadtraumplanung) wie es ermöglicht wird, Besuchern Platz zu schaffen. Kommunikation in das Elixier der Gesellschaft. Will die Planung diese bewusst verhindern? Es Scheint so.
  15. Das heißt, dass entlang der Hauptverkehrsader und den Wegen statt unsinnigen Baumpflanzungen reale Parkmöglichkeiten für Besucher und Gäste geschaffen werden müssen. Dazu fordern wir eine Erweiterung des noch weit vom Abschluss entfernten Entwurfes!
  16. Es wäre wünschenswert, dass unsere Stadtregierung nicht nur Kommunikation in allen Medien propagiert, sondern diese bei uns auch durch Begutachtungen, Besichtigungen und echtes Interesse vor Ort zu leben beginnt!
  17. Wir erwarten Mitteilungen nicht nur zur Umsetzung, zu Terminplänen und Finanzierbarkeiten, sondern auch zu individuellen Lösungen.
  18. Wir gehen davon aus, dass sämtliche Vorgänge ganz seriös sowohl sozial, juristisch und auch der absoluten Sinnhaftigkeit entsprechend geprüft und/oder in schriftlicher Form nachzulesen sein werden, was wir auch gerne einsehen würden, um uns über den Fortgang zu informieren!
  19. Als letztendliches Conclusio aus den Besprechungen halten wir fest, dass NIEMAND als Betroffener oder Besitzer GEZWUNGEN wird, sein EIGENTUM einfach nur wegen noch mangelhaften Planungen AUFZUGEBEN!

Nun zu den einzelnen Dokumenten und deren Plausibilität nach meinem Ermessen!  
Stellungnahmen und Beeinspruchungen zu den übermittelten Dokumenten:

Dokument	Seite	Absatz	Anmerkung	Zusatz
Verordnung	2	§5 (1)	Wieso werden maximal Bauhöhen mit 18 Metern angegeben, wenn in weiterer Folge 3 - 5 Geschosse zu planen sind? RH max. in OG's 2,6m? Für eine optimale, mehrfache Lagerauslastung =6,3-6,5m im EG als max. ideal.	Bitte überdenken RH 5+0,5= GH5,5+ 3x3GH+ 3,3=17,8
Verordnung	3	§6 (2)	die Erdgeschoßhöhen sind minimiert und maximiert. Wie sieht das Maximum in den weiteren Geschossen aus? (3 Lager- und 1 Bürogeschoss.) werden auch in diesem Fall Einschränkungen zu erwarten sein	z.B. 3 gesch. Lager a 5m + 2,6m Büro = H, ges. 19,8m
Verordnung	3	§6 (7)	Wie kann eine Verpflichtung wegfallen, ohne dass weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden? Abstellflächen für Kleinbetriebe	
Verordnung	3	§8 (13)	wie sieht die Planung der Leitungsverlegungen im öffentlichen Bereich aus?	Gibt es eine Koordination
Erläuterungsbericht	6	DP3	Der öffentliche Verkehr insbesondere Haltestellen und Intervalle müssten in der Planung berücksichtigt werden. Scheint in dem Dokument nicht auf.	
Erläuterungsbericht	9	P-6	aus den beigelegten Plänen und aus bisherigen Beschreibungen ist kein Parkstreifen erkennbar (Gehweg, Baumreihe, Radweg) Parkstreifen? Parkmöglichkeiten auch außerhalb der Grundstücke sind planmäßig zu schaffen	
Erläuterungsbericht	33	Skizze	Der in der Skizze aufgeführte Terminus der <Abtretung> bedarf einer Erläuterung dahingehend, dass es nicht nur zu einer finanziellen Ablöse gemäß in dem Bezirk geltenden Grundstückspreisen, sondern auch individuell und emotionale Berücksichtigungen gibt!	Wertminderung für die Liegenschaften
Plan	offen	X	es ist nicht nachvollziehbar, wieso zu den derzeitigen Wegführungen Mälzerweg, Feldkirchner Weg, Brunnfeldweg zusätzlich 5 Stiche als Rad- und Gehwege und dies	das bedeutet die Auflösung eines ganzen Grundstückes, =

			mit einer Abtretungsbreite von je 9m geplant sind. Die 400m Regelung darf nichtschlagend werden, denn sie wird für die Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmittel ignoriert. Haben gehbehinderte Personen kein Recht, sich weiter zu entfernen als bis zu in der Nähe befindlichen Versorgern?	erhebliche Wertminderungen
Allgemein	01	Pkt.1	Es sieht so aus, als würden entlang der bestehenden Verkehrswege nahezu alle Anrainer großräumig Flächen auch für die Straßen- und Wegeausbauten zur Verfügung stellen müssen. Wie soll dieses vonstattengehen? Was stellt sich die Stadt und Raumplanung vor?	Wie werden Verhandlungen laufen?
Allgemein	02	Pkt.2	Es wird zu erheblichen Wertminderungen der jeweiligen Liegenschaften kommen. Wird neben den zu bezahlenden Abfertigungen der abzulösenden Grundstücke, diese Wertminderung ausgeglichen?	Es wird gefordert, dass es zumindest zu einer diesbezüglichen Ausgleichszahlung kommen muss!
Allgemein	03	Pkt.3	Sind derartig umfangreiche Beschränkungen in diesem Gebiet echt zielführend und was sind die ehrlichen Beweggründe, denn das Straßenbild lassen wir nicht gelten, es gibt ein Gegenüber, das dem sicher nicht entsprechen kann.	Ich sehe das als politische Maßnahme gegen die Besitzer der Grundstücke. Dies muss unterbleiben
Allgemein	04	Pkt.4	Wie ist die dargestellte umlaufende Baumbepflanzung zu verstehen? Wird das durch die Stadt in die Wege geleitet? Kauft die Stadt vorher die Gründe auf? Oder werden einfach die Besitzer dazu verpflichtet, sich diesem "Vorschlag" anzupassen?	Ich werde in meinem Grundstück keinen einzigen Baum oder Strauch opfern. Grüner als bei uns geht nicht
Allgemein	05	Pkt.5	KFZ-Abstellflächen werden seitens der Verkehrsplanung definiert, so verstehe ich das. Das bedeutet, da wird auch festgelegt, wieviele Mitarbeiter und wieviele Kunden in welcher Frequenz zu den Gewerbetreibenden zugehören dürfen. Wachstum inkludiert?	Ich bezweifle, dass mit jedem zukünftig möglichen Gewerbetreibenden die Situation erläutert wurde. Ist aber notwendig
Allgemein	06	Pkt.6	Plätze für die Entsorgung von getrenntem Müll werden ebenfalls definiert - von wem? Für jede	Heute ist es so, dass die Kübel von den Bewohnern vor den

			<i>Liegenschaft? Sind diese dann generell für die Abfuhr zugänglich?</i>	<i>Zaun gestellt werden. Als Betrieb möchte ich mir das verbitten – Lösung?</i>
		<i>Pkt.7</i>	<i>Dazu habe ich einen Vermerk! Wer übernimmt die Sauberhaltung dieser Entsorgungsplätze? Sind diese offen, kann diese auch jeder verschmutzen und ich sehe mich als Liegenschaftseigner nicht im Dienst der öffentlichen Reinigungstruppe.</i>	<i>Und es liegt mir fern, mich jedes Mal mehrmals telefonisch um die Reinigung (nicht Entsorgung) kümmern zu müssen</i>
		<i>Pkt.8</i>	<i>Diese funktioniert auch heute schon nicht an der Ecke Brunnfeldweg / Triester Straße, wo an und für sich nur Glascontainer stehen und nahezu ständig auch anderer Müll abgeladen wird.</i>	<i>Dies nur als Beispiel aus meiner nahen Umgebung. Beispiele gibt es viele</i>

*Ich möchte mit diesem Schreiben nur einige der, in den Dokumenten herausstechenden Ungereimtheiten aufzeigen und ersuche die Sachverständigen dringend, sich einmal diesen Bereich durch Begehung anzusehen und die Planung, sowie den Zahlenwust auf anwendbare Plausibilität eingehend zu prüfen.*

*Die Angesprochene Seite der Triester Straße ist als Gewerbezeile wirtschaftlich und verkehrstechnisch total unattraktiv und durch diese geplanten Maßnahmen logistisch zum Sterben verurteilt, will auch bestehende Betriebe abwandern werden.*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad Punkt 1.

Der Bebauungsplanentwurf bestehend aus Verordnung, Plandarstellung und Erläuterungsbericht wurde erstellt, um eine geordnete Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich sicherzustellen. Grundlage dafür sind das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das strategische Planungsinstrument der Stadt Graz und die damit verknüpften Zielsetzungen für den gegenständlichen Bereich „**Industrie und Gewerbe**“.

Ebenso stellt der 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Widmung des nördlichen Bereichs des Gebietes „**Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss**“ und der südliche Bereich „Gewerbegebiet“ die Grundlage für die Planung dar.

Im Flächenwidmungsplan, Deckplan 1 ist die Bebauungsplanpflicht festgelegt. Die Widmung, also die Art der künftigen Nutzung, ist also bereits übergeordnet festgelegt und wird nicht erst im Bebauungsplanverfahren definiert.

##### Ad Punkt 2.

Im Stmk Raumordnungsgesetz ist das Verfahren der Bebauungsplanung geregelt. Im § 40 Stmk ROG ist angeführt, dass die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke innerhalb angemessener Frist anzuhören und der Entwurf durch mindestens acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und ortsüblich kundzumachen oder der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke innerhalb angemessener Frist anzuhören, wenn dies im Sinn der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit liegt. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme während der Amtsstunden ist hinzuweisen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde im Zeitraum vom 13. April 2023 bis zum 15. Juni 2023 (9 Wochen) öffentlich aufgelegt. Eine Beratungstätigkeit wurde in diesem Zeitraum durchgeführt, ebenso fand am 23. Mai 2023 eine



Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan statt. Innerhalb des Auflagezeitraumes bestand die Möglichkeit Einwendungen einzubringen.  
Für die Eigentümer bestand und besteht jedenfalls eine umfangreiche Beratungs- und Informationstätigkeit.

Zudem muss festgehalten werden, dass die Stadt im Bereich der Bebauungsplanung rechtlich gesehen hoheitlich agiert.

Das bedeutet, dass Festlegungen über Verordnungen durch den Gemeinderat festgeschrieben werden. Die Bürgerinnenbeteiligung beschränkt sich gemäß der Gesetzgebung in diesem Bereich vorwiegend auf formale Anhörung und Einwendungen.

#### Ad Punkt 3.

Der Bebauungsplan beschreibt eine vorausschauende Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im Sinne der oben unter Punkt 1. genannten Planungsinstrumente.

Das bedeutet, dass die künftige bauliche Entwicklung einen Umbruch zu den derzeit bestehenden Einfamilienhausstrukturen, die derzeit noch teilweise entlang der Triester Straße bestehen, darstellt.

Für diese baulichen Entwicklungen, die beispielsweise eine gewerbliche Nutzung gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan vorsehen sind gemäß den Vorgaben auch entsprechende Grünräume sicherzustellen. Für die bestehende Wohnnutzung bedeutet dies, dass wenn ein Einfamilienhaus mit Garten baulich unverändert bleibt, dass dies auch nach wie vor so bleiben kann. Sollte jedoch eine bauliche Veränderung, durch einen Neubau, eine Lagerhalle, ein Bürogebäude, ein Hotel etc. erfolgen, dann ist auf den Bebauungsplan samt vorgegebener Grünanlagen Rücksicht zu nehmen.

Konkret ist die im 4.0 Stadtentwicklungskonzept, für die Gebietskategorie § 16 INDUSTRIE, GEWERBE geregelt: u.a. sind die Übergänge zu den östlich gelegenen Wohngebieten (östlich des Feldkirchner Weges) unter Berücksichtigung der erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen zu gestalten.

Dies wird im Bebauungsplan durch die festgelegte Grünzone (ca. 10,0 m breit) mit zu pflanzenden Bäumen erzielt. Auch wird damit die im 4.0 Stadtentwicklungskonzept festgelegte Forderung nach einer Beschränkung der Bodenversiegelung und des Grünanteils erfüllt. Im Verordnungstext ist der Versiegelungsgrad vorgegeben, ebenso das Maß eines unversiegelten und nicht unterbauten Bodens.

Der Bebauungsplan hat auch die Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes, beispielsweise durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades des Straßenraums (beispielsweise durch die Schaffung von Baumstreifen bzw. durch ergänzende Baumpflanzungen im Bereich von Parkstreifen im Straßenraum) einzuhalten.

#### Ad Punkt 4. und Punkt 8.

Aus den Erklärungen unter Punkt 3. wird klar, dass ein zeitliches Zusammentreffen, neue Baumpflanzung und bestehendes Wohnhaus gar nicht stattfinden kann und ein offensichtliches Missverständnis des Einwenders darstellt.

Die verpflichtenden Baumpflanzungen können nur in Verbindung mit einer neuen Baumaßnahme stehen. Das gleiche gilt für Grundeinlösen für Straßenverbreiterungen, für Geh-/Radwege etc., diese werden dann schlagend, wenn eine neue Nutzung und eine neue Baumaßnahme eintreten.

#### Ad Punkt 5.

Nochmals wird darauf hingewiesen, dass es in der Hand der Eigentümer liegt, beispielsweise ein Wohnhaus mit Garten so zu belassen wie es im Bestand existiert oder eine bauliche Weiterentwicklung anzustreben. Siehe § 10 Bestehende Gebäude.

#### Ad Punkt 6.

Der Bebauungsplan kann, gemäß der Widmung im 4.0 Flächenwidmungsplan, keine Wohnnutzung für die Grundstücke abbilden. Aus diesem Grund sind Grünflächen, Zufahrten und Eingänge neu zu definieren bzw. die Rahmenbedingungen dafür festzulegen.

Siehe dazu den Verordnungstext, der hinsichtlich Bauungsweise, Bauungsgrad, Pkw-Abstellplätze, Freiflächen, Baumpflanzungen, Geländeänderungen, etc., konkrete Vorgaben formuliert.

Die Abteilung für Verkehrsplanung war bei der Erarbeitung des Bebauungsplans involviert, alle Angaben aus dieser Fachrichtung sind im Bebauungsplan enthalten.

Ad Punkt 7.

Hinsichtlich der Geh-/Radwege die den Feldkirchner Weg mit der Triester Straße verbinden, kann gesagt werden, dass die östlich gelegenen Wohngebiete nicht von einer langen durchgehenden Bebauung abgeschnitten werden sollen, eine Durchlässigkeit mit Durchwegungen in beide Richtungen, von der Triester Straße kommend und umgekehrt, ist sicherzustellen.

Ad Punkt 8.

Siehe Punkt 4.

Ad Punkt 9. und 10.

Geh-/Radwege als Querverbindung dienen Fußgänger:innen und Radfahrer:innen, hier zeitsparend und auf kurzem Wege Verbindungen vorzufinden, welche auch in weiterer Folge Anbindungen an die Triester Straße durch einen zukünftigen Radweg erfahren.

Auch wird am Feldkirchner Weg ein Gehsteig erreicht werden, um für Fußgänger:innen eine sichere Infrastruktur zu bieten.

Hinsichtlich dieser notwendigen Flächen wird eine Einlöse und die zusätzliche Kompensation der Flächen in der Dichteberechnung erfolgen.

Ad Punkt 11.

Das Bebauungsplanverfahren sieht die Möglichkeit, Einwendungen einzubringen vor. In künftigen individuellen Bauverfahren können Personen mit Parteistellung Nachbarrechte geltend machen.

Ad Punkt 12.

Alle Parameter, die aus Sicht der Verkehrsplanung zu berücksichtigen sind, wurden in die Bebauungsplanung eingearbeitet.

In die weitere Entwicklung des öffentlichen Verkehrsnetzes kann jedoch mit diesem Bebauungsplan nicht eingegriffen werden.

Ad Punkt 13.

Der Brunnfeldweg stellt nicht, wie in der Einwendung fälschlich behauptet wird, öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Nach Rücksprache mit dem Straßenamt erging folgende Rückmeldung:

*„(...) im gesamten Brunnfeldweg herrscht gem. § 24 Abs 3 Lit d StVO ein ex-lege Parkverbot. Genauer bedeutet dies, dass auf Fahrbahnen mit Gegenverkehr, so wie dies eben am Brunnfeldweg der Fall ist, ein Parken verboten gilt, wenn nicht mindestens 2 Fahrstreifen für den Fließverkehr frei bleiben. Demnach muss für den fließenden Verkehr eine Fahrbahnbreite von 5,20 m frei bleiben. D.h. hier passiert offensichtlich eine widerrechtliche Verparkung.*

*Gem. § 23 Abs 2 StVO sind die Fahrzeuge am Fahrbahnrand und parallel zum Fahrbahnrand abzustellen. Das Bankett ist nicht Teil der Fahrbahn.*

*Die (...) abgestellten Fahrzeuge, widersprechen der Grazer Grünanlagenverordnung 2007: „§ 4 Benutzung von Rasenflächen – Auf Rasenflächen ist das Fahren, Halten und Parken mit Fahrzeugen aller Art verboten.“*

*D.h. hier sind keine Parkplätze vorhanden – die Polizei kontrolliert hier offensichtlich nicht, könnte aber jederzeit einschreiten.“*

Ad Punkt 14. und Punkt 15.

Öffentliche Parkplätze bestehen weder entlang des Feldkirchner Weges noch entlang der Triester Straße.

Es ist richtig, dass es Aufgabe der Stadtplanung bzw. der Verkehrsplanung ist, mit dem gegenständlichen Bebauungsplan Besucherparkplätze vorzugeben. Die Lage und die Anzahl der Parkplätze sind grundsätzlich mit einem Bebauungsplan zu definieren. Dies ist auch mit dem gegenständlichen Bebauungsplanentwurf erfolgt. Siehe dazu die Vorgaben und den Stellplatzschlüssel unter § 7 Pkw-Abstellplätze im Verordnungswortlaut.

#### Ad Punkt 16.

Es ist Sache der Referent:innen des Stadtplanungsamtes, sich im Zuge der Erstellung von Bebauungsplänen, ein Bild über die Gegebenheiten an Ort und Stelle zu machen.

Dies aus dem Grund, da im konkreten Bebauungsplanverfahren die Mitarbeiterin fachlich dafür zuständig ist, mit allen relevanten Fachabteilungen abzustimmende Punkte zu klären und die aus den übergeordneten Planungsinstrumenten (Räumliches Leitbild, Stadtentwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan) hervorgehenden Vorgaben im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Nicht zuletzt auch deshalb, da die Mitarbeiterin im Zuge der Beratungs- und Informationstätigkeit im Auflagezeitraum für alle Bürger:innen in Fragen zum Bebauungsplan aus fachlicher Sicht Ansprechperson ist.

#### Ad Punkt 17.

Was Umsetzungen, Terminpläne betrifft, muss darauf verwiesen werden, dass es Sache des Grundeigentümers ist, ob und wann eine bauliche Veränderung oder eine Weiterentwicklung eines Betriebsstandortes gewünscht ist.

Finanzierbarkeiten sind Sache des Grundeigentümers bzw. Projektentwicklers und nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

#### Ad Punkt 18.

Selbstverständlich kann davon ausgegangen werden, dass die Arbeit der Verwaltung seriös und sinnhaft von statten geht.

Über die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes wird im Amtsblatt informiert.

#### Ad Punkt 19.

Wie bereits mehrfach mitgeteilt, liegt es am Grundstückseigentümer, eine bauliche Weiterentwicklung herbeizuführen oder den Bestand ohne Veränderung, weiter wie bisher zu nutzen.

Siehe § 10 Bestehende Gebäude.

#### Ad Punkt 1 Tabelle § 5 (1) der Verordnung

Die in der Verordnung angeführte maximale Raumhöhe in der Erdgeschoßzone wird, nach fachlich vertiefter Prüfung, auf max. 6,50 m geändert.

#### Ad Punkt 2 Tabelle § 6 (2) der Verordnung

Es gibt im Bebauungsplan ausschließlich eine Vorgabe zur Erdgeschoßzone, für die anderen Geschoße wird keine Vorgabe vorgegeben. Sehr wohl jedoch zur Gesamthöhe (siehe Punkt 1).

#### Ad Punkt 3 Tabelle § 7 (7) der Verordnung

Wenn für einen Betrieb notwendige Parkflächen erforderlich sind, sind diese selbstverständlich am Bauplatz unterzubringen. Es entfällt lediglich die Verpflichtung dazu.

#### Ad Punkt 4 Tabelle § 8 (13) der Verordnung

Eine Leitungserhebung ist erfolgt, auf Leitungen im Öffentlichen Raum wird mit der Baumreihe Rücksicht genommen.

#### Ad Punkt 5 Tabelle Öffentlicher Verkehr

Der Öffentliche Verkehr wird im Erläuterungsbericht unter 4.0 Stadtentwicklungskonzept, Deckplan 3 Verkehr angeführt und wird mit dem Bebauungsplan hinsichtlich des Stellplatzschlüssels etc. berücksichtigt.

#### Ad Punkt 6 und 7 Tabelle Pkw-Abstellflächen

Pkw-Abstellflächen sind auf Eigengrund innerhalb der definierten Bauflucht- und Baugrenzl原因en unterzubringen und nachzuweisen. Siehe dazu § 7 in der Verordnung.

#### Ad Punkt 7 und 8 Tabelle Erläuterungsbericht

Siehe Ad Punkt 13 übergeordnete Planungsinstrumente

#### Ad Punkt 9 Tabelle „Abtretung“

Hinsichtlich der notwendigen Verkehrsflächen werden bei einer baulichen Weiterentwicklung die Bestimmungen des Bebauungsplanes schlagend. Das bedeutet, dass die Verkehrsflächen im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens in Öffentliches Gut mittels Einlöse übergeführt werden.

#### Ad Punkt 9 Tabelle Verkehrsflächen

Wie ebenso bereits oben erwähnt, werden bei einer baulichen Weiterentwicklung die Bestimmungen des Bebauungsplanes schlagend. Das bedeutet, dass die Verkehrsflächen im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens in Öffentliches Gut mittels Einlöse übergeführt werden.

#### Ad Punkt 10, 11 und 12 Tabelle befürchtete Wertminderung

Zu den Geh- Radwegen Punkt 10 Tabelle wird auf die obige Beantwortung Ad Punkt 9. und 10. verwiesen.

Zu den Zusätzen: Für eine spätere bauliche Entwicklung kann neben der Einlöse, die gesamte Bruttobauplatzfläche zur Dichteberechnung herangezogen werden. Von einer Wertminderung kann deshalb nicht gesprochen werden.

#### Ad Punkt 13 übergeordnete Planungsinstrumente

Der Bebauungsplan sieht Vorgaben für eine bauliche Entwicklung vor, diese sind teilweise konkret wie z.B. Stellplatzschlüssel, die Vorgaben zu neuen Baumpflanzungen oder die Angabe zum Bebauungsgrad, teilweise werden jedoch auch größere Rahmen aufgezoogen, wie z.B. mit den Bauflucht- und Baugrenzl原因en.

Wie bereits oben erwähnt und im Erläuterungsbericht umfangreich angeführt, sind die übergeordneten, rechtswirksamen Planungsinstrumente Grundlage für die Vorgaben im Bebauungsplan.

Hier seien nochmals u.a. die Charakteristika und Ziele für den Bereichstyp „Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt“ gemäß 1.0 Räumliches Leitbild aufgelistet:

Bereichstyp § 4 Abs. 3 „**Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt**“ im Teilraum Nr. 25 Rudersdorf

*Die Bebauung zeichnet sich durch ihren **starken Straßenraumbezug** aus. Gebäude rücken im Regelfall an die Straßenflucht und sind - in **geschlossener bzw. gekuppelter Bauungsweise ausgeführt - stark raumbildend**. Hinter der Bebauung, straßenabgewandt und lärmgeschützt, befindet sich im traditionellen Bestand der Hof mit der Zielfunktion als gemeinschaftlich nutzbarer Grün- und Freiraum. Je nach Lage im Stadtgebiet befinden sich in der Erdgeschoßzone dieser Typologie kommerzielle und/oder öffentliche Einrichtungen zur Versorgung der umliegenden Stadtteile. Durch die Ausbildung von **straßenbegleitenden Baumpflanzungen und die Setzung von weiteren Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität wird der Straßenraum als zentraler öffentlicher Raum attraktiviert**.*

Ziele für den Bereichstyp

- *Erhalt bzw. Schaffung der charakteristischen, straßenraumbildenden und überwiegend (weitgehend) **geschlossenen Bebauung** entlang der Grazer Einfahrtsstraßen*
- ***Fassung des Straßenraums** beispielsweise durch die Festlegung einer Mindestgeschoßanzahl, Lärm- und Emissionsabschottung für die dahinterliegenden Gebiete bzw. für die eigene lärmabgewandte*

Seite (Im Bereich der Einfahrtsstraßen ist der Bereichstyp häufig als Zielvorstellung und nicht als Fortschreibung des Bestandes zu sehen.)

- **Umstrukturierung von unternutzten Bereichen**
- **Sicherstellung des starken Bezugs zwischen Bebauung, Straße und öffentlichem Raum**
- **Sicherstellung der Nutzungsdurchmischung in der Erdgeschoßzone, nutzungsoffene und -flexible Planung im Erdgeschoß**
- *Entsiegelung der straßenabgewandten Höfe und Reduktion bzw. Ausschluss von motorisiertem Verkehr in diesen Bereichen*
- **Attraktivierung des Straßenraums für den nicht motorisierten Verkehr und Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten – gegebenenfalls Abrücken der Bebauung zu Gunsten einer Qualitätssteigerung**
- **Erhöhung des Durchgrünungsgrades des Straßenraums (beispielsweise durch die Schaffung von Baumstreifen bzw. durch ergänzende Baumpflanzungen im Bereich von Parkstreifen im Straßenraum)**
- *Vermeidung der visuellen Abschottung oder Beeinträchtigung durch bauliche Maßnahmen entlang der Grundstücksgrenze.*
- **Straßenfassade als Hauptfassade ausbilden, keine Rückseite zur Straße schaffen**

#### Ad Punkt 14 Tabelle Baumpflanzungen

Mit dem Bebauungsplan sind Baumpflanzungen festgelegt. Diese sind im Fall einer baulichen Weiterentwicklung, also eines Baubewilligungsverfahrens, zu pflanzen. Weiterführende Beantwortung des Themas Begrünungsmaßnahmen, siehe Ad Punkt 3 weiter oben.

Siehe ebenso zur nochmaligen Frage des Bestandes § 10 Bestehende Gebäude.

#### Ad Punkt 15 Tabelle Stellplatzschlüssel

Der Stellplatzschlüssel wird von der Verkehrsplanung festgelegt, dafür sind die infrastrukturelle Erschließung und Ausstattung im Gebietsbereich Grundlage.

So wird z.B. im Verordnungswortlaut unter § 7 angeführt, dass bei Neubauten mit Büronutzung je Dienstnehmer (DN) zwischen 0,25 und 0,7 Pkw-Abstellplätze herzustellen sind.

Das bedeutet, dass beispielsweise bei 7 DN 2 bis 5 Stellplätze zu errichten sind, bei 12 DN sind 3 bis 8 Stellplätze zu errichten, bei 15 DN sind 4 bis 11 Stellplätze zu errichten etc.

Diese Beispiele der Berechnung gemäß der Anzahl der Dienstnehmer und unter Berücksichtigung des Stellplatzschlüssels für beispielsweise eine Büronutzung sollen zeigen, dass bei einer gewissen Anzahl von Dienstnehmern mittels einer einfachen Rechnung die Anzahl der Pkw-Abstellplätze nach dem angegebenen Stellplatzschlüssel errechnet werden kann.

Die Anzahl der Mitarbeiter richtet sich also nach dem Erfordernis des Unternehmens und kann nicht von der Verkehrsplanung vorgegeben werden.

#### Ad Punkt 16 Tabelle Müll

Der Bebauungsplan sieht ebenfalls vor, wo die Fraktionen für Müll unterzubringen sind, und zwar gebäudeintegriert, siehe dazu § 7 (13).

Weiterführend kann auf den Erläuterungsbericht verwiesen werden, hier wird konkret über die Entsorgung, die Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) für das Stadtgebiet informiert.

Weiterführende Informationen zur Abfallsammlung sind ebenso angeführt, diese sind unter dem ebenso angeführten link im Erläuterungsbericht, die zur Holding Graz führen zu finden.

#### Ad Punkt 17 und 18 Tabelle

siehe Beantwortung Ad Punkt 14 Tabelle Müll.

#### **Einwendung 17 (OZ 0029)**

*Erstens, danke für die ausführliche Erklärung des Entwurfes des Bebauungsplanes am 23. Mai 2023 in der VS Puntigam.*

*Folgende Einwende gebe ich Ihnen meinerseits nachstehend bekannt:*

- *Verweilzone am Feldkirchner Weg: höhere Lärmbelastung für die Bewohner (mehr als 50 % sind Einfamilienhäuser)*
- *Baumreihen am Feldkirchner Weg als auch auf der Triester Straße erschweren die Ein- bzw. Ausfahrt von den Grundstücken*
- *Radweg auf der Triester Straße erhöht das Risiko der Radfahrer durch das Ein- bzw. Ausfahren der Bewohner von den Grundstücken – Unfallgefahr*
- *Teilung der Grundstücke durch einen Verbindungsradweg von der Triester Straße zum Feldkirchner Weg vermindert den Wert der Grundstücke, höhere Lärmbelastung in Richtung Feldkirchner Weg durch Unterbrechung der Lärmschutzwände und geringes Interesse bei Verkauf der Grundstücke an Bauträger*
- *Keine Linkszufahren vom Norden kommend zu den Grundstücken*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad Verweilzonen Feldkirchner Weg

Der Feldkirchner Weg soll für Fußgänger attraktiver werden, ein Gehsteig soll entstehen und Verweilzonen für jedermann sollen die Aufenthaltsqualität und auch die Sicherheit entlang des Feldkirchner Weges erhöhen. Damit kann das Fußgängeraufkommen gesteigert werden und es können die Bewohner im Gebiet vor mehr Lärmbelästigung und Frequentierung durch Pkw-Verkehr geschützt werden.

##### Ad Baumreihen

Die Baumreihen entlang des Feldkirchner Weges wie auch entlang der Triester Straße zeigen verpflichtende Baumpflanzungen in ungefährender Lage. In den nachfolgenden Baubewilligungsverfahren sind die Lage konkret mit Zufahrten abzustimmen. Die Anzahl ist jedoch einzuhalten.

##### Ad Radweg

An vielen Orten im Stadtgebiet kreuzen Zufahrten und Radwege, dies ist jedoch kein Grund, keine Flächen für den nichtmotorisierten Verkehr bereitzustellen, es solle vielmehr Gelegenheit angeboten werden, vom Pkw auf das Fahrrad umzusteigen.

In Kreuzungsbereichen sind aus diesem Grund Eckabschrägungen vorgesehen, die das Sichtfeld erweitern und so die Sicherheit erhöhen.

##### Ad Querverbindung Geh-/Radweg

Geh-/Radwege als Querverbindung dienen dem nicht motorisierten Verkehr, hier zeitsparend und auf kurzem Wege Verbindungen vorzufinden, welche auch in weiterer Folge Anbindungen an die Triester Straße durch einen zukünftigen Radweg erfahren.

Auch wird am Feldkirchner Weg ein Gehsteig erreicht werden, um für Fußgänger eine sichere Infrastruktur zu bieten.

Hinsichtlich dieser notwendigen Flächen wird eine Einlöse und die zusätzliche Kompensation der Flächen in der Dichteberechnung erfolgen.

Zusätzlich muss festgehalten werden, dass für Lärmemissionen, die vom Bebauungsplangebiet durch die zukünftige, z.B. gewerbliche Nutzung ausgehen können, durch den ca. 10 m breiten Grünstreifen mit Baumpflanzungen zum Feldkirchner Weg zu den östlichen Wohngebieten Vorsorge getroffen wurde. Die Lärmbelastung von der Triester Straße wird künftig vorwiegend durch die Bebauung entlang der Triester Straße abgemindert. Eine Lärmbelastung von der Triester Straße wird nicht durch die Durchwegungen verstärkt zu den östlich gelegenen Wohngebieten gelangen. Im Gebietsbereich bestehen breitere Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr, wie beispielsweise der Brunnenfeldweg.

Der Geh- Radweg wird, nach fachlich vertiefter Prüfung, an die südliche Grundgrenze des Grundstücks 152/1, KG 63118 verlegt, um eine durchgehende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

#### Ad Linkszufahren von Norden kommend

Eine zweispurige Nord-Süd Verbindungsaachse wie die Triester Straße, kann keinesfalls ein Linkszufahren von Norden kommend ermöglichen. Dies ist jetzt nicht möglich und wird auch in Zukunft nicht möglich sein. Weder kann ein Bebauungsplan dies ermöglichen, noch ist dies aus verkehrstechnischen oder aus sicherheitstechnischen Gründen denkbar und deshalb ausgeschlossen.

### **Einwendung 18 (OZ 0030)**

#### **1. Wertminderung der Grundstücke**

*a. Durch die Beschränkungen des Bebauungsplans wird der Wert der Grundstücke verringert. Ein Verkauf an jedwede Person ist durch die auferlegten Regeln erschwert, da es unlogisch wäre ein von vielen Seiten beschnittenes Grundstück zu finanzieren, wobei dann auch noch zusätzliche Restriktionen eingehalten werden müssen.*

#### **2. Ansiedlung von Geschäften nicht logisch denkbar**

*a. Der Wunsch, eine Geschäftsmeile in diesem Gebiet aufzubauen (und genau das liest man aus den Dokumenten heraus) ist eine Utopie seitens der Stadt (meiner ganz bestimmt nicht). Durch die Beschränkungen wäre ein Geschäft nur dann möglich, wenn derjenige der das Geschäft betreibt ein Grundstück aufkauft, die Gebäude darauf komplett abreißt (inklusive darunter liegenden Keller wohlgemerkt) und dann nach den Beschränkungen neu baut. Die Kosten, die dadurch entstehen, können sich meiner Meinung nach nur jene Geschäfte leisten, welche in dieser Gegend keine Niederlassung benötigen, sondern sich in anderen Gebieten mit besseren Möglichkeiten der Anbindung (Parkplätze, Öffis) niederlassen (heutzutage passieren diese Einkäufe in Einkaufszentren). Es gibt auch kleine Geschäfte in die man ab und zu hineinschaut, diese werden sich aber die Kosten nicht antun, sondern dort bleiben, wo die Laufkundschaft ein höheres Potential aufweist (Innenstadt oder auch Einkaufszentren).*

*b. Die Argumentation der Anbindung der Geschäfte über den Radweg an die Stadt wird keinen potentiellen Geschäftsbetreiber locken. Auch die Einbindung der Siedlungen hinter den etwaigen Geschäften wird dabei nichts ändern, da diese nur sporadische Kleineinkäufe tätigen werden.*

*c. Eine Entscheidung Stadt Geschäfte zum Einkaufen Bürogebäude zu errichten, widerspricht sich dabei für mich. Aus den Plänen geht hervor, dass man diesen Ort attraktiver gestalten will, was eine Reihe von geschlossenen Bürogebäuden mit Sicherheit nicht erreicht, auch wenn diese ‚begrünt‘ werden.*

*d. Daher ist für mich (ein Bewohner der Triesterstraße seit über 30 Jahren) eine kommerzielle Nutzung dieses Gebiets nur in beschränkter Weise intelligent nutzbar, nämlich wenige Geschäfte wie es heute schon der Fall ist.*

### 3. Attraktivierung des Straßenraums

- a. Wer behauptet, dass die Triesterstraße im Bereich des Bebauungsplanes eine unattraktive Gegend ist, hat hier nicht gelebt. Jeder Bewohner hat seine individuellen Bereich für sich attraktiv gestaltet und erhält diesen auch. Keiner würde dabei auf die Idee kommen sich auf eine Bank neben die (wohlgemerkt) Hauptstraße setzen, auch wenn ein Baum alle paar Meter gepflanzt ist.
- b. Was würde eine ‚Attraktivierung des Straßenraums‘ nach dem Plan überhaupt bedeuten? Ich lese heraus eine homogene Straßenfront mit festgelegter Höhe, welche einer Mauer von Nord nach Süd gleichkommen würde, auch wenn alle paar Meter ein Baum gesetzt wäre). Wäre ich jemand der von dieser Seite nach Graz einfährt und würde so etwas sehen, würde ich mir nicht denken wie Attraktiv das ist und zum Verweilen einlädt. Würde aber so und so nicht gehen, da Cafés ausgeschlossen wären, man muss ja bis an den Gehweg bauen. Ich sehe dabei lieber eine aufgelockerte Straßenfront, wo jedes Grundstück seine eigene Identität haben kann.
- c. Nach Plan will man diesen Bereich Begrünen. War jemand vor Ort und hat sich die Lage angeschaut? Die Verteilung von grünen Flächen (auch wenn nicht öffentlich zugänglich, weil es Gärten sind) zu bebauten Flächen ist dabei ziemlich hoch. Diese wird durch diesen Plan nicht erhöht, sondern erschwert. Parkplätze für Geschäfte müssten vorhanden sein und eine Tiefgarage ist dabei kein gangbarer Weg in diesem Bereich (Kosten von Tiefgaragen sind ein wenig höher angesiedelt als oberflächliche Parkplätze).

### 4. Zusätzliche Aufwände für Besitzer

- a. Bei der Präsentation am 23. Mai wurde gesagt, dass die durch die gewünschte Baumbepflanzung begrünete Fläche nicht von dem Grundstück abgetreten werden muss, diese aber dennoch nach Plan bepflanzt werden soll. Für mich heißt das, dass der Grundstückbesitzer für diese Fläche zuständig ist, da ja noch in dessen Besitz.
- b. Die Geplanten Bänke fallen auch unter diese Kategorie. Nach der Information sind dabei auch die Grundstückbesitzer verantwortlich, wenn sie diese gar nicht selbst bereitstellen müssen.
- c. Egal ob man die Fläche abtreten muss oder sie behält, durch diesen Plan kann man als Grundstückbesitzer nur verlieren. Dabei ist es irrelevant, ob das der derzeitige Besitzer oder ein zukünftiger Besitzer mit Geschäft ist.

### 5. Stadtrand statt Stadtmitte

- a. Die Argumentation, dass eine Weg von 400 m nicht tragbar ist, ist in diesem Fall ein schlechter Witz. Ich wohne hier schon mein ganzes Leben und habe dabei auch ältere Leute kennen gelernt bzw. gesehen, welche diese Strecke täglich gehen, auch wenn diese Gehtechnisch eingeschränkt sind. Ja es ist angenehmer, wenn der Weg um x Meter kürzer ist, aber man sollte auch bedenken, dass dieses Gebiet am Stadtrand liegt.
- b. Aber wenn die Argumentation dahingehend noch nicht ausreicht: Man will diese bewegungseingeschränkten Personen über Radwege gehen lassen? Es mag Menschen geben, die aufpassen, aber warum muss man dann den Rad- bzw. Gehweg bei der Hauptstraße trennen? Dahingehend möchte man darauf hinweisen, dass es bis heute mit den Durchgangswegen funktioniert hat und weitere Durchgänge nur zu der weiter vorne genannten Wertminderung führt.

Im Endeffekt hat der Bebauungsplan in seiner jetzigen Form keinen wirklichen Sinn, da dieser nicht durchführbar ist bzw. dem jetzigen Bild und dem Wunsch daraus einfach widerspricht, aber der Wert der Grundstücke gemindert wird (Beschneidung der Grundstücke, zusätzliche Auflagen für die weitere Nutzung, usw.).



### Einwendungsbehandlung:

Die mit diesem Bebauungsplan festgelegten Bebauungsgrenzen wie Baufluchtlinien, Baugrenzen, Gebäudehöhen etc. resultieren aus einer Untersuchung der Baumassenverteilung auf den Grundstücken unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Bebauungsgrades und der einzuhaltenden Bebauungsdichte. Dies ergibt eine ausgewogene Verteilung hinsichtlich einer entsprechenden Gebäudehöhe und Gebäudetiefe durch die im Plan eingetragenen Bauflucht-, Baugrenz- und Höhenzonierungslinien. Die konkrete bauliche Ausnutzbarkeit bewegt sich in diesem aufgespannten Rahmen, die jeweiligen Maximalwerte sind einzuhalten.

Zum ersten Punkt, einer befürchteten Wertminderung der Grundstücke, kann mitgeteilt werden, dass für die Errichtung eines zukünftigen Geh- und Radweges und einer Baumreihe entlang der Triester Straße keine Enteignung von Teilflächen vorgesehen ist, diese Flächen, wie auch die Flächen für den 5,0 m breiten Weg sollen eingelöst werden.

Von einer Wertminderung kann hier nicht gesprochen werden, da auch für eine künftige bauliche Entwicklung die gesamte Bruttobauplatzfläche zur Dichteberechnung herangezogen werden kann. Siehe dazu § 3 (4) der Verordnung.

Dazu muss festgehalten werden, dass der Bebauungsplan für zukünftige bauliche Entwicklungen konkrete Vorgaben gesamtheitlich leistet und mit der Einhaltung des Bebauungsplans dem Projektentwickler Rechtssicherheit für das Projekt geben.

Zum zweiten Punkt, der Widmungskategorie: Der 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Widmung des nördlichen Bereichs des Gebietes „**Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenauschluss**“ und der südliche Bereich „Gewerbegebiet“ stellen die Grundlage für die Planung dar. Im 4.0 Flächenwidmungsplan, Deckplan 1 ist die Bebauungsplanpflicht festgelegt.

Die Widmung ist demnach nicht mit dem Bebauungsplan definiert, sondern bereits im übergeordneten Flächenwidmungsplan festgelegt worden.

Der 3.0 Flächenwidmungsplan, der vor dem derzeit gültigen Flächenwidmungsplan bestand, sah bereits die Widmung „Gewerbegebiet“ vor, der zeitlich noch weiter zurückliegende sah die Widmung „Industrie- und Gewerbegebiet“ vor.

Die Entscheidung und somit Vorgabe also, in diesem Bereich u.a. die gewerbliche Nutzung weiterzuentwickeln, ist keine die in den letzten Jahren definiert wurde, sondern liegt zeitlich bereits lange zurück.

Zum anderen bestehen bereits gewerbliche Nutzungen, teilweise ebenfalls in langjähriger Tradition.

Zum Punkt Attraktivierung des Straßenraumes:

Das Bebauungsplangebiet kann keinesfalls als unattraktiv bezeichnet werden, es ist mit einer hohen Bebauungsdichte und der guten Anbindung an eine Nord-Süd Verkehrsverbindung sogar sehr attraktiv, es handelt sich um wertvolle Baugrundstücke. Auch aus diesem Grund hat der Bebauungsplan eine geordnete Siedlungsentwicklung für den Gebietsbereich sicherzustellen.

Die Formulierung „Attraktivierung“ im 1.0 Räumlichen Leitbild, zielt nicht auf die Grundstücke selbst, sondern auf den Straßenraum und dessen Nutzung ab, dieser soll für langsamere Fortbewegungsarten attraktiver und besser, umfangreicher und sicherer nutzbar werden.

Dies wird durch eine sinnvolle Breite eines Gehweges, einer Beschattung durch Baumpflanzungen und einen Radweg erreicht. Eine Sitzbank ist im Straßenraum zur Triester Straße jedoch nicht geplant.

Zum einen ist die Bebauungsplanung aufgrund der städtebaulichen Vorgaben (4.0 Stadtentwicklungskonzept, 1.0 Räumliches Leitbild) vorausschauend, also für künftige Gebäude maßgeblich, andererseits sind bereits jetzt viele Gebäude unmittelbar an der Straßenfront bzw. sind straßenbegleitend situiert.

Zum Punkt „Begrünen“: Der Gebietsbereich weist mit der zukünftigen Bebauung eine hohe Bebauungsdichte (im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegt) auf.

Bereits seit der Festlegung in vorangegangenen Flächenwidmungsplänen und auch mit dem derzeit rechtswirksamen 4.0 Flächenwidmungsplan können, Firmenansiedlung, Hotels, Lagerhallen, Produktionsbetriebe etc. errichtet werden.

Unabhängig davon ob jetzt Gärten bestehen, oder Parkplätze oder Gebäude – Neuerrichtungen müssen sich an die Vorgaben des Bebauungsplanes halten.

Hinsichtlich „Begrünen“ sind gemäß dem Bebauungsplan viele Vorgaben einzuhalten. Er gibt vor, dass eine Dachbegrünung wie auch eine teilweise Fassadenbegrünung umzusetzen ist. Er gibt auch vor, dass ein maximaler Bebauungsgrad einzuhalten ist. Es ist auch der Versiegelungsgrad mit maximal 0,7 festgelegt und weiters der Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden bei künftigen Bauvorhaben von 10 % zu gewährleisten.

Zum Punkt 4. kann festgehalten werden, dass wenn die Nutzung und der Bestand wie er jetzt vorhanden ist, exakt so belassen werden kann, wenn das vom Eigentümer so gewollt ist. Sollte eine bauliche Weiterentwicklung angedacht werden, sind für das neue Projekt die Vorgaben des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Entlang des Feldkirchner Weges ist ein Grünstreifen von ca. 10,0 m Breite und Baumpflanzungen für die zukünftigen Projekte einzuhalten.

Die Flächen für Aufenthaltsbereiche werden, sollte ein Projekt geplant werden, eingelöst und gehen in das Öffentliche Gut über. Sie stellen sicher, dass bei großen Firmenansiedlungen kleine Erholungsbereiche für jedermann bestehen bleiben können.

Die neuen Verkehrsflächen werden, zum einen eingelöst, zum anderen kann die Dichteberechnung zusätzlich auf den Bruttobauplatz bezogen werden. Das heißt, dass sich die Flächen, die mit einem Neubau geschaffen werden, also die Bruttogeschoßflächen, sich auf die ursprüngliche Gesamtfläche des Bauplatzes beziehen können.

Zum Punkt 5.: Die östlichen Wohngebiete sollen nicht von einer langen durchgehenden Bebauung abgeschnitten werden, eine Durchlässigkeit mit Durchwegungen in beide Richtungen, von der Triester Straße kommend und umgekehrt, ist sicherzustellen. Diese Vorgaben wird der Bebauungsplan erfüllen.

Der Feldkirchner Weg soll für Fußgänger ebenso attraktiver werden, ein Gehsteig soll entstehen und die bereits angesprochenen Verweilzonen für jedermann sollen die Aufenthaltsqualität und auch die Sicherheit entlang des Feldkirchner Weges erhöhen. Damit kann das Fußgängeraufkommen gesteigert werden und die Bewohner im Gebiet vor mehr Lärmbelästigung und Frequentierung schützen.

Potential für Fußgängeraufkommen und dem Bedürfnis nach einer guten Fußgängerinfrastruktur besteht sehr wohl. Handelt es sich doch bei den Gebieten östlich des Feldkirchner Weges vorwiegend um Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete. Bewohner die zur und von der Arbeit, zur und von der Schule, zum Einkaufen, zum Arzt etc. unterwegs sind, haben somit die Möglichkeit, auf attraktivere, umweltschonendere und gesündere Fortbewegungsarten umzusteigen. Eine zusätzliche Aufwertung hinsichtlich einer sozialen Komponente stellen die Verweilzonen, kleine Aufenthaltszonen dar.

Das vorrangige Ziel derzeit ist also die Sicherstellung der künftigen Erreichbarkeit sowie der durchgehenden Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr.

#### Einwendung 19 (OZ 0031)

Ich ersuche höflich um die Präzisierung bzw. Überarbeitung der unten angeführten Punkte.

Dokument	Seite	Absatz	Anmerkung	Zusatz
Verordnung	2	§5 (1)	Wieso werden maximal Bauhöhen mit 18 Metern angegeben, wenn in weiterer Folge 3 - 5 Geschoße zu planen sind? RH max. in OG's 2,6m? Für	$RH 5+0,5 = GH 5,5 + 3 \times 3GH + 3,3 = 17,8$

			eine optimale, mehrfache Lagerauslastung = 6,3-6,5m im EG als max. ideal.	
Verordnung	3	§6 (2)	die Erdgeschoßhöhen sind minimiert und maximiert. Wie sieht das Maximum in den weiteren Geschoßen aus? (3 Lager- und 1 Bürogeschoss.) werden auch in diesem Fall Einschränkungen zu erwarten sein	z.B. 3 gesch. Lager a 5m + 2,6m Büro = H, ges. 19,8m
Verordnung	3	§6 (7)	Wie kann eine Verpflichtung wegfallen, ohne dass weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden? Abstellflächen für Kleinbetriebe	
Verordnung	3	§8 (13)	wie sieht die Planung der Leitungsverlegungen im öffentlichen Bereich aus?	Gibt es eine Koordination
Erläuterungsbericht	6	DP3	Der öffentliche Verkehr insbesondere Haltestellen und Intervalle müssten in der Planung berücksichtigt werden. Scheint in dem Dokument nicht auf.	
Erläuterungsbericht	9	P-6	aus den beigelegten Plänen und aus bisherigen Beschreibungen ist kein Parkstreifen erkennbar (Gehweg, Baumreihe, Radweg) Parkstreifen? Parkmöglichkeiten auch außerhalb der Grundstücke sind planmäßig zu schaffen	
Erläuterungsbericht	33	Skizze	Der in der Skizze aufgeführte Terminus der <Abtretung> bedarf einer Erläuterung dahingehend, dass es nicht nur zu einer finanziellen Ablöse gemäß in dem Bezirk geltenden Grundstückspreisen, sondern auch individuell und emotionale Berücksichtigungen gibt!	Wertminderung für die Liegenschaften
Plan	offen	X	es ist nicht nachvollziehbar, wieso zu den derzeitigen Wegführungen Mälzerweg, Feldkirchner Weg, Brunnfeldweg zusätzlich 5 Stiche als Rad- und Gehwege und dies mit einer Abtretungsbreite von je 9m geplant sind. Die 400m Regelung darf nichtschlagend werden, denn sie wird für die Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmittel ignoriert. Haben gehbehinderte Personen kein	das bedeutet die Auflösung eines ganzen Grundstückes, = erhebliche Wertminderungen

			<i>Recht, sich weiter zu entfernen als bis zu in der Nähe befindlichen Versorgern?</i>	
<i>Allgemein</i>	<i>01</i>	<i>Pkt.1</i>	<i>Es sieht so aus, als würden entlang der bestehenden Verkehrswege nahezu alle Anrainer großräumig Flächen auch für die Straßen- und Wegeausbauten zur Verfügung stellen müssen. Wie soll dieses vonstattengehen? Was stellt sich die Stadt und Raumplanung vor?</i>	<i>Wie werden Verhandlungen laufen?</i>
<i>Allgemein</i>	<i>02</i>	<i>Pkt.2</i>	<i>Es wird zu erheblichen Wertminderungen der jeweiligen Liegenschaften kommen. Wird neben den zu bezahlenden Abfertigungen der abzulösenden Grundstücke, diese Wertminderung ausgeglichen?</i>	<i>Es wird gefordert, dass es zumindest zu einer diesbezüglichen Ausgleichszahlung kommen muss!</i>
<i>Allgemein</i>	<i>03</i>	<i>Pkt.3</i>	<i>Sind derartig umfangreiche Beschränkungen in diesem Gebiet echt zielführend und was sind die ehrlichen Beweggründe, denn das Straßenbild lassen wir nicht gelten, es gibt ein Gegenüber, das dem sicher nicht entsprechen kann.</i>	<i>Ich sehe das als politische Maßnahme gegen die Besitzer der Grundstücke. Dies muss unterbleiben</i>
<i>Allgemein</i>	<i>04</i>	<i>Pkt.4</i>	<i>Wie ist die dargestellte umlaufende Baumbepflanzung zu verstehen? Wird das durch die Stadt in die Wege geleitet? Kauft die Stadt vorher die Gründe auf? Oder werden einfach die Besitzer dazu verpflichtet, sich diesem "Vorschlag" anzupassen?</i>	<i>Ich werde in meinem Grundstück keinen einzigen Baum oder Strauch opfern. Grüner als bei uns geht nicht</i>
<i>Allgemein</i>	<i>05</i>	<i>Pkt.5</i>	<i>KFZ-Abstellflächen werden seitens der Verkehrsplanung definiert, so verstehe ich das. Das bedeutet, da wird auch festgelegt, wieviele Mitarbeiter und wieviele Kunden in welcher Frequenz zu den Gewerbetreibenden zugehören dürfen. Wachstum inkludiert?</i>	<i>Ich bezweifle, dass mit jedem zukünftig möglichen Gewerbetreibenden die Situation erläutert wurde. Ist aber notwendig</i>
<i>Allgemein</i>	<i>06</i>	<i>Pkt.6</i>	<i>Plätze für die Entsorgung von getrenntem Müll werden ebenfalls definiert - von wem? Für jede Liegenschaft? Sind diese dann generell für die Abfuhr zugänglich?</i>	<i>Heute ist es so, dass die Kübel von den Bewohnern vor den Zaun gestellt werden. Als Betrieb möchte ich mir das verbitten – Lösung?</i>
		<i>Pkt.7</i>	<i>Dazu habe ich einen Vermerk! Wer übernimmt die Sauberhaltung dieser</i>	<i>Und es liegt mir fern, mich jedes Mal</i>

			<i>Entsorgungsplätze? Sind diese offen, kann diese auch jeder verschmutzen und ich sehe mich als Liegenschaftseigner nicht im Dienst der öffentlichen Reinigungstruppe.</i>	<i>mehrmals telefonisch um die Reinigung (nicht Entsorgung) kümmern zu müssen</i>
		<i>Pkt.8</i>	<i>Diese funktioniert auch heute schon nicht an der Ecke Brunnfeldweg / Triester Straße, wo an und für sich nur Glascontainer stehen und nahezu ständig auch anderer Müll abgeladen wird.</i>	<i>Dies nur als Beispiel aus meiner nahen Umgebung. Beispiele gibt es viele</i>

Einwendungsbehandlung:

Ad Punkt 1 Tabelle § 5 (1) der Verordnung

Die in der Verordnung angeführte maximale Raumhöhe in der Erdgeschoßzone wird, nach fachlich vertiefter Prüfung, auf max. 6,50 m geändert.

Ad Punkt 2 Tabelle § 6 (2) der Verordnung

Es gibt im Bebauungsplan ausschließlich eine Vorgabe zur Erdgeschoßzone, für die anderen Geschoße wird keine Vorgabe vorgegeben. Sehr wohl jedoch zur Gesamthöhe (siehe Punkt 1).

Ad Punkt 3 Tabelle § 7 (7) der Verordnung

Wenn für einen Betrieb notwendige Parkflächen erforderlich sind, sind diese selbstverständlich am Bauplatz unterzubringen. Es entfällt lediglich die Verpflichtung dazu.

Ad Punkt 4 Tabelle § 8 (13) der Verordnung

Eine Leitungserhebung ist erfolgt, auf Leitungen im Öffentlichen Raum wird mit der Baumreihe Rücksicht genommen.

Ad Punkt 5 Tabelle Öffentlicher Verkehr

Der Öffentliche Verkehr wird im Erläuterungsbericht unter 4.0 Stadtentwicklungskonzept, Deckplan 3 Verkehr angeführt und wird mit dem Bebauungsplan hinsichtlich des Stellplatzschlüssels etc. berücksichtigt.

Ad Punkt 6 und 7 Tabelle Pkw-Abstellflächen

Pkw-Abstellflächen sind auf Eigengrund innerhalb der definierten Bauflucht- und Baugrenzl意思 unterzubringen und nachzuweisen. Siehe dazu § 7 in der Verordnung.

Ad Punkt 7 und 8 Tabelle Erläuterungsbericht

Siehe Ad Punkt 13 übergeordnete Planungsinstrumente

Ad Punkt 9 Tabelle „Abtretung“

Hinsichtlich der notwendigen Verkehrsflächen werden bei einer baulichen Weiterentwicklung die Bestimmungen des Bebauungsplanes schlagend. Das bedeutet, dass die Verkehrsflächen im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens in Öffentliches Gut mittels Einlöse übergeführt werden.

Ad Punkt 9 Tabelle Verkehrsflächen

Wie ebenso bereits oben erwähnt, werden bei einer baulichen Weiterentwicklung die Bestimmungen des Bebauungsplanes schlagend. Das bedeutet, dass die Verkehrsflächen im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens in Öffentliches Gut mittels Einlöse übergeführt werden.

#### Ad Punkt 10, 11 und 12 Tabelle befürchtete Wertminderung

Zu den Geh- Radwegen Punkt 10 Tabelle wird auf die obige Beantwortung Ad Punkt 9. und 10. verwiesen.

Zu den Zusätzen: Für eine spätere bauliche Entwicklung kann neben der Einlöse, die gesamte Bruttobauplatzfläche zur Dichteberechnung herangezogen werden. Von einer Wertminderung kann deshalb nicht gesprochen werden.

#### Ad Punkt 13 übergeordnete Planungsinstrumente

Der Bebauungsplan sieht Vorgaben für eine bauliche Entwicklung vor, diese sind teilweise konkret wie z.B. Stellplatzschlüssel, die Vorgaben zu neuen Baumpflanzungen oder die Angabe zum Bebauungsgrad, teilweise werden jedoch auch größere Rahmen aufgezo-gen, wie z.B. mit den Bauflucht- und Baugren-zlinien. Wie bereits oben erwähnt und im Erläuterungsbericht umfangreich angeführt, sind die übergeordneten, rechtswirksamen Planungsinstrumente Grundlage für die Vorgaben im Bebauungsplan. Hier seien nochmals u.a. die Charakteristika und Ziele für den Bereichstyp „Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt“ gemäß 1.0 Räumliches Leitbild aufgelistet:

Bereichstyp § 4 Abs. 3 „**Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt**“ im Teilraum Nr. 25 Rudersdorf

*Die Bebauung zeichnet sich durch ihren **starken Straßenraumbezug** aus. Gebäude rücken im Regelfall an die Straßenflucht und sind - in **geschlossener bzw. gekuppelter Bauungsweise ausgeführt - stark raumbildend**. Hinter der Bebauung, straßenabgewandt und lärmgeschützt, befindet sich im traditionellen Bestand der Hof mit der Zielfunktion als gemeinschaftlich nutzbarer Grün- und Freiraum. Je nach Lage im Stadtgebiet befinden sich in der Erdgeschoßzone dieser Typologie kommerzielle und/oder öffentliche Einrichtungen zur Versorgung der umliegenden Stadtteile. Durch die Ausbildung von **straßenbegleitenden Baumpflanzungen und die Setzung von weiteren Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität wird der Straßenraum als zentraler öffentlicher Raum attraktiviert**.*

Ziele für den Bereichstyp

- *Erhalt bzw. Schaffung der charakteristischen, straßenraumbildenden und überwiegend (weitgehend) **geschlossenen Bauung** entlang der Grazer Einfahrtsstraßen*
- ***Fassung des Straßenraums** beispielsweise durch die Festlegung einer Mindestgeschoßanzahl, Lärm- und Emissionsabschottung für die dahinterliegenden Gebiete bzw. für die eigene lärmabgewandte Seite (Im Bereich der Einfahrtsstraßen ist der Bereichstyp häufig als Zielvorstellung und nicht als Fortschreibung des Bestandes zu sehen.)*
- ***Umstrukturierung von unternutzten Bereichen***
- ***Sicherstellung des starken Bezugs zwischen Bebauung, Straße und öffentlichem Raum***
- ***Sicherstellung der Nutzungsdurchmischung in der Erdgeschoßzone, nutzungsoffene und -flexible Planung im Erdgeschoß***
- *Entsiegelung der straßenabgewandten Höfe und Reduktion bzw. Ausschluss von motorisiertem Verkehr in diesen Bereichen*
- ***Attraktivierung des Straßenraums für den nicht motorisierten Verkehr** und Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten – gegebenenfalls Abrücken der Bebauung zu Gunsten einer Qualitätssteigerung*
- ***Erhöhung des Durchgrünungsgrades des Straßenraums** (beispielsweise durch die Schaffung von Baumstreifen bzw. durch ergänzende Baumpflanzungen im Bereich von Parkstreifen im Straßenraum)*

- Vermeidung der visuellen Abschottung oder Beeinträchtigung durch bauliche Maßnahmen entlang der Grundstücksgrenze.
- **Straßenfassade als Hauptfassade ausbilden, keine Rückseite zur Straße schaffen**

#### Ad Punkt 14 Tabelle Baumpflanzungen

Mit dem Bebauungsplan sind Baumpflanzungen festgelegt. Diese sind im Fall einer baulichen Weiterentwicklung, also eines Baubewilligungsverfahrens, zu pflanzen. Weiterführende Beantwortung des Themas Begrünungsmaßnahmen, siehe Ad Punkt 3 weiter oben.  
Siehe ebenso zur nochmaligen Frage des Bestandes § 10 Bestehende Gebäude.

#### Ad Punkt 15 Tabelle Stellplatzschlüssel

Der Stellplatzschlüssel wird von der Verkehrsplanung festgelegt, dafür sind die infrastrukturelle Erschließung und Ausstattung im Gebietsbereich Grundlage.

So wird z.B. im Verordnungswortlaut unter § 7 angeführt, dass bei Neubauten mit Büronutzung je Dienstnehmer (DN) zwischen 0,25 und 0,7 Pkw-Abstellplätze herzustellen sind.

Das bedeutet, dass beispielsweise bei 7 DN 2 bis 5 Stellplätze zu erreichen sind, bei 12 DN sind 3 bis 8 Stellplätze zu errichten, bei 15 DN sind 4 bis 11 Stellplätze zu erreichen etc.

Diese Beispiele der Berechnung gemäß der Anzahl der Dienstnehmer und unter Berücksichtigung des Stellplatzschlüssels für beispielsweise eine Büronutzung sollen zeigen, dass bei einer gewissen Anzahl von Dienstnehmern mittels einer einfachen Rechnung die Anzahl der Pkw-Abstellplätze nach dem angegebenen Stellplatzschlüssel errechnet werden kann.

Die Anzahl der Mitarbeiter richtet sich also nach dem Erfordernis des Unternehmens und kann nicht von der Verkehrsplanung vorgegeben werden.

#### Ad Punkt 16 Tabelle Müll

Der Bebauungsplan sieht ebenfalls vor, wo die Fraktionen für Müll unterzubringen sind, und zwar gebäudeintegriert, siehe dazu § 7 (13).

Weiterführend kann auf den Erläuterungsbericht verwiesen werden, hier wird konkret über die Entsorgung, die Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) für das Stadtgebiet informiert.

Weiterführende Informationen zur Abfallsammlung sind ebenso angeführt, diese sind unter dem ebenso angeführten link im Erläuterungsbericht, die zur Holding Graz führen zu finden.

#### Ad Punkt 17 und 18 Tabelle

siehe Beantwortung Ad Punkt 14 Tabelle Müll.

### **Einwendung 20 (OZ 0033)**

#### *Generelle Kritik:*

*a; Der im Entwurf geplante Radweg in der Triesterstraße beginnend ab Mälzerweg ist nicht notwendig, widersprüchlich und problematisch in der Planung, da die vorgesehene Breite mit 4 m im Gegenverkehrsbetrieb den modernen Vorgaben für einen Radschnellweg nicht mehr entspricht (zu schmal) und alternative parallele Radwege in unmittelbarer Nähe bereits bestehen (Haupttradroute 9, bereits durchgehend nutzbar vom Grazer Hauptbahnhof bis nach Thalerhof mit mehrfachen Querverbindungen zur Triesterstraße, weiters ist er gut an das bestehende Radwegenetz der Stadt Graz und des Landes Steiermark angebunden; in unmittelbarer Nähe der Radweg vom Verkehrsknotenpunkt Puntigam - Ruthardweg - Mälzerweg - Feldkirchnerweg*

- Grenzgasse - Triesterstraße). Der geplante Radweg wäre weder im Norden noch im Süden an weitere Radfahrwege angebunden und aufgrund bestehender Bebauungspläne auch nicht anbindbar.

b; Die im Entwurf enthaltenen Vorgaben für die Baumbepflanzung in der Triesterstraße sind unklar bzw. widersprüchlich. Für die vorgesehenen großkronigen Bäume 1. Ordnung entlang der Triesterstraße wurde in der VO ein (reduzierter) Pflanzabstand vom aufgehenden Mauerwerk von 4,5m für (Bäume 1. Ordnung) festgelegt. Im Bebauungsplan sind die Bäume mittig im geplanten Grünstreifen zu verorten, der Abstand wäre demnach nur 3,63m, dies widerspräche demnach der VO und der ÖNORM und wäre zu wenig für großkronige Bäume! Entweder der Pflanzstreifen wird um Flächen des öffentlichen Raumes erweitert (zum Nachteil der Anlieger) oder es werden lediglich säulenförmige Bäume gepflanzt. Diese besitzen jedoch eine andere Qualität, unterstreichen die Linearität der Straße und spenden weniger Schatten. Nur Bäume mit ausladenden Kronen spenden ausreichend Schatten. Diese brauchen aber nicht nur den in der VO verlangten Platz, sondern bei diesem Pflanzabstand auch geringere Gebäudehöhen (max. dreigeschossig).

Eine Alleepflanzung müsste auf jeden Fall auch im Zusammenhang mit einer ergänzenden Begrünung der von Hitze noch stärker betroffenen Sonnenseite der Triesterstraße - jetzt außerhalb des Bebauungsplanes - gedacht werden. Auch die Planung der Allee müsste damit in einem Gesamtkonzept mit der gegenüberliegenden Straßenseite der Triesterstraße und einer überörtlichen Vernetzung der Grünbestände betrachtet und konzipiert werden.

Nicht zu vergessen, dass eine alleinartige Bepflanzung die Sichtachsen bei den Verkehrsknotenpunkten, die sie bereits in ihrer Planung erkannt haben und mit Eckabschrägungen verbessern wollen, erheblich behindern und zu einer erhöhten Gefährdung der gesamten Verkehrsteilnehmer (Radfahrer, Fußgänger, Autoverkehr) führen werden.

Spezielle Kritik:

c; Es ist nicht verständlich, warum die Bauflucht- und Baugrenzl意思 von den zur Zeit bestehenden Grenzen vom Mälzerweg weg Richtung Grundstücke verlegt werden, obwohl eine Änderung der Straßenfluchtlinie weder notwendig noch sinnvoll erscheint, da auch keine weiteren baulichen Maßnahmen in dem Bereich vorgesehen sind.

d; Es ist praktisch und fachlich nicht begründbar warum unterschiedliche Höhenzonen auf den Grundstück Triesterstraße 413 geplant sind, es würde eine sinnvolle, die Bebauungsdichte voll ausnützende, Bebauung verunmöglichen.

e; Es entspricht nicht den derzeitigen Zustand und ist auch nicht begründbar warum Werbeflächen auf 2,5 m<sup>2</sup> pro Grundstück beschränkt werden sollten. Gängige Beschriftungen und Werbeflächen der bestehenden Unternehmen im Planungsgebiet sind weitaus größer, auch würde diese Beschränkung die Werbemöglichkeit (wie zur Zeit im Mälzerweg/ Liegenschaft Triesterstraße 413) verunmöglichen und die Wirtschaftlichkeit der Immobilien beschränken/verunmöglichen.

Einen negativen Einfluss auf die Verkehrssituation oder das Unfallgeschehen kann man durch größere Werbeflächen nicht ableiten, eher das Gegenteil ist der Fall.

Ich ersuche die Stadtplanung und den Gemeinderat, die kritisierten Punkte in einer verbesserten Neuauflage des Entwurfes zu berücksichtigen. Dem derzeit vorgelegten Plan kann nicht zugestimmt werden.

#### Einwendungsbehandlung:

Wie im Erläuterungsbericht umfangreich angeführt, sind die übergeordneten, rechtswirksamen Planungsinstrumente Grundlage für die Vorgaben im Bebauungsplan.

Hier seien nochmals u.a. die Charakteristika und Ziele für den Bereichstyp „Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt“ gemäß 1.0 Räumliches Leitbild aufgelistet:



Bereichstyp § 4 Abs. 3 „**Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt**“ im Teilraum Nr. 25 Rudersdorf

*Die Bebauung zeichnet sich durch ihren starken Straßenraumbezug aus. Gebäude rücken im Regelfall an die Straßenflucht und sind - in geschlossener bzw. gekuppelter Bauungsweise ausgeführt - stark raumbildend. Hinter der Bebauung, straßenabgewandt und lärmgeschützt, befindet sich im traditionellen Bestand der Hof mit der Zielfunktion als gemeinschaftlich nutzbarer Grün- und Freiraum. Je nach Lage im Stadtgebiet befinden sich in der Erdgeschoßzone dieser Typologie kommerzielle und/oder öffentliche Einrichtungen zur Versorgung der umliegenden Stadtteile. Durch die Ausbildung von **straßenbegleitenden Baumpflanzungen und die Setzung von weiteren Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität wird der Straßenraum als zentraler öffentlicher Raum attraktiviert.***

Ziele für den Bereichstyp

- *Erhalt bzw. Schaffung der charakteristischen, straßenraumbildenden und überwiegend (weitgehend) geschlossenen Bebauung entlang der Grazer Einfahrtsstraßen*
- *Fassung des Straßenraums beispielsweise durch die Festlegung einer Mindestgeschoßanzahl, Lärm- und Emissionsabschottung für die dahinterliegenden Gebiete bzw. für die eigene lärmabgewandte Seite (Im Bereich der Einfahrtsstraßen ist der Bereichstyp häufig als Zielvorstellung und nicht als Fortschreibung des Bestandes zu sehen.)*
- *Umstrukturierung von unternutzten Bereichen*
- *Sicherstellung des starken Bezugs zwischen Bebauung, Straße und öffentlichem Raum*
- *Sicherstellung der Nutzungsdurchmischung in der Erdgeschoßzone, nutzungsoffene und -flexible Planung im Erdgeschoß*
- *Entsiegelung der straßenabgewandten Höfe und Reduktion bzw. Ausschluss von motorisiertem Verkehr in diesen Bereichen*
- ***Attraktivierung des Straßenraums für den nicht motorisierten Verkehr** und Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten – Gegebenenfalls Abrücken der Bebauung zu Gunsten einer Qualitätssteigerung*
- ***Erhöhung des Durchgrünungsgrades des Straßenraums** (beispielsweise durch die Schaffung von Baumstreifen bzw. durch ergänzende Baumpflanzungen im Bereich von Parkstreifen im Straßenraum)*
- *Vermeidung der visuellen Abschottung oder Beeinträchtigung durch bauliche Maßnahmen entlang der Grundstücksgrenze.*
- *Straßenfassade als Hauptfassade ausbilden, keine Rückseite zur Straße schaffen*

Nach Abstimmung mit der Verkehrsplanung und dem Radverkehrsbeauftragten wird hiermit festgehalten, dass der getrennt von Fahrbahn und Gehweg geführte Radweg entlang der Triester Straße erforderlich ist. Der Radweg entspricht der Forderung im Räumlichen Leitbild, den Straßenraum auch für den nicht motorisierten Verkehr zu attraktiveren. Er ermöglicht künftig ein rasches Vorwärtskommen entlang der Nord-Süd Achse und stellt eine Verbindung für ein rasches und flexibles Vorwärtskommen über die Querverbindungen von und zu den Wohngebieten östlich des Feldkirchner Weges her. Ziel ist es, das Radwegenetz in diesem Bereich der Stadt wie auch in anderen Bereichen weiter auszubauen und weiter zu vernetzen. Noch breitere und möglicherweise noch komfortablere Radwege wie in der Einwendung angeführt, würden mehr Flächenbedarf der Grundstücke an der Triester Straße erfordern – die jetzige Planung sieht jedoch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gut nutzbarer Breite des Radweges und des Gehweges im Verhältnis zur einzulösenden Fläche vor.

Die Breite des getrennt geführten Radweges mit 4,0 m ist mit dem Radverkehrsbeauftragten abgestimmt und ausreichend dimensioniert.

Der Bebauungsplan sieht eine Baumreihe entlang der Triester Straße vor. Die konkrete Lage der Bäume ist hinsichtlich der freizuhaltenen zukünftigen Zufahrten im konkreten Bauvorhaben abzustimmen. Siehe Planwerk des Bebauungsplanes, Baumstandorte „ungefähre Lage“ und im Verordnungstext § 8 Abs. 7.

Bäume stellen einen hohen Wert für das Grazer Stadtgebiet dar, die ausgleichenden Wirkungen sind von ökologischer und stadtklimatischer Bedeutung da sie Sauerstoff produzieren, Fassaden beschatten können und durch die Verdunstung von Wasser, kühlen. Zudem binden sie Kohlendioxid, Staub und Luftschadstoffe. Eine in der Einwendung angeführte Allee ist mit dem Bebauungsplan jedoch mit keinem Wort erwähnt, also keinesfalls angedacht, da Vorgaben nicht für Flächen, die auf der anderen Straßenseite, also außerhalb des Bebauungsplangebiets liegen, getätigt werden können.

Im Bereich des Mälzerweges ist eine Änderung der Straßenfluchtlinien fachlich sehr wohl sinnvoll, da sie Platz für eine sinnvolle Straßenbreite und einen Gehsteig bieten.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes erfolgte über alle verkehrsrelevanten Maßnahmen und Festlegungen eine umfassende Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum. Basis für die Abstimmungsgespräche war eine umfassende Verkehrsuntersuchung des Verkehrsplanungsbüros Triagonal GmbH, deren Ergebnisse und daraus resultierende Empfehlungen in die Unterlagen Eingang gefunden haben.

Die neue Straßenfluchtlinie an der Triester Straße ist deshalb sinnvoll, da Platz für den oben beschriebenen Radweg, für den Gehweg und für die Baumreihe geschaffen werden kann. Damit einher geht die Baufluchtlinie. Die neue Straßenfluchtlinie am Mälzerweg garantiert künftig einen ausreichend dimensionierten Straßenquerschnitt für alle Verkehrsteilnehmer:innen.

Die Entwicklung der Flächen im Bebauungsplangebiet wird eine sein, die sich vorwiegend zur gewerblichen Nutzung, die ja bereits jetzt auch teilweise schon besteht, orientiert.

Entsprechend der Vorgabe aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept ist auf den Flächen der Liegenschaften westlich des Feldkirchner Weges, also der künftigen gewerblichen Nutzung, ein Grünpuffer durch Baumpflanzungen zu schaffen.

Dies aus dem Grund, damit die Liegenschaften im Wohngebiet östlich des Feldkirchner Weges, vor Lärm, Emissionen etc., welche vom Gebiet ausgehen können, geschützt werden.

Das Räumliche Leitbild, das Bestandteil zum Stadtentwicklungskonzept ist, und in dem der Gebietscharakter und die Grundsätze der Bauweise etc. festgelegt sind, geht also dem Bebauungsplan voraus (§ 22 Stmk ROG Abs 7).

Der Umfang der Bebauungsplanung ist im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes festzulegen, der Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich somit entsprechend den erforderlichen Parametern, die in den übergeordneten Planungsinstrumenten festgelegt sind.

Im 1.0 Räumlichen Leitbild ist der gegenständliche Gebietsbereich als Bereichstyp **„Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt“** festgelegt.

Das bedeutet, dass entlang der Hauptachse, der Triester Straße, sich die Baumassen vorwiegend konzentrieren und zum Feldkirchner Weg sich die Baumassen abtufen.

Werbung ist ein wesentliches Element der Stadtgestalt. Es ist Teil eines lebendigen Stadtbildes und prägt den öffentlichen Raum mit. Das architektonische Erscheinungsbild steht in einem direkten gestalterischen Zusammenhang mit der jeweiligen Werbeanlage. Wesentlich ist ebenso das Zusammenwirken der baulichen Struktur mit dem öffentlichen Raum. Öffentlicher Raum lässt sich weder beliebig vermehren, noch beliebig „verstellen“, denn dadurch verliert er seinen Wert.

Die Stadt hat dafür Sorge zu tragen, dass die Qualität und die Erlebbarkeit des öffentlichen Raums nicht durch eine Reizüberflutung verloren geht.

Städtebauliche Parameter für Werbeanlagen orientieren sich an der baulichen Maßstäblichkeit, Straßenquerschnitte, Sichtachsen, Fassadengeometrie, Häufung, Fernwirkung, Blendwirkung, Nutzung etc. Diese städtebaulichen Zielsetzungen führen zur Festlegung über Werbeanlagen im gegenständlichen Bebauungsplangebiet. Nach nochmaliger fachlicher Prüfung bleiben diese Festlegungen zur Sicherung der Qualität des öffentlichen Raumes aufrecht.

## **Einwendung 21 (OZ 0034)**

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 13 - Referat Bau- und Raumordnung  
Stempfergasse 7

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

- *Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in BPLen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen und es ist darzulegen, warum davon ausgegangen wird, dass mit der auch zulässigen offenen Bauungsweise den Festlegungen des Räumlichen Leitbildes für den Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ – Bauungsweise „geschlossen, gekuppelt“ – entsprochen wird. Auf die Einhaltung der Bestimmungen des § 8 (1) StROG, ua. dass BPLe nicht dem Stadtentwicklungskonzept / dem Räumlichen Leitbild widersprechen dürfen, wird hingewiesen.*
- *Zu den Abgrenzungen der Baufelder A, B und C wird zur leichteren Verständlichkeit angeregt, im Plan für sämtliche von Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien umschlossene bebaubare Bereiche den für das Baufeld relevanten Buchstaben gemäß § 3 (1) des Wortlautes anzuführen.*
- *Weiters wird angeregt, bei BPL-Festlegungen auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG (Bebauungsdichte, Bebauungsgrad udgl.) abzustellen.*
- *Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte gemäß oa. Begriffsbestimmung des Stmk. BauG bedarf einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 (1) der Bebauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 (4) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. allenfalls auch zu ergänzen.*
- *In § 5 (3) ist die maximale Überschreitungsmöglichkeit der festgelegten Gebäudehöhe zu begrenzen.*
- *In § 5 (7) schließt die Bestimmung, dass „Haustechnikanlagen [...] bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig sind“ die Errichtung höherer Haustechnikanlagen nicht grundsätzlich aus, weshalb eine einschränkende Formulierung (vgl. zB §§ 5 (8) o. 9 (4) „höchstens/maximal“) zu ergänzen ist. In diesem Sinne ist auch die Festlegung des § 8 (20) zu überarbeiten und sind zudem „ca.-Angaben“ (vgl. § 7 (10)) als Wortlautfestlegung im Grunde ebenfalls nicht hinreichend bestimmt.*
- *Es ist derzeit nicht nachvollziehbar, warum Bestimmungen ua. der §§ 6 (3) u. (4), 7 (2) bis (6), 8 (4) zum Teil ausschließlich bei Neubauten, jedoch bspw. nicht 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 (10) wird mit Verweis die Bestimmung des § 2 (1) Z24 StROG um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“ ersucht.

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

In § 4 Z18a Stmk. BauG ist die Bodenversiegelung wie folgt definiert: „Die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z.B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.“ Grundsätzlich sind daher die Bestimmungen des § 8 (2) der Entwurfsunterlagen zum Versiegelungsgrad zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.

- Die in den §§ 8 (9) u. (10) angeführten Begriffe „versickerungsfähiges bzw. versiegeltes Umfeld“ sind nachvollziehbar zu definieren. Wie wird „das Umfeld“ zB in baurechtlichen Verfahren beurteilt?

- Zum Teil sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte – zB Abgrenzungen der bebaubaren Bereiche – nicht hinreichend erkennbar und werden zum Teil im Grunde Wortlautbestimmungen im Erläuterungsbericht angeführt. Generell sind auf Grundlage einer vertieften Bestandsaufnahme insbesondere unterschiedliche Festlegungen für Teilflächen – zB von Höhenentwicklungen – unter Berücksichtigung der Bestandssituation iVm den bestehenden baulichen Anlagen und der geplanten baulichen Entwicklung sowie unter Berücksichtigung der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen. Die Erläuterungen sind dahingehend zu ergänzen.

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad Räumliches Leitbild

Die Inhalte des Räumlichen Leitbildes werden im Erläuterungsbericht zum 07.31.0 Bebauungsplan bereits ausführlich behandelt und dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung ist daher nicht erforderlich.

Die offene Bebauung macht insofern Sinn, als damit vorerst Einzelvorhaben umgesetzt werden können ohne dass sich zeitgleich Nachbarliegenschaften mitentwickeln. Eine gekuppelte bzw. geschlossene Bebauung wird sich Zug um Zug entwickeln.

##### Abgrenzungen der Baufelder A, B und C

Die klare schriftliche Zuordnung der Bauplätze zugeordnet zu den Baufeldern A, B und C findet sich im Verordnungstext unter § 3 (1).

Ebenso findet sich die entsprechende Baufeldbeschriftung im Plan.

##### Angabe BPL-Festlegungen und Bebauungsdichte

Durch die Festlegungen von Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, die Begrenzungen der Gebäudehöhe bzw. der Gesamthöhen, sowie die Festlegung zur Bebauungsdichte sowie des Bebauungsgrades ist die mögliche Bruttogeschoßfläche und somit die mögliche Bebauungsdichte definiert und damit begrenzt.

##### maximale Überschreitungsmöglichkeit für kleinere Dachaufbauten

Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten dürfen nicht über ein übergeordnetes Ausmaß in der Höhe hinausgehen. Ein Stiegenhaus, wie auch ein Lift wird in seiner Höhe in Bezug auf den eigentlichen Baukörper

naturgemäß beschränkt sein. Dachaufbauten finden auch im Rahmen der Formulierung „im untergeordneten Ausmaß“ eine ausreichende Beschränkung.

#### Angabe maximale Höhe Haustechnikanlagen und Stützmauern

Die Angabe zur „maximalen“ Höhe von Haustechnikanlagen, wie auch die „maximale“ Höhe von Stützmauern wird im Verordnungstext ergänzt.

Bei § 6 (3) u. (4) handelt es sich um die konkrete Ausführung von Fassaden die neu errichtet werden. Die sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden sollen mit der Festlegung des Hellbezugswertes bei Neu- wie auch bei Zubauten hintangehalten werden.

Bei § 7 (2) bis (6) handelt es sich um die Schaffung von Pkw-Stellplätzen, die bei Neubauten, also bei einer Neuentwicklung des Bauplatzes zu berücksichtigen sind.

Bei § 8 (4) handelt es sich um bodengebundene Fassadenbegrünungen, die ausschließlich bei Neubauten umzusetzen sind.

Nutzflächen dienen der unmittelbaren und nicht unmittelbaren Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung. Eine Nutzflächenauflistung wird gemäß ÖNorm B 1800 für die Ermittlung der Nutzflächen im Bauverfahren notwendig.

Der Versiegelungsgrad ist mit maximal 0,7 pro Bauplatz im § 8 Freiflächen, Grüngestaltung festgelegt. Im Bauverfahren ist der Versiegelungsgrad, also die Ermittlung der versiegelten Flächen je nach Belag bzw. Überbauung mit den jeweiligen Abminderungsfaktoren, gemäß den freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz zu ermitteln.

Im Erläuterungsbericht wird ergänzt: Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld, also die Fläche, welche die Baumscheibe umgibt, eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld, die Fläche, welche die Baumscheibe umgibt, eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m<sup>2</sup> herzustellen.

Entscheidungsgrundlagen für bebaubare Bereiche sind im Erläuterungsbericht mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept, dem 1.0 Räumlichen Leitbild, dem Flächenwidmungsplan sowie der Untersuchung der Bestandssituation mit der Fotodokumentation umfangreich dargelegt.

Im Erläuterungsbericht wird zu den Höhen ergänzt:

*Die mit diesem Bebauungsplan festgelegten Gebäudetiefen und -höhen etc. resultieren aus einer Untersuchung der Baumassenverteilung auf den Grundstücken unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Bebauungsgrades und der einzuhaltenden Bebauungsdichte.*

*Dies ergibt eine ausgewogene Verteilung hinsichtlich einer entsprechenden Gebäudehöhe und Gebäudetiefe durch die im Plan eingetragenen Bauflucht-, Baugrenz- und Höhenzonierungslinien.*

*Der Bebauungsplan sieht Mindest- und Maximalgebäudehöhen für die zukünftige Straßenrandbebauung entlang der Triester Straße vor. Im Norden, höhere Gebäudehöhen, im weiteren Verlauf der Triester Straße hin zur südlichen Stadtgrenze niedrigere Gebäudehöhen.*

#### **Einwendung 22 (OZ 0035)**

*Unsere Liegenschaft, als Wohn- und Gewerbeobjekt ursprünglich ausgewiesen, wird derzeit, wie folgt genutzt: 6 Wohnungen und 2 getrennte Geschäftslokale.*

*Seit dem Ausbau der Triester Straße wurden unsere Parkplätze weggenommen, sodass das Parkplatzproblem seither ein großes ist.*

*Die Geschäftslokale sind für uns somit unvermietbar geworden. Die Liegenschaft ist zu schmal, als dass die Autos im Hof parken könnten.*

Seit geraumer Zeit sind wir auf der Suche geeigneten Platz zum Parken zu finden. Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass wenn dieses Problem nicht gelöst werden kann, das gesamte Objekt früher oder später unvermietbar wird, was sicher nicht im Interesse der Stadt liegen dürfte. Ich nehme an, dass auch im „öffentlichen“ Interesse liegen dürfte, dass Objekte weiterhin genutzt werden können, somit gepflegt werden und im öffentlichen Stadtbild entsprechend aussehen. Wir bitten Sie daher auch im Zuge der Planung an öffentliche Parkplätze, an entsprechende Zufahrten zu denken, und auch an Plätze die zum Parken anzumieten oder anzukaufen sind. Weiters bitte ich Sie im Detail auch die Grundstücke anzusehen, und deren Qualität und Wert nicht mit Ihrer Planung zu mindern, indem Sie mit den Stichstraßen diese entweder teilen, od. wie in unserem Fall zwischen den Nachbarn und uns so legen, was sich für unsere Grundstücke, wie folgt auswirkt. Wir werden von 3 Seiten von öffentlichen Straßen umzingelt, sodass sich kein privater Rückzugsbereich befindet. Mit der Bitte um Kenntnisnahme.

#### Einwendungsbehandlung:

Mit dem Bebauungsplan ist die Neuausrichtung der künftig zu errichtenden Gebäude und damit eine Konzentration der Baumasse an der Straße vorgesehen. Pkw-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und/oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien zu errichten. Auch ist mit dem Bebauungsplan und einem möglichen Neubauprojekt verpflichtend die Bebauungsdichte gem. 4.0 Flächenwidmungsplan (bezogen auf den Bruttobauplatz) einzuhalten. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist nicht möglich.

Gemäß dem Stmk Baugesetz § 89 (5) sind die notwendigen Abstellflächen auf dem Bauplatz herzustellen. Wenn eine derzeitige Bebauung des genannten Bauplatzes, die einen sehr großen Teil des Bauplatzes einnimmt, Parkplätze stark beschränkt, kann ein Bebauungsplan diese Situation nicht verbessern. Auch ist mit dem Bebauungsplan nicht geplant, außerhalb der Bauplatze auf öffentlichen Verkehrsflächen Garagen oder Pkw-Parkplätze festzulegen. Keinesfalls kann entlang der Triester Straße oder entlang des Feldkirchner Weges geparkt werden. Es stehen weder freie Grundstücke für derartige Vorhaben zur Verfügung, noch besteht eine Intention der zukünftigen Stadtentwicklung hierfür.

Mit dem Bebauungsplan ist die Schaffung einer straßenraumbildenden und überwiegend (weitgehend) geschlossenen Bebauung entlang der Triester Straße vorgegeben. Die östlichen Wohngebiete sollen jedoch nicht von einer langen durchgehenden Bebauung abgeschnitten werden, auch soll der Straßenraum der u.a. einen Radweg an der Triester Straße bereitstellt, eine Durchlässigkeit mit Durchwegungen in beide Richtungen, von der Triester Straße kommend und umgekehrt, sicherstellen. Diese Vorgaben sind mit dem Bebauungsplan erfüllt.

#### **Einwendung 23 (OZ 0036)**

zu der mit Kundmachung der Bürgermeisterin für den Gemeinderat eingeleiteten öffentlichen Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes "Triester Straße - Mälzerweg - Feldkirchnerweg" wird unter Bezugnahme auf die bereits diesbezüglich geführten Gespräche sowie die Öffentlichkeitsveranstaltung innerhalb offener Frist nachfolgende schriftliche und begründete Einwendung auf Basis der beiliegenden und integrierenden Stellungnahme der Pumpernig & Partner ZT GmbH vom 05.06.2023 GZ: 028K023/ 001 für die Grundstücke Nr. 409, 215/ 4, 215/ 5, 225/4, 226/ 1, 227/ 2, 228/ 2 und 228/ 3, alle KG 63118 Rudersdorf, eingebracht.

Wir dürfen darauf verweisen, dass für die o.g. Grundstücke Eigentumsrechte, Servitute bzw. teilweise Optionsverträge vorliegen und zukünftig die räumliche Ausdehnung des vor Ort bereits bestehenden Betriebes auf weitere Grundstücke angestrebt wird, was der vorliegende Bebauungsplanentwurf jedoch verhindern würde.

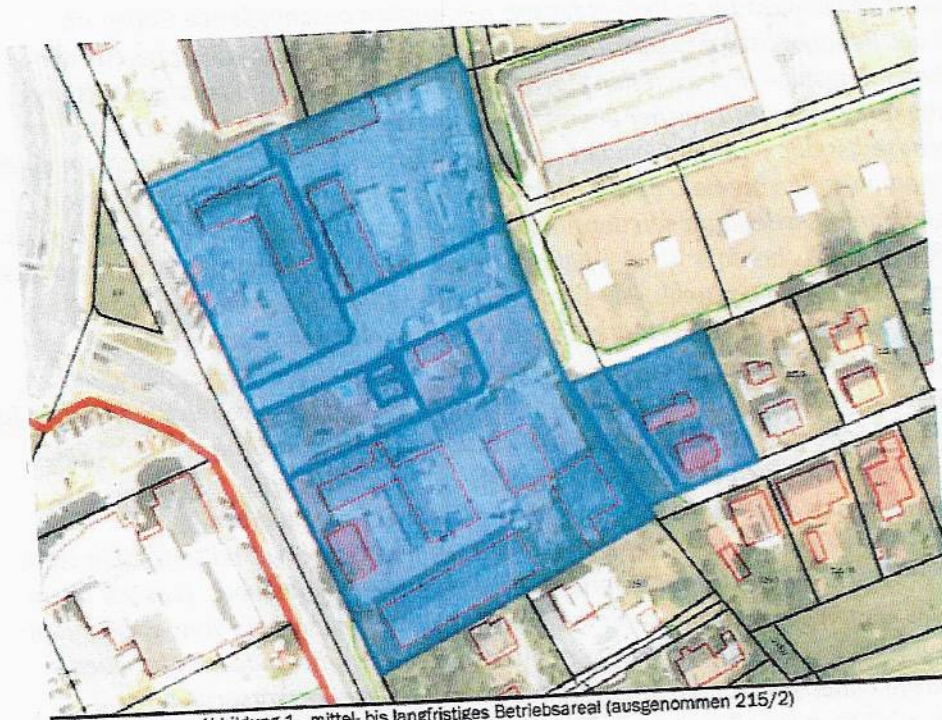


Abbildung 1 - mittel- bis langfristiges Betriebsareal (ausgenommen 215/2)

Herr ■ und Mitbesitzer erklären sich dazu bereit, die an der Triester Straße vorgesehene Bepflanzung sowie die vorgesehene geschlossene Bebauung und Gebäude gemäß Bebauungsplan zu akzeptieren.

#### 1. STEK und FWP Nr. 4.00:

1.1 Die gegenständlichen Grundstücke Nr. 215/ 2, 215/ 4, 215/ 5, 227/ 2, 228/ 3 und .409 (Baufläche), alle KG 63118 Rudersdorf, sowie eine Teilfläche von Grdst. Nr. 228/ 2, KG Rudersdorf, sind im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 idgF der Stadtgemeinde Graz als Bauland - Kerngebiet (KG) + Gewerbegebiet (GG) unter Ausschluss von Einkaufszentren (EA) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,0 festgelegt. Das Grundstück Nr. 228/ 2 (Teilfläche), KG 63118 Rudersdorf, ist als Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,0 festgelegt. Das Grundstück Nr. 226/ 1, KG 63118 Rudersdorf ist als Verkehrsfläche und das Grundstück Nr. 225/ 4 als Bauland - Reines Wohngebiet (Eigentum Vitzthum) außerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes festgelegt.

1.2 Gemäß Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept Nr. 4.0 idgF der Stadtgemeinde Graz, insbesondere Entwicklungsplan ist für den gegenständlichen Bereich ausschließlich ein Gebiet mit baulicher Entwicklung für Industrie und Gewerbe (violette Farbgebung) vorgesehen. Es besteht demgemäß ein formalrechtlicher wie auch fachlicher Widerspruch zwischen Bebauungsplan und Stadtentwicklungskonzept und ist dieser auszuräumen.

1.3 Gemäß Bebauungsplanzonierungsplan zum Flächenwidmungsplan besteht eine Bebauungsplanpflicht für den gegenständlichen Bereich. Gem. vorliegendem Bebauungsplan-Entwurf ist der Geltungsbereich dergestalt festgelegt, dass die ebenfalls im Bauland - Gewerbegebiet liegenden und südlich bestehenden Bereiche, das sind z.B. die Grundstücke Nr. 229/ 1, 229/ 2, die weiters südlich anschließenden Verkehrsflächen sowie die darauf weiterfolgenden südlichen Liegenschaften innerhalb des Baulandes - Gewerbegebiet nicht berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan samt Bebauungsplanzonierungsplan widerspricht damit aus Sicht des Einwendungsstellers dem Gebot der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer entlang der Triester Straße. Es ist nicht klar erkennbar, auf Basis welcher Erkenntnisse die Begrenzung dieser Bebauungsplanpflicht erfolgt ist und wird diese daher dem Grunde nach bezweifelt. Dies vor allem auch deshalb, da keine geänderten Grundlagen hinsichtlich vorhandener Bebauung bzw. Durchwegung und/ oder öffentlicher Interessen hinsichtlich Straßen-,

Orts- und Landschaftsbild aus Sicht des Einwendungsstellers für das o.g. südlich anschließende Gebiet im Vergleich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ableitbar sind. Dem Wesen nach ist daher bereits die Grundlagenforschung für den Bebauungsplan und auch den Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 mangelhaft und wird dem Grundsatz der Gleichbehandlung auf fachlicher Ebene hier nicht ausreichend nachgekommen. Dies erscheint aus fachlicher Sicht selbst dann erwähnenswert, wenn man berücksichtigt, dass es sich um einen bereits rechtskräftigen Flächenwidmungsplan handelt, da die Grundlagenforschung für den Bebauungsplan aufgrund dieser nicht nachvollziehbaren Festlegungen in der (Rechts-)Folge unter Bezugnahme auf die bereits erfolgte Rechtsprechung des VfGH/ VwGH ebenfalls für den Bebauungsplan nicht ausreichend ist. Defacto lässt die Begrenzung des Geltungsbereiches, also die räumlichen Ausdehnung des zu erstellenden bzw. zu erlassenden Bebauungsplanes der Stadt Graz, den Normunterworfenen nicht erkennen, warum für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches, die dieselbe Widmung gem. Flächenwidmungsplan aufweisen, wie die südlich angrenzenden Bereiche, ebendort eine Bebauungsplanverpflichtung vorgesehen ist, während für die übrigen Bereiche keine städtebauliche Vorgabe in Form einer Bebauungsplanverpflichtung besteht. Dies widerspricht klar dem Raumordnungsgrundsatz gem. § 3 (1) Z.3 StROG 2010 der Ordnung benachbarter Räume. Ferner schränkt dies die Grundstückseigentümer:innen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanverpflichtung in der Nutzung der Grundstücke unverhältnismäßig stark ein, führt damit zu einem Wettbewerbsnachteil und widerspricht somit dem Gleichheitsgebot. Dies vor allem auch deshalb, da Teilflächen der Grundstücke des Einwendungsstellers zukünftig außerhalb von festgelegten Baugrenzl原因en zu liegen kommen sollen und somit nicht weiter in der Form eines gewerblichen Betriebes baulich nutzbar sind. Dies wiederum widerspricht dem Raumordnungsziel der Standortvorsorge für Handelseinrichtungen gem. Abs. 2 Z.3 lit. b leg.cit und schließlich auch dem Raumordnungsgrundsatz gem. Abs. 2 Z.2 leg.cit.

## **2. Zum Inhalt des Bebauungsplanes im Konkreten mit Bezug zu den Wortlautfestlegungen und der Plandarstellung sowie dem beigelegten Erläuterungsbericht:**

2.1 Der Bebauungsplan-Entwurf lässt gem. § 2 Abs. 1 des Wortlautes für das ggst. relevante Baufeld "C" die "offene, gekuppelte, geschlossene" Bauungsweise zu. Aus fachlicher Sicht widerstrebt v.a. die offene Bauungsweise der erforderlichen Straßenrandbebauung und stellt in nicht ausreichendem Maße den Schutz der östlich an die Gewerbegebietsflächen anschließenden und räumlich dahinterliegenden Wohnbaulandflächen vor den Emissionen aus der Triester Straße sicher. Es besteht daher ein Widerspruch zur formulierten Planungsintention; verwiesen wird diesbezüglich auf die Bestimmungen gem. § 16 (2) STEK 4.0, wonach erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen zu setzen sind.

2.2 Der Ausschluss einer Nutzung (hier Wohnnutzung) im Erdgeschoß (somit im Kerngebiet, wo eine Wohnnutzung zulässig ist) ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zulässig. Allenfalls müsste hierfür der Flächenwidmungsplan abgeändert werden. Gem. § 41 (2) Z.5 StROG 2010 ist nur die Verteilung der Nutzungen im Sinn der jeweiligen Baugebietskategorie zulässig, jedoch eben nicht der Ausschluss einer bestimmten Nutzung, die in der Baugebietskategorie zulässig ist. Es besteht somit ein formalrechtlicher Widerspruch zum StROG 2010 und ist der Bebauungsplan daher mit Rechtswidrigkeit bedroht.

2.3 Der generelle Ausschluss von Handelsbetrieben in den Obergeschoßen gem. § 2 Abs. 3 widerspricht z.B. der Nutzung eines Baustoffhandelsbetriebes. Ferner widerspricht dies der Legalgebietsdefinition des § 30 (1) Z.4 StROG 2010, wonach im Gewerbegebiet „gewisse Handelsbetriebe zulässig sind. Es besteht daher ein weiterer formalrechtlicher Widerspruch zum StROG 2010 und ist der Bebauungsplan-Entwurf daher verpflichtend anzupassen und neu aufzulegen.

2.4 Ein Ausschluss von "Werbungen" gem. § 3 Abs. 4 widerspricht einer gewerblichen Nutzung. Es bedarf diesbezüglich zumindest einer Begriffsbestimmung im Wortlaut zum Bebauungsplan, bzw. der eindeutigen Darstellung von zulässigen Firmenbezeichnungen, Hinweisschildern, Beschriftungen, Fahnenmasten, etc. Es ist hier anhand der Bestandsaufnahme vor Ort klar erkennbar, dass "Werbungen" vorhanden sind, bzw. sogar das Straßenbild prägen.



2.5 Nebengebäude und Flugdächer dürfen gem. § 4 Abs. 4 nicht über die Bauflucht- und Baugrenzlinien hinaustreten. Dies bedeutet für den Betrieb Schalbau Vitzthum GmbH eine maßgebliche betriebliche wie wirtschaftliche Einschränkung und spiegelt erneut die Ungleichbehandlung gegenüber anderen Gewerbegebieten im Gemeindegebiet wider und stellt somit eine wesentliche Einschränkung des Einwendungsstellers dar, die zu einer Einschränkung in der Ausübung seiner gewerblichen Tätigkeit, somit zum Wettbewerbsnachteil trotz idealer Standortlage führt. Dies stellt daher eine überschießende Regelung dar, die den Einwendungsstellers unverhältnismäßig benachteiligt und fachlich hins. der bebauten, genutzten und auch vollwertigen Baulandfläche (bisher ohne Einschränkungen) nicht nachvollziehbar ist; es kann keine visuelle Wirkung aufgrund der straßenbegleitenden Bebauung entstehen, selbst dann, wenn die Fläche wie bisher beinahe vollständig betrieblich genutzt wird. Flächen von Betrieben (nicht gemeint sind reine Bürostandorte) in Gewerbegebieten sind, insbesondere aus betriebsorganisatorischen Gründen, stets als Manipulations- und Lagerflächen (teilweise überdacht) großflächig versiegelt. Dies zeigt auch die Bestandsaufnahme vor Ort. Vor allem im Bereich von An- und Ablieferverkehr ist schon allein aufgrund der Wenderadien der Lastkraftwagen und innerbetrieblicher Bringungs- und Bedienungswege ein erhöhtes Ausmaß an Flächenbedarfen gegeben. Wird nunmehr eine wie im Entwurf dargestellte Fläche als Freifläche festgelegt, so ist der wirtschaftliche Betrieb am Standort nicht mehr aufrechtzuerhalten.

2.6 Der Ausschluss von Pultdächern gem. § 5 (4) ist vor allem für gewerbliche Betriebe mit Lagerflächen nicht nachvollziehbar. Betriebstechnisch ist es erforderlich, dass mittels Stapler Regale beladen werden. Hier sind deshalb im Bereich der Manipulationswege teils größere Gebäudehöhen erforderlich, die sich gerade bei Pultdächern ohne Erhöhung der max. zulässigen Gesamthöhen auch gut realisieren lassen. Es wird daher der Ausschluss von Pultdächern für Neubauten beeinträchtigt.

2.7 Die Festlegung eines Versiegelungsgrades von 0,7 pro Bauplatz gem. § 8 Abs. 2 im Gewerbe und Kerngebiet führt dazu, dass gewerbliche Betriebsflächen zu Lagerflächen bzw. LKW-Rangierbereiche zukünftig verunmöglicht werden. Ferner widerspricht diese Festlegung der bereits bestehenden Nutzung für einen Großteil der tatsächlich betrieblich genutzten Flächen im gesamten Geltungsbereich bzw. dem direkten Umgebungsbereich und der "verdichteten" Bebauung, wie sie v.a. im Kerngebiet gem. Legaldefinition zulässig ist. Damit kann ein weiterer formalrechtlicher Widerspruch zum StROG 2010 erkannt werden.



Abbildung 1 - Ausschnitt Digitaler Atlas

2.8 Dass Geländeänderungen gem. § 8 Abs. 18 ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig sind, verunmöglicht die Anpassung der vorhandenen Geländesituation zur Schaffung einer tatsächlich verkehrlich nutzbaren Straße am Feldkirchner Weg und ist daher für die Bereiche außerhalb des ebenen Geländes kontraproduktiv und somit zu löschen. Ferner bedarf es einer gärtnerischen Gestaltung von Böschungssituationen, die zwangsweise zu Geländeänderungen führen müssen (im Bereich Vitzthum ist eine rund 7 m hohe Böschung vorhanden).

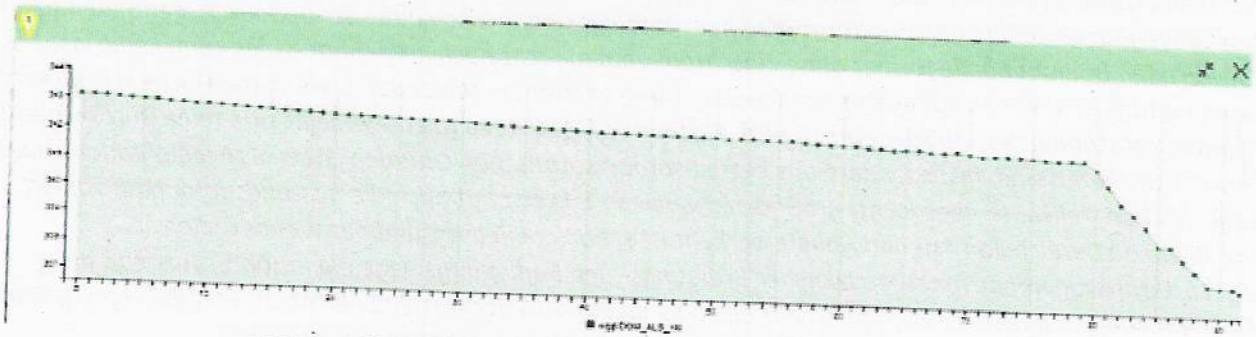


Abbildung 2 - Auszug aus dem Gis-Steiermark - Geländeprofil

Tatsächlich führt auch hier der Ausschluss von Stützmauern ab einer Höhe von 0,5 m gem. § 8 Abs. 20 dazu, dass die angestrebte Nutzung schlichtweg nicht möglich ist. Angestrebt wird im Bereich der Fa. Schalbau Vitzthum eine solche Geländeänderung, die eine Böschung mit einer insgesamt reduzierten Breite entstehen lässt. Hier könnte nach einer ersten begrünten Böschung am Feldkirchner Weg eine ebene Zwischenberme zur Pflanzung von heimischen Laubbäumen im Sinne des Bebauungsplanes geschaffen werden und dann eine weitere begrünte Böschung zum eigentlichen Betriebsareal geführt werden. Dies bedingt sodann die Reduktion der Freifläche und Verschiebung der Baugrenzlinie auf einen Abstand von max. 5,0 m zur Straßenfluchtlinie entlang des Feldkirchner Wegs. Diese Bepflanzungs- und Böschungsmaßnahme würde eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung sowie einen offen wirkenden Straßenraum mit positiver Wirkung auf das Ortsbild erzeugen. Im krassen Gegensatz dazu würde eine 7,0 m hohe Böschung, teils mit Befestigungsmauern zu einer Tunnelwirkung führen, die wenig positiven Gestaltungswillen zeigt. Damit einher geht auch die Tatsache, dass die entworfene Straßenfluchtlinie für den Feldkirchner Weg einen vollkommen überdimensionierten Straßenraum erwarten lässt (mehr Verkehrsfrequenz, mehr Lärm, etc.). Dies vor allem deshalb, da nur eine begrenzte verkehrswirksame Nutzbarkeit einer zukünftigen Straße entsteht, da das Einzugsgebiet klein ist und derzeit keine weitere Anbindung (außer über Fremdgrundstücke (Vitzthum, Grdst. Nr. 226/1)) möglich ist. Die Festlegungen kommen hier einer Enteignung - jedoch ohne öffentliches Interesse nahe.

2.9 Die vermeintliche Erhaltenswürdigkeit des vorhandenen Silberhorn auf dem Grdst. Nr. 206/1, KG Rudersdorf und der damit verbundene, großflächige Rücksprung der Baugrenzlinie (mit einer flächenmäßig völlig überschießenden Reduktion des bebaubaren Bereiches) wird beeinsprucht und dies wie folgt begründet: Zur Erhaltenswürdigkeit des Silberhorns wurden selbst seitens der Stadtplanung weitere Untersuchungen in Aussicht gestellt, womit vermittelt wurde, dass Zweifel an der Unterschutzstellen bestehen. Die örtliche Bestandsaufnahme zeigt auf, dass ein Rückspringen der Baugrenzlinie im ggst. Bereich deshalb nicht nachvollziehbar bzw. zum Schutz von Bäumen nicht erforderlich sein kann, da bereits Gebäude und bauliche Anlagen auf dem angrenzenden Grdst. Nr. 215/2, KG Rudersdorf, vorhanden sind und Bestandsrechte darstellen - auch für Pflanzen (der Ahorn ist ein Flach-/Herzwurzler und benötigt gem. Literaturrecherche nur max. 3 m Ausbreitung für das Wurzelsystem. Die Kronenweite schließt eine Bebauung aufgrund der Wuchshöhen per se nicht aus). Da diese Gebäude und baulichen Anlagen auch nicht aufgegeben werden müssen, kein Abbruch zwingend erforderlich ist, verbleibt eine durch die Festlegung einer rückspringenden Baugrenzlinie postulierte Freihaltung dieses Bereiches ohne jede Wirkung. Für einen etwaigen Neubau stellt dieser Flächenverlust jedoch eine maßgebliche Einschränkung dar. Ferner stellt dieser Rücksprung von Baugrenzlinien den einzigen großflächigen Rücksprung der bebaubaren Bereiche innerhalb des bereits überwiegend bebauten Baulandes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dar, womit wiederum

eine Ungleichbehandlung und mangelnde fachliche Nachvollziehbarkeit besteht. Es finden sich im Erläuterungsbericht keinerlei Aussagen darüber, warum dieser (eigentlich nicht heimische) schnellwüchsige Baum erhaltenswert wäre, bzw. keine Begründung für eben diese Flächengröße an nicht bebaubarem Bereich innerhalb eines Gewerbe- und Kerngebietes. Dies läuft somit dem Grundsatz eines sparsamen Flächenverbrauches entgegen (bereits bebaut).

2.10 Zur Festlegung von Baugrenzlinien: Grundsätzlich ist anzuführen, dass im Sinne der Gleichbehandlung die planmäßige Fortführung der Baugrenzlinie aus Richtung Norden zu einem weitaus kleineren flächenmäßigen Verlust an (bereits bestehender und genutzter) Manipulationsfläche führen würde. Ferner liegen bereits bestehende Gebäude und weitere bauliche Anlagen zukünftig außerhalb der Baugrenzlinien, was nur wenig Sinn ergibt. Aus fachlicher Sicht ist diese Grenzziehung daher auch aufgrund der hohen Bebauungsdichten nicht nachvollziehbar. Diese Gebäude sollen aus betrieblichen Gründen nicht abgebrochen werden.

2.11 Zur Festlegung eines Geh- und Radweges innerhalb der Grundstücksflächen des Einwendungsstellers: Gem. Erläuterungsbericht (Seite 35) werden Flächen für insgesamt 5 Durchwegungen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen durch das Bebauungsplangebiet eingeplant. Es gibt jedoch dafür keinerlei fachlichen Begründungen hins. der räumlichen Lage oder der Notwendigkeit. Insbesondere im Bereich des Einwendungsstellers wird die betriebliche und mittels Tor abgesperrte Zufahrt (LKW, Sattelschlepper) im Bebauungsplan als Geh- und Radweg in einer Gesamtbreite von 9,0 m festgelegt - vollkommen im Widerspruch zum Raumordnungsgrundsatz einer wirtschaftlichen Aufschließung bzw. zum Eigentumsrecht. Mangels Erläuterungen kann kein öffentliches Interesse nachvollzogen werden und ist auch diese Lage im Vergleich zu anderen räumlichen Anordnungen nicht begründet. Mit dieser Festlegung eines Geh- und Radweges wird insbesondere das Betriebsareal der Schalbau Vitzthum GmbH räumlich dergestalt durchschnitten, dass eine weitere Nutzung nicht mehr möglich ist und eine wirtschaftliche Aufschließung verunmöglicht wird. Eine räumliche Verschiebung der Betriebseinfahrt ist aufgrund der räumlichen Lage an der Triester Straße nicht möglich (die derzeit bestehende, nördlich liegende Zufahrt wird aufgrund der vorgesehenen Bebauung und der rechtwinkligen Einfahrtsbermen aufgegeben). Ferner wird darauf hingewiesen, dass sowohl nördlich als auch südlich bestehende Durchwegungsstraßen (das sind Brunnfeldweg, Kirchfelderweg; hier insbesondere auch Verkehrsflächen gem. gelt. Flächenwidmungsplan) bestehen und in einer fußläufigen Entfernung von nur 130 m liegen. Die Schaffung einer für den Geh- und Radverkehr gefährlichen Durchwegung über eine Betriebszufahrt ist daher schlichtweg unnötig und widerspricht allen Planungsgrundsätzen, insbesondere hinsichtlich Verkehrssicherheit und Risikominimierung. Ferner würde durch diese geplante Durchscheidung des Betriebsareals (Privateigentum) eine lärmtechnisch zu bemängelnde Situation geschaffen werden, da entlang dieses neuen Geh- und Radweges die Immissionen von der Triester Straße inkl. des dortigen Kreuzungsbereiches mit der Hauptstraße direkt und ungefiltert (trichterförmig) kanalisiert ins Wohngebiet im Osten geleitet werden würden. Dies steht im krassen Widerspruch zur Intention des Bebauungsplanes und auch des STEK 4.0 der Stadt Graz und ist daher unzulässig. Ein effektiver Lärmschutz einer gekuppelten oder geschlossenen Bebauung wird damit ad absurdum geführt und bereits bestehende Straßen nicht berücksichtigt. Dass mit der Errichtung eines Geh- und Radweges auf dem Grundstück der Fa. Schalbau Vitzthum ein wesentlicher Eingriff in bestehende Eigentumsrechte ohne wirkliches öffentliches Interesse und trotz gegebener Alternativen entsteht, sei an dieser Stelle angemerkt.

Der o.g. Kirchfelderweg (Suchgrdst. 229/6, u.a.) ist im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 als durchgehende Verkehrsfläche dargestellt und führt zum Feldkirchnerweg. Gleiches gilt auch für den Brunnfeldweg (Grdst. Nr. 254/ 2). Es ist damit bereits auf Ebene des Flächenwidmungsplanes eine Verkehrsfläche gem. den Bestimmungen des § 32 StROG 2010 dokumentiert und festgelegt. Damit sind die erforderlichen verkehrlichen Durchwegungen im ggst. Bereich bereits verordnet und haben sich alle Nutzungen den Bestimmungen des § 32 StROG 2010 unterzuordnen. Weshalb nunmehr eine weitere Geh- und Radwegeverbindung innerhalb dieser 243 m Luftlinie über eine derzeit ca. 7,0 m hohe Böschung auf dem Betriebsgelände der Schalbau Vitzthum GmbH erforderlich sein soll, bleibt vollkommen unbeantwortet und widerspricht dies im Wesentlichen auch den Zielsetzungen des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 der Stadt Graz. Im Sinne der Wahrung einer Wirtschaftlichkeit gem. den Raumordnungsgrundsätzen und -zielen ist daher eine weitere Durchwegung im

*Gebiet aus fachlicher Sicht nicht erforderlich; die weitere und ggf. intensivierete Nutzung der bestehenden Verkehrsflächen sollte im Sinne der Ressourcenschonung jedenfalls bevorzugt werden.*

*2.12 Das im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan genannte Verkehrsgutachten der Triagonal GmbH wurde dem Anhang nicht beigelegt, wodurch die Festlegungen im Bebauungsplan nicht ausreichend begründet werden können bzw. nicht nachvollziehbar oder prüfbar sind. Jedenfalls ist davon auszugehen, dass derart großflächige Grundstücksabtretungen für Straßen und Wege damit nicht begründet werden können. Es ist daher die Abfassung einer Einwendung für den Normunterworfenen nur bedingt möglich und wird der Bebauungsplan daher aufgrund mangelnder Begründungen und Nachweise beeinsprucht.*

#### Einwendungsbehandlung:

Zuallererst muss festgehalten werden, dass sich die Einwendung auch auf angeführte Grundstücke bezieht, die nicht Teil des gegenständlichen Bebauungsplanes sind. Zum einen handelt es sich dabei eine Verkehrsfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes, zum anderen um ein Grundstück im Reinen Wohngebiet östlich des Feldkirchner Weges.

Für Grundstücke im Bebauungsplan gilt jedoch, dass ein Bebauungsplan zukünftige bauliche Entwicklungen festschreibt. Für eine Projektentwicklung bedeutet das, dass mit der Einhaltung des Bebauungsplans durch ein zukünftiges Projekt die städtebaulichen Vorgaben eingehalten werden.

Das bedeutet Rechtssicherheit für ein Projekt.

Eine „räumliche Ausdehnung“ des Betriebes auf weitere Grundstücke, die jedenfalls die entsprechende Widmungskategorie entsprechend der betrieblichen Nutzung besitzen müssen, kann mit dem Bebauungsplan keinesfalls verhindert werden. Der in der Einwendung vorgebrachte allgemein gehaltene Punkt, eine „räumliche Ausdehnung“ des Betriebes wäre nicht möglich, muss somit zurückgewiesen werden.

Das Stadtentwicklungskonzept skizziert als oberstes Instrument der örtlichen Raumplanung die mittelfristige Ausrichtung der Stadtentwicklung mittels Entwicklungszielen, wie im gegenständlichen Gebiet beispielsweise die Sicherung bzw. Verbesserung der infrastrukturellen Erschließung, der Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen, der Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.

Der Flächenwidmungsplan hat u.a. die konkrete **Nutzungsart** festzulegen. Ebenso ist mit dem Flächenwidmungsplan, Deckplan 1, der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes festgeschrieben. Der in der Einwendung erwähnte und nicht näher erläuterte Widerspruch, der zwischen dem Stadtentwicklungskonzept und dem Bebauungsplan bestünde, kann nicht nachvollzogen werden.

Wie oben bereits erläutert, hat der Flächenwidmungsplan mit dem Deckplan 1 den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes festzuschreiben. Im konkreten Fall ist der Bereich, der eine gewerbliche Nutzung zeigt, Teil des Bebauungsplangebietes, und der Bereich der Einfamilienhäuser mit kleinteiliger Struktur und großen begrünten Freiflächen weiter südlich zeigt, außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Eine „Gleichbehandlung“ für Gebiete mit und für Gebiete ohne Bebauungsplanpflicht besteht deshalb nicht, da ein rechtsgültiger Bebauungsplan per se kein Bauvorhaben begünstigt oder schlechter stellt.

Im Stadtgebiet zeigt sich zudem oftmals die Situation, dass Gebiete gleicher Widmungskategorie bebauungsplanpflichtig sind, Nachbarliegenschaften jedoch nicht mehr bebauungsplanpflichtig sind.

Eine Festlegung der Bebauungsplanpflicht ist deshalb nicht grundsätzlich anhand der Widmungskategorie ableitbar.

Eine „Bebauungsplanverpflichtung“ kann die Ausnutzung der Grundstücke nicht grundsätzlich einschränken. Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht vielmehr eine künftige gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise und damit eine gute Ausnutzung der Bebaubarkeit der Liegenschaften.

Ein Bebauungsplan gibt Rechtssicherheit über die künftige Bebaubarkeit der Liegenschaften.  
Weiters ist eine Einlöse der Flächen außerhalb der neuen Straßenfluchtlinien erforderlich. Für eine künftige bauliche Entwicklung kann zudem die gesamte Bruttobauplatzfläche zur Dichteberechnung herangezogen werden. Siehe dazu § 3 (4) der Verordnung.

Teile des Bauplatzes liegen außerhalb definierter Baugrenzl原因en, konkret entlang des Feldkirchner Weges. Die Festlegung der Baugrenzl原因en für eine künftige Bebauung ist u.a. deshalb erforderlich, da Lärmemissionen, die vom Bebauungsplangebiet durch die gewerbliche Nutzung ausgehen können, durch den ca. 10 m breiten Grünstreifen mit Baumpflanzungen zum Feldkirchner Weg zu den östlichen Wohngebieten abmindernd wirken. Dies dient zum einen dem Schutz der Wohngebiete im Osten, jedoch auch dem Schutz der gegenständlichen Bauplätze selbst, da dadurch weniger Beschwerden über Lärmemissionen zu erwarten sind. Beschwerden über Lärmentwicklung seitens der Bewohner der Wohngebiete, die sich gegebenenfalls gegen einen Unternehmensstandort richten, können damit verringert werden.  
Zu guter Letzt muss zu diesem Einwand gesagt werden, dass in einem Bebauungsplan kein Bauplatz einen Bebauungsgrad von 1, also eine hundertprozentige bebaute Fläche ermöglichen kann.

Die offene Bebauung macht insofern Sinn, als damit Einzelvorhaben umgesetzt werden können ohne dass sich zeitgleich Nachbarliegenschaften mitentwickeln. Die gekuppelte bzw. geschlossene Bebauung kann sich daraufhin auch Zug um Zug entwickeln.

Eine Nutzungsüberlagerung ist in der Verordnung zum Flächenwidmungsplan wie folgt festgelegt:  
Gemäß § 7 gilt für die Überlagerung „Kerngebiet mit Allgemeinen Wohngebiet“ in den Kellergeschoßen und im Erdgeschoß die zulässige Nutzungsart „Kerngebiet“ und in den Obergeschoßen „Allgemeines Wohngebiet“.  
**Dies gilt analog für die Überlagerung mit der Gebietskategorie Gewerbegebiet.**  
Die Nutzung „Wohnen“ ist in den oberen Geschoßen mit dem 4.0 Flächenwidmungsplan ausgeschlossen.

Die Baugebiete befinden sich entlang der vierspurigen Nord-Süd Verbindungsachse, der Triester Straße. Die Nutzungskategorie Wohnen entlang der Hauptverkehrsachse im Erdgeschoß stellt keine städtebaulich wünschenswerte Situation dar. Wohnen ist aus diesem Grund mit dem Bebauungsplanentwurf ausgeschlossen.

Gemäß § 30 Baugebiet Abs. 1 Z 3 StROG kann, wenn ein Widerspruch zur Eigenart des Kerngebietes gegeben ist, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.  
Im Gewerbegebiet sollen sich vorrangig Klein- und Mittelbetriebe für Dienstleistungen, Produktion ansiedeln und, in eingeschränkter Form, Handelsbetriebe.

Werbungen werden mit dem § 3 Abs. 4 nicht ausgeschlossen, vielmehr werden Werbeanlagen im § 9 geregelt.

Die mit diesem Bebauungsplan festgelegten Gebäudetiefen und -höhen etc. resultieren aus einer Untersuchung der Baumassenverteilung auf den Grundstücken unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Bebauungsgrades und der einzuhaltenden Bebauungsdichte.  
Dies ergibt eine ausgewogene Verteilung hinsichtlich einer entsprechenden Gebäudehöhe und Gebäudetiefe durch die im Plan eingetragenen Bauflucht-, Baugrenz- und Höhenzonierungslinien.  
Die konkrete bauliche Ausnutzbarkeit bewegt sich in diesem aufgespannten Rahmen, die jeweiligen Maximalwerte sind einzuhalten, dies beinhaltet auch Nebengebäude und Flugdächer.  
Der im Plan aufgespannte Rahmen einer möglichen Bebauung stellt eine größere Fläche dar als die für ein künftiges Bauvorhaben tatsächlich konsumierbare (die Bebauungsdichte und -grad, Abstände etc. sind ebenso einzuhalten)!

Aus diesem Grund können Flugdächer in diesem Rahmen Platz finden. Nebengebäude sind ohnedies dichterelevant und sind innerhalb des Rahmens für Gebäude zu situieren.  
Manipulationsflächen und Wenderadien sind üblicherweise unmittelbar Gebäuden zuzuordnen und können ebenso im großen aufgespannten Rahmen Platz finden. Die einzigen nicht bebaubaren Flächen befinden sich vorwiegend im 10,0 m Grün- und Emissionspuffer zum Feldkirchner Weg, hier sind Wenderadien und

Manipulationsflächen entlang des Feldkirchner Weges städtebaulich nicht denkbar, da sich die Zufahrt an der Triester Straße befindet und ein Lkw- bzw. Schwerlastverkehr am Feldkirchner Weg, kommend vom Brunnfeldweg aus Lärmschutzgründen nicht möglich ist.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Pultdächer ausgeschlossen, es sind vielmehr Dachneigungen bis zu einem gewissen Maximum möglich.

Die Bauplätze weisen mit der zukünftigen Bebauung eine hohe Bebauungsdichte (im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegt) und einen hohen Versiegelungsgrad von 0,7, der mit dem Bebauungsplan festgelegt ist, auf. Dieser Wert der Versiegelung entspricht dem Wert der im 1.0 Räumlichen Leitbild festgelegt ist, er stellt geübte Praxis in Bauverfahren und in anderen Bebauungsplänen mit derartiger Widmungskategorie dar. Auch wenn große versiegelte Flächen auftreten, kann der Versiegelungsgrad mit einer Dachbegrünung erreicht werden. Damit können am Boden nutzbare Flächen, beispielsweise die angesprochenen notwendigen Manipulationsflächen geschaffen werden und die Retentionsfläche durch Gründächer bei Starkregenfall kann das ihre leisten.

Auf Grund der Größe des Bebauungsplangebietes und der Kleinteiligkeit der einzelnen Grundstücke sind im Bebauungsplan konkrete Vorgaben bezüglich der Zufahrten nicht möglich bzw. zielführend. Die tatsächliche Situierung der Zufahrten wird in den jeweiligen Bauverfahren im Zuge eines neuen Projekts zu beurteilen sein.

Mit der Baubezirksleitung steirischer Zentralraum, mit dem Stadtplanungsamt, mit dem Straßenamt und mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde abgestimmt, dass auf Grund der geplanten Nutzungen ein direktes Zufahren von der Landesstraße weiterhin möglich sein soll. Werden mehrere Grundstücke zusammengelegt und ergibt sich dadurch die Notwendigkeit eines Rechtsabbiegestreifens bei der Zufahrt, so kann dieser im Bereich des Grünstreifens situiert werden.

Aus diesem Grund werden Zufahrten für Lkw- und Schwerlastverkehr vom Feldkirchner Weg unwahrscheinlich, damit auch Geländeänderungen zum Feldkirchner Weg, um eine Höhe von ca. 7,0 m auszugleichen. Von der Triester Straße kann eben zugefahren werden, vom Feldkirchner Weg müsste eine lange Rampe errichtet werden um die Höhe auszugleichen.

Die bebaubaren Bereiche der Liegenschaften befinden sich auf einer vorwiegend nahezu ebenen Fläche, wie auch in der Einwendung selbst mit der Abbildung 2 dargelegt wird. Aus diesem und auch aus dem oben genannten Grund hinsichtlich der nur in geringem Ausmaß möglichen Geländeänderungen sind auch keine hohen Stützwände erforderlich.

Dass für eine in der Einwendung angeführte „angestrebte Nutzung“ - diese angestrebte Nutzung wird hier nicht näher erläutert, ein nahezu ebenes Grundstück mit Stützmauern die nicht höher als 0,5 m sein können, schlichtweg nicht möglich sein soll, ist für die Beantwortung dieses Einwandes nicht nachvollziehbar. Dazu müsste die angestrebte Nutzung für die es notwendige höhere Geländeänderungen mit Stützmauern bedarf, bekannt gegeben werden. Grundsätzlich ist jedoch die Nutzung gemäß der Widmungskategorie einzuhalten.

Wie bereits oben beschrieben, ist für einen betrieblichen Zulieferverkehr eine neue Zufahrt vom Feldkirchner Weg nicht denkbar, eine Zufahrt von der Triester Straße ist jedoch weiterhin möglich.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes erfolgte über alle verkehrsrelevanten Maßnahmen und Festlegungen eine umfassende Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum. Basis für die Abstimmungsgespräche war eine umfassende Verkehrsuntersuchung des Verkehrsplanungsbüros Triagonal GmbH, deren Ergebnisse und daraus resultierende Empfehlungen in die Unterlagen Eingang gefunden haben.

Der Feldkirchner Weg ist derzeit nur teilweise und nur abschnittsweise ausgebaut und befindet sich nur teilweise im öffentlichen Gut. Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist er jedoch vom Mälzerweg bis zur südlichen Stadtgrenze durchgehend als Verkehrsfläche mit einer Breite von ca. 8 m gewidmet. Diese Widmung wurde im Entwurf des Bebauungsplanes 17.26.0 aufgegriffen und an die tatsächlichen verkehrlichen Anforderungen angepasst. Besonders in Kreuzungsbereichen (Sichtweiten, Schleppkurven) und in Hanglagen (Böschungen,

Einschnitte) wurden auf Basis einer Vorprojektsplanung erforderliche Flächen für einen künftigen Ausbau des Feldkirchner Weges festgelegt und im Bebauungsplan berücksichtigt. Künftig wird dadurch die einseitige Situierung eines Gehsteiges möglich sein.

Das vorrangige Ziel derzeit ist nicht die Gewährleistung einer durchgängigen Befahrbarkeit des Feldkirchner Weges durch den Kfz-Verkehr.

Die Baugrenzlinie nimmt Rücksicht auf die erhaltenswerten Bäume und muss aus Emissionsschutzgründen wie bereits oben beschrieben für die östlichen Wohngebiete einen Grünpuffer von ca. 10 m zum Feldkirchner Weg berücksichtigen.

Zum erhaltenswerten Baumbestand der Bäume am Nachbargrundstück, der Atlas-Zeder, der Kiefer und des Silberahorns kann gesagt werden, dass eine vorliegende Beurteilung den Silberhorn im Bereich der südlichen Grundgrenze als „stärker geschädigt“ angibt.

Nach einer weiteren Begutachtung des Silberahorns durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer, entfällt die Einstufung „unbedingt erhaltenswerter Baumbestand“ für den Silberhorn. Die Zeder und die Kiefer sind weiterhin erhaltenswert einzustufen.

Aus diesem Grund kann die Baugrenzlinie und damit die künftige Bebaubarkeit weiter nach Osten geplant werden.

Die Frage nach bestehenden Gebäuden und baulichen Anlagen, die weiterhin außerhalb der Baugrenzlinie liegen, kann auf den § 10 *Bestehende Gebäude* im Verordnungswortlaut zum gegenständlichen Bebauungsplan verwiesen werden.

Hinsichtlich der Geh-/Radwege die den Feldkirchner Weg mit der Triester Straße verbinden, kann gesagt werden, dass die östlich gelegenen Wohngebiete nicht von einer langen durchgehenden Bebauung abgeschnitten werden sollen, eine Durchlässigkeit mit Durchwegungen in beide Richtungen, von der Triester Straße kommend und umgekehrt, ist sicherzustellen.

Dabei ist die Breite des Geh-/Radweges nicht wie in der Einwendung fälschlicherweise angenommen mit 9,0 m festgelegt, sondern mit 5,0 m. Die im Plan ersichtlichen Straßenfluchtlinien kennzeichnen die neue Grenze zwischen Verkehrsfläche und Bauland, dieser Abstand beträgt 5,0 m.

Baugrenzlinien, also Linien die durch oberirdische Gebäude nicht überschritten werden dürfen, können keine Grenze der bestehenden oder künftigen öffentlichen Verkehrsfläche herstellen.

Die südlich gelegene Widmung Verkehrsfläche des nicht ausgebauten „Kirchfelderwegs“ steht im Privateigentum stellt nicht wie behauptet eine bestehende „Durchwegungsstraße“ dar. Sie liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes und kann für Vorgaben die in diesem Bebauungsplanverfahren getätigt werden können, nicht herangezogen werden.

Der Bebauungsplan trifft Vorgaben, die zukünftige bauliche Entwicklungen betreffen. Eine bestehende Betriebszufahrt kann nach wie vor als solche benutzt werden, wenn keine Neubauten durch eine eventuelle Umstrukturierung auf dem Bauplatz erfolgen sollen. Ein zeitliches Zusammenfallen durch den Geh-/Radweg kann nur mit einer neuen Bebauung erfolgen, da der Bestand weiter unverändert genutzt wird.

Nach nochmaliger Prüfung kann der Geh-/Radweg, um die Betriebszufahrt in der Lage zu gewährleisten, an die nördliche Grundgrenze zu den Nachbarliegenschaften 228/3 und 227/2, beide KG 63118, verlegt werden.

Die Lärmbelastung von der Triester Straße wird künftig vorwiegend durch die Bebauung entlang der Triester Straße abgemindert. Eine Lärmbelastung von der Triester Straße wird nicht durch die Durchwegungen verstärkt zu den östlich gelegenen Wohngebieten gelangen. Im Gebietsbereich bestehen breitere Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr, wie beispielsweise der Brunnfeldweg. Vielmehr soll die mögliche Lärmbelastung für die östlich gelegenen Bauplätze im Wohngebiet, ausgehend von den gegenständlichen Liegenschaften, durch den Grünpuffer entlang des Feldkirchner Weges abgeschirmt werden.

Für die zukünftigen Verkehrsflächen, die ja auch den Eigentümern der gegenständlichen Liegenschaften zugutekommen, ist keine Enteignung vorgesehen, sondern eine Grundstückseinlöse. Mit der Verordnung des Bebauungsplanes ist sichergestellt, dass keine Bruttogeschoßfläche, die auf dem Bauplatz künftig durch Neubauten konsumiert werden kann, durch die einzulösenden Flächen verloren geht. Vielmehr kann die Bruttobauplatzfläche herangezogen werden.

Eine Verkehrsuntersuchung wurde von der Verkehrsplanung in Auftrag gegeben, um Berechnungen und Messungen durchführen zu lassen.

Diese Untersuchungen waren erforderlich, um für die darauffolgenden Abstimmungsgespräche mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, dem Straßenamt der Stadt Graz, der Abteilung für Verkehrsplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer und dem Stadtplanungsamt eine Basis für die darauffolgenden Festlegungen im Bebauungsplan erlangen zu können.

Zum einen wird mit dem Erläuterungsbericht des gegenständlichen Bebauungsplanes eine inhaltliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Untersuchung vorgelegt, zum anderen wurde im Zuge der Informationsveranstaltung am 23. Mai 2023 die Untersuchung zur Durchsicht aufgelegt. Im Zuge der Informationsveranstaltung stand auch der Referent der Verkehrsplanung zu Verkehrsthemen und der Verkehrsuntersuchung Rede und Antwort.

Zitat aus dem Erläuterungsbericht des gegenständlichen Bebauungsplanes, der die Inhalte der Untersuchung wiedergibt:

#### Verkehrsgutachten

*Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Zuge der Erstellung vom Verkehrsplanungsbüro Triagonal GmbH im Jahr 2022/2023 ein Verkehrsgutachten erstellt. In dem Verkehrsgutachten werden verschiedene Prognosefälle mit unterschiedlichen Stadt- und Verkehrsentwicklungen im Umfeld untersucht.*

*Die Berechnungsergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, dass in den direkten Anbindungspunkten des Bebauungsplangebietes an das öffentliche Straßennetz mit keinen Leistungsfähigkeitsproblemen zu rechnen sein wird. Dies ergibt sich vor allem daraus, dass nur richtungsgebundene Anbindungen (kein Linksabbiegen, kein Linkseinbiegen) möglich sein werden.*

*Bei Knotenpunkten westlich des Bebauungsplangebietes ergeben sich in Prognosen Steigerungen hinsichtlich Verkehrsauslastungen, in einzelnen Relationen wird dabei die Kapazität der Leistungsfähigkeit überschritten.*

*Kurz- und mittelfristig sind Anpassungen der Leistungsfähigkeit im Zuge von Änderungen der Signalprogramme als Lösung möglich. Die Notwendigkeit dieser Maßnahmen wird von den tatsächlich eintretenden städtebaulichen Entwicklungen im größeren Betrachtungsgebiet und von der tatsächlichen Verkehrszunahme abhängen.*

*Längerfristig werden bei Eintreten der prognostizierten Verkehrszuwächse auch bauliche Maßnahmen erforderlich werden. Im Besonderen wird im Knoten B67 Grazer Straße / Triester Straße – Gradnerstraße ein Rechtsabbiegestreifen von Norden aus der Triester Straße nach Westen in die Gradnerstraße erforderlich werden. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen weisen hier bereits für den Bestand sehr hohe Auslastungen auf. Lt. Berechnungen wird es in dieser Relation in der Prognose für 2037 auch ohne die zusätzliche Berücksichtigung des gegenständlichen Bebauungsplanes, der Aufschließungsflächen entlang der Gradnerstraße oder der Potentialflächen (lt. STEK) östlich des Feldkirchner Weges, zu Überlastungen kommen. Ein sich daraus (je nach Planungsvariante) möglicherweise ergebender Flächenbedarf südöstlich der Kreuzung Triester Straße – Gradnerstraße wurde durch den dort situieren Grünstreifen als Potentialfläche für eine Aufweitung der Fahrbahn im Bebauungsplangebiet 17.26.0 berücksichtigt. Der Bebauungsplan 17.26.0 endet an der Südostecke der Kreuzung Triester Straße – Gradnerstraße, ein möglicher Flächenbedarf nördlich dieser Kreuzung kann folglich nicht im gegenständlichen Bebauungsplan berücksichtigt werden. (Zitat Ende)*



Wie bereits oben ausgeführt, stellt die verkehrstechnische Untersuchung die Basisinformation für die weiteren von den einzelnen Fachabteilungen festzulegenden verkehrsrelevanten Maßnahmen und Überlegungen, die im Bebauungsplan dargestellt bzw. verordnet werden, dar. Das bedeutet, dass das Ergebnis der Untersuchung und die Maßnahmen die daraus resultieren, mit dem Bebauungsplan selbst dargestellt sind.

#### **Einwendung 24 (OZ 0037)**

*Bezüglich des Einschreiters ist (...) ein Bauverfahren anhängig, wobei der Bebauungsplanentwurf dem Vorhaben teilweise widersprechen würde.*

*So ist entlang des Feldkirchner Weges eine Bebauungslinie vorgesehen; der Einschreiter hat jedoch im Vertrauen auf den Baubewilligungsbescheid und sein Änderungsansuchen dort bereits Baulichkeiten errichtet, wobei diese die gedachte Bebauungslinie überragen. Außerdem ist eine Abtretungsfläche vorgesehen. Sie würden den Interessen des Einwendungswerbers widerstreiten. Der Einschreiter befürchtet durch die vorgesehene Beschlussfassung des Bebauungsplanes im genannten Bereich eine Beeinträchtigung seiner Interessen und erheblichen finanziellen Schaden.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass der Einschreiter für den Fall der Beschlussfassung des Bebauungsplanes 17.26.0 „Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“ mit der vorgesehenen Bebauungslinie Ersatzansprüche geltend machen müsste, zumal nicht nur Bauwerke zu entfernen wären, sondern auch der Kanal neu geplant und verlegt werden müsste und weitere Maßnahmen erfolgen müssten.*

#### Einwendungsbehandlung:

Zum Feldkirchner Weg wie auch teilweise zur nördlichen Grundgrenze ist eine Baugrenzlinie, die nicht von einer zukünftigen Bebauung überschritten werden darf.

Auch werden mit dem Bebauungsplanentwurf neue Straßenfluchtlinien für die Verbreiterung der Verkehrsflächen entlang der Triester Straße sowie entlang des Feldkirchner Weges festgelegt.

Die Baugrenzlinie nimmt Rücksicht auf die erhaltenswerten Bäume und muss aus Emissionsschutzgründen wie bereits oben beschrieben für die östlichen Wohngebiete einen Grünpuffer von ca. 10 m zum Feldkirchner Weg berücksichtigen.

Zum erhaltenswerten Baumbestand der Bäume am Nachbargrundstück, der Atlas-Zeder, der Kiefer und des Silberahorns kann gesagt werden, dass eine vorliegende Beurteilung den Silberhorn im Bereich der südlichen Grundgrenze als „stärker geschädigt“ angibt.

Nach einer weiteren Begutachtung des Silberahorns durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer, entfällt die Einstufung „unbedingt erhaltenswerter Baumbestand“ für den Silberhorn. Die Zeder und die Kiefer sind weiterhin erhaltenswert einzustufen.

Aus diesem Grund kann die Baugrenzlinie und damit die künftige Bebaubarkeit weiter nach Osten geplant werden.

Die neuen Verkehrsflächen werden, zum einen eingelöst, zum anderen kann die Dichteberechnung zusätzlich auf den Bruttobauplatz bezogen werden. Das heißt, dass sich die Flächen, die mit einem Neubau geschaffen werden, also die Bruttogeschossfläche, sich auf die ursprüngliche Gesamtfläche des Bauplatzes beziehen können.

Zukünftige bauliche Entwicklungen müssen die Bestimmungen des Bebauungsplanes einhalten und erfüllen somit gleichzeitig alle städtebaulichen Vorgaben, dies gibt dem Projektentwickler Rechtssicherheit für sein Projekt.

Wird ein rechtmäßiger Bestand weiterhin genutzt und keine bauliche Veränderung angestrebt, müssen keine Bauten entfernt werden.

## Einwendung 25 (OZ 0038)

(...) mit der darin getroffenen Entscheidung sind wir jedoch aus folgenden Gründen nicht einverstanden:

- Der Betrieb ist seit 1944 sprich 79 Jahren auf diesem Standort sesshaft.
- Unser Betrieb ist sowohl von der Triester Straße als auch vom Feldkirchner Weg befahrbar. Diese Zufahrten sind für den Betrieb notwendig damit dieser seiner Geschäftstätigkeit nachgehen kann.
- Für zukünftige Renovierungsarbeiten, sowie zur Ausübung der Geschäftstätigkeit müssen diese Zufahrten befahrbar und frei bleiben.

Es handelt sich um einen Karosseriebau Betrieb welche Reparaturen an LKWs durchführt – das heißt:

- Es ist nicht möglich am Betriebsgelände Triester Straße 423 eine Grünfläche zu erstellen, da wir Platz für unsere täglichen Geschäfte benötigen.
- So entstehen erhebliche Schäden und Nachfolgen für den Betrieb.
- Es ist nicht möglich von der befahrbaren Straße 7 m wegzunehmen, da sich dies erstens mit dem Betriebsgebäude nicht ausgeht, da Sie hier ansonsten mitten im Betrieb stehen.
- Dieser Platz ist für unsere Kunden und Mitarbeiter vorgesehen, sowie jeder Betrieb für seine Kunden und Mitarbeiter Parkplätze hat.
- Da wir direkt an der Triester Straße liegen, steht nur dieser Platz für Parkplätze zur Verfügung.

### Einwendungsbehandlung:

Die bestehenden Zufahrten sowie die Geschäftstätigkeiten können, wenn keine bauliche Veränderung wie beispielsweise ein Neubau (und Abbruch der bestehenden Gebäude) angestrebt wird, ohne Veränderung wie bisher genutzt und ausgeübt werden.

Sollte jedoch ein Neubau geplant werden, müssen die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Grundlage dafür sind das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das strategische Planungsinstrument der Stadt Graz und die damit verknüpften Zielsetzungen für den gegenständlichen Bereich „**Industrie und Gewerbe**“. Ebenso stellt der 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Widmung des nördlichen Bereichs des Gebietes „**Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss**“ und der südliche Bereich „**Gewerbegebiet**“ die Grundlage für die Planung dar. Im Flächenwidmungsplan, Deckplan 1 ist die Bebauungsplanpflicht festgelegt.

Die Festlegungen aus dem Stadtentwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan werden im 1.0 Räumlichen Leitbild konkretisiert. Damit gilt der Bereichstyp „**Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt**“.

Der Bebauungsplan hat somit u.a. folgende Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes einzuhalten:

- Erhalt bzw. Schaffung der charakteristischen, straßenraumbildenden und überwiegend (weitgehend) **geschlossenen Bebauung** entlang der Grazer Einfahrtsstraßen
- **Attraktivierung des Straßenraums für den nicht motorisierten Verkehr** und Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten – gegebenenfalls Abrücken der Bebauung zu Gunsten einer Qualitätssteigerung
- **Erhöhung des Durchgrünungsgrades des Straßenraums** (beispielsweise durch die Schaffung von Baumstreifen bzw. durch ergänzende Baumpflanzungen im Bereich von Parkstreifen im Straßenraum)

Dies sind die städtebaulichen Vorgaben, die für die Erarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes Voraussetzung sind.

Zukünftige bauliche Entwicklungen erfüllen mit Einhaltung des Bebauungsplanes gleichzeitig alle städtebaulichen Vorgaben und geben dem Projektentwickler Rechtssicherheit für ein künftiges Projekt.

Der Bebauungsplan sieht also vor, dass künftige Gebäude an der Triester Straße eine gewisse Höhe erreichen, wogegen die Bebauung am Feldkirchner Weg niedriger und abgerückt vom Feldkirchner Weg entstehen soll.

Die Entwicklung der Flächen im gesamten Bebauungsplangebiet wird eine sein, die sich vorwiegend, wie es in Ihrem Fall bereits besteht, zur gewerblichen Nutzung orientiert.

Entsprechend der Vorgabe aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept ist auf den Flächen der Liegenschaften westlich des Feldkirchner Weges, also der künftigen gewerblichen Nutzung, ein Grünpuffer durch Baumpflanzungen zu schaffen.

Siehe 4.0 Stadtentwicklungskonzept: § 16 INDUSTRIE, GEWERBE:

**(2) Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen.**

Die Liegenschaften im Wohngebiet östlich des Feldkirchner Weges müssen also vor Lärm, Emissionen etc., die vom gegenständlichen Gebiet ausgehen können, geschützt werden.

Die Grünfläche als Pufferzone kommt somit der gewerblichen Nutzung zugute, da Beschwerden vom Wohngebiet hintangehalten werden können.

Der Bauplatz ist trotzdem baulich ausnutzbar, indem an die Grundgrenze gebaut werden kann und auch in die Höhe (entlang der Triester Straße) gebaut werden kann.

Die Verbreiterung der Triester Straße geht nur mit einem Neubau auf Ihrem Grundstück einher, keinesfalls kann und soll mitten im Betrieb ein Betriebsgebäude teilweise abgebrochen werden.

Zukünftige Gebäude haben sich, wie bereits ausgeführt, an den Bebauungsplan zu halten, dies gilt ebenso für die künftige Parkierungssituation.

Die derzeitige kann also wie im Bestand weiter genutzt werden, sollten keine baulichen Veränderungen wie beispielsweise Neubauten geplant sein.

**Einwendung 26 (OZ 0039)**

- 1: Geplanter Geh- und Radweg durch das Grundstück 152/1 und 151 (Triester Straße 419 und Feldkirchner Weg 42)
- 2: Geplante Baumreihe mit Geh- und Radweg entlang der Triester Straße
- 3: Neue Bebauungsgrenzen

**Ad1) Begründung:**

a) Die Grundstücke Triester Straße 419, Feldkirchner Weg 42 und Teile von 48 gehören zusammen und werden gemeinsam genutzt. Ich bin Eigentümer des Grundstückes 151 und des vorderen Teiles des Grundstückes 48 (Triester Straße 419).

Eine Hälfte des Grundstückes 152/1 ist ebenfalls im Besitz von mir und die zweite Hälfte von 152/1 ist im Besitz von ■■■.

Der geplante Geh- und Radweg würde das Grundstück 151 und 152/1 und Teile von 48 in der Mitte teilen, welche seit jeher eine Einheit und somit auch einheitliche Grundbuchskörper sind.

Der Zugang von den Häusern aller Grundstückseigentümer zum Grund wäre dadurch nicht mehr gegeben bzw. möglich. Im Speziellen, müsste ich, um auf meinen Grund zu kommen, den geplanten Geh- und Radweg überqueren und dies ist auf keinen Fall realistisch.

- b) Eine Teilung des Grundstückes durch die Errichtung des Radweges, würde eine erhebliche Wertminderung darstellen, da zukünftig keine Gesamtnutzung mehr möglich wäre. Beim Verkauf wäre das Interesse der Bauträger für das Grundstück nicht mehr gegeben, da die Gesamtfläche dadurch in der Mitte geteilt werden würden.
- c) Ein weiterer Grund für einen Einwand gegen den geplanten Geh- und Radweg in diesem Bereich, ist die zusätzliche Lärmbelastung, die durch eine Unterbrechung der Lärmschutzwände erfolgen würde. Der Verkehrslärm der Triester Straße würde dadurch verstärkt in das dahinterliegende Gebiet (Feldkirchner Weg) gelangen.
- d) Die Triester Straße bietet keinen attraktiven Einzugsbereich für Radfahrer, da dies eine Bundesstraße (B67) ist und von Radfahrern, wegen der starken CO<sub>2</sub>-Belastung, kaum bis gar nicht benutzt wird. Die Radfahrer verwenden die vorhandenen Seitengassen und die bereits vorhandenen Radwege entlang der Bahn und den Murradweg.
- e) Auf einer Strecke von 430 Metern (vom Mälzerweg im Norden bis zum Feldkirchner Weg/ Tankstelle im Süden), sind daher drei zusätzliche Geh- und Radwege (alle 100 Meter) in dieser geplanten Häufigkeit nicht notwendig.  
Diese kurze Strecke kann sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad schnellst möglich bewältigt werden.
- f) Eine Verbindung von der Triester Straße, durch unser Grundstück, würde auch keine Anbindung an den Feldkirchner Weg Richtung Osten (Weg, führt lediglich zu vier Einfamilienhäusern) darstellen, da dieser kurze Privatweg eine Einbahnstraße ist und somit nicht als Verbindungsstraße genutzt bzw. gesehen werden kann. Ein Verbindungsradweg weiter südlich wäre vollkommen ausreichend.
- g) Ein Radweg auf der Triester Straße, stellt aufgrund sehr vieler Ausfahrten der einzelnen Grundstücke, eine erhöhte Unfallgefahr für die Radfahrer dar.

Ich fordere daher dringendst eine Überarbeitung dieses geplante Geh- und Radweges mitten durch die Grundstücke 151, 152/1 und 48, da diese eine Einheit darstellen und nicht trennbar sind und schlage vor, den geplanten Geh- und Radweg in diesem Bereich zu streichen bzw. weg zu lassen.

Ad2) Begründung:

- a) Die geplante Baumreihe und der geplante Geh- und Radweg entlang der Triester Straße, würden auf Grund der Breite, zu einer enormen Verkleinerung, speziell im Vordern Teil von 48, des Grundstückes 151 und 152/1, führen und einen großen Wertverlust mit sich bringen.
- b) Die geplante Baumreihe, entlang der Triester Straße würde die Einfahrt zu den Grundstücken erschweren und die Sicht enorm behindern.

Ad3) Begründung:

- a) Die neuen Bebauungsgrenzen innerhalb der Grundstücke, schränken bei einer neuen Bebauung extrem ein und beim Verkauf an einen Bauträger, ist das gesamte Grundstück, im Speziellen 152/1, völlig unattraktiv, da die Flächen ziemlich klein ausgewiesen sind.  
Auch hier kommt es zu einer extremen Wertminderung.

Einwendungsbehandlung Grundstück Nr. 48, Triester Straße 419:

Zuallererst muss festgehalten werden, dass der künftige Geh- Radweg erst umgesetzt wird, wenn eine bauliche Entwicklung der genannten Liegenschaften und eine Nutzung entsprechend der Widmung im 4.0

Flächenwidmungsplan und entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes (z.B. keine neue Wohnnutzung) seitens der Eigentümer geplant ist.  
Solange die derzeitigen Wohngebäude bestehen, wird kein „Konflikt“ mit der jetzigen Nutzung eintreten.

Der Geh- Radweg wird, nach fachlich vertiefter Prüfung entlang der südlichen Grundgrenze des Grundstücks 152/1, KG 63118 verlegt, um eine durchgehende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Zum Einwand der unter Punkt Ad 1) c) genannt wird, muss festgehalten werden, dass für Lärmemissionen, die vom Bebauungsplangebiet durch die zukünftige, z.B. gewerbliche Nutzung, ausgehen können durch den ca. 10 m breiten Grünstreifen mit Baumpflanzungen zum Feldkirchner Weg zu den östlichen Wohngebieten Vorsorge getroffen wurde. Die Lärmbelastung von der Triester Straße wird künftig vorwiegend durch die Bebauung entlang der Triester Straße abgemindert. Eine Lärmbelastung von der Triester Straße wird vermutlich nicht durch die Durchwegungen verstärkt zu den östlich gelegenen Wohngebieten gelangen. Im Gebietsbereich bestehen breitere Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr, wie beispielsweise der Brunnenfeldweg.

Eine künftige Bebauung entlang der Triester Straße soll keine Barriere für Fußgänger und Radfahrer, die vom Feldkirchner Weg und von den östlich gelegenen Wohngebieten kommen bzw. umgekehrt die von der Triester Straße zu den Wohngebieten im Osten weiterkommen möchten, darstellen.  
Aus diesem Grund sind keine neuen öffentlichen Straßen für den motorisierten Verkehr geplant, es sollen vielmehr Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege eine attraktive Verbindung vorfinden.  
Der Bebauungsplan sieht eine Baumreihe entlang der Triester Straße vor, die konkrete Lage der Bäume ist hinsichtlich der freizuhaltenden zukünftigen Zufahrten im konkreten Bauvorhaben abzustimmen.  
Bäume stellen einen hohen Wert für das Grazer Stadtgebiet dar, die ausgleichenden Wirkungen sind von ökologischer und stadtklimatischer Bedeutung da sie Sauerstoff produzieren, Fassaden beschatten können und durch die Verdunstung von Wasser kühlen. Zudem binden sie Kohlendioxid, Staub und Luftschadstoffe.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes erfolgte über alle verkehrsrelevanten Maßnahmen und Festlegungen eine umfassende Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum. Basis für die Abstimmungsgespräche war eine umfassende Verkehrsuntersuchung des Verkehrsplanungsbüros Triagonal GmbH, deren Ergebnisse und daraus resultierende Empfehlungen in die Unterlagen Eingang gefunden haben.

Der Feldkirchner Weg ist derzeit nur teilweise und nur abschnittsweise ausgebaut und befindet sich nur teilweise im öffentlichen Gut. Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist er jedoch vom Mälzerweg bis zur südlichen Stadtgrenze durchgehend als Verkehrsfläche mit einer Breite von ca. 8 m gewidmet. Diese Widmung wurde im Entwurf des Bebauungsplanes 17.26.0 aufgegriffen und an die tatsächlichen verkehrlichen Anforderungen angepasst. Besonders in Kreuzungsbereichen (Sichtweiten, Schleppkurven) und in Hanglagen (Böschungen, Einschnitte) wurden auf Basis einer Vorprojektsplanung erforderliche Flächen für einen künftigen Ausbau des Feldkirchner Weges festgelegt und im Bebauungsplan berücksichtigt. Künftig wird dadurch die einseitige Situierung eines Gehsteiges möglich sein.

Das vorrangige Ziel derzeit ist nicht die Gewährleistung einer durchgängigen Befahrbarkeit des Feldkirchner Weges durch den Kfz-Verkehr, sondern die Sicherstellung der künftigen Erreichbarkeit (z.B. auch über Sackgassenabschnitte für den Kfz-Verkehr) sowie die durchgehenden Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr.

Für die Errichtung eines zukünftigen Geh- und Radweges und einer Baumreihe entlang der Triester Straße ist keine Enteignung von Teilflächen vorgesehen, diese Flächen, wie auch die Flächen für den 5,0 m breiten Weg sollen eingelöst werden.

Von einer Wertminderung kann hier nicht gesprochen werden, da auch für eine künftige bauliche Entwicklung die gesamte Bruttobauplatzfläche zur Dichteberechnung herangezogen werden kann. Siehe dazu § 3 (4) der Verordnung.

## **Einwendung 27 (OZ 0040)**

- 1: Geplanter Geh- und Radweg mit einer Baumreihe an der Triester Straße
- 2: Geplante Baumreihe mit Verweilzone am Feldkirchner Weg
- 3: Neue Bebauungsgrenzen

### **Ad1) Begründung:**

- a) Die geplante Baumreihe und der geplante Geh- und Radweg entlang der Triester Straße, würden auf Grund der Breite, zu einer enormen Verkleinerung des Grundstückes führen und einen großen Wertverlust mit sich bringen.
- b) Die Einfahrt zu den Grundstücken würde durch die geplante Baumreihe erschwert werden und die Sicht zur Straße enorm behindern.
- c) Die Triester Straße bietet keinen attraktiven Einzugsbereich für Radfahrer, da dies eine Bundesstraße (B67) ist und von Radfahrern, wegen der starken CO2-Belastung, kaum bis gar nicht benutzt wird. Die Radfahrer verwenden die vorhandenen Seitengassen und die bereits vorhandenen Radwege entlang der Bahn und Murradweg.
- d) Ein Radweg auf der Triester Straße, stellt aufgrund sehr vieler Ausfahrten der einzelnen Grundstücke, eine erhöhte Unfallgefahr für die Radfahrer dar.
- e) Auf einer Strecke von 430 Metern (vom Mälzerweg im Norden bis zum Feldkirchner Weg/ Tankstelle im Süden), sind daher drei zusätzliche Geh- und Radwege (alle 100 Meter) in dieser geplanten Häufigkeit nicht notwendig. Diese kurze Strecke kann sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad schnellst möglich bewältigt werden.

Ich fordere daher dringendst eine Überarbeitung dieses geplanten Geh- und Radweges mit einer Baumreihe.

### **Ad2) Begründung:**

- a) Die geplante Baumreihe und die Verweilzone für Spaziergänger, würde auf Grund der Breite, zu einer enormen Verkleinerung der Grundstücke 151, 152/1, im Speziellen für uns am Feldkirchner Weg 42, führen und einen großen Wertverlust mit sich bringen.
- b) Die geplante Verweilzone ist aufgrund des geringen Fußgängeraufkommens nicht notwendig und würde die Bewohner des Feldkirchner Weges zu einer zusätzlichen unnötigen Lärmbelastung und Frequentierung führen.
- c) Da am Feldkirchner Weg und in der näheren Umgebung hauptsächlich Ein- oder Mehrfamilienhäuser mit Garten stehen, sind Verweilzonen und eine Baumreihe nicht notwendig.
- d) Der Feldkirchner Weg wird derzeit bereits als Ausweichstraße von vielen Autofahrern genutzt und somit ist eine Verweilzone mit Durchzugsverkehr nicht sehr ansprechend. Die Errichtung von öffentlichen Grünflächen, Parkanlagen oder Spielplätzen wäre sinnvoller.

### **Ad3) Begründung:**

- a) Die neuen Bebauungsgrenzen innerhalb der Grundstücke, schränken bei einer neuen Bebauung extrem ein (z B Abstellflächen/ Garagen usw.) und beim Verkauf an einen Bauträger ist das gesamte Grundstück, im Speziellen 152/1, völlig unattraktiv, da die Flächen ziemlich klein ausgewiesen sind. Auch hier kommt es zu einer extremen Wertminderung

## Einwendungsbehandlung Grundstück Nr. 48, Triester Straße 415:

Die Festlegungen aus dem Stadtentwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan werden im 1.0 Räumlichen Leitbild konkretisiert. Damit gilt der Bereichstyp „**Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt**“.

Der Bebauungsplan hat somit u.a. folgende Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes einzuhalten:

- Erhalt bzw. Schaffung der charakteristischen, straßenraumbildenden und überwiegend (weitgehend) **geschlossenen Bebauung** entlang der Grazer Einfahrtsstraßen
- **Attraktivierung des Straßenraums für den nicht motorisierten Verkehr und Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten** – gegebenenfalls Abrücken der Bebauung zu Gunsten einer **Qualitätssteigerung**
- **Erhöhung des Durchgrünungsgrades des Straßenraums** (beispielsweise durch die Schaffung von Baumstreifen bzw. durch ergänzende Baumpflanzungen im Bereich von Parkstreifen im Straßenraum)

Dies sind die städtebaulichen Vorgaben, die für die Erarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes Voraussetzung sind.

An der Triester Straße wird daher eine Flächenvorsorge für die Breite eines Gehsteigs, für einen Radweg und für eine Baumreihe mit dem Bebauungsplan geschaffen. Die Stadt hat dafür Sorge zu tragen, dass für alle Verkehrsarten und für alle Nutzer ausreichend Platz für Verkehrsflächen vorhanden ist.

Mit dem Bebauungsplanentwurf werden also neue Straßenfluchtlinien für diese Nutzungen mit einer Baumreihe entlang der Triester Straße festgelegt. Diese setzen folgende Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes um: **die Attraktivierung des Straßenraums für den nicht motorisierten Verkehr**, gegebenenfalls ein **Abrücken der Bebauung zu Gunsten einer Qualitätssteigerung**, sowie die **Erhöhung des Durchgrünungsgrades des Straßenraums** (durch die Schaffung von Baumstreifen).

Diese Flächen werden eingelöst, zusätzlich kann die Dichteberechnung auf den Bruttobauplatz bezogen werden. Das heißt, dass sich die Flächen, die mit einem Neubau geschaffen werden, also die Bruttogeschoßfläche, auf die ursprüngliche Gesamtfläche des Bauplatzes beziehen können. Selbstverständlich ist die konkrete Lage der Bäume hinsichtlich der freizuhaltenden zukünftigen Zufahrten im konkreten Bauvorhaben abzustimmen. Wie im Plan in der Legende beschrieben, handelt es sich hier um ungefähre Standorte im künftigen Öffentlichen Gut.

Für ein zeitsparendes und rasches Vorwärtkommen kann der Radweg entlang der Triester Straße, die verkehrstechnisch nicht nur hinsichtlich des motorisierten Verkehrs eine wichtige Nord-Süd Verbindung sein soll, darstellen.

Wie oben beschrieben wird mit der Erhöhung des Durchgrünungsgrades (schattenspendende Bäume) und durch eine gut nutzbare Breite der Straßenraum qualitativ aufgewertet.

Die östlichen Wohngebiete sollen zudem nicht von einer langen durchgehenden Bebauung abgeschnitten werden, eine Durchlässigkeit mit Durchwegungen in beide Richtungen, von der Triester Straße kommend und umgekehrt, ist sicherzustellen. Diese Vorgaben wird der Bebauungsplan damit erfüllen.

Es ist nicht richtig, dass die Baumreihe entlang des Feldkirchner Wegs eine Verkleinerung des Grundstückes darstellt. Im Plan ist eine Baugrenzlinie, die den Rahmen der bebaubaren Fläche festlegt, definiert. Von einem Wertverlust kann hier aus diesem Grund nicht gesprochen werden.

Der Feldkirchner Weg soll für Fußgänger ebenso attraktiver werden, ein Gehsteig soll entstehen und Verweilzonen für jedermann sollen die Aufenthaltsqualität und auch die Sicherheit entlang des Feldkirchner Weges erhöhen. Damit kann das Fußgängeraufkommen gesteigert werden und die Bewohner im Gebiet vor mehr Lärmbelästigung und Frequentierung schützen.

Potential für das Fußgängeraufkommen besteht sehr wohl, bei den Gebieten östlich des Feldkirchner Weges handelt es sich vorwiegend um Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete. Bewohner die zur und von der Arbeit, zur

und von der Schule, zum Einkaufen, zum Arzt etc. unterwegs sind, haben somit die Möglichkeit auf attraktivere, umweltschonendere und gesündere Fortbewegungsarten umzusteigen. Eine zusätzliche Aufwertung hinsichtlich einer sozialen Komponente stellen die Verweilzonen, kleine Aufenthaltszonen dar.

Das vorrangige Ziel derzeit ist also nicht wie in der Einwendung dargelegt, die Gewährleistung einer durchgängigen Befahrbarkeit des Feldkirchner Weges durch den Kfz-Verkehr, sondern die Sicherstellung der künftigen Erreichbarkeit (z.B. auch über Sackgassenabschnitte für den Kfz-Verkehr) sowie der durchgehenden Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr.

Der Bebauungsplan spannt einerseits bereits einen großen Rahmen für bauliche Entwicklungen auf, andererseits werden benötigte Flächen eingelöst, zudem kann für eine künftige bauliche Entwicklung die gesamte Bruttobauplatzfläche zur Dichteberechnung herangezogen werden.

## Änderungen gegenüber dem 1. Auflage-Entwurf

Aufgrund der, während der Auflagefrist eingegangenen Einwendungen, wurde der 17.26.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“ wie folgt geändert:

### VERORDNUNG:

Ergänzung bzw. Nachführung in der Vorordnung gemäß der bereits im Plan enthaltenen Gebäudehöhen / Gesamthöhen. Textentfall wurde durchgestrichen.

### § 5 (1) (Ergänzungen in Rot):

Baufeld	Gebäudehöhe / Gesamthöhe
Baufeld A	mind. 14,0 m und max. 18,00 m <b>bzw. max. 10,50 m</b>
Baufeld B	mind. 14,0 m und max. 18,00 m bzw. mind. 10,50 m und max. 14,0 m
Baufeld C	mind. 10,50 m und max. 14,0 m <b>bzw. max. 10,50 m</b>

(1a) In Bereichen mit der zulässigen Gesamthöhe von 18,0 m kann aus Gründen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes eine bereichsweise Überschreitung auf höchstens 21,5 m genehmigt werden, wobei die Bruttogrundrissfläche des obersten Geschosses höchstens 350 m<sup>2</sup> betragen darf.

Das Vorliegen eines positiven Ortsbildgutachtens ist dafür Voraussetzung.

### § 5 (7), Zitat (Ergänzungen in Rot):

„Haustechnikanlagen mitsamt dem Sichtschutz sind bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig. Haustechnikanlagen dürfen nicht über die angeführte Gesamthöhe des Gebäudes ragen.“

### § 6 (2), Zitat (Korrektur in Rot):

„Die Raumhöhe der Erdgeschosse hat mindestens 3,50 m jedoch maximal ~~5,00 m~~ 6,50 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume und dergleichen.“



§ 6 (4), Zitat (Korrektur in Rot):

Bei Neubauten und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.

§ 8 (3), Zitat (Ergänzung in Rot):

„Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von mindestens 10% pro Bauplatz.“

§ 8 (20), Zitat (Ergänzung in Rot):

„Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.“

#### PLANWERK:

Aufgrund von Einwendungen wurden zwei als erhaltenswert eingestufte Bäume nochmals von der Abteilung für Grünraum und Gewässer überprüft. Ein Baum wurde durch einen Sturm entwurzelt und existiert nicht mehr, beim zweiten Baum wurde im Zuge einer neuerlichen Begutachtung die Erhaltenswürdigkeit durch die Fachabteilung nicht mehr festgestellt. Die neue Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer liegt vor.

Aus diesem Grund werden im 2. Entwurf dieses Bebauungsplanes nun die beiden Bäume im Plan nicht mehr als erhaltenswert dargestellt und die Baugrenzl原因en angepasst. Neu zu pflanzende Laubbäume wurden ergänzt.

Aufgrund von Einwendungen, keine im gemeinsamen Eigentum stehenden Grundstücke durch die erforderlichen Verbindungswege zu unterbrechen, wurden drei Querverbindungen verlegt. Eine Querverbindung wurde aufgrund eines nahegelegenen von Bebauung freizuhaltenden Bereiches dorthin verlegt. In diesem freizuhaltenden Bereich verlaufen in Ost-West Richtung Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen, diese sind bebauungsfrei und für die Holding Graz zugänglich zu halten. Nach Absprache mit der Holding ist ein künftiger öffentlicher Geh-Radweg mit diesem, von Bebauung freizuhaltenden Bereich, gut kombinierbar.

Weiters wurden, in Absprache mit der Verkehrsplanung, am südlichsten Geh- Radweg Eckabschrägungen zum Feldkirchner Weg ergänzt.

Konkretisierung der Maßketten zur leichteren Verständlichkeit der Breite der Geh-/Radwege.

Änderung von Baugrenzl原因en durch den Wegfall eines Baumes (Baufeld B) und durch den Entfall der Erhaltenswürdigkeit eines weiteren Baumes (Baufeld C).

#### ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Entsprechend den Änderungen im Verordnungstext und im Plan werden diese im Erläuterungsbericht ergänzt. Bei der bereichsweisen Überschreitung der Höhe wird im Erläuterungsbericht folgendes zusätzlich angeführt: *Die Bebauungsdichte gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist einzuhalten - aufgrund der Festlegung der Möglichkeit von punktuellen Überhöhungen ist demnach keine Dichteüberschreitung möglich.*

Änderungen gem. VO und Plan werden hier auch übernommen. Formulierungen wurden teilweise konkretisiert.

Ergänzende Erläuterungen zu den festgelegten Gebäudehöhen und weshalb Unterflurcontainersystem im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen werden ebenso nun im Erläuterungsbericht angeführt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

## **Auflage 2. Entwurf**

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 14. Februar 2024 über die beabsichtigte Auflage des zweiten Entwurfes des 17.26.0 Bebauungsplanes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 28. Februar 2024.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden neuerlich angehört und der zweite Bebauungsplan-Entwurf über 9 Wochen, in der Zeit vom Donnerstag dem 29. Februar 2024 bis zum Donnerstag dem 02. Mai 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 03. April 2024 durchgeführt.

Während der Auflagefrist in der Zeit vom 29. Februar 2024 bis zum 02. Mai 2024 langten 14 Einwendungen, 1 Stellungnahme und eine Nullmeldung (Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau) im Stadtplanungsamt ein.

## **Stellungnahme 1 (OZ 0058)**

Straßenamt; Im Hause

*(...) nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes BPL 17.26.0 "Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg" 2. Entwurf darf seitens A10/1 mitgeteilt werden, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen – die Änderungen wurden bereits abgestimmt und gemeinsam mit der A10/8 besprochen. Die abgegebenen Hinweise aus der Stellungnahme vom 09.06.2023 bleiben jedoch inhaltlich aufrecht (siehe unten) – diese haben auch für den vorliegenden 2. Entwurf Gültigkeit.*

## **Beantwortung der Stellungnahme:**

Hinsichtlich der bereits zur 1. Entwurfsauflage eingebrachten Stellungnahme wird hiermit auf die Beantwortung dieser Stellungnahme hingewiesen.

## **Einwendung 1 (OZ 0048)**

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Referat Wasserwirtschaftliche Planung  
Abteilung 14  
Wartingergasse 43

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom März 2024 betreffend die 2. Auflage des Bebauungsplanentwurfes 17.26.0 "Triester Straße - Mälzerweg - Feldkirchner Weg" wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung vorgeschlagen, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird. Die

Lage innerhalb des Widmungsgebietes 2 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Bad Radkersburg ist dabei zu berücksichtigen  
Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet zusätzlich zum Bestand anfallenden Abwässer aufzunehmen.

#### Einwendungsbehandlung:

Hinsichtlich der bereits zur 1. Entwurfsauflage gleichlautenden eingebrachten Stellungnahme wird hiermit auf die Beantwortung der Einwendung hingewiesen.

#### **Einwendung 2 (OZ 0049)**

Die Einschreiterin spricht sich generell gegen die Erstellung des Bebauungsplanes 17.26.0 „Triester Straße — Mälzerweg — Feldkirchner Weg“/2. Entwurf aus, da es sich bei dem betroffenen Gebiet um ein seit Jahrhunderten bewohntes Gebiet handelt.

Die Einschreiterin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 986 KG 63118 Rudersdorf einkommend im Grundbuch des BG Graz-West.  
Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 206/1 und hat ein unverbürgtes Gesamtausmaß von 2724 m<sup>2</sup>. Auf der Liegenschaft befindet sich das Objekt, Feldkirchner Weg Nr. 100.

[Beilage ./1; Grundbuchauszug].

Die Liegenschaft ist im aktuellen Flächenwidmungsplan als KG+GG(EA) mit einer Bebauungsdichte von 0,5-1,0 ausgewiesen.

[Beilage ./2; Auszug aus dem Flächenwidmungsplan]

Das Grundstück Nr. 206/1 der Einschreiterin liegt im Baufeld C.

Der Bebauungsgrad (Verhältnis der überbauten Fläche zur Bruttobauplatzfläche) wird laut Entwurf des Bebauungsplanes im Baufeld C mit maximal 0,50 festgelegt.

Im Plan wird eine Baugrenzlinie als auch eine Höhenzonierungslinie festgelegt.

Im Plan ist für das Baufeld C eine zulässige Mindest- und Maximalhöhe von mind. 10,50 m und max. 14,0 m bzw. max. 10,50 m eingetragen.

Weiters ist auf dem Grundstück Nr. 206/1 der Einschreiterin eine Verweilzone mit Sitzbank vorgesehen.

Bäume auf der Liegenschaft der Einschreiterin werden als zu erhaltende Bäume eingestuft.

Die Einschreiterin erhebt Einwendungen gegen die geplante Baugrenzlinie. Diese wird nach Ansicht der Einschreiterin ohne Grund zu weit in Richtung Westen gezogen. Im 2. Entwurf wird die Baugrenzlinie im nördlichen Grenzbereich des Grundstückes Nr. 206/1 vielmehr noch weiter in Richtung Westen gezogen. Lediglich im südlichen Grenzbereich des Grundstückes Nr. 206/1 wurde die Baugrenzlinie den Einwendungen folgend etwas in Richtung Osten verlegt. Dies offenbar im Hinblick auf den Umstand, dass der Ahorn als nicht erhaltungswürdiger Baum eingestuft wird. Bei Gesamtbetrachtung ändert sich jedoch am Ausmaß der Fläche die nicht bebaut werden darf nahezu nichts. Die Fläche die im südlichen Grenzbereich wegfällt, kommt im nördlichen Bereich dazu.

Weiters wird auf einem Teil des Grundstückes Nr. 206/1 der Einschreiterin die Errichtung einer Verkehrsfläche und die Errichtung einer Verweilzone mit Sitzbank geplant.

Die geplante Verkehrsfläche soll offenbar für die Erschließung der östlich vom Feldkirchner Weg gelegenen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken dienen. Dies zum offenkundigen Nachteil der Einschreiterin. Durch die geplanten Einschränkungen geht eine erhebliche Wertbeeinträchtigung für die Einschreiterin einher, dies im Hinblick auf eine allfällige weitere Bebauung bzw. eine allfällige Vergrößerung des Bestandes.

Es wird der Eindruck erweckt, dass die geplante Erschließungsstraße für die Grundstücke östlich des Feldkirchner Weges auf Kosten der westlich vom Feldkirchner Weges gelegenen Grundstücke errichtet werden soll.

Es muss auf den Umstand Berücksichtigung genommen werden, dass die derzeitige bebaubare Fläche im Eigentum der Einschreiterin wesentlich größer ist als nach dem Entwurf des 17.26.0 Bebauungsplanes/2. Entwurf. Durch die Abtretung eines Teiles des Grundstückes Nr. 206/1 der Einschreiterin offenbar für die Errichtung eines Erschließungsweges und die Abtretung eines weiteren Teiles des Grundstückes Nr. 206/1 der Einschreiterin zur Errichtung einer Verweilzone mit Sitzbank jeweils im östlichen Grenzbereich des Grundstückes Nr. 206/1 der Einschreiterin, wird die Grundstücksfläche im Eigentum der Einschreiterin beträchtlich geschmälert. Damit einhergehend wird auch die Fläche für zukünftige Bauten verringert.

Ebenso gereichen auch die geplanten Höhenzonierungslinien zum Nachteil der Einschreiterin. Hier wird seitens der Einschreiterin eine Erhöhung gefordert. Auf Grund der Geländesituation gereicht die geforderte Erhöhung der Gesamthöhe nicht zum Nachteil der Eigentümer der östlich vom Feldkirchner Weg gelegenen Grundstücke.

Durch die geplanten Maßnahmen wird in einem erheblichen Ausmaß in die Rechte der Einschreiterin in Bezug auf eine weitere Bebauung eingegriffen. Dies führt wie bereits oben ausgeführt zu einer erheblichen Wertbeeinträchtigung des im Eigentum der Einschreiterin stehenden Grundstückes Nr. 206/1.

Weiters wird auf die Ausführungen des Baumsachverständigen verwiesen, woraus hervorgeht, dass es sich um einen ortsüblichen Baumbestand ohne Erhaltungswürdigkeit handelt. Diesem Einwand wurde lediglich an der südlichen Grenze (Ahorn) entsprochen aber nicht im übrigen Bereich.

Aus obigen Gründen erhebt die Einschreiterin begründete Einwendungen gegen den 17.26.0 Bebauungsplan „Triester Straße — Mälzerweg — Feldkirchner Weg“/2. Entwurf und fordert

a) die Verlegung der Baugrenzlinie soweit in Richtung Osten, sodass das bestehende Wohnhaus „Feldkirchner Weg 100, von der Baugrenzlinie nicht berührt wird. Dies ist durchaus möglich, da sich im südlichen Grenzbereich des Grundstückes Nr. 206/1 kein erhaltungswürdiger Baumbestand befindet — siehe dazu die Ausführungen der Firma Dokterbauer.

Die Zeder südlich des Wohnhauses Feldkirchner Weg 100, ist bei einer allfälligen weiteren Bebauung des Grundstückes Nr. 206/1 nicht in ihrem Bestand gefährdet, da vom bestehenden Wohnhaus der gesetzliche Gebäudeabstand einzuhalten ist.

Durch die Abtretung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 206/1 für die Verbreiterung des Feldkirchner Weges, rückt die dort befindliche Föhre (östlicher Grenzbereich des Grundstückes Nr. 206/1) nahe an die Grundstücksgrenze. Bei einer allfälligen weiteren Bebauung des Grundstückes Nr. 206/1 wäre zur neuen östlichen Grenze des Grundstückes Nr. 206/1 ein

derartiger gesetzlicher Abstand einzuhalten, sodass die Föhre in ihrem Bestand nicht gefährdet wäre.

b) einen Verzicht auf die Abtretung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 206/1 für die Errichtung einer Verkehrsfläche;

c) den Verzicht einer Abtretung einer weiteren Teilfläche des Grundstückes Nr. 206/1 für die Errichtung einer Verweilzone mit Sitzbank, da im Hinblick auf die Nähe zum Wohnhaus Feldkirchner Weg 100 mit einer unzumutbaren Lärmbelästigung zu rechnen ist. Diese Einwendung wurde bereits im Rahmen der Einwendungen vom 09.05.2023 erhoben;

und

d) in Bezug auf die geplante Höhenzonierungslinien eine Erhöhung. Dies im Hinblick auf den erheblichen Niveauunterschied des Grundstückes Nr. 206/1 zum westlichen und südlichen Nachbargrundstückes (das Grundstück Nr. 206/1 liegt erheblich tiefer).

Weiters spricht sich die Einschreiterin dahingehend aus, dass die auf der Liegenschaft befindlichen Bäume nämlich Zeder und Föhre als erhaltungswürdige Bäume eingestuft werden. Diesbezüglich wird nochmals auf die Ausführungen des Baumsachverständigen verwiesen.

#### Einwendungsbehandlung:

Hinsichtlich der bereits zur 1. Entwurfsauflage eingebrachten und hier nochmals gleichlautend angeführten Einwendungen, wird auf die Einwendungserledigung zur 1. Entwurfsauflage verwiesen.

Zur den Baugrenzlinsen kann gesagt werden, dass die städtebauliche Intention des Bebauungsplanes nicht die ist, für ein Grundstück einen maximalen Rahmen der Bebaubarkeit aufzuspannen – sondern unter Rücksichtnahme der Gegebenheiten und der städtebaulichen Vorgaben einen sinnvollen und gut ausnutzbaren Rahmen (der aufgrund der einzuhaltenden Bebauungsdichte ohnedies nicht gänzlich bebaubar) ist, vorzugeben.

Zur Baugrenzlinie im nördlichen Grenzbereich des gegenständlichen Grundstückes: diese wird unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Zeder und der Kiefer auf Ihrem Grundstück, sowie unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Kiefer am nördlichen Nachbargrundstück, nach nochmaliger Prüfung weiter nach Osten versetzt. Hiermit sei nochmals festgehalten, dass das gegenständliche Wohnhaus keine Vorgabe für die Baugrenzlinie darstellen kann, da die Baugrenzlinie die Bebaubarkeit für künftige, neue Bauvorhaben entsprechend der Widmung lt. 4.0 Flächenwidmungsplan festlegt.

Wie ausgeführt, sind im Bebauungsplan drei erhaltenswerte Bäume für das Grundstück im 1. Entwurf durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer festgestellt und im Plan dargestellt.

Nach Durchsicht der Stellungnahme von Hr. Dokterbauer, in der einer der erhaltenswerten Bäume dokumentiert ist, konnte nach nochmaliger Prüfung der Einwendung für den 2. Entwurf gefolgt werden, für den Silberhorn entfällt somit die Einstufung „erhaltenswert“.

Die Zeder und die Kiefer sind nicht Teil der Beurteilung der Fa. Dokterbauer und bleiben somit als erhaltenswerter Baumbestand im Bebauungsplan enthalten.

In diesem Zusammenhang wird, bei allen Bestandsbäumen, auch wenn diese nicht (mehr) als „erhaltenswürdig eingestuft“ sind, auf die Grazer Baumschutzverordnung und auf erforderliche Ersatzpflanzungen bei unter Schutz gestellten Bäumen bei Entnahmen hingewiesen.

In der Einwendung wird nochmals argumentiert, dass die Zeder südlich des derzeit bestehenden Wohnhauses im Zusammenhang mit einer zukünftigen baulichen Entwicklung ohnehin nicht gefährdet sei. Diese Sichtweise ist im Hinblick auf eine bauliche Neuentwicklung, die das Bestandshaus nicht mehr inkludieren könnte, nicht richtig. Aus diesem Grund wird dieser als erhaltenswert eingestufte Baum von einer künftigen Entwicklung freigehalten.

Ebenso wird nochmals auf den dritten Baum, die Kiefer bzw. Föhre hingewiesen, dieser befindet sich im Bereich, der einen Grünpuffer für Emissionen zu den östlichen Wohngebieten herstellen muss. Dieser Bereich darf nicht durch künftige emissionsabgebende Bebauungen für eine künftige beispielsweise gewerbliche Nutzung unterschritten werden. Dies gilt einheitlich für alle im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke, die an den Feldkirchner Weg angrenzen.

### **Einwendung 3 (OZ 0050)**

*Im Anhang sende ich Ihnen Fotos von dem Baum, der mir sehr am Herzen liegt.  
Er befindet sich auf dem Grundstück Triesterstraße. 449, auf dem sich ein orangefarbenes Haus befindet.*

*Es ist mir wichtig, dass dieser Baum als erhaltenswert eingestuft wird:*

*da dieser Baum zu jeder Jahreszeit eine Augenweide ist  
weil er gesund ist und daher viel schmutzige Luft filtern kann  
weil er uns vor den Abgasen der Triesterstraße schützt  
weil er Sichtschutz bietet  
da er über 100 Jahre alt ist  
da auf Grund seines guten Zustandes keine Gefahr besteht, dass er umfallen könnte.*

*Ich bitte Sie möglichst rasch den Baum zu den verhaltenswerten hinzuzufügen, da der Grundstücksbesitzer die Absicht hat das Grundstück zu verkaufen und somit die Gefahr besteht, dass der neue Eigentümer den Baum fällt.*

### Einwendungsbehandlung:

Ihrer Einwendung kann gefolgt werden, der von Ihnen genannte Baum, eine Blutbuche, wird als erhaltenswerter Baum eingestuft und als solcher auch im Plan hervorgehoben.

### **Einwendung 4 (OZ 0051)**

*(...) bitte den wunderschönen, gepflegten Feldkirchnerweg so zu belassen, wie er ist. Der Feldkirchnerweg hat sehr schöne Bäume und Streucher. Wenn ich Sonne möchte, gehe ich auf der einen Straßenseite und wenn ich Schatten möchte, auf der anderen Seite. Bitte unterlassen Sie es, in einen wunderschönen Familiengarten einen Rad und Gehweg zu machen !!!!! Es sind nicht viele Menschen, die zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs sind. Es will niemand auf der lauten und schmutzigen Triesterstrasse gehen, noch Rad fahren. Es gibt vom Feldkirchnerweg zur Triesterstrasse genug Durchgänge !!!!!*

### Einwendungsbehandlung:

Zusätzlich zur Beantwortung der Einwendung der 1. Entwurfsauflage kann hier festgehalten werden, dass der Feldkirchner Weg derzeit nur teilweise und nur abschnittsweise ausgebaut ist und sich nur teilweise im öffentlichen Gut befindet. Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist er vom Mälzerweg bis zur südlichen Stadtgrenze durchgehend als Verkehrsfläche mit einer Breite von rd. 8 m gewidmet. Diese Widmung wurde im Entwurf des Bebauungsplanes 17.26.0 aufgegriffen und an die tatsächlichen verkehrlichen Anforderungen angepasst. Besonders in Kreuzungsbereichen (Sichtweiten, Schleppkurven) und in Hanglagen (Böschungen,

Einschnitte) wurden auf Basis einer Vorprojektsplanung erforderliche Flächen für einen künftigen Ausbau des Feldkirchner Weges festgelegt und im Bebauungsplan berücksichtigt. Künftig wird dadurch die einseitige Situierung eines Gehsteiges möglich sein.

Weiters kann ergänzt werden, dass bereits in vorangegangenen Flächenwidmungsplänen, wie auch im derzeit rechtsgültigen, auch eine gewerbliche Nutzung des Gebietes zwischen der Triester Straße und des Feldkirchner Weges bereits vorgegeben war bzw. ist.

Das Bebauungsplangebiet soll nicht nur für eine bauliche Ausnutzung der Liegenschaften für künftige Firmenansiedlungen Rahmenbedingungen vorgeben, sondern auch auf die Wohngebiete und die Bewohner der umliegenden Gebiete Rücksicht nehmen.

Aus diesem Grund werden für Fußgänger und Radfahrer Querungen mit einer Breite von 5,0 m geschaffen. Die geplanten Durchwegungen entsprechen einem städtischen Raster, und sollen die Erreichbarkeit der bestehenden und vor allem künftigen Infrastruktur (Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Haltestelle, Radweg, ...) an der Triester Straße auf kurzem Wege für den Fuß- und Radverkehr ermöglichen.

Eine künftige bauliche Ausnutzung der Baugebiete ist auch mit einem Geh-/Radweg sichergestellt, die verbleibenden Flächen bieten genügend Platz für neue Bauten.

Für eine derzeit bestehende Wohnnutzung, beispielsweise ein, wie von Ihnen angesprochener Familiengarten und ein Wohnhaus, wird keine Durchwegung umgesetzt. Eine Durchwegung wird erst dann umgesetzt, wenn ein neues Bauvorhaben anstelle der Wohnnutzung seitens des Eigentümers gewünscht wird.

#### **Einwendung 5 (OZ 0052)**

*Ich verwende sehr häufig das Rad als Verkehrsmittel -aus vielen Erfahrungen im Verkehr halte ich die Idee des Radweges direkt an Verkehrsflächen mit erheblichem Schwerverkehrsaufkommen für nicht sinnvoll und wenig einladend, insbesondere, weil in unmittelbarer Nähe (an der Bahntrasse) in gleicher Richtung eine bestehende „Radautobahn“ existiert. Der Radweg sollte gänzlich entfallen. Die Flächenreservierung könnte auch mit Grünflächen erfolgen.*

*Viel kritischer sehe ich die Festlegung auf die Entwicklung als Gewerbegebiet im nördlichen Teil des Bebauungsplanes mit heute überwiegender Wohnnutzung. Eine Wohnnutzung ist mit heutiger Technik (Schallschutz mit Fixverglasung und Zwangsbelüftung mit Wärmepumpe) auch an Verkehrsachsen problemlos möglich und sinnvoll. Seit vielen Jahren suche ich Projektentwickler für eine Verwertung als Gewerbegebiet – es besteht nur sehr, sehr wenig Interesse für eine solche Nutzung und wenn, dann muss jedenfalls auch eine Erschließung über den Feldkirchnerweg erfolgen können. Auch hier spreche ich aus einer jahrzehntelangen Erfahrung, die es mir persönlich als große Herausforderung ermöglicht von der Triester Straße zu- und abzufahren. Meine Besucher und Handwerker sind jedenfalls überfordert und suchen alternative Abstellmöglichkeiten, bevor sie (trotz Hinweis auf die Möglichkeit) die Zufahrtsmöglichkeit zu meinem Grundstück von der Triester Straße aus nutzen. Die Vorstellung, dass laufende Zu- und Abfahrt zu meinem Grundstück für Kunden oder Mitarbeiter eines Betriebes mit mehrspurigen Fahrzeugen realistisch möglich ist, finde ich (geline geschrieben) sehr gewagt. Vorstellbar wäre die Zufahrt vom Feldkirchnerweg und die Abfahrt von der Triester Straße. Alle bisherigen Pläne für eine Gewerbeentwicklung sind von einer Erschließung vom Feldkirchnerweg ausgegangen.*

*Mit der Bitte um Prüfung und Berücksichtigung der Einwendungen um den grundsätzlich sehr guten Intentionen des Bebauungsplanes eine wirtschaftlich realistische Umsetzung zu ermöglichen.*

#### **Einwendungsbehandlung:**

Wie bereits in der Beantwortung der Einwendung zur 1. Entwurfsauflage dargelegt, ist im 1.0 Räumlichen Leitbild, seit 27.02.2020 rechtswirksam, eine geschlossene Bebauung entlang der Grazer Einfahrtsstraßen mit einer Attraktivierung des Straßenraumes für den nicht motorisierten Verkehr sowie einer Erhöhung des

Durchgrünungsfaktors des Straßenraumes, durch beispielsweise Schaffung von Baumreihen, zukünftig zu planen.

Der gegenständliche Bereich zwischen Triester Straße und Feldkirchner Weg wird sich baulich ebenso wie jeder andere Bereich in der Stadt weiterentwickeln. Der Bebauungsplan gibt den Rahmen dafür vor und hat dabei die rechtswirksamen Planungsinstrumente (beispielsweise das 1.0 Räumliche Leitbild) zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Einwendung „Entwicklung als Gewerbegebiet“ kann gesagt werden, dass die Widmung „Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss“ und „Gewerbegebiet“ nicht mit einem Bebauungsplan festgelegt wird, sondern bereits mit dem rechtswirksamen 4.0 Flächenwidmungsplan erfolgt ist.

Gemäß der Verordnung des 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Erdgeschossbereiche (und Kellergeschosse) innerhalb des Bebauungsplangebietes als „Kerngebiet“ ausgewiesen; für die Obergeschosse gilt die Nutzung „Gewerbegebiet“. Zudem wurde die Wohnnutzung im vorliegenden 17.26.0 Bebauungsplan auch für die Erdgeschossbereiche ausgeschlossen um Nutzungskonflikte innerhalb der zukünftigen Bebauung zu vermeiden und die angestrebte Ansiedelung von diversen Gewerbenutzungen zu fördern.

Bereits der Flächenwidmungsplan, der vor dem vor dem derzeit gültigen Flächenwidmungsplan bestand sah die Widmung „Gewerbegebiet“ vor, der zeitlich noch weiter zurückliegende, sah die Widmung „Industrie- und Gewerbegebiet“ vor.

Die Intention in diesem Bereich u.a. die gewerbliche Nutzung weiterzuentwickeln, ist keine die in den letzten Jahren definiert wurde, sondern reicht zeitlich bereits lange zurück.

Zudem bestehen ja bereits gewerbliche Nutzungen, diese Firmenansiedlungen bestehen teilweise ebenfalls bereits in langjähriger Tradition.

Zur Erreichbarkeit über den Feldkirchner Weg: wie bereits mitgeteilt, besteht das vorrangige Ziel nicht darin, eine durchgängige Befahrbarkeit des Feldkirchner Weges durch den Kfz-Verkehr sicherzustellen, sondern die der künftigen Erreichbarkeit (z.B. auch über Sackgassenabschnitte für den Kfz-Verkehr) sowie der durchgehenden Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr zu garantieren.

Es ist nicht möglich mit dem Bebauungsplan pauschal festzulegen und auch nicht gesetzlich geregelt, dass vom Feldkirchner Weg keine Zufahrten mehr genehmigt werden können.

#### **Einwendung 6 (OZ 0053)**

*Grundstück Nr. 48*

*Feldkirchner Weg 42*

*1: Geplanter Geh- und Radweg durch das Grundstück 152/1 und 151 (Triester Straße 419 und Feldkirchner Weg 42) und entlang der Triester Straße*

*2: Geplante Baumreihe mit Verweilzone am Feldkirchner Weg*

*3: Neue Bebauungsgrenzen*

*Ad1) Begründung:*

*Auch wenn der geplante Geh und Radweg, welcher im ersten Entwurf mitten durch unser Grundstück (115 und 152/1 und 48) geplant war, im zweiten Entwurf nun an den Rand unseres Grundstückes verschoben wurde, möchten wir erneut Einwände gegen die Errichtung dieses Verbindungsweges von der Triester Straße zum Feldkirchner Weg, einbringen.*



- a) Auch wenn Graz die Stadt der „kurzen Wege“ werden soll, ist es nicht verständlich bzw. nachvollziehbar, dass im Abschnitt von Mälzerweg im Norden, bis zum Feldkirchner Weg/Tankstelle im Süden, (Gesamtlänge von 430 Meter), alle 100 Meter, drei zusätzliche Verbindungsgeh- und Radwege, errichtet werden sollen. Dieser kurze Abschnitt von 430 Meter, kann sowohl mit dem Fahrrad, als auch zu Fuß, in wenigen Minuten bewältigt werden.  
Ein Verbindungsgeh- und Radweg weiter südlich bzw. in der Mitte dieses Abschnittes, ist daher aufgrund der geringen Frequentierung und Benutzung völlig ausreichend.
- b) Ein Verbindungsweg von der Triester Straße zum Feldkirchner Weg, durch unser Grundstück, stellt keine Anbindung in den Osten dar, da es hier nur private Grundstücke gibt und keine weiteren Wege bzw. Straßen. Ein Verbindungsgeh- und Radweg, auf Höhe Gaisbacherweg (bereits bestehende Wohnsiedlung) würde Sinn machen.
- c) Der geplante Geh- und Radweg durch unser Grundstück, stellt weiters eine erhebliche zusätzliche Lärmbelastung dar, da die Lärmschutzwand dadurch unterbrochen wird und der gesamte Verkehrslärm und der Schmutz der Triester Straße, auf unser Grundstück und auf die dahinterliegenden Gebiete/ Feldkirchner Weg, gelangt.
- d) Die Triester Straße ist trotz des geplanten Geh- und Radweges, sowohl für Radfahrer als auch für Fußgänger, aufgrund des starken Verkehrsaufkommen und der damit verbundenen hohen CO<sub>2</sub>-Belastung, sehr unattraktiv und wird wie derzeit schon kaum bis gar nicht benutzt werden.
- e) Außerdem ist der geplante Radweg entlang der Triester Straße, der nur ca. einen Kilometer lang ist, fragwürdig und zu überdenken, da der Radweg bei der Ortsgrenze von Feldkirchen beginnt und auf Höhe des Mälzerweges endet. Ab dem Mälzerweg, müsste der Radfahrer auf der stark befahrenen Bundesstraße weiterfahren, um in den Norden oder den Süden zu kommen.  
Die Radfahrer benutzen bereits jetzt die schon vorhanden und gut ausgebauten Radweg, welche von der Triester Straße in wenigen Minuten erreichbar sind wie z B den Radweg entlang der Bahn oder den Murradweg.
- f) Entlang der Triester Straße gibt es unzählige Einzelgrundstücke mit Ausfahrten auf die Bundesstraße. Bei der zukünftig gewünschten gewerblichen Nutzung dieser Grundstücke, bei denen auch LKW ihre Ein- und Ausfahrt über den Geh- und Radweg haben, stellt das Fahren am Radweg eine erhöhte Unfallgefahr für die Radfahrer dar.

Wir fordern daher eine erneute Überarbeitung dieses geplanten Geh- und Radweges und des Verbindungsweges von der Triester Straße zum Feldkirchnerweg entlang unseres Grundstückes und schlagen vor, den geplanten Verbindungsweg zu streichen bzw. ihn in die Mitte dieses Abschnittes (vom Mälzerweg bis zum Feldkirchner Weg/ Tankstelle) zu verschieben.

#### Ad2) Begründung

- a) Die geplante Baumreihe und die Verweilzone für Spaziergänger, würde auf Grund der Breite, zu einer enormen Verkleinerung der Grundstücke 151, 152/1, im Speziellen für uns am Feldkirchner Weg 42, führen und einen großen Wertverlust mit sich bringen. Durch diese Verweilzone, müsste unser Wohnhaus, welches seit der Jahrhundertwende steht, abgerissen werden.
- b) Die geplante Baumreihe, sowohl auf der Triester Straße als auch am Feldkirchner Weg, würde die Ein- und Ausfahrt zu den Grundstücken erschweren und die Sicht enorm behindern.
- c) Die geplante Verweilzone ist aufgrund des geringen Fußgänger- und Radfahrer-Verkehrsaufkommens nicht notwendig und würde die Bewohner des Feldkirchner Weges zu einer zusätzlichen unnötigen Lärmbelastung und Frequentierung führen.

*Da am Feldkirchner Weg und in der näheren Umgebung hauptsächlich Ein- oder Mehrfamilienhäuser mit Garten stehen, sind Verweilzonen und eine Baumreihe nicht notwendig.*

*d) Der Feldkirchner Weg wird derzeit bereits als Ausweichstraße von vielen Autofahrern genutzt und somit ist eine Verweilzone mit Durchzugsverkehr nicht sehr ansprechend. Die Errichtung von öffentlichen Grünflächen, Parkanlagen oder Spielplätzen wäre sinnvoller.*

*Für die Bewohner des Feldkirchner Weges, wäre eine Entlastung der Straße wünschenswert und auch in diesem Punkt fordern wir eine Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanes.*

**Ad3) Begründung:**

*a) Die neuen Bebauungsgrenzen innerhalb der Grundstücke, schränken bei einer neuen Bebauung extrem ein (z B Abstellflächen/ Garagen usw.) und beim Verkauf an einen Bauträger ist das gesamte Grundstück, im Speziellen 152/1, völlig unattraktiv, da die Flächen ziemlich klein ausgewiesen sind. Auch hier kommt es zu einer extremen Wertminderung.*

**Einwendungsbehandlung:**

Hinsichtlich der Beantwortung der bereits zur 1. Entwurfsauflage eingelangten Punkte der Einwendung wird auf diese Einwendungsbeantwortung hingewiesen.

Die in der Einwendung zur 2. Entwurfsauflage ergänzten Einwendungen werden wie folgt beantwortet.

Die Lage des künftigen Geh-/Radweges wurde aufgrund Ihres Einwandes, die Durchwegung durch Ihre Grundstücke stünde einer Gesamtnutzung entgegen, an die Grundgrenze verlegt.

Die geplanten Durchwegungen entsprechen einem städtischen Raster, und sollen die Erreichbarkeit der bestehenden und vor allem künftigen Infrastruktur (Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Haltestelle, Radweg, ....) an der Triester Straße auf kurzem Wege für den Fuß- und Radverkehr ermöglichen.

Eine Gesamtnutzung der Grundstücke, die in Ihrem Eigentum steht ist somit gegeben, gleichzeitig ist für die notwendige Durchwegung Vorsorge getroffen.

Das Bebauungsplangebiet soll nicht nur für eine bauliche Ausnutzung für künftige Firmenansiedlungen der Liegenschaften Rahmenbedingungen vorgeben, sondern auch auf die Wohngebiete und die Bewohner der umliegenden Wohngebiete, in diesem Fall die Wohngebiete die sich östlich des Feldkirchner Weges aufspannen Rücksicht nehmen.

Zur Länge des Entwicklungsgebiets kann gesagt werden, dass in diesem Falle sogar die Möglichkeit über eine sehr große Länge besteht, den Gehweg, die Baumreihe und den Radweg entlang der Triester Straße mit einem Bebauungsplan festzulegen. Diese Umsetzung kann nur bei Vorliegen eines neuen Bauvorhabens Zug um Zug umzusetzen sein.

Mit der derzeit bestehenden Wohnnutzung und dem von Ihnen angesprochenen Wohnhaus das seit der Jahrhundertwende besteht, wird keine Durchwegung umgesetzt, solange kein Neubauprojekt vorliegt. Eine Durchwegung wird erst dann umgesetzt, wenn ein neues Bauvorhaben anstelle der Wohnnutzung seitens des Eigentümers gewünscht wird.

## Einwendung 7 (OZ 0054)

Ich erhebe folgende Einwände gegen den Entwurf des geplanten Bebauungsplanes Triester Straße - Mälzerweg- Feldkirchner Weg:

- 1: Geplanter Geh- und Radweg durch das Grundstück 152/1 und 151 (Triester Straße 419 und Feldkirchner Weg 42)
- 2: Geplante Baumreihe mit Geh- und Radweg entlang der Triester Straße
- 3: Neue Bebauungsgrenzen

### Ad1) Begründung:

Auch wenn der geplante Geh und Radweg, welcher im ersten Entwurf mitten durch unser Grundstück (115 und 152/1 und 48) geplant war, im zweiten Entwurf nun an den Rand unseres Grundstückes verschoben wurde, möchten wir erneut Einwände gegen die Errichtung dieses Verbindungsweges von der Triester Straße zum Feldkirchner Weg, einbringen.

- a) Auch wenn Graz die Stadt der „kurzen Wege“ werden soll, ist es nicht verständlich bzw. nachvollziehbar, dass im Abschnitt von Mälzerweg im Norden, bis zum Feldkirchner Weg/Tankstelle im Süden, (Gesamtlänge von 430 Meter), alle 100 Meter, drei zusätzliche Verbindungsgeh- und Radwege, errichtet werden sollen. Dieser kurze Abschnitt von 430 Meter, kann sowohl mit dem Fahrrad, als auch zu Fuß, in wenigen Minuten bewältigt werden.  
Ein Verbindungsgeh- und Radweg weiter südlich bzw. in der Mitte dieses Abschnittes, ist daher aufgrund der geringen Frequentierung und Benutzung völlig ausreichend.
- b) Ein Verbindungsweg von der Triester Straße zum Feldkirchner Weg, durch unser Grundstück, stellt keine Anbindung in den Osten dar, da es hier nur private Grundstücke gibt und keine weiteren Wege bzw. Straßen. Ein Verbindungsgeh- und Radweg, auf Höhe Gaisbacherweg (bereits bestehende Wohnsiedlung) würde Sinn machen.
- c) Der geplante Geh- und Radweg durch unser Grundstück, stellt weiters eine erhebliche zusätzliche Lärmbelastung dar, da die Lärmschutzwand dadurch unterbrochen wird und der gesamte Verkehrslärm und er Schmutz der Triester Straße, auf unser Grundstück und auf die dahinterliegenden Gebiete/ Feldkirchner Weg, gelangt.
- d) Die Triester Straße ist trotz des geplanten Geh- und Radweges, sowohl für Radfahrer als auch für Fußgänger, aufgrund des starken Verkehrsaufkommen und der damit verbundenen hohen CO<sub>2</sub>-Belastung, sehr unattraktiv und wird wie derzeit schon kaum bis gar nicht benutzt werden.
- e) Außerdem ist der geplante Radweg entlang der Triester Straße, der nur ca. einen Kilometer lang ist, fragwürdig und zu überdenken, da der Radweg bei der Ortsgrenze von Feldkirchen beginnt und auf Höhe des Mälzerweges endet. Ab dem Mälzerweg, müsste der Radfahrer auf der stark befahrenen Bundesstraße weiterfahren, um in den Norden oder den Süden zu kommen.  
Die Radfahrer benutzen bereits jetzt die schon vorhanden und gut ausgebauten Radweg, welche von der Triester Straße in wenigen Minuten erreichbar sind wie z B den Radweg entlang der Bahn oder den Murradweg.
- f) Entlang der Triester Straße gibt es unzählige Einzelgrundstücke mit Ausfahrten auf die Bundesstraße. Bei der zukünftig gewünschten gewerblichen Nutzung dieser Grundstücke, bei denen auch LKW ihre Ein- und Ausfahrt über den Geh- und Radweg haben, stellt das Fahren am Radweg eine erhöhte Unfallgefahr für die Radfahrer dar.

*Ich fordere daher eine erneute Überarbeitung dieses geplanten Geh- und Radweges und des Verbindungsweges von der Triester Straße zum Feldkirchnerweg entlang unseres Grundstückes und schlagen vor, den geplanten Verbindungsweg zu streichen bzw. ihn in die Mitte dieses Abschnittes (vom Mälzerweg bis zum Feldkirchner Weg/ Tankstelle) zu verschieben.*

#### *Ad2) Begründung*

- a) Die geplante Baumreihe und der geplante Geh- und Radweg entlang der Triester Straße, würden auf Grund der Breiter, zu einer enormen Verkleinerung, speziell im vorderen Teil von 48, der Grundstückes 151 und 152/1, führen und einen großen Wertverlust mit sich bringen.*
- b) Die geplante Baumreihe, entlang der Triester Straße würde die Ein- und Ausfahrt zu den Grundstücken erschweren*
- c) Die vorhandene Lärmschutzwand, welche von der geplanten Baumreihe ersetzt werden soll, kann niemals verhindern, dass der Verkehrslärm in die dahinterliegenden Gebiete gelangt. Der Erhalt der Lärmschutzwand ist daher unbedingt erforderlich.*
- d) Der breite Geh- und Radweg mit einer Baumreihe auf einer doppelspurigen Fahrbahn, mit einer Fahrtrichtung in Richtung Norden, ist für Gewerbebetriebe, wie es geplant ist, nicht sehr attraktiv, da die Zufahrt mit großen LKW dadurch erschwert bzw. fast unmöglich gemacht wird und die Sicht auf die Straße enorm behindert.*

#### *Ad3) Begründung:*

- a) Die neuen Bebauungsgrenzen innerhalb der Grundstücke, schränken bei einer neuen Bebauung extrem ein und beim Verkauf an einen Bauträger ist das gesamte Grundstück, im Speziellen 152/1, völlig unattraktiv, da die Flächen ziemlich klein ausgewiesen sind.  
Auch hier kommt es zu einer extremen Wertminderung.*

#### Einwendungsbehandlung:

Zuallererst wird hinsichtlich der hier wiederholend eingebrachten Einwendungen auf die Einwendungsbeantwortung zur ersten Einwendung hingewiesen.

Zur den neu eingebrachten Punkten, dem neu situierten Geh-/Radweg entlang der Grundstücksgrenze ist festzuhalten, dass aufgrund Ihres Einwandes, die Durchwegung durch Ihre Grundstücke stünde einer Gesamtnutzung entgegen, an die Grundgrenze verlegt.

Die geplanten Durchwegungen entsprechen einem städtischen Raster, und sollen die Erreichbarkeit der bestehenden und vor allem künftigen Infrastruktur (Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Haltestelle, Radweg, ....) an der Triester Straße auf kurzem Wege für den Fuß- und Radverkehr ermöglichen.

Eine Gesamtnutzung der Grundstücke, die in Ihrem Eigentum steht ist somit gegeben, gleichzeitig ist für die notwendige Durchwegung Vorsorge getroffen.

Das Bebauungsplangebiet soll nicht nur für eine bauliche Ausnutzung zukünftiger Firmenansiedlungen der Liegenschaften Rahmenbedingungen vorgeben, sondern auch auf die Wohngebiete und die Bewohner der umliegenden Gebiete Rücksicht nehmen.

Aus diesem Grund werden für Fußgänger und Radfahrer Querungen mit einer Breite von 5,0 m geschaffen. Vom Feldkirchner Weg gelangen Anrainer dann über in komfortabler Nähe liegende Durchwegungen weiter in die östlich gelegenen Wohnquartiere.

Eine künftige bauliche Ausnutzung der gegenständlichen Baugebiete ist auch mit einem Geh-/Radweg sichergestellt, die verbleibenden Flächen bieten ausreichend Platz für neue Bauten unter Einhaltung der maximalen Bebauungsdichte gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan.

Wenn die derzeit bestehende Wohnnutzung weiterhin ohne ein Neubauprojekt bestehen bleibt, wird keine Durchwegung umgesetzt.

Hinsichtlich des neu geplanten Gehweges, der Baumreihe, sowie des Radweges entlang der Triester Straße wird festgehalten, dass Stadtplanung und Stadtentwicklung nicht in einem Zug von Statten gehen. Hier ist eine sehr langfristige Entwicklung, der Bebauungsplan ist auch für eine weit in die Zukunft vorausschauende Entwicklung gedacht.

Hinsichtlich der Länge des Entwicklungsgebiets, kann gesagt werden, dass diesem Falle sogar die Möglichkeit über eine sehr große Länge besteht, den Gehweg, die Baumreihe und den Radweg entlang der Triester Straße mit einem Bebauungsplan festzulegen.

Die neuen, richtungsgebundenen Zu- und Abfahrten von/zur Triester Straße sind in den einzelnen Bauverfahren zu beurteilen. Oftmals gehen gewerbliche Nutzungen, größere Firmenansiedlungen o.ä. mit Grundstückszusammenlegungen und gebündelten Zufahrten einher. Die Möglichkeit eines Rechtsabbiegers besteht ebenso.

Abbieger und Zufahrten über Geh- und Radwege bestehen vielfach im Stadtgebiet, aus diesem Grund keinen Geh- und Radweg zu errichten entspricht weder den städtebaulichen, noch den verkehrstechnischen Intentionen.

Zum Entfall einer privaten Lärmschutzwand ist festzuhalten, dass künftig die straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung den Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet (siehe 1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam), Bereichstyp § 4 Abs. 3 „Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt“. Diese Bebauung stellt sogar eine größere Lärmprävention als eine Lärmschutzwand dar.

Zur Breite des Gehweges der Baumreihe und des Radweges kann gesagt werden, dass dies ausführlich mit der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt abgestimmt ist.

Von einer Wertminderung kann nicht ausgegangen werden, da einerseits eine bauliche Ausnutzung unter Einhaltung der Bebauungsdichte im Rahmen der Baugrenz-, Baufluchtlinien sowie der max. Höhen der künftigen Gebäude gut möglich ist. Weiters kann die konsumierbare Bruttogeschoßfläche je Bauplatz auf den Bruttobauplatz (also inklusive der künftigen Verkehrsflächen) gerechnet werden, zudem werden die für die Verkehrsflächen notwendigen Flächen abgelöst.

#### **Einwendung 8 (OZ 0055)**

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 13 - Referat Bau- und Raumordnung  
Stempfergasse 7

*Zu den mit der nun vorliegenden 2. Auflage geplanten Änderungen des Bebauungsplanes (BPLs) 17.26.0 bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwände bzw. Mängel:*

*- Zu § 5 (1a): Ua. mit Verweis auf die gebotene Gleichbehandlung ist vom Gemeinderat als zuständiges Organ für Festlegungen im Rahmen der Örtlichen Raumplanung durch allgemein gültige Vorgaben im Wortlaut des BPLs nachvollziehbar zu definieren, aufgrund welcher konkreten Kriterien Beurteilungen durch Sachverständige*

auf dem Gebiet des Ortsbildes zu erfolgen haben. Die derzeit geplanten Bestimmungen des Wortlautes sind hinsichtlich entsprechender „Mindest- Beurteilungskriterien“ zu ergänzen.

- Die Verschiebung von „Querverbindungen“ nunmehr in Bereiche ohne unmittelbaren Anschluss an östlich bereits bestehende Kreuzungen des Feldkirchner Weges mit östlichen Gemeindestraßen wird aus fachlicher Sicht ua. mit Bedacht auf Aspekte der Verkehrssicherheit hinterfragt.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass auch sämtliche in der Einwendung der A13 zum 1. Auflage-entwurf angeführten Mängel (vgl. Schreiben datiert mit 15.06.2023, GZ: ABT13-72970/2023-4) im Rahmen der Beschlussfassung zu behandeln bzw. zu berücksichtigen sind.

#### Einwendungsbehandlung:

Die Verschiebung der „Querverbindungen“ resultiert aus Einwendungen der Eigentümer zusammenhängender Grundstücke, ein „Durchschneiden“ gemeinsamer Flächen für die zukünftige Nutzung wurde als hinderlich angeführt. Nach eingehender Prüfung wurde in Abstimmung mit Verkehrsplanung und Straßenamt ein geringfügiges Verschieben geprüft und eingearbeitet.

Diese geringfügige Verschiebung der „Querverbindungen“ für Fußgänger und Radfahrer ist aus verkehrstechnischer Sicht möglich, da nicht zwingend in eine östlich anbindende Straße weitergegangen oder mit dem Rad gefahren werden muss. Die Attraktivität (u.a. durch eine künftige Errichtung eines Gehsteigs) des Feldkirchner Weges kann ebenso dazu führen den Feldkirchner Weg in nördliche oder südliche Richtung zu benutzen.

Generell entsprechen die geplanten Durchwegungen einem städtischen Raster und sollen die Erreichbarkeit der bestehenden, und vor allem künftigen Infrastruktur (Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Haltestelle, Radweg, ....) an der Triester Straße auf kurzem Wege für den Fuß- und Radverkehr ermöglichen.

Der dritte Geh- Radweg (von Norden gesehen) wird, nach Rückmeldung der Holding Graz und nach fachlich vertiefter Prüfung nach Süden auf das Grundstück der Liegenschaft Triester Straße 449 verlegt, da auf diesem Grundstück Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen verlaufen, welche ohnehin bebauungsfrei und für die Holding Graz zugänglich zu halten sind und dies mit einem Geh- Radweg, auch hinsichtlich der freizuhaltenden Breite sehr gut kombinierbar ist. Dieser liegt nun auf Höhe der Grenzgasse.

#### **Einwendung 9 (OZ 0056)**

*Hiermit beantragen wir sinngemäße Ergänzungen bzw. Änderungen in der Verordnung für den 17.26.0 Bebauungsplan „Triester Straße -Mälzerweg-Feldkirchner Weg“*

GZ.: A14-083620/2020/0043

*Grundstücke, die an die Triester Straße angrenzen erhalten eine Zufahrt von der Triester Straße und keine zusätzliche Zufahrt vom Feldkirchnerweg.*

*Die Babuungsgrenze wird auf 20m (satt bisher 10m) Abstand vom Feldkirchner Weg festgelegt.*

#### *Begründung:*

*Zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet ist entlang der Westseite des Feldkirchnerwegs eine durchgehende Baumreihe verordnet, die nur durch einzelne Geh- und Radwege unterbrochen ist. Diese durchgehende Baumreihe dient zum Lärmschutz für das Wohngebiet und zur Erhaltung einer akzeptablen Luftqualität und zur Minimierung der Bodenversiegelung. Diese Zwecke dürfen durch zusätzliche Zufahrten vom Feldkirchner Weg aus, und der damit verbundenen Unterbrechung der Baumreihe, nicht gestört werden. Außerdem würden*

zusätzliche Zufahrten über den Feldkirchner Weg dort das Verkehrsaufkommen, das schon jetzt extrem hoch ist, weiter erhöhen und damit zusätzliche Lärmbelastung, Gefahrenerhöhung und Minderung der Luftqualität unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet bewirken.

Um die Lärmbelastung im Wohngebiet auf ein erträgliches Maß zu begrenzen, beantragen wir zusätzlich die Bebauungsgrenze auf 20m Abstand zum Feldkirchner Weg, statt bisher 10m, festzulegen.

Zusätzliche Begründungen, inklusive Antrag auf Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Feldkirchner Weg, befinden sich im Anhang mit dem Titel „Einwendungen“, für den viele Unterschriften von Bewohnern im nördlichen Bereich des Feldkirchner Wegs gesammelt wurden.

#### Einwendung

gegen 17.26.0 Bebauungsplanung „Triester Straße -Mälzerweg-Feldkirchnerweg“.

Wir - die im Planungsgebiet liegenden Eigentümer, die diese Einwendung unterzeichnet haben -sehen durch diesen Bebauungsplan § 16 des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts (STEK) der Landeshauptstadt Graz, in welchem geregelt ist:

§16 (2) Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen, als verletzt an.

Die vorliegende Einwendung stellt sich gegen Zufahrten des Industrie-bzw. Gewerbegebiets über den Feldkirchnerweg, welche in jüngerer Vergangenheit von einzelnen Gewerbetreibenden (Hotel NEO und Villa südlich von Spenglerei Trummer) durch die Errichtung von Ausfahrten zum Feldkirchnerweg geschaffen wurden. Wir sind der Auffassung, dass durch diese Zufahrten § 16 (2) des 4.0 STEK verletzt wurde, da durch das erhöhte Verkehrsaufkommen die Wohnqualität und Sicherheit (insbesondere für Kinder und beeinträchtigte Personen) im angrenzenden Wohngebiet empfindlich gestört wurde und eben keine erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen im Bereich des Übergangs (dem Feldkirchnerweg) erlassen wurden.

Daher muss sichergestellt werden, dass gewerbliche Grundstücke, die an die Triester Straße grenzen, ausschließlich eine Zufahrt von der ohnehin bestens ausgebauten Triester Straße bekommen. Weiters vertreten wir die Ansicht, dass alle gewerblichen Grundstücke mit einer ausreichenden Anzahl an KFZ-Stellplätzen ausgestattet werden müssen, sodass sämtliche gewerblichen Notwendigkeiten (Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden, Lieferanten, etc) damit erfüllt sind um „Wildparken“ am Feldkirchnerweg zu verhindern. Diese Anforderungen sind auch bei den zuletzt errichteten Neubauten bzw. Renovierungen (Hotel NEO und Villa südlich von Spenglerei Trummer) zu prüfen und insbesondere ist die Rechtmäßigkeit der neu errichteten Zufahrten in den Feldkirchnerweg (obwohl jeweils Zufahrten von der Triester Straße vorhanden sind) zu hinterfragen und ggf. zu unterbinden.

Die Grundstücke zwischen Triester Straße und Feldkirchnerweg hatten in ihrer gesamten Zeit des Bestehens niemals zusätzliche Zufahrten vom Feldkirchnerweg aus. Der Feldkirchnerweg ist schon jetzt massiv mit erhöhtem und nicht vorschriftsmäßigem Verkehr (keiner hält sich an die 30km/h Begrenzung, teilweise markante Überschreitungen) belastet, sodass im Sinne einer Pufferzone und im Sinne einer gefahrlosen gemeinsamen Nutzung durch KFZ, Radfahrer und Fußgänger eine weitere Erhöhung der Belastung nicht vertretbar ist. Vielmehr müssen -wie in § 16 (2) 4.0 STEK vorgesehen -erforderliche Maßnahme ergriffen werden, um eine gemeinsame gefahrlose Nutzung und die Funktion als Pufferzone sicherzustellen.

Wir regen die Erlassung von folgenden Maßnahmen iSv § 16 (2) 4.0 STEK an:

- Zufahrtsverbot zum Industrie-und Gewerbegebiet über den Feldkirchnerweg,
- deutliche Hinweise auf 30km/h Beschränkung,
- Geschwindigkeitsmessung,
- Gehwege,

- andere bauliche Maßnahme wie z.B. herausragende grüne Inseln mit zusätzlichen Bäumen und/oder Sitzbänken,).

Anmerkung: Vor dem Wohnhaus Feldkirchnerweg 41 wurde ein Street Buddy (Kind aus Plastik mit Fähnchen) aufgestellt. Dieser ist mittlerweile mindesten drei Mal überfahren worden und steht mittlerweile kopflos und mit zerquetschtem Plastikkörper am Straßenrand.

#### Einwendungsbehandlung:

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird im § 16 Industrie, Gewerbe Abs (2) festgelegt, dass Übergänge zu Wohngebieten, unter Berücksichtigung von Maßnahmen zum Immissionsschutz, zu gestalten sind. Im gegenständlichen Fall wird ein Grünpuffer mit einem von Bebauung freizuhaltenden 10,0 m Streifen mit erforderlichen Baumpflanzungen vorgeschrieben.

Anmerkung: die Darstellung der erforderlichen Baumpflanzungen ist eine in „ungefährer Lage“. Die Gestaltung in Form eines breiten und zu begrünenden Streifens, mitsamt den erforderlichen Baumpflanzungen, entspricht den Vorgaben des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes. Der 10,0 m Grünstreifen erfüllt seinen Zweck, gestalterisch einen Puffer zwischen gewerblicher Nutzung und Wohngebiet zu schaffen. Dies stellt zudem auch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebaubarer Fläche und freizuhaltender Fläche dar.

Hinsichtlich der Lärmentwicklung ist die ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen entsprechend der Baulandkategorie gem. § 30 STROG 2010 mit Planungsrichtwerten durch Firmenansiedlungen bzw. lärmemittierende Gewerbebetriebe ohnedies durch Emissionsschutzmaßnahmen einzuhalten.

Wie bereits in der Beantwortung der ersten Einwendung mitgeteilt, ist der Feldkirchner Weg nur teilweise und nur abschnittsweise ausgebaut, im 4.0 Flächenwidmungsplan ist er jedoch vom Mälzerweg bis zur südlichen Stadtgrenze durchgehend als Verkehrsfläche mit einer Breite von rd. 8 m gewidmet. Das vorrangige Ziel ist nicht die Gewährleistung einer durchgängigen Befahrbarkeit des Feldkirchner Weges durch den Kfz-Verkehr, sondern die Sicherstellung der künftigen Erreichbarkeit (z.B. auch über Sackgassenabschnitte für den Kfz-Verkehr) sowie der durchgehenden Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr.

Mit der Baubezirksleitung steirischer Zentralraum, mit dem Stadtplanungsamt, mit dem Straßenamt und mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde abgestimmt, dass auf Grund der geplanten Nutzungen ein direktes richtungsgebundenes Zufahren von der Landesstraße (Triester Straße) weiterhin möglich sein soll. Gebündelte Zufahrten für Entwicklungen, die großflächigere Bereiche erschließen sind jedenfalls nicht ausgeschlossen. Die tatsächliche Situierung einer Zufahrt wird im Bauverfahren beurteilt. Ein gänzlicher Ausschluss von Zufahrten vom Feldkirchner Weg kann dieser Bebauungsplan nach nochmaliger fachlich vertiefter Prüfung nicht vorgeben, da u.a. im Planungsgebiet auch Grundstücke die nicht an die Triester Straße angrenzen bestehen.

Nach nochmaliger Rücksprache mit dem Straßenamt, ist es nicht möglich mit dem Bebauungsplan pauschal festzulegen und auch nicht gesetzlich geregelt, dass vom Feldkirchner Weg keine Zufahrten mehr genehmigt werden können.

Anmerkung: eine E-Mail des Einwenders im Mai 2024 zur 30 km/h Beschränkung, zur Wohnstraße, zu den Zufahrten, zu baulichen Maßnahmen wie grüne Inseln in der Fahrbahn und zu Bodenwellen an das Straßenamt wurde seitens des Straßenamtes am 09. Juli 2024 umfassend beantwortet.



## Einwendung 10 (OZ 0057)

1. Der Bebauungsplan sieht - zulasten der Grundstücke der GHV Privatstiftung und zum Nutzen der gegenüberliegenden Grundstücke 217 /3 und 225/21 - auf den der GHV Privatstiftung gehörigen Grundstücken 215/2 und 215/4 vor:
  - die Errichtung eines Geh- und Radweges in einer Breite von rund 9 m samt Einfahrtstrichter in die ost-west verlaufende „Durchwegung“ und
  - auf einem 10 m breitem Streifen eine Laubbaumpflanzung erster Ordnung
2. Die Baugrenzlinie für Grundstücke zu 215/4 und 215/2 wurde mit einem Abstand zwischen 9 m und 22 m von der östlichen Grenze dieser Grundstücke festgesetzt, wobei für diese Grundstücke ein Pflanzgebot für großkronige Laubbaumbepflanzung angeordnet wurde, sodass insgesamt rund 1.300 m<sup>2</sup> nicht mehr für gewerbliche Zwecke genutzt werden können.  
Die Planung geht darüber hinaus so weit, dass Flächen des aufzulassenden Weges zulasten der Grundstücke 215/2 und 215/4 den gegenüberliegenden Grundstücken zuordnet werden.  
Planerisch steht nichts im Wege den bestehenden Feldkirchner Weg in Richtung Osten zu verbreitern, damit nicht 1.300 m<sup>2</sup> aus Grundstücken 215/4 und 215/2 verloren gehen.
3. Aus dem zweiten Entwurf geht nicht hervor, ob die neue „Feldkirchnerstraße“ nur ein Geh- und Radweg ist oder eine für den allgemeinen Verkehr gewidmete Gemeindestraße.
4. Aus dem zweiten Entwurf ist nicht ersichtlich, ob und wie Grundstücke 215/2 und 215/4 zur öffentlichen Straße hin aufgeschlossen werden können, zumal die vorgesehenen Bepflanzungen die für ein Gewerbegebiet erforderliche Zufahrt ausschließen.
5. Die zu den Grundstücken aktuell bestehenden Zufahrten, Zufahrtsmöglichkeiten in einer für Gewerbegebiete entsprechenden Dimensionierung müssen erhalten bleiben.
6. Es wird ersucht die vorstehenden Einwendungen zu berücksichtigen und für den aufzustellenden Bebauungsplan, die östliche Baugrenzlinie mit der östlichen Grundgrenze gleich zu setzen, allenfalls mit drei Metern von der derzeit bestehenden Grundgrenze festzulegen und so zu gestalten, dass für Grundstück 215/4 eine für Gewerbegebiete entsprechende Zufahrtsmöglichkeit bestehen bleibt und - sollte die Feldkirchnerstraße Gemeindestraße für den allgemeinen Verkehr werden, auch ausreichende Zufahrtsmöglichkeit vor dieser Straße für die Grundstücke 215/4 und 215/2 bestehen bleiben.

### Einwendungsbehandlung:

Ergänzend zur Einwendungsbeantwortung der Einwendung zum 1. Bebauungsplanentwurf kann zu den einzelnen Punkten hier folgendes angeführt werden.

Ad 1. und 2.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes reagiert auf Ihre Einwendung zum 1. Entwurf und sieht eine Verschiebung des Geh-/Radweges vor – die von Ihnen genannten Grundstücke 215/2 und 215/4 sind im 2. Entwurf nicht mehr – entgegen Ihres jetzigen Einwandes - vom Geh-/Radweg (Querverbindung) betroffen. Der Geh-/Radweg, mit einer Breite von 5,0 m – nicht 9,0 m wie in der Einwendung angenommen, wurde nach weiter nach Süden verschoben und betrifft die genannten Grundstücke nicht mehr.

Der 10 m breite Streifen mit mehreren Laubbaumpflanzungen erster Ordnung entspricht der Vorgabe im Stadtentwicklungskonzept, im § 16 Industrie, Gewerbe Abs (2) ist festgelegt, dass Übergänge zu Wohngebieten, unter Berücksichtigung von Maßnahmen zum Immissionsschutz, zu gestalten sind.

Die östlichen Wohngebiete werden also durch den abstandsbildenden Grünpuffer abgeschirmt und helfen somit u.a. auch Firmenstandorte zu sichern.

Eine künftige bauliche Ausnutzung des gegenständlichen Baugebietes ist auch mit dem Grünstreifen sichergestellt, die verbleibenden Flächen bieten ausreichend Platz für neue Bauten unter Einhaltung der maximalen Bebauungsdichte gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan.

Weder besteht die Intention mit dem Bebauungsplan „Flächen gegenüberliegenden Grundstücken zuzuordnen“ noch liegt dafür eine fachliche oder rechtliche Grundlage vor. Mit dem Bebauungsplan ist eine solche Maßnahme nicht geplant. Die Flächen gehen nicht „verloren“, sie können für einen künftigen Neubau hinsichtlich der Dichte miteingerechnet werden.

Ad 3.

Der Feldkirchner Weg ist, wie im Bebauungsplan ersichtlich, zum Teil Gemeindestraße und wird wie bereits jetzt, für den allgemeinen Verkehr im nördlichen Bereich und künftig auch im südlichen Bereich zur Verfügung stehen (siehe auch den 4.0 Flächenwidmungsplan – Widmungskategorie Verkehrsfläche).

Ad 4., 5. und 6.

Wenn bereits jetzt eine Zufahrt von der Triester Straße beseht, kann diese weiterhin genutzt werden.

### Einwendung 11 (OZ 0059)

1. *Betroffene Grundstücke, Planungsgebiet*

Wir, [Name], sind Eigentümerin der Grundstücke .149 und 156/2 der EZ 313 KG 63118 Rudersdorf.

Wir, [Name], sind Eigentümerin des Grundstücks 165 der EZ 221, des Grundstücks 164 der EZ 198 sowie der Grundstücke .77 und 157 der EZ 141, KG 63118 Rudersdorf.

Unsere Grundstücke liegen im Planungsgebiet des Bebauungsplanentwurfs 17.26.0 der Stadt Graz. Unsere Einwendungen betreffen vor allem die folgenden, im Gebiet des Bebauungsplanentwurfs gelegenen, Grundstücke:



**Abbildung:** Auszug der vom Bebauungsplan betroffene Grundstücke der KG 63118 Rudersdorf.



**Abbildung:** GIS-Auszug, pink umrandet die vom Bebauungsplanentwurf betroffene Fläche,

## 2. Inhalt des Bebauungsplanentwurfs, Gang des Verfahrens

Das Planungsgebiet erstreckt sich zwischen der Triester Straße und dem Feldkirchner Weg nahezu bis zur Stadtgrenze und weist eine Fläche von 65.520 m<sup>2</sup> auf.

Bereits zum 1. Auflageentwurf 17.26.0 „Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“ haben wir am 09.06.2023 (und am 20.10.2023 ergänzende) Einwendungen erhoben. Wir ersuchten die Stadt Graz den Bebauungsplanentwurf insbesondere dahingehend zu ergänzen bzw zu ändern, als

- der geplante gänzliche Ausschluss der Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet entfällt bzw. klargestellt wird, wo Wohnnutzung zulässig ist,
- die geplante Gebäudehöhe im Baufeld auf 22 m angehoben wird
- die geplante Breite des Geh- und Radwegs über unser Grundstück 165 KG 63118 Rudersdorf verringert und die Lage des Geh- und Radwegs nach Süden versetzt, zumindest aber in einen bestimmten Rahmen flexibel vorgegeben wird
- im Hinblick auf die Vermeidung weiterer versiegelter Flächen, die bestehende Bebauungsdichte erhöht wird.

Wir haben außerdem auf die zum Teil bestehende Bebauung unserer Grundstücke und die damit in Zusammenhang stehende unzulässigerweise vorgesehene Abtretungsfläche verwiesen.

Durch den 2. Auflageentwurf 17.26.0 „Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“ kam es nun zu wenigen Anpassungen im Vergleich zum Erstentwurf. Der Großteil unserer Einwendungen wurde nicht berücksichtigt.

## 3. Einwendungen

Vorab: Da unsere Einwendungen betreffend den 1. Auflageentwurf zu einem Großteil nicht berücksichtigt wurden, bleiben diese aufrecht und werden deshalb nachstehend an jeweils passender Stelle nochmals ausgeführt.

### 3.1. § 2 des 2. Auflageentwurfes: Wohnnutzung, Bebauungsdichte

#### 3.1.1. Wohnnutzung

Der 2. Auflageentwurf schließt die Wohnnutzung im Erdgeschoß des für uns relevanten Baufeldes B aus. Handelsbetriebe sind laut 2. Auflageentwurf weiterhin nur im Erdgeschoß zulässig.

Im Erläuterungsbericht wird weiterhin dargelegt, dass aufgrund der Widmung „Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss“ laut dem 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz, eine Wohnnutzung (nur?) in den Keller- und Erdgeschossen zulässig wäre. Eine solche Nutzung sei allerdings entlang der Triester Straße nicht attraktiv und entspreche nicht der städtebaulichen Zielsetzung - die für dieses Gebiet eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Aus diesem Grund soll "mit dem vorliegenden Bebauungsplan Wohnen im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen" werden.

Der Ausschluss der Wohnnutzung widerspricht dem gültigen Flächenwidmungsplan. § 41 Abs 2 Z 5 StROG ermöglicht zwar die Verteilung der (im Sinn der jeweiligen Baugebietskategorie zulässigen) Nutzung. Ein Ausschluss sämtlicher in einer Baulandkategorie zulässigen Nutzungen ist dabei allerdings nicht möglich. Dies würde dem Flächenwidmungsplan widersprechen. Mit der Bebauungsplanung ist (nur) die entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulands anzustreben; es können aber keine Festlegungen getroffen werden, die inhaltlich derartige Auswirkungen auf den Flächenwidmungsplan haben, dass bestimmte Nutzungen, die grundsätzlich in einer Gebietskategorie zulässig wären, gänzlich ausgeschlossen werden.<sup>1</sup> Der allgemeine Ausschluss der Wohnnutzung - die laut gültigem 4.0

Flächenwidmungsplan der Stadt Graz zulässig ist - stellt einen rechtswidrigen Widerspruch iSv § 8 Abs 1 StROG dar.

Sollten die Formulierungen anders gemeint sein und sollte eine Wohnnutzung in den Obergeschossen (zumindest in den gesetzlich möglichen Rahmen) zulässig sein, so geht dies aus dem Bebauungsplan in Verbindung mit dem Flächenwidmungsplan nicht klar hervor. Jedenfalls bedarf es daher einer Klarstellung, in welchen Bereichen und welchen Geschossen Wohnnutzung zulässig ist.

### 3.1.2. Erhöhung Bebauungsdichte

Der Bebauungsplanentwurf sieht für unsere Grundstücke – unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächenwidmungsplanes - eine Dichte von 0,5 - 1,0 vor. Aus unserer Sicht bestehen weiterhin keine Gründe, warum die zulässige Bebauungsdichte auf 1,0 beschränkt werden/bleiben sollte. Insbesondere in jenen Bereichen, wo die Gebäudehöhe nunmehr auf Basis eines positiven Ortsbildgutachtens überschritten werden darf (siehe Punkt 3.2.1).

Vielmehr gibt es – auf aufgrund des in den Erläuterungen angesprochenen Themas Lärm, aber natürlich auch zur Vorbeugung von Flächenversiegelungen (bessere Ausnutzung von bestehendem Bauland in wichtigen Einzugsgebieten) – die besseren Gründe für eine Dichteerhöhung.

## 3.2. § 5 des 2. Auflageentwurfes: Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

### 3.2.1. Gebäudehöhe

Laut § 5 Abs 1a des 2. Auflageentwurfes könne in Bereichen mit einer zulässigen Gesamthöhe von 18,0 m bei Vorliegen eines positiven Ortsbildgutachtens eine bereichsweise Überschreitung auf höchstens 21,5 m genehmigt werden, wobei die Bruttogrundrissfläche des dann obersten Geschosses höchstens 350 m<sup>2</sup> betragen dürfe.

Zur leichteren Handhabbarkeit der Regelung sollte anstatt der Höchstgrenze von 350 m<sup>2</sup> eine prozentuale Regelung eingegliedert werden, die sich anhand des direkt darunterliegenden Geschosses bemisst.

Zudem wäre es sinnvoll, Haustechnikanlagen in § 5 Abs 7 des 2. Auflageentwurfes mitsamt Sichtschutz bis zu einer Höhe von maximal 3 m (anstatt 2,5 m) für zulässig zu erklären und zumindest bei diesen Überhöhungen, für die ohnehin ein positives Ortsbildgutachten vorliegen muss, eine Dichteüberschreitung zu ermöglichen. Eine insgesamt höhere (und damit auch dichtere) Bebauung würde dem Ziel, die östlich gelegenen Wohngebiete von Lärm freizuhalten, nämlich auch mehr dienen.

### 3.2.2. Nutzung von Dachflächen

Die Nutzung der Dachflächen (zB als Dachterrassen) auf 3-geschossigen und 4-geschossigen Gebäuden bzw Gebäudeteilen soll laut § 5 Abs 9 des 2. Auflageentwurfes nicht zulässig sein.

Diese Regelung ist zu restriktiv und auch vor dem Hintergrund der möglichst gesamtheitlichen Nutzung von Gebäuden kontraproduktiv. Sinnvoller wäre es, die Nutzung der Dachflächen nicht generell für unzulässig zu erklären, sondern die Zulässigkeit an die Einholung eines positiven Ortsbildgutachtens zu binden. Dachterrassen (insbesondere Dachgärten) können wertvolle Begrünungselemente darstellen. Ein gänzlicher Ausschluss hätte sowohl für die Optik als auch für die Nutzer:innen und das Mikroklima negative Auswirkungen.

## 3.3. § 6 des 2. Auflageentwurfes: Formale Gestaltung von Gebäuden

Die Raumhöhe von Erdgeschossen soll in § 6 Abs 2 des 2. Auflageentwurfes mit mindestens 3,50 m, jedoch mit maximal 6,50 m (statt bisher 5,0 m) festgelegt werden. Das ist begrüßenswert. In den Erläuterungen wird – etwas anders als im Verordnungstext – statt von „Erdgeschoß“ von der

„Erdgeschoßzone“ gesprochen. Hier ist unklar, ob damit zwei unterschiedliche Definitionen vorliegen sollen. Eine Klarstellung (Korrektur auf „Erdgeschoß“ statt „Erdgeschoßzone“) wäre im Sinn der Rechtssicherheit wünschenswert.

In den Erläuterungen wird auf Seite 11 auf die Vorgaben des Räumlichen Leitbildes zur Mindestgeschoßanzahl (3G) Bezug genommen. Der Vollständigkeit halber: Wünschenswert wäre eine mögliche Unterschreitung des Wertes (2G) unter Berücksichtigung von § 9 des Räumlichen Leitbildes bereits im Bebauungsplan.

#### 3.4. § 7 des 2. Auflageentwurfes: Pkw-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze, Müll

##### 3.4.1. Notwendige Erhöhung des Stellplatzschlüssel

Laut § 7 Abs 2 des 2. Auflageentwurfes sollen bei Neubauten mit Nutzung für Industrie-, Gewerbe-, und Handelsbetriebe sowie als Lagerplätze oder Lagerhäuser je Dienstnehmer Pkw-Abstellplätze zwischen 0,25 und 0,7 hergestellt werden. Die Werte gelten laut 2. Auflageentwurf als Unter- bzw Obergrenze.

Gerade bei Lagerhäusern und Industrie- sowie Gewerbebetrieben, die nicht inmitten der Innenstadt liegen, ist es wichtig, den Dienstnehmer:innen und Kund:innen ausreichend Parkflächen zur Verfügung zu stellen. Insbesondere dann, wenn die öffentliche Anbindung unzureichend ist. Zum derzeitigen Zeitpunkt gibt es – wie auch in den Erläuterungen an mehreren Stellen korrekt angeführt – keine ausreichende Öffi-Anbindung der Triester Straße und somit des gesamten Bebauungsplangebietes.

(Abbildung Liniennetzplan Graz und Detailauszug Liniennetzplan Graz)

Vor diesem Hintergrund wäre eine weitere Erhöhung des angedachten Maximalwertes (laut 2. Auflageentwurf derzeit eben 0,7) bei Neubauten mit Nutzungen für Industrie-, Gewerbe- und Handelsbetriebe sowie Lagerplätze und Lagerhäuser wünschenswert.

##### 3.4.2. Müllräume

Nach § 7 Abs 13 des 2. Auflageentwurfes sind Müllräume gebäudeintegriert anzuordnen. Gegen diese Bestimmung ist aus unserer Sicht nichts einzuwenden, jedoch sprechen wir uns gegen § 7 Abs 14 des 2. Auflageentwurfes (Verbot von „Unterflurcontainern“) gemeinsam mit den „neuen“ Ausführungen, die sich dazu aus dem Erläuterungsbericht zu „Unterflurcontainersystemen“ ergeben (tieferstehend in rot) aus. § 7 Abs 14 des 2. Auflageentwurfes und die Passage in den Erläuterungen sollte gestrichen werden.

(Abbildung Auszug Erläuterungsbericht, Seite 36)

Die Vorgaben zu Unterflurcontainern sind einerseits unnötig einschränkend und vor dem Hintergrund einer sparsamen Bebauung auch unverständlich. Andererseits betreffen die Ausführungen in den (wenn auch unverbindlichen) Erläuterungen Dinge, die erst in einem bau- bzw gewerberechtlichen Individualverfahren relevant wären.

##### 3.4.3. Verkehrsflächen

Wir begrüßen, dass unsere Einwendungen im Hinblick auf die Situierung der Durchwegung (Gst 165) berücksichtigt wurden.

Unsere Einwendungen hinsichtlich der eingeschränkten Nutzbarkeit entlang der Triester Straße bleiben aber aufrecht. Entsprechend der Vorgabe der Verkehrsplanung werde die Straßenfluchtlinie entlang der Triester Straße zur Errichtung eines Geh- und Radweges sowie einer begleitenden Baumreihe angepasst. Entlang der Triester Straße werde die bisherige Straßenfluchtlinie um ca. 6,0

bis 7,0 m zurückversetzt. Dieser Einschränkung der Nutzbarkeit unserer bereits bebauten Grundstücke können wir (weiterhin) nicht zustimmen.

### 3.5. § 8 des 2. Auflageentwurfes: Freiflächen, Grüngestaltung

#### 3.5.1. Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad soll gemäß § 8 Abs 2 des 2. Auflageentwurfes mit maximal 0,7 pro Bauplatz begrenzt werden. Der Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von mindestens 10 % pro Bauplatz muss nach § 8 Abs 3 des 2. Auflageentwurfes gewährleistet sein. Durch die geplanten Radwege und Begrünungsmaßnahmen der Stadt Graz wird ein Großteil unserer Grundstücke unbrauchbar für die Nutzung. Aus unserer Sicht bestehen daher keine Gründe, warum keine höhere Versiegelung möglich sein sollte. Abgesehen davon: Die vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke sind bereits als Bauland ausgewiesen, ihre Teilversiegelung ist in der Flächenbilanz der Stadt Graz bereits berücksichtigt.

#### 3.5.2. Notwendige Individualisierung bei Fassadenbegrünung

Nach § 8 Abs 3 des 2. Auflageentwurfes sollen bei Neubauten mindestens 30 % der gesamten Fassadenflächen mit Rank- bzw Kletterpflanzen begrünt und dauerhaft erhalten werden; die Bepflanzung sei bodengebunden auf mindestens zwei unterschiedlichen Fassadenseiten umzusetzen. Metallfassaden seien als Untergrund aufgrund der Bepflanzungen unzulässig.

Diese Einschränkung ist aus unserer Sicht zu streichen, da sie keinerlei Individualisierungsmöglichkeit offen lässt. Abgesehen von den unklaren Folgen dieser Begrünungsart für die Bausubstanz kommt hinzu, dass eine Fassadenbegrünung (anders als zB Dachbegrünungen) keinen nachweisbaren Mehrwert für das Klima bringt. Der in den Erläuterungen beschriebene Mehrwert für die Bevölkerung ist gering: Fassaden spenden auch nicht mehr Schatten, wenn sie begrünt sind. Im Vergleich dazu haben Bäume und Dachbegrünungen wesentlich mehr Einfluss auf die klimatischen Bedingungen. Es wäre viel wichtiger, im Sinne einer Selbstreflexion auf öffentlichen Plätzen, die bisher nahezu keinerlei Grünfläche haben, Begrünungen umzusetzen, statt an der Triester Straße Fassadenbegrünungen zu fordern.

#### 3.5.3. Bestandsbäume

In den Bestimmungen § 8 Abs 5-13 des 2. Auflageentwurfes finden sich zwar Regelungen für Pflanzungen und Bäume, jedoch fehlt es an konkreten Ausführungen dazu, wie mit Bestandsbäumen (insbesondere mit Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bestandsbäumen, Nadelbäumen etc) umzugehen ist. Aus Rechtssicherheitsgründen wäre es sinnvoll, auch den Umgang mit Bestandsbäumen genauer zu definieren.

#### 3.5.4. Stützmauern

Nach den gültigen Freiraumplanerischen Standards sind Geländeänderungen (Stützmauerwerke und Böschungen) gegenüber dem natürlichen Gelände in Abhängigkeit von der Hangneigung bis zu folgenden Höhen zulässig:

- Bis 15° Hanglage: max. 1,0 m,
- > 15° Hanglage: max. 1,50 m.

Die Festlegung in § 8 Abs 20 des 2. Auflageentwurfes betreffend die maximale Höhe von 0,5 m Stützmauern ist im Lichte dessen zu gering angesetzt und sollte erhöht werden.

### 3.6. § 9 des 2. Auflageentwurfes: Sonstiges

§ 9 Abs 1 und 3 des 2. Auflageentwurfes enthalten Verbotbestimmungen für Werbeeinrichtungen. Unzulässig sein sollen sämtliche flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und dergleichen; und auch freistehende Pylone.

*Wir verstehen den Wunsch nach der Begrenzung von Werbeeinrichtungen. Die Regelungen sind jedoch im Lichte des bestehenden Ortsbildes und der (faktisch aufgrund des Ausschlusses von Wohnnutzung im Kerngebiet-Erdgeschoß) ausschließlich gewünschten gewerblichen Nutzungen viel zu restriktiv.*

*(Abbildung Auszüge Google Street view)*

#### 4. Ersuchen

*Wir ersuchen die Stadt Graz daher, unsere Einwendungen zu berücksichtigen und den Bebauungsplanentwurf im Sinne unserer Einwendungen abzuändern bzw zu ergänzen.*

##### Einwendungsbehandlung:

Zuallererst wird hinsichtlich der hier wiederholend eingebrachten Einwendungen auf die Einwendungsbeantwortung zur ersten Einwendung hingewiesen.

Ergänzend zur Nutzung Wohnen in der gegenständlichen Widmungskategorie kann hier nochmals angeführt werden, dass im 4.0 Flächenwidmungsplan, gemäß § 7 Wohnen in den Obergeschossen ausgeschlossen ist. Ein weiterer Grund liegt u.a. darin, dass gewerbliche Nutzungen (z.B. Produktionsbetriebe, Anlagen) und Wohnnutzungen beispielsweise in gleichen Gebäuden oder im gleichen Geschoß, aufgrund von beispielsweise Lärmbelastigungen, unterschiedliche Form und Dimension von Gebäuden (Geschoßhöhen etc.), andere Außenraumgestaltung etc. einen unzumutbaren Nutzungskonflikt, der beide Nutzungen beeinträchtigen würde, verursachen würden.

Die Widmung Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss ermöglicht die Kerngebietenutzung im Erdgeschoss und im Kellergeschoss. Mit der Kerngebietenutzung ist eine **Vielzahl von Nutzungen** möglich (Zitat § 30 Abs. 1 Z 3): *vornehmlich für bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten, Verwaltung und Büros und dergleichen, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. Ist ein Widerspruch zur Eigenart des Kerngebietes gegeben, kann die Zulässigkeit der Errichtung von Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.*

Sollten jedoch Betriebswohnungen mit der Einwendung gemeint sein, so sind diese gemäß dem Stmk Raumordnungsgesetz unter der Voraussetzung, dass diese für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen erforderlich sind und mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, zulässig.

Der 4.0 Flächenwidmungsplan sieht eine Dichte von 0,5 - 1,0 vor. Dieses Maß stellt eine Festlegung dar die bereits rechtswirksam ist, zudem zeigt die Prüfung der Anordnung der Baumassen im Planungsgebiet, dass zusammen mit den Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzenlinien, Höhen etc.) eine sinnvolle bauliche Ausnutzung der Bauplätze unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsinstrumente (siehe Erläuterungsbericht, 4.0 Stadtentwicklungskonzept, 1.0 Räumliches Leitbild etc.) möglich ist. Dichteüberschreitungen müssen gemäß der Bebauungsdichteverordnung § 3 im Bauverfahren abgehandelt werden. Für den Bebauungsplan bestehen keine Gründe – nicht die genannten lärmemittierenden künftigen Firmenansiedlungen im Gebietsbereich und nicht „eine Vorbeugung von Flächenversiegelungen“, eine Dichteüberschreitung zu argumentieren. Zur Vorbeugung von Flächenversiegelung: in der Beantwortung zur Einwendung des 1. Auflageentwurfes wird dies bereits eingehend erläutert.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe, diese wurde auf maximal 21,50 m, unter gewissen Bedingungen, mit dem 2. Auflageentwurf erhöht. Damit ist die maximal mögliche, städtebaulich zu argumentierende Ausnutzung gewährleistet.

Eine Dichteüberschreitung für einzelne Haustechnikanlagen (Lüftungsanlagen, Rückkühler etc.) ist nicht zielführend, da Haustechnikgeräte – üblicherweise nicht dichterelevant sind. Diesbezüglich wird, bei speziellen Haustechnikanlagen für eine Baueinreichung, Rücksprache mit der Baubehörde empfohlen.

Zur Aufstellung von Haustechnikgeräten am Dach ist eine Höhe von 2,50 m bereits sehr weit gefasst. Zum einen kann ja ebenso am Dach eine große Fläche genutzt werden, zum anderen können Haustechnikzentralen selbstverständlich auch gebäudeintegriert geplant werden. Eine weitere Erhöhung ist aus städtebaulicher Sicht nicht möglich, da Haustechnikanlagen gestalterisch untergeordnet im Straßen-, Orts- und Landschaftsbild, jedenfalls nicht geschoßhoch in Erscheinung treten sollen.

In der Einwendung wird angeführt, dass hinsichtlich der Dachnutzung, Dachgärten wertvolle Begrünungselemente darstellen und zulässig sein sollen. Eine Dachbegrünung ist mit dem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, sondern sogar konkret vorgegeben:

Siehe § 5 (4) der Verordnung: *Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0 Grad bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.*

Dachterrassen wiederum sind mit dem Bebauungsplan „nicht generell unzulässig erklärt“ – sondern nur auf den obersten Dächern nicht möglich, siehe § 5 (9) in der Verordnung.

Die Formulierung „Erdgeschoßzone“ findet sich bereits im rechtswirksamen 1.0 Räumlichen Leitbild (Zitat) und stellt ebenso eine unbestrittene Rechtssicherheit dar:

*Bereichstyp § 4 Abs. 3 „**Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt**“ im Teilraum Nr. 25 Rudersdorf.*

*Die Bebauung zeichnet sich durch ihren starken Straßenraumbezug aus. Gebäude rücken im Regelfall an die Straßenflucht und sind - in geschlossener bzw. gekuppelter Bauungsweise ausgeführt - stark raumbildend. Hinter der Bebauung, straßenabgewandt und lärmgeschützt, befindet sich im traditionellen Bestand der Hof mit der Zielfunktion als gemeinschaftlich nutzbarer Grün- und Freiraum. Je nach Lage im Stadtgebiet befinden sich in der Erdgeschoßzone dieser Typologie kommerzielle und/oder öffentliche Einrichtungen zur Versorgung der umliegenden Stadtteile. Durch die Ausbildung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen und die Setzung von weiteren Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität wird der Straßenraum als zentraler öffentlicher Raum attraktiviert.*

Ebenso für die Ziele für den Bereichstyp (Zitat):

(...)

- **Umstrukturierung von unternutzten Bereichen**
- **Sicherstellung des starken Bezugs zwischen Bebauung, Straße und öffentlichem Raum**
- **Sicherstellung der Nutzungsdurchmischung in der Erdgeschoßzone, nutzungsoffene und - flexible Planung im Erdgeschoß**

Die Festlegung im Teilraum Bereichstyp Straßenrandbebauung bezieht sich mit der Mindestgeschoßanzahl von 3G (3 Geschoße) auf die Fassung des Straßenraumes, das bedeutet, dass die Baumasse an die Triester Straße anzuordnen ist, nicht zum Feldkirchner Weg mit den östlich angrenzenden Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebiete (u.a. aufgrund von lärmemittierenden Firmenansiedlungen).

Unabhängig von der städtebaulichen Komponente, die eine straßenraumbildende Bebauung vorgibt, kann der § 9 des 1.0 Räumlichen Leitbildes hier nicht herangezogen werden.

Die Punkte die eine Ausnahme bilden: Hochhausstandort, Setzung eines kleinräumigen städtebaulichen Akzentes im Sinne des Ortsbildes (zB: Überhöhung der Ecke im Bereich von Blockrandbebauungen), Ausbildung eines kleinräumigen Übergangs zu erhaltenswerten Beständen, wenn ein rechtswidriger Zustand entstände, im Zusammenhang mit qualitätssichernden Maßnahmen sowie wenn eine höhere Geschoßanzahl erforderlich ist, um dem Straßenbild gerecht zu werden – treffen im gegenständlichen Fall nicht zu.

Der Stellplatzschlüssel wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung unter Berücksichtigung der Lage und der umgebenden Infrastruktur erarbeitet. In der Einwendung wird keine konkrete, neue Grundlage diese Zahlen zu ändern noch eine konkrete, prüfbare Zahl angeführt.



Unabhängig davon bleiben die Vorgaben bestehen, da sie auf einer bereits eingehend geprüften, soliden und konkreten fachlichen Grundlage beruhen.

Unterflurcontainer können, wie im Erläuterungsbericht dargelegt, nur von der Triester Straße entleert werden, damit verbunden sind große freie Flächen auf Eigengrund, die dann nicht durch ein Gebäude überbaut werden können. Entladen werden die unterirdisch angeordneten Container mit einem sehr großen Fassungsvermögen, durch Hochheben aus dem Untergrund mittels eines großen Heckkrans und einem Entladen über einem Lkw. Zudem ist eine Leitungsfreiheit bis 3,0 m unter der Erde zu garantieren.

Der Luftraum darüber muss ebenso für den Kran der die großen Sammelbehälter heraushebt und über dem Abfallsammelfahrzeug entleert, frei von Gebäuden sein.

Der 4-Achs-Lkw (Abfallsammelfahrzeug) würde entlang der Triester Straße je Bauplatz sowohl eine Aufstellfläche für das Fahrzeug selbst, sondern auch für den Kran in der Höhe Platz benötigen.

An der Triester Straße soll sich jedoch künftig eine straßenraumbildende, lärmabschirmende Bebauung etablieren. Der Wunsch nach Unterflurcontainern kann auch vor dem Hintergrund der angeführten „sparsamen Bebauung“ nicht nachvollzogen werden. Anstelle von Gebäuden ist es aus städtebaulicher Sicht nicht möglich entlang der Triester Straße Müllstationen in Form von Unterflurcontainersystemen anzuordnen.

Hinsichtlich des Versiegelungsgrades und der Vorgabe 10 % des Bauplatzes nicht über- und unterbauen zu dürfen, und dem in der Einwendung erwähnten Einwand „Großteil der Grundstücke würde unbrauchbar für die Nutzung“ kann auf die Beantwortung zur Einwendung zum 1. Auflageentwurf, Punkt „Ad Abtretungsflächen“ und „Ad Lage und Breite des geplanten Geh- und Radweges“ verwiesen werden. Hinweis für künftige Bauvorhaben: Mit der Vorgabe den 10 m breiten begrünten Puffer zu den Wohngebieten im Osten einzuhalten, werden voraussichtlich bereits die 10 % nicht über- und unterzubauenden Flächen und ein Teil des Versiegelungsgrades bereits erreicht.

Zur Fassadenbegrünung kann gesagt werden, dass freigestellt wird, wo und welche Bepflanzungen zu setzen sind. Zudem handelt es sich hier um Neubauten, bei welchen die bodengebundene Fassadenbegrünung im Vorfeld mitgeplant werden kann. Ein Mehrwert besteht bei Fassadenbegrünungen u.a. in der Bindung von Luftschadstoffen, Temperatursenkung für die Umgebung und den dahinterliegenden Innenraum sowie in der Verbesserung der Luftfeuchtigkeit und nicht zuletzt in Energieeinsparungen für Klimatisierungen.

Die Vorsorge und der Erhalt von Bestandsbäumen ist sehr begrüßenswert – gerne kann auch für diese Fragen betreffend ein konkretes Bauvorhaben, die Beratungstätigkeit des Stadtplanungsamtes in Anspruch genommen werden. Ebenso kann auf die Baumschutzverordnung der Stadt Graz hingewiesen werden: <https://www.graz.at/cms/beitrag/10268506/7765198/Baumschutzverordnung.html> Hier wird konkret dargelegt welche Bäume zum geschützten Baumbestand gehören etc. Hinsichtlich dem Baumerhalt schützenswerter Bäume kann auch eine ökologische Baubegleitung empfohlen werden.

Hinsichtlich der Einwendung zu Stützmauern und Geländeänderungen liegt hier offenbar ein Missverständnis vor. Der vom Einwender zitierte Passus aus den Freiraumplanerischen Standards ist der Vorgabe für das hügelige Gebiet der Stadt entnommen. Standards für das ebene Gebiet der Stadt lauten jedoch in den Freiraumplanerischen Standards, dass zulässige Höhen bis zu einer max. Gesamthöhe von 0,5 m möglich sind. Der Bebauungsplan lässt sogar eine größere Höhe von Geländeänderungen bis maximal 1,0 m zu.

Werbung ist im Bebauungsplan geregelt und nicht verboten. Werbung ist ein wesentliches Element der Stadtgestaltung. Es ist Teil eines lebendigen Stadtbildes und prägt den öffentlichen Raum mit. Das architektonische Erscheinungsbild steht in einem direkten gestalterischen Zusammenhang mit der jeweiligen Werbeanlage. Wesentlich ist ebenso das Zusammenwirken der baulichen Struktur mit dem öffentlichen Raum. Öffentlicher Raum lässt sich weder beliebig vermehren, noch beliebig „verstellen“, denn dadurch verliert er seinen Wert.

Die Stadt hat dafür Sorge zu tragen, dass die Qualität und die Erlebbarkeit des öffentlichen Raums nicht durch eine Reizüberflutung verloren geht.

Städtebauliche Parameter für Werbeanlagen orientieren sich an der baulichen Maßstäblichkeit, Straßenquerschnitte, Sichtachsen, Fassadengeometrie, Häufung, Fernwirkung, Blendwirkung, Nutzung etc. Diese städtebaulichen Zielsetzungen führen zur Festlegung über Werbeanlagen im gegenständlichen Bebauungsplangebiet.

### **Einwendung 12 (OZ 0060)**

*zu der mit Kundmachung der Bürgermeisterin für den Gemeinderat eingeleiteten Öffentlichen Auflage des 2. Bebauungsplan-Entwurfes „Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchnerweg“ wird innerhalb offener Frist nachfolgende, neuerliche schriftliche und begründete Einwendung auf Basis der beiliegenden und integrierenden Stellungnahme der Pumpernig & Partner ZT GmbH vom 29.04.2024 GZ: 028K024/004 für die Grundstücke Nr. .409, 215/2, 215/4, 215/5, 225/4, 226/1, 227/2, 228/2 und 228/3, alle KG 63118 Rudersdorf, eingebracht.*

*Wir dürfen darauf verweisen, dass für die o.g. Grundstücke Eigentumsrechte bzw. teilweise Optionsverträge vorliegen und zukünftig die räumliche Ausdehnung des vor Ort bereits bestehenden Betriebes Schalbau Vitzthum auf die gesamte Fläche stattfinden wird, was der vorliegende Bebauungsplanentwurf auch in der zweiten Fassung jedoch verhindern würde.*



Abbildung 1 - mittel- bis langfristiges Betriebsareal

*(...) im Zuge der Erstaufgabe des gegenständlichen Bebauungsplanes in der Zeit von 13.04.2023 bis 15.06.2023 wurde seitens des Herrn Hermann A. Vitzthum eine Einwendung gegen den Bebauungsplan-Entwurf der Stadt Graz eingebracht und kann festgestellt werden, dass im Zuge der neuerlichen Auflage des gegenständlichen Bebauungsplanes eine teilweise Berücksichtigung der Inhalte der begründeten Einwendung durch die Stadt Graz bereits erfolgt ist. Dennoch wurden wesentliche Inhalte der damaligen Einwendung nicht berücksichtigt und erfolgt deshalb die Abgabe einer weiteren Einwendung gegen den 2. Auflageentwurf.*

Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit der neuerlichen Einwendung dürfen wir Nachfolgendes festhalten.

Die Schalbau Vitzthum GmbH verfügt bereits zum Zeitpunkt heute über nachfolgende Grundstücke: Grdst. Nr. 215/2, 215/4, 215/5, 228/2 sowie Obergrundbücherliche und besonders eindeutig und stark formulierte Optionsverträge für die Grundstücke Nr. 227/2, 240/9 und 228/3, alle KG Rudersdorf. Ferner umfassen diese Optionen eine Vereinbarung über ein Vorkaufsrecht und eine Überlassungsverpflichtung der derzeitigen Eigentümer:innen. Außerdem befinden sich auch die

Grundstücke Nr. 225/4 und 226/1, beide KG 63118 Rudersdorf, im Eigentum des Herrn Hermann A. Vitzthum. Es besteht daher in Zukunft ein zusammenhängendes Betriebsgelände, ausgehend vom Grundstück Nr. 215/2 Richtung Süden bis einschließlich Grundstück Nr. 228/2, KG 63118 Rudersdorf. Es ist deshalb zwar die, mit der nunmehr neu aufgelegten 2. Bebauungsplanentwurfsfassung vorgesehene Verschiebung des Geh- und Radweges in Richtung Süden positiv zu bewerten, jedoch ist diese Durchwegung nach wie vor das Betriebsgebiet durchschneidend, wodurch eine maßgebliche Einschränkung des dortigen Betriebes und des Eigentumsrechtes, somit auch der Wertigkeit und Nutzbarkeit der Liegenschaft und des räumlich-funktionalen Zusammenhanges der Gesamtfläche entsteht. Es wird deshalb u.a. gegen die vorgesehene Geh- und Radwegfestlegung gemäß zweiten Bebauungsplan-Entwurf begründet Einwand erhoben und wird eine Verschiebung in Richtung Süden begehrt, dies mit dem Vorschlag einer planmäßigen Fortführung im Bereich des Kirchfelderweges (ist eine Verkehrsfläche gem. Flächenwidmungsplan) und der Grundstücke Nr. 229/5, 229/6, 229/7 und 229/8, alle KG Rudersdorf. Damit würde sich eine tatsächliche Fortführung des vorgesehenen Geh- und Radweges zum Kirchfelderweg auf Grundstück Nr. 225/2 sogar einfacher verwirklichen lassen als bisher vorgesehen. Es ist weder fachlich noch rechtlich einzusehen, wieso eine neue Verkehrsfläche geschaffen werden soll, anstatt eine bereits bestehende und von Baulichkeiten freigehaltene Fläche zu nutzen.

Im Falle einer (unergründbaren und zu bekämpfenden) Beibehaltung der Geh- und Radwegfestlegungen innerhalb des Geltungsbereiches des ggst. Bebauungsplanes wird eine Festlegung im südlichen Teilbereich des Grdst. Nr. 228/2 entlang der bestehenden Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Nr. 229/1 und 229/2, alle KG Rudersdorf, über den in Rechtskraft zu bringenden Bebauungsplan vorgeschlagen – dies stellt die Randlage des Betriebsgebietes dar. Dies hatte auch für die Stadt Graz zum Vorteil, dass ebenfalls eine Weiterführung des Geh- und Radweges am Rande des Betriebsgebietes und in Fortsetzung des Kirchfelderweges auf dem Grdst. Nr. 225/20 erfolgen könnte.

Eine mit dem BBPL-Entwurf vorgesehene Durchschneidung und Segmentierung des Betriebsgebietes stellt eine gewerbliche Schlechterstellung eines bereits bestehenden Betriebes dar, die den betrieblichen Ablauf in sich vollkommen zerstören würde, sowie sämtlichen Planungen zur Vereinheitlichung der gegenständlichen Liegenschaften im Sinne des gelt. Flächenwidmungsplanes und des Räumlichen Leitbildes der Stadt Graz sowie den Grundsätzen des gegenständlichen zweiten Bebauungsplan-Entwurfes zuwiderlaufen würde.

Somit wären auch allfällige Widersprüche im Sinne der Bestimmungen des § 8 StROG 2010 gegeben (damit entsteht eine Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes), könnten diese jedoch durch die anzustrebende Berücksichtigung der vorliegenden Einwendungen jedenfalls ausgeräumt werden.

Da der Grundstückseigentümer sich außer Stande sieht, eine Abtretung durch das Betriebsgebiet zuzustimmen, müsste es allenfalls zur Enteignung kommen, wodurch jedenfalls die zuständigen Gerichtshöfe darüber zu entscheiden hätten, ob die gegenständliche Festlegung das gelindeste Mittel darstellt. Es wird dabei vor allem zu berücksichtigen sein, dass verkehrswirksame Durchwegungen im Nahbereich bereits vorhanden sind und keine zwingende Erforderlichkeit für eine Durchwegung in Richtung Osten und der dortigen teils steilen Böschung mangels dort vorhandener Fortführung einer Verkehrsfläche über das Betriebsgebiet gegeben ist.

Zweifelsfrei wird seitens des Einwendungsstellers juristische Beratung im Falle der Rechtskraftwerdung

des gegenständlichen, unveränderten Bebauungsplan-Entwurfes beigezogen werden.

1. Zum STEK und FWP Nr. 4.00:

1.1 Die gegenständlichen Grundstücke Nr. 215/2, 215/4, 215/5, 227/2, 228/3 und .409 (Baufläche), alle KG 63118 Rudersdorf, sowie eine Teilfläche von Grdst. Nr. 228/2, KG Rudersdorf, sind im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 idgF der Stadtgemeinde Graz als Bauland – Kerngebiet (KG) + Gewerbegebiet (GG) unter Ausschluss von Einkaufszentren (EA) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,0 festgelegt. Das Grundstück Nr. 228/2 (Teilfläche), KG 63118 Rudersdorf, ist als Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,0 festgelegt. Das Grundstück Nr. 226/1, KG 63118 Rudersdorf, ist als Verkehrsfläche und das Grundstück Nr. 225/4 als Bauland – Reines Wohngebiet (Eigentum Vitzthum) außerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes festgelegt.

1.2 Gemäß Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept N r. 4.0 idgF der Stadtgemeinde Graz, insbesondere Entwicklungsplan ist für den gegenständlichen Bereich ausschließlich ein Gebiet mit baulicher Entwicklung für Industrie und Gewerbe (violette Farbgebung) vorgesehen. Es besteht demgemäß ein formalrechtlicher wie auch fachlicher Widerspruch zwischen Bebauungsplan und Stadtentwicklungskonzept und ist dieser auszuräumen.

1.3 Gemäß Bebauungsplanzonierungsplan zum Flächenwidmungsplan besteht eine Bebauungsplanpflicht für den gegenständlichen Bereich. Gem. vorliegendem Bebauungsplan-Entwurf ist der Geltungsbereich dergestalt festgelegt, dass die ebenfalls im Bauland - Gewerbegebiet liegenden und südlich bestehenden Bereiche, das sind z.B. die Grundstücke Nr. 229/1, 229/2, die weiter südlich anschließenden Verkehrsflächen sowie die darauf weiterfolgenden südlichen Liegenschaften innerhalb des Baulandes - Gewerbegebiet nicht berücksichtigt werden. Dies ist vollkommen unverständlich und stellt jedenfalls eine Ungleichbehandlung dar.

Der Bebauungsplan samt Bebauungsplanzonierungsplan widerspricht damit aus Sicht des Einwendungsstellers dem Gebot der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer: innen entlang der Triester Straße. Es ist nicht klar erkennbar, auf Basis welcher Erkenntnisse die Begrenzung dieser Bebauungsplanpflicht erfolgt ist und wird diese daher dem Grunde nach bezweifelt. Dies vor allem auch deshalb, da keine geänderten Grundlagen hinsichtlich vorhandener Bebauung bzw. Durchwegung und/oder öffentlicher Interessen hinsichtlich Straßen-, Orts- und Landschaftsbild aus Sicht des Einwendungsstellers für das o.g. südlich anschließende Gebiet im Vergleich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ableitbar sind.

Dem Wesen nach ist daher bereits die Grundlagenforschung für den Bebauungsplan und auch den Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 mangelhaft und wird dem Grundsatz der Gleichbehandlung auf fachlicher Ebene nicht ausreichend nachgekommen.

Dies erscheint aus fachlicher Sicht selbst dann erwähnenswert, wenn man berücksichtigt, dass es sich um einen bereits rechtskräftigen Flächenwidmungsplan handelt, da die Grundlagenforschung für den Bebauungsplan aufgrund dieser nicht nachvollziehbaren Festlegungen in der (Rechts-)Folge unter Bezugnahme auf die bereits erfolgte Rechtsprechung des VfGH/VwGH ebenfalls für den Bebauungsplan nicht ausreichend ist. De facto lässt die Begrenzung des Geltungsbereiches, also die räumliche Ausdehnung des zu erstellenden bzw.

zu erlassenden Bebauungsplanes der Stadt Graz, den Normunterworfenen nicht erkennen, warum für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches, die dieselbe Widmung gem. Flächenwidmungsplan aufweisen, wie die südlich angrenzenden Bereiche, ebendort eine Bebauungsplanverpflichtung vorgesehen ist, während für die übrigen Bereiche keine städtebauliche Vorgabe in Form einer Bebauungsplanverpflichtung besteht, obwohl die dortige Nutzung wohl auch der Festlegung des Flächenwidmungsplanes widerspricht. Dies widerspricht klar dem Raumordnungsgrundsatz gem. § 3 (1) Z.3 StROG 2010 der Ordnung benachbarter Räume. Ferner schränkt dies die Grundstückseigentümer: innen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanverpflichtung in der Nutzung der Grundstücke unverhältnismäßig stark ein, führt damit zu einem Wettbewerbsnachteil und widerspricht somit dem Gleichheitsgebot.

Dies vor allem auch deshalb, da Teilflächen der Grundstücke des Einwendungsstellers zukünftig außerhalb von festgelegten Baugrenzlinien zu liegen kommen sollen und somit nicht weiter in der Form eines gewerblichen Betriebes baulich nutzbar sind. Dies wiederum widerspricht dem Raumordnungsziel der Standortvorsorge für Handelseinrichtungen gem. Abs. 2 Z.3 lit. b leg.cit und schließlich auch dem Raumordnungsgrundsatz gem. Abs. 2 Z.2 leg.cit.



Abbildung 1 - Betriebsgebiet "Vitzthum"

2. Zum Inhalt des Bebauungsplanes im Konkreten mit Bezug zu den Wortlautfestlegungen und der Plandarstellung sowie dem beigelegten Erläuterungsbericht:

2.1 Der Bebauungsplan-Entwurf lässt gem. 3 2 Abs. 1 des Wortlautes für das ggf. relevante Baufeld „C“ die, offene, gekuppelte, geschlossene“ Bauungsweise zu. Aus fachlicher Sicht widerstrebt v.a. die offene Bauungsweise der erforderlichen Straßenrandbebauung und stellt in nicht ausreichendem Maße den Schutz der östlich an die Gewerbebebietsflächen anschließenden und räumlich dahinter liegenden Wohnbaulandflächen vor den Emissionen aus der Triester Straße sicher. Es besteht daher ein Widerspruch zur formulierten Planungsintention; verwiesen wird diesbezüglich auf die Bestimmungen gem. § 16 (2) STEK 4.0, wonach erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen zu setzen sind. Für das Baufeld C wurde die offene, gekuppelte und die geschlossene Bebauung nunmehr im zweiten Entwurf des Bebauungsplanes unverändert fortgeführt, wobei diese entlang der westlichen Hauptverkehrsfläche wohl besser eine gekuppelte oder geschlossene Bebauung darstellen sollte.

2.2 Der Ausschluss einer Nutzung (hier Wohnnutzung) im Erdgeschoß (somit im Kerngebiet, wo eine Wohnnutzung zulässig ist) ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zulässig, da dieser Ausschluss sogar ganze Grundstücke umfasst. Allenfalls müsste hierfür der Flächenwidmungsplan abgeändert werden. Gem. § 41 (2) Z.5 StROG 2010 ist nur die Verteilung der Nutzungen im Sinn der jeweiligen Baugebietskategorie zulässig, jedoch eben nicht der gänzliche Ausschluss einer bestimmten Nutzung, die in der Baugebietskategorie zulässig ist. Es besteht somit ein formalrechtlicher Widerspruch zum StROG 2010 und ist der Bebauungsplan daher mit Rechtswidrigkeit bedroht (Aufhebung durch die Höchstgerichte/die Stmk. Landesregierung).

2.3 Der generelle Ausschluss von Handelsbetrieben in den Obergeschoßen gem. § 2 Abs. 3 widerspricht z.B. der Nutzung eines Baustoffhandelsbetriebes. Ferner widerspricht dies der Legalgebietsdefinition des § 30 (1) Z.4 StROG 2010, wonach im Gewerbegebiet „gewisse“ Handelsbetriebe zulässig sind. Es besteht daher ein weiterer formalrechtlicher Widerspruch zum StROG 2010 und ist der Bebauungsplan-Entwurf daher verpflichtend anzupassen. Es ist sicherzustellen, dass zumindest die Büros von Handelsbetrieben sehr wohl in den Obergeschoßen zulässig sind. Es ist nicht einzusehen, wieso im Falle des Ausschlusses dann mehrere Betriebe, getrennt voneinander innerhalb einer Liegenschaft erforderlich sein sollen. Handelsbetriebe können sich sehr wohl über mehrere Geschoße erstrecken, zumal Handelsbetriebe selbst unterteilt sein können in verschiedene Abteilungen und entsprechend unterschiedlicher Geschoßzuweisung, sehr wohl aber alles unter einem Dach eines Handelsbetriebes. Der Ausschluss führt damit zur Verunmöglichung der Betriebsführung und kann dies nicht im Interesse der Stadt Graz liegen.

2.4 Ein Ausschluss von „Werbungen“ außerhalb der Baugrenzlinie bzw. der Straßenflucht und Baufluchtlinie gemäß § 4 Abs. 4 u.a. widerspricht einer gewerblichen Nutzung. Es bedarf diesbezüglich zumindest einer Begriffsbestimmung im Wortlaut zum Bebauungsplan, bzw. der eindeutigen Darstellung von zulässigen (insbesondere) Firmenbezeichnungen Hinweisschildern, Beschriftungen, Fahnenmasten, etc. Es ist hier anhand der Bestandsaufnahme vor Ort klar erkennbar, dass „Werbungen“ vorhanden sind, bzw. sogar das Straßenbild prägen.

2.5 Nebengebäude und Flugdächer dürfen gem. § 4 Abs. 4 nicht über die Bauflucht- und Baugrenzlinien hinaustreten. Dies bedeutet für den Betrieb Schalbau Vitzthum GmbH eine maßgebliche betriebliche wie wirtschaftliche Einschränkung und spiegelt erneut die Ungleichbehandlung gegenüber anderen Gewerbegebieten im Gemeindegebiet wider und stellt somit eine wesentliche Einschränkung des Einwendungsstellers dar, die zu einer Einschränkung in der Ausübung seiner gewerblichen Tätigkeit, somit zum Wettbewerbsnachteil trotz idealer Standortlage führt. Dies stellt daher eine überschießende Regelung dar, die den Einwendungssteller unverhältnismäßig auch gegenüber anderen benachteiligt und fachlich hinsichtlich bebauten, genutzten und auch vollwertigen Baulandfläche (bisher ohne Einschränkungen) nicht nachvollziehbar ist; es kann keine visuelle Wirkung aufgrund der straßenbegleitenden Bebauung entstehen, selbst dann, wenn die Fläche wie bisher beinahe vollständig betrieblich genutzt wird. Flächen von Betrieben (nicht gemeint sind reine Bürostandorte) in Gewerbegebieten sind, insbesondere aus betriebsorganisatorischen Gründen, stets als Manipulations- und Lagerflächen (teilweise überdacht) großflächig versiegelt. Dies zeigt auch die Bestandsaufnahme vor Ort (wäre als Teil der Grundlagenforschung zwingend erforderlich). Vor allem im Bereich von An- und Ablieferverkehr ist schon allein aufgrund der Wenderadien der Lastkraftwagen und innerbetrieblicher Bringungs- und Bedienungswege ein erhöhtes Ausmaß an Flächenbedarfen gegeben. Wird nunmehr eine wie im Entwurf dargestellte Fläche als Freifläche festgelegt, so ist der wirtschaftliche Betrieb am Standort nicht mehr aufrechtzuerhalten.

2.7 Gemäß den Bestimmungen des § 6 (2) dürfen die Raumhöhen des Erdgeschoßes mind. 3,5 m jedoch max. 6,5 m betragen. Es wird darum ersucht, dies auch für allfällige Lagerflächen auszuräumen bzw. im Falle von Lagerstätten keine solche Begrenzung einzuführen, da

dies vor allem für den gegenständlichen Baustoffhandelsbetrieb eine deutliche Einschränkung mit entsprechenden Auswirkungen ergibt. Damit wäre im Wettbewerb der gegenständliche Standort mit Rechtskraftwerdung des Bebauungsplanes benachteiligt und somit auch gegenüber anderen unverhältnismäßig schlechter gestellt.

2.8 Der Ausschluss von Pultdächern gem. § 5 (4) ist vor allem für gewerbliche Betriebe mit Lagerflächen nicht nachvollziehbar, dem Einwendungspunkt wurde im Zuge der zweiten Auflage offensichtlich bereits nachgekommen. Betriebstechnisch ist es erforderlich, dass mittels Stapler Regale beladen werden. Hier sind deshalb im Bereich der Manipulationswege teils größere Gebäudehöhen erforderlich, die sich gerade bei Pultdächern ohne Erhöhung der max. zulässigen Gesamthöhen auch gut realisieren lassen. Es wird daher der Ausschluss von Pultdächern für Neubauten beeinträchtigt.

2.9 Die Festlegung eines Versiegelungsgrades von 0,7 pro Bauplatz gem. § 8 Abs. 2 im Gewerbe und Kerngebiet führt dazu, dass gewerbliche Betriebsflächen zu Lagerflächen bzw. LKW-Rangierbereiche zukünftig verunmöglicht werden. Ferner widerspricht diese Festlegung der bereits bestehenden Nutzung für einen Großteil der tatsächlich betrieblich genutzten Flächen im gesamten Geltungsbereich bzw. dem direkten Umgebungsbereich und der „verdichteten“ Bebauung, wie sie v.a. im Kerngebiet gem. Legaldefinition zulässig ist. Damit kann ein weiterer Formalrechtlicher Widerspruch zum StROG 2010 erkannt werden. Die Forderung nach § 8 (3) von einem Mindestanteil an unversiegelten und nicht unterbauten Boden von mind. 10 % pro Bauplatz ist aufgrund der beinahe vollständigen Versiegelung des gegenständlichen Gebietes nicht umsetzbar und entbehrt jeder Grundlagenforschung. Es ist deshalb zu streichen.



Abbildung 2 - Ausschnitt Digitaler Atlas mit Betriebsgebiet Vitzthum

2.10 Da Geländeänderungen gem. § 8 Abs. 18 ausschließlich bis zu einer Höhe von nur 1,0 m zulässig sind, verunmöglicht dies innerhalb der Verordnung die Anpassung der vorhandenen Geländesituation zur Schaffung einer tatsächlich verkehrlich nutzbaren Straße am Feldkirchner Weg und ist daher diese zweite Verkehrsfläche parallel zum Feldkirchner Weg zu löschen. Ferner bedarf es einer gärtnerischen Gestaltung von Böschungssituationen, die zwangsweise zu Geländeänderungen führen müssen (im Bereich Vitzthum ist eine rund 7 m hohe Böschung vorhanden). Vorgeschlagen wird daher die Nutzung und der Ausbau der vorhandenen verkehrlichen Durchwegungen östlich des Planungsgebiets – auch zum Zwecke der Hintanhaltung

von ungenutzten, bereits versiegelten Verkehrsflächen. Durchwegungen können damit schneller und effizienter ohne maßgeblich erforderliche Erdbewegungen und Stützbauwerke geschaffen und realisiert werden.

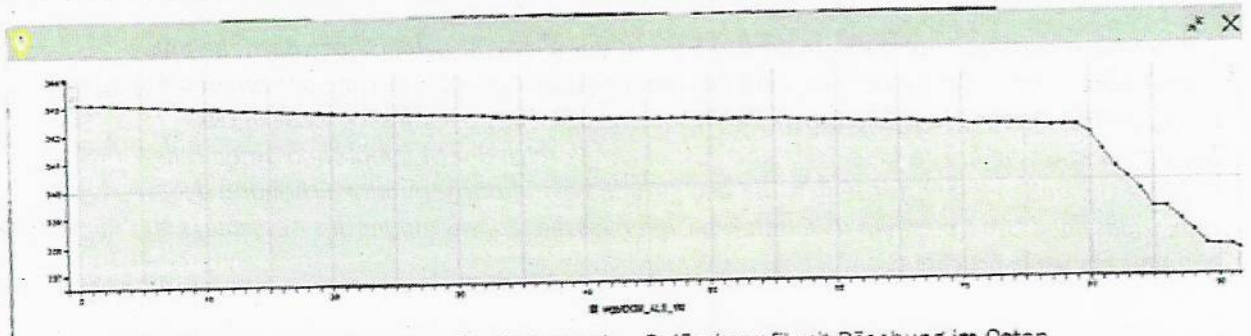


Abbildung 3 - Auszug aus dem Gis-Steiermark - Geländeprofil mit Böschung im Osten

Tatsächlich führt auch hier der Ausschluss von Stützmauern ab einer Höhe von 0,5 m gem. § 8 Abs. 20 dazu, dass die angestrebte Nutzung schlichtweg nicht möglich ist. Angestrebt wird im Bereich der Fa. Schalbau Vitzthum eine solche Geländeänderung, die eine Böschung mit einer insgesamt reduzierten Breite entstehen lässt. Hier könnte nach einer ersten begrünten Böschung am Feldkirchner Weg eine ebene Zwischenberme zur Pflanzung von heimischen Laubbaumen im Sinne des Bebauungsplanes geschaffen werden und dann eine weitere begrünte Böschung zum eigentlichen Betriebsareal geführt werden. Dies bedingt sodann die Reduktion der Freifläche und Verschiebung der Baugrenzlinie auf einen Abstand von max. 5,0 m zur Straßenfluchtlinie entlang des Feldkirchner Wegs, womit auch eine optimierte Nutzbarkeit des Betriebsgebietes selbst entsteht. Diese Bepflanzungs- und Böschungsmaßnahme würde eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung sowie einen offen wirkenden Straßenraum mit positiver Wirkung auf das Ortsbild erzeugen. Im krassen Gegensatz dazu würde eine 7,0 m hohe Böschung, teils mit Befestigungsmauern zu einer Tunnelwirkung führen, die wenig positiven Gestaltungswillen zeigt.





Abbildung 4 - Blick in Richtung Bebauungsplangebiet vom Kirchfelderweg aus mit Blick auf Böschung

Damit einher geht auch die Tatsache, dass die entworfene Straßenfluchtlinie für den Feldkirchner Weg einen vollkommen überdimensionierten Straßenraum erwarten lässt (mehr Verkehrsfrequenz, mehr Lärm, etc.). Dies vor allem deshalb, da nur eine begrenzte verkehrswirksame Nutzbarkeit einer zukünftigen Straße entsteht, da das Einzugsgebiet klein ist und derzeit keine weitere Anbindung (außer über Fremdgrundstücke (Vitzthum, Grdst. Nr. 226/1)) möglich ist. Die Festlegungen kommen hier einer Enteignung – jedoch ohne öffentliches Interesse nahe.

2.11 Die vermeintliche Erhaltenswürdigkeit des vorhandenen Silberhorn auf dem Grdst. Nr. 206/1, KG Rudersdorf, wurde bereits revidiert.

2.12 Zur Festlegung von Baugrenzen: Grundsätzlich ist anzuführen, dass im Sinne der Gleichbehandlung die planmäßige Fortführung der Baugrenzlinie aus Richtung Norden zu einem weitaus kleineren flächenmäßigen Verlust an (bereits bestehender und genutzter) Manipulationsfläche führt. Ferner liegen bereits bestehende Gebäude und weitere bauliche Anlagen zukünftig außerhalb der Baugrenzen, was nur wenig Sinn ergibt. Aus fachlicher Sicht ist diese Grenzziehung daher auch aufgrund der hohen Bebauungsdichten nicht nachvollziehbar. Diese Gebäude sollen aus betrieblichen Gründen nicht abgebrochen werden. Es wird zwar begrüßt, dass eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen bereits erfolgt ist, jedoch wird ein Abstand von 19,0 m bzw. 17,0 m von der Baugrenzlinie zur östlichen Grundstücksgrenze aufgrund der damit verbundenen massiven Entwertung des Gebietes hins. der bisherigen Nutzbarkeit als Manipulations- und Lagerfläche nicht akzeptiert. Selbst der Erläuterungsbericht vom 14.02.2024 spricht hier nur davon, dass 10 m vom Feldkirchner Weg als Grünpuffer mit Baupflanzungen zu versehen sind. Vor allem in Gewerbegebieten ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen und erforderlichen Lagerflächen auch zum Schutz der benachbarten Reinen Wohngebiete im Sinne der Ordnung der benachbarten Räume gem. § 3 StROG 2010 teilweise die Einhausung dieser Manipulationsflächen und Lagerflächen erforderlich, um eine ausreichende Lärmschutzwirkung gegenüber der Wohnnachbarschaft im Osten sicherzustellen.

Dies ist jedoch außerhalb der Baugrenzlinien nicht möglich und verunmöglicht damit der gegenständliche Bebauungsplan-Zweitentwurf auch die Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung im Osten. Im Zuge dessen wird auch darauf wiederholend hingewiesen, dass anstatt der Schaffung einer neuen Straße innerhalb des östlichen Bebauungsplangebietes vielmehr die bestehende Durchwegung östlich daran angrenzend außerhalb des Bebauungsplangebietes weiter genutzt werden soll und allenfalls ausgebaut werden soll, da dies einerseits kurzfristig umsetzbar und andererseits auch tatsächlich ohne maßgebliche Geländeänderungen und Anpassungen des Straßenaufbaues realisierbar ist, während aufgrund der Böschungssituation innerhalb des Bebauungsplangebietes nur mit sehr großem Aufwand die Realisierung einer Nord-Süd-Verbindung erfolgen könnte. Im Sinne der Zweckmäßigkeit sowie der Dringlichkeit der gegenständlichen öffentlichen Interessensumsetzung wird daher zukünftig davon Abstand zu nehmen sein, diese Flächen des Bebauungsplangebietes und des Kerngebietes zu einer Verkehrsfläche umzufunktionieren. Die Führung zweier Verkehrsflächen nebeneinander widerspricht auch dem Grundsatz des „Flächensparens“ bzw. führt vielmehr zu einer finanziellen Zusatzbelastung ohne maßgeblichen Nutzen.

2.13 Zur Festlegung eines Geh- und Radweges innerhalb der Grundstücksflächen des Einwendungsstellers wird, wie eingangs erwähnt, ausgeführt, dass nach wie vor die zwar erfolgte Verschiebung des Geh- und Radweges, jedoch weiterhin innerhalb des zusammenhängenden zukünftigen Gewerbegebietes, zur Segmentierung und Zerschneidung der Betriebsflächen führt und stellt dies damit einen Widerspruch zu den Zielsetzungen dar. Gem. Erläuterungsbericht (vom 14.02.2024, Seite 37) werden Flächen für insgesamt 5 Durchwegungen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen durch das Bebauungsplangebiet eingeplant – auf einer Längserstreckung von nicht mal 1,0 km! Es gibt jedoch dafür keinerlei fachlichen Begründungen hins. der räumlichen Lage oder der tatsächlichen Notwendigkeit – vor allem in bereits bebautem Gebiet. Mangels Erläuterungen kann kein öffentliches Interesse nachvollzogen werden und ist auch die Lage dieser Durchwegungen im Vergleich zu anderen räumlichen Anordnungen nicht begründet.

Mit der Festlegung eines Geh- und Radweges wird insbesondere das Betriebsareal der Schalbau Vitzthum GmbH (sh. Hiezu auch die Ausführung hins. der Kauf- und Überlassungsverpflichtungen für Herrn Hermann A. Vitzthum) räumlich dergestalt durchschnitten, dass eine weitere Nutzung nicht mehr möglich ist und eine wirtschaftliche Aufschließung verunmöglicht wird. Eine räumliche Verschiebung der Betriebseinfahrt ist aufgrund der räumlichen Lage an der Triesterstraße nicht möglich (die derzeit bestehende, nördlich liegende Zufahrt wird aufgrund der vorgesehenen Bebauung und der rechtwinkligen Einfahrtsbermen aufgegeben). Ferner wird darauf hingewiesen, dass sowohl nördlich als auch südlich bestehende Durchwegungsstraßen (das sind Brunnfeldweg, Kirchfelderweg; hier insbesondere auch Verkehrsflächen gem. gelt. Flächenwidmungsplan) bestehen und in einer fußläufigen Entfernung von nur 80-130 m liegen. Die Schaffung einer für den Geh- und Radverkehr gefährlichen Durchwegung über eine Betriebszufahrt/-fläche ist daher schlichtweg unnötig und widerspricht allen Planungsgrundsätzen, insbesondere hinsichtlich Verkehrssicherheit und Risikominimierung. Ferner würde durch diese geplante Durchscheidung des Betriebsareals (Privateigentum) eine lärmtechnisch zu bemängelnde Situation geschaffen werden, da entlang dieses neuen Geh- und Radweges die Immissionen von der Triester Straße inkl. des dortigen Kreuzungsbereiches mit der Hauptstraße direkt und ungefiltert (trichterförmig) kanalisiert ins Wohngebiet im Osten geleitet werden würden. Dies steht im krassen Widerspruch zur Intention des Bebauungsplanes und auch des STEK 4.0 der Stadt Graz und ist daher unzulässig. Ein effektiver Lärmschutz einer gekuppelten oder geschlossenen Bebauung wird damit ad absurdum geführt und bereits bestehende Straßen nicht berücksichtigt.

Dass mit der Errichtung eines Geh- und Radweges auf dem Grundstück der Fa. Schalbau Vitzthum ein wesentlicher Eingriff in bestehende Eigentumsrechte ohne wirkliches öffentliches Interesse und trotz gegebener Alternativen entsteht, sei an dieser Stelle angemerkt.

Der o.g. Kirchfelderweg (Suchgrdst. 229/6, u.a.) ist im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 als durchgehende Verkehrsfläche dargestellt und führt zum Feldkirchnerweg. Gleiches gilt auch für den Brunnfeldweg (Grdst. Nr. 254/2). Es ist damit bereits auf Ebene des Flächenwidmungsplanes eine Verkehrsfläche gem. den Bestimmungen des S 32 StROG 2010 dokumentiert und festgelegt. Damit sind die erforderlichen verkehrlichen Durchwegungen im ggst. Bereich bereits verordnet und haben sich alle Nutzungen den Bestimmungen des S 32 StROG 2010 unterzuordnen. Weshalb nunmehr eine weitere Geh- und Radwegeverbindung innerhalb des Betriebsgebietes eine derzeit ca. 7,0 m hohe Böschung auf dem Betriebsgelände der Schalbau Vitzthum GmbH erforderlich sein soll, bleibt – nach wie vor - vollkommen unbeantwortet und widerspricht dies im Wesentlichen auch den Zielsetzungen des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 der Stadt Graz. Im Sinne der Wahrung einer Wirtschaftlichkeit gem. den Raumordnungsgrundsätzen und -zielen ist daher eine weitere Durchwegung im Gebiet aus fachlicher Sicht nicht erforderlich; die weitere und ggf. intensiviere Nutzung der bestehenden Verkehrsflächen sollte im Sinne der Ressourcenschonung jedenfalls bevorzugt werden.

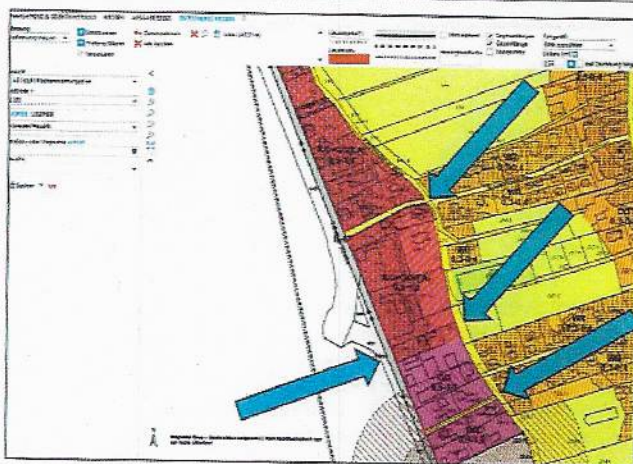


Abbildung 5 - Auszug aus dem GIS der Stadt Graz- FWP mit Verkehrsflächen



Abbildung 6 - bestehende Verkehrsfläche Kirchfelderweg in Richtung Osten



Abbildung 7 - Blick vom Feldkirchnerweg in Richtung Süden auf bestehende Durchwegung



Abbildung 8 - Blick aus Westen in Richtung Bebauungsplangebiet mit Blick auf Böschungssituation

Es ergibt sich daraus das nachfolgende Bild einer vereinfachten und rasch umsetzbaren Durchwegung für Geh- und Radverkehr.



Abbildung 9 - Vertretbare, ressourcenschonende Wegführung

2.14 Das im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan genannte Verkehrsgutachten der Triagonal GmbH wurde dem Anhang nicht beigelegt, wodurch die Festlegungen im Bebauungsplan nicht ausreichend begründet werden können bzw. nicht nachvollziehbar oder prüfbar sind.

*Jedenfalls ist davon auszugehen, dass derart großflächige Grundstücksabtretungen für Straßen und Wege damit nicht begründet werden können. Es ist daher die Abfassung einer Einwendung für den Normunterworfenen nur bedingt möglich und wird der Bebauungsplan daher aufgrund mangelnder Begründungen und Nachweise beeinträchtigt.*

#### Einwendungsbehandlung:

Ergänzend zur Einwendungsbeantwortung der Einwendung zum 1. Bebauungsplanentwurf kann zu den einzelnen Punkten hier folgendes angeführt werden.

Das Erfordernis der Durchwegung, welche in einer geringen Breite für Fußgänger und Radfahrer eine kurze Verbindung zwischen dem Feldkirchner Weg der Triester Straße schaffen soll, wurde bereits in der ersten Einwendungsbeantwortung fachlich begründet. Dazu wird in der Einwendung die Verschiebung der Durchwegung, die auf die bestehende Betriebszufahrt Rücksicht nimmt, positiv bewertet. Eine nochmalige Verschiebung ist nach neuerlicher Prüfung nicht möglich.

Die geplante Durchwegung entspricht dem abgestimmten städtischen Raster und soll die Erreichbarkeit der bestehenden, und vor allem künftigen Infrastruktur (Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Haltestelle, Radweg, ...) an der Triester Straße auf kurzem Wege für den Fuß- und Radverkehr ermöglichen.

Der Bebauungsplan hat also Durchwegungen für Fußgänger und Radfahrer ebenso wie selbstverständlich auch die Nutzungen entsprechend der Gebietskategorie zu ermöglichen. Dies wurde bestmöglich in Einklang entsprechend der angeführten Betriebszufahrt wie auch den Besitzverhältnissen gebracht. Eine Verschiebung der Durchwegung an die südliche Grenze des Bebauungsplangebietes würde das Erfordernis kurze Distanzen zwischen den Wohngebieten und der Triester Straße, sowie gleichmäßige und für jedermann bewältigbare Abstände zwischen den Durchwegungen bzw. Straßen anzubieten ad absurdum führen.

Wie bereits ausgeführt, ist für die zukünftigen Verkehrsflächen, die ja auch den Eigentümern der gegenständlichen Liegenschaften zugutekommen, ist keine Enteignung vorgesehen, sondern eine Grundstückseinlöse. Mit der Verordnung des Bebauungsplanes ist sichergestellt, dass keine Bruttogeschoßfläche, die auf dem Bauplatz künftig durch Neubauten konsumiert werden kann, durch die einzulösenden Flächen verloren geht.

Zur nochmals eingebrachten und umfangreich dargelegten Situation der südlich angrenzenden Grundstücke kann hier folgendes angeführt werden:

Eine Einschränkung durch eine Bebauungsplanpflicht per se kann aus raumordnungsrechtlicher Sicht nicht bestehen. Würde für den Einwender die dargelegte Einschränkung für Grundstücke in einem Bebauungsplangebiet tatsächlich bestehen, ist angesichts der angestrebten „räumlichen Ausdehnung“ des Betriebes auf weitere Grundstücke (solche befinden sich in der gleichen Widmungskategorie - südlich angrenzend an das Firmenareal), nicht erkennbar warum man für diese Grundstücke dann eine Ungleichbehandlung erkennt und ebenso eine Bebauungsplanpflicht fordert. Die angesprochene geplante „räumliche Ausdehnung“ kann sich nur auf Flächen der gleichen Gebietskategorie beziehen, nicht auf Flächen im „Reinen Wohngebiet“ – wie in Abbildung 1 der Einwendung dargestellt.

Nochmals sei hier angeführt, dass ein Bebauungsplan eine für den Eigentümer bzw. Projektentwickler oder für einen möglichen zukünftigen Erwerb keine Einschränkung, sondern vielmehr Rechtssicherheit für die künftige Entwicklung bedeutet. Um welche Einschränkungen es sich hier konkret handeln soll, wird nicht näher erläutert – Tatsache ist jedoch, dass die städtebaulichen Planungsinstrumente, die mit dem Bebauungsplan festgelegt werden inhaltlich ebenso für ein Bauvorhaben ohne zugrundeliegendem Bebauungsplan gelten und in jedem Fall einzuhalten sind.

Mit der 8. Änderung des 4.0 Flächenwidmungsplanes A14-081274/2023 (4.08 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz, Auflagezeitraum: 30. Dezember 2023 bis 08. März 2024) wird für die Grundstücke zur

südlichen Stadtgrenze eine Bebauungsplanpflicht festgelegt. Diese 8. Änderung ist noch nicht im Gemeinderat beschlossen und besteht derzeit als Entwurf.

Zum angeführten § 16 Industrie, Gewerbe Abs 2 des 4.0 STEK ist folgendes erklärend anzuführen: Hier handelt es sich um die Gestaltung der Übergänge von lärmemittierenden Industrie- und Gewerbegebiete zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionschutzmaßnahmen für Wohngebiete. Dies wird mit dem Bebauungsplan u.a. durch den ca. 10,0 m breiten Grünstreifen mit verpflichtenden Baumpflanzungen, mit der niedrigeren Bebauung lärmemittierender baulicher Anlagen zum Feldkirchner Weg und damit zu den Wohngebieten sichergestellt. Hinsichtlich der Lärmentwicklung ist die ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen entsprechend der Baulandkategorie gem. § 30 STROG 2010 mit Planungsrichtwerten durch Firmenansiedlungen bzw. lärmemittierende Gewerbebetriebe ohnedies durch Emissionsschutzmaßnahmen bei Neubauten im Bauverfahren einzuhalten.

Die Widmung Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss ermöglicht die Kerngebietenutzung im Erdgeschoss und im Kellergeschoss. Mit der Kerngebietenutzung ist eine **Vielzahl von Nutzungen** möglich (Zitat § 30 Abs. 1 Z 3): *vornehmlich für bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten, Verwaltung und Büros und dergleichen, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. Ist ein Widerspruch zur Eigenart des Kerngebietes gegeben, kann die Zulässigkeit der Errichtung von Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.*

Sollten jedoch Betriebswohnungen für den bereits bestehenden Firmenstandort mit der Einwendung gemeint sein, so sind diese gemäß dem Stmk Raumordnungsgesetz unter der Voraussetzung, dass diese für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen erforderlich sind und mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, zulässig.

Die Festlegung, dass Handelsbetriebe nur im Erdgeschoß möglich sind, bezieht sich auf Verkaufsflächennutzung mit Ausstellungsflächen.

Handelsbetriebe können Verwaltungs- bzw. Büroeinheiten auch in den oberen Geschoßen betreiben.

Zu Werbungen wird nicht festgelegt, dass Werbungen, die über Baugrenzl意思 hervortreten nicht zulässig sind. Werbungen sind jedoch nicht über Straßenfluchtlinien (und damit auch über Baufluchtlinien) zulässig. Da mit dem Bebauungsplan eine straßenraumbildende Bebauung einher geht – ist Werbung sinnvollerweise direkt an der Fassade anzubringen.

Werbung ist im Bebauungsplan geregelt und nicht verboten. Werbung ist ein wesentliches Element der Stadtgestalt. Es ist Teil eines lebendigen Stadtbildes und prägt den öffentlichen Raum mit. Das architektonische Erscheinungsbild steht in einem direkten gestalterischen Zusammenhang mit der jeweiligen Werbeanlage. Wesentlich ist ebenso das Zusammenwirken der baulichen Struktur mit dem öffentlichen Raum. Öffentlicher Raum lässt sich weder beliebig vermehren, noch beliebig „verstellen“, denn dadurch verliert er seinen Wert.

Die Stadt hat dafür Sorge zu tragen, dass die Qualität und die Erlebbarkeit des öffentlichen Raums nicht durch eine Reizüberflutung verloren geht.

Städtebauliche Parameter für Werbeanlagen orientieren sich an der baulichen Maßstäblichkeit, Straßenquerschnitten, Sichtachsen, Fassadengeometrie, Häufung, Fernwirkung, Blendwirkung, Nutzung etc. Diese städtebaulichen Zielsetzungen führen zur Festlegung über Werbeanlagen im gegenständlichen Bebauungsplangebiet.

Die Raumhöhen im Erdgeschoß wurden bereits von max. 5,0 m auf 6,50 m erhöht, eine weitere Erhöhung ist aus städtebaulicher Sicht nicht vorstellbar. Wie bereits ausgeführt, soll eine straßenraumbildende Bebauung

zur Triester Straße entstehen. Diese Bebauung wird eine Fassade zum Straßenraum bilden und soll damit auch eine Geschoßeinteilung zeigen. Eine weit über das übliche Maß hinausragende Geschoßhöhe im Erdgeschoß oder eine gänzliche Auflösung mit nur einem Geschoß, das über die gesamte Gebäudehöhe reicht, stellt keine qualitätsvolle, straßenraumbildende Bebauung dar und entspräche somit nicht dem angestrebten Straßen- und Ortsbild.

Hinsichtlich des Versiegelungsgrades und der Vorgabe 10 % des Bauplatzes nicht über- und unterbauen zu dürfen, kann auch auf die Vorgabe des ohnedies einzuhaltenden 10 m breiten begrünten Pufferstreifens zu den Wohngebieten im Osten verwiesen werden. Mit der Umsetzung dieser Vorgabe (bei einem Neubau) können die 10 % nicht über- und unterzubauenden Flächen und ein Teil des Versiegelungsgrades bereits erreicht werden.

Zur bereits beantworteten Thematik zu den Geländeänderungen kann ergänzend angeführt werden, dass die Begrünung der Böschung von Seiten der Stadt erfolgen wird. Ein überdimensionierter Straßenraum ist deshalb nicht zu erwarten, der Feldkirchner Weg wird grundsätzlich nur für die Schaffung eines Gehsteiges verbreitert, im Bereich der Böschung wird diese bis zur Böschungsoberkante als begrünter Streifen belassen. Wie bereits mitgeteilt wird es zu keiner „Enteignung“ kommen, sondern die Flächen werden eingelöst, die künftigen konsumierbaren Bruttogeschoßflächen können auf die Bruttobauplatzfläche gerechnet werden.

Dass bereits bestehende Gebäude und weitere bauliche Anlagen im Plan mitunter außerhalb der Baugrenzen eines Bebauungsplanes dargestellt sind, ergibt insofern Sinn, als in einem Bebauungsplan die künftige Entwicklung in einem möglichen Rahmen (Baufluchtlinien, Baugrenzen, Höhenzonierungslinien) dargestellt ist, im Plan wird auch der derzeitige Kataster eingeblendet.

Es können selbstverständlich rechtmäßige Bestandsgebäude weiterhin bestehen bleiben und auch weiterhin genutzt werden. Sollte jedoch ein Neubau errichtet werden und der Altbestand abgebrochen werden – was nur aufgrund eines Wunsches des Eigentümers erfolgen kann - gelten die Bedingungen des Bebauungsplanes.

Die neue Straßenfluchtlinie entlang des Feldkirchner Weges wird entlang der Böschungsoberkante gezogen. Wie in der Einwendung, Abbildung 3, Geländeprofil erkennbar, ist östlich der Böschungsoberkante die Böschung nach Osten zu sehen. In diesem Bereich soll weder eine Geländeänderung noch eine „neue Straße“ geschaffen werden, sondern wie oben erläutert, die begrünte Böschung erhalten werden.

Mit der 2. Entwurfsauflage des Bebauungsplanes wird auf die Einwendungen hinsichtlich der nochmaligen Überprüfung des Zustandes des im 1. Entwurf eingetragenen erhaltenswerten Baumes am nördlichen Nachbargrundstück eingegangen. Die Überprüfung ergab, dass der Baum nicht mehr als erhaltenswert eingestuft wird und damit auch die Baugrenze weiter Richtung Osten geführt werden kann. Dies bedeutet auch für die gegenständlichen Grundstücke einen erweiterten Rahmen der Bebaubarkeit.

Die konkrete bauliche Ausnutzbarkeit bewegt sich künftig in diesem aufgespannten Rahmen, dabei sind jedoch die Maximalwerte einzuhalten. Hinweis: unter Einhaltung der Bebauungsdichte und der Maximalhöhe und aller weiteren Vorgaben im Bebauungsplan kann ohnedies nicht der gesamte, durch die Baugrenzen aufgespannte Rahmen gänzlich bebaut werden.

Ebenso wird mit der 2. Entwurfsauflage des Bebauungsplanes auf die Einwendung der Überschneidung der Lage der Betriebszufahrt mit der Durchwegung insofern reagiert, als die Durchwegung entlang der Grundgrenze des Nachbargrundstückes, Triester Straße 495 verschoben wurde.

Die neue Lage der Durchwegung verunmöglicht nicht die in der Planbeilage dargestellte Ein- und Ausfahrt südlich der Durchwegung.

Eine Verschiebung der Betriebszufahrt ist aus diesem Grund nicht erforderlich. Beide Zufahrten zu den Liegenschaften kann der Bebauungsplan nicht verunmöglichen, beide Liegenschaften können somit erschlossen werden und sind durch die Anbindung an das Öffentliche Gut wie in der Planbeilage dargestellt gut nutzbar.

Nochmals sei auf das Erfordernis der Durchwegung, welche in einer geringen Breite für Fußgänger und Radfahrer eine kurze Verbindung zwischen dem Feldkirchner Weg der Triester Straße schaffen soll hingewiesen. Mit dem Bebauungsplan wird eine Durchwegung zwischen dem Brunnenfeldweg und der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes festgelegt. Der Bebauungsplan stellt zudem sicher, dass auch für diese Durchwegung eine **Anbindung an einen Gehweg und einen Radweg an der Triester Straße wie auch einen Gehsteig am Feldkirchner Weg** bestehen wird. Für Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes kann hier keine Vorsorge getroffen werden.

Auch sei an dieser Stelle nochmals erwähnt, dass eine Verkehrsuntersuchung von der Verkehrsplanung in Auftrag gegeben wurde, um Berechnungen und Messungen durchführen zu lassen. Diese Untersuchungen waren erforderlich, um für die darauffolgenden Abstimmungsgespräche mit allen Projektverantwortlichen führen zu können und daraufhin Festlegungen getroffen werden konnten. Es wird mit dem Erläuterungsbericht des gegenständlichen Bebauungsplanes eine inhaltliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Untersuchung vorgelegt und es wurde im Zuge der Informationsveranstaltung am 23. Mai 2023 die Untersuchung zur Durchsicht aufgelegt. Im Zuge der Informationsveranstaltung stand auch der Referent der Verkehrsplanung zu Verkehrsthemen und der Verkehrsuntersuchung Rede und Antwort.

### **Einwendung 13 (OZ 0061)**

*Der Widerspruch betrifft das Grundstück mit den Nummern Nr. 227/2, 228/3 und 409, Triesterstraße 495, 8055 Graz. (KG 63118 Rudersdorf)*

*Wir sind mit den erlaubten Bauhöhen von 14 Meter bzw. 10,5 Meter Höhe ohne entsprechende Distanz auf der Südseite unseres Grundstücks bzw. des dort benachbarten Grundstücks nicht einverstanden.*

*Es kann und darf nicht sein dass man Menschen die ihr Leben lang viel Zeit, Arbeit und Schweiß in ihr Domizil gesteckt haben mit einer 14 Meter hohen Betonwand belohnt, und ihnen somit über 8 Monate im Jahr natürliche Sonneneinstrahlung und natürliches Licht entzieht und dadurch auch noch mit erhöhten Heizkosten bzw. erhöhten Energieaufwand belohnt.*

*Die Sonnenposition in Graz ist am 21.12. jährlich: Höhe über dem Horizont: 18.37°, Himmelsrichtung: 166.44°, SSO. Bei 18,37 ° Höhe der Sonne über dem Horizont würde ein 14 Meter hohes Gebäude unser gesamtes Grundstück für sehr lange Zeit beschatten. Bei der derzeitigen Baugrenzlinie auf dem Grundstück unseres südseitigen Nachbarn würde das bedeuten dass wir ca. 4-5 Monate in den Wintermonaten keine Sonne mehr sehen und das Grundstück zu einem Sumpfgebiet verkommt.*

*Manche Nachbarn könnten diese Situation für sich nutzen um sich dadurch ihrer Nachbarn zu entledigen bzw. zu „vertreiben“ um dann günstig diese Grundstücke zu kaufen.*

*Daher bitten wir Sie die Baugrenzlinie an die Bauhöhe anzupassen indem bei hohen Gebäuden der Abstand zur Grundstücksgrenze anzupassen wäre um entsprechenden Abstand zu gewährleisten, und auch keine Flachdächer bzw. Pultdächer verwendet werden sondern eine Dachschräge fallend zum benachbarten Grundstück.*

*Der geplante Radweg zwischen den Grundstücken mit den Nummern Nr. 227/2, 228/3, 409 und Grundstück mit der Nummer 228/2 würde die Situation mit dem zu geringem Abstand etwas entschärfen, und mit etwas mehr Breite könnte man ihn in Zukunft auch als Zufahrt zu den Grundstücken verwenden.*

*Wenn die Grundstücke 229/1 und 229/2 am südlichen Ende von diesem Bebauungsplan ausgenommen sind, warum ist es dann nicht auch möglich die angrenzenden Grundstücke 228/2 bzw. 227/2, 228/3 und 409 von diesem Bebauungsplan auszunehmen ?*



### Einwendungsbehandlung:

In Ergänzung zur Beantwortung der Einwendung zur 1. Entwurfsauflage kann festgehalten werden, dass das Stmk Baugesetz hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände auch mit einem rechtswirksamen Bebauungsplan gültig ist. Abstände sind demzufolge mit einem Neubau auf den Nachbarliegenschaften zu Ihrer Grundstücksgrenze und hinsichtlich des Gebäudeabstandes einzuhalten.

Hinsichtlich der geforderten Dachschrägen muss gesagt werden, dass die Widmungskategorie gemäß dem rechtswirksamen 4.0 Flächenwidmungsplan kein Allgemeines oder Reines Wohngebiet ist, sondern eine Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss. Das bedeutet, dass hier Firmenansiedlungen für beispielsweise Verwaltung und Büros, Handels- und Dienstleistungen sowie gewerbliche Nutzungen möglich sind.

Der gegenständliche Bebauungsplan kann also für diese Nutzungen keine Satteldächer vorgeben, da dies für die Nutzung hinderlich wäre und nicht dem Stand der Technik entspricht. Flachdächer können nach diesem Stand weite Längen für beispielsweise Lagerhallen überspannen – der Bebauungsplan legt jedoch fest, dass diese begrünt werden müssen.

Damit wird auch ein passiver Hochwasserschutz (verzögerte Retention) sowie ein zusätzlicher Temperaturnutzen durch Verdunstung gewährleistet.

Der Geh-/Radweg ist mit einer Breite von 5,0 m ausreichend dimensioniert, zusätzlich muss je Seite mit den Gebäuden noch 2,0 m Abstand gehalten werden. Die Nutzung ist ausschließlich dem zu Fuß gehen und dem Radfahren vorbehalten. Zufahrten zu den Grundstücken, wie beispielsweise die Betriebszufahrt mit Lkw-Anlieferung etc. der Nachbarliegenschaft auf einem Geh-/Radweg stellen weder verkehrstechnisch noch sicherheitstechnisch eine gute Lösung dar und würden die Nutzung für Fußgänger und Radfahrer ad absurdum führen.

Die Stadt hat dafür Sorge zu tragen, dass für diesen Gebietsbereich eine geordnete Siedlungsentwicklung im Zuge dieses Bebauungsplanes sichergestellt wird. Diese Entscheidung wurde bereits mit dem rechtswirksamen 4.0 Flächenwidmungsplan getroffen, aus dieser Bestimmung für den Gebietsbereich kann man nicht einzelne Grundstücke „herausnehmen“.

**Ob** künftig Neubauten im Gebiet entstehen kann mit einem Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Der Bebauungsplan legt jedoch fest **wie** künftig gebaut werden darf.

Hinweis: Mit der 8. Änderung des 4.0 Flächenwidmungsplanes A14-081274/2023 (4.08 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz, Auflagezeitraum: 30. Dezember 2023 bis 08. März 2024) wird für die Grundstücke zur südlichen Stadtgrenze ebenso eine Bebauungsplanpflicht festgelegt. Diese 8. Änderung ist noch nicht im Gemeinderat beschlossen und besteht derzeit als Entwurf.

### **Einwendung 14 (OZ 0062)**

#### *Generelle Kritik:*

*a; Der im Entwurf geplante Radweg in der Triesterstraße beginnend ab Mälzerweg ist nicht notwendig, widersprüchlich und problematisch in der Planung, da die vorgesehene Breite mit 4 m im Gegenverkehrsbetrieb den modernen Vorgaben für einen Radschnellweg nicht mehr entspricht (zu schmal), die Benützung aufgrund der direkten, durch die baulich nicht abgegrenzte Planung, Nähe zur Fahrbahn (die von der Stadt angenommene Frequenz des Schwerverkehrs und dessen erlaubte Höchstgeschwindigkeit, etwa durch Gischt und/oder Sogwirkung der LKWs, etc) stark einschränkt und alternative parallele Radwege in unmittelbarer Nähe bereits bestehen (Haupttradrouten 9, bereits durchgehend nutzbar vom Grazer Hauptbahnhof bis nach Thalerhof mit mehrfachen Querverbindungen zur Triesterstraße, weiters ist er gut an das bestehende Radwegenetz der Stadt Graz und des Landes Steiermark angebunden;*

in unmittelbarer Nähe der Radweg vom Verkehrsknotenpunkt Puntigam - Ruthardweg - Mälzerweg - Feldkirchnerweg - Grenzgasse - Triesterstraße. Weiters verfügt die Triesterstraße auf der gegenüber liegenden Westseite ca. auf Höhe Triesterstraße 412 bis Triesterstraße 459 bereits über einen teilweise gut ausgebauten, von der Fahrbahn zurückversetzten Radweg, der auch an die Hauptradroute 9 direkt, getrennt von der Hauptfahrbahn, angeschlossen ist). Der geplante Radweg wäre weder im Norden noch im Süden an weitere Radfahrwege angebunden und aufgrund bestehender Bebauungspläne auch nicht anbindbar.

b; Die im Entwurf enthaltenen Vorgaben für die Baumbepflanzung in der Triesterstraße sind unklar bzw. widersprüchlich. Für die, im Bebauungsplan vorgesehenen, großkronigen Bäume 1. Ordnung entlang der Triesterstraße wird in der VO ein (reduzierter) Pflanzabstand vom aufgehenden Mauerwerk von 4,5m (für Bäume 1. Ordnung) festgelegt. Laut Skizze (S.36 oben, Verkehrsflächen) im Bebauungsplan sind die Bäume mittig im geplanten Grünstreifen zu verorten, der Abstand wäre demnach nur 3,63m, dies widerspräche demnach der VO der ÖNORM, der vorgegebenen Mindestfläche der Baumscheiben (S.39 Freiflächen und Grüngestaltung) und wäre zu wenig für großkronige Bäume, entweder der Pflanzstreifen wird um Flächen des öffentlichen Raumes erweitert (zum Nachteil der Anlieger) oder es werden lediglich säulenförmige Bäume gepflanzt. Diese besitzen jedoch eine andere Qualität, unterstreichen die Linearität der Straße und spenden weniger Schatten. Nur Bäume mit ausladenden Kronen spenden ausreichend Schatten. Diese brauchen aber nicht nur den in der VO verlangten Platz, sondern bei diesem Pflanzabstand auch geringere Gebäudehöhen (max. dreigeschossig).

Eine Alleepflanzung müsste auf jeden Fall auch im Zusammenhang mit einer ergänzenden Begrünung der von Hitze noch stärker betroffenen Sonnenseite der Triesterstraße - jetzt außerhalb des Bebauungsplanes - gedacht werden. Auch die Planung der Allee müsste damit in einem Gesamtkonzept mit der gegenüberliegenden Straßenseite der Triesterstraße und einer überörtlichen Vernetzung der Grünbestände betrachtet und konzipiert werden.

Nicht zu vergessen, dass eine alleinartige Bepflanzung die Sichtachsen bei den Verkehrsknotenpunkten, die sie bereits in ihrer Planung erkannt haben und mit Eckabschrägungen verbessern wollen, erheblich behindern und zu einer erhöhten Gefährdung der gesamten Verkehrsteilnehmer (Radfahrer, Fußgänger, Autoverkehr) führen werden.

#### Spezielle Kritik:

c; Es ist rechtlich problematisch, dass die, für den neu entstehenden Grünstreifen und Radweg, abzutretenden Flächen bereits im Bebauungsplan umgewidmet, mit einem Vorkaufsrecht durch die Stadt belegt werden und dadurch bei einer Veräußerung der Grundstücke wesentlich weniger Erlöst werden kann, was einer Enteignung gleichkommt, der monetäre Schaden wird durch eine eventuelle Erhöhung der Bebauungsdichte in keinem Fall abgegolten, da sich in meinem speziellen Fall die nutzbaren ebenerdigen Flächen für die bestehende Gastronomie und Werkstätten, die man nicht in höhere Stockwerke verlegen kann, signifikant verringern. Bei einer Veräußerung der Liegenschaft müsste die bestehende Immobilie, aufgrund statischer und baurechtlicher Vorgaben, vollständig abgetragen und neu errichtet werden, was immense finanzielle Nachteile für mich nach sich ziehen würde, da eine finanzielle Kompensation von Seiten der Stadt ausdrücklich nicht vorgesehen ist und abgelehnt wird.

d; Es ist nicht verständlich, warum die Bauflucht- und Baugrenzl意思 von den zur Zeit bestehenden Grenzen vom Mälzerweg weg Richtung Grundstücke verlegt

*werden, obwohl eine Änderung der Straßenfluchtlinie weder notwendig noch sinnvoll erscheint, da auch keine weiteren baulichen Maßnahmen in dem Bereich im öffentlichen Raum vorgesehen sind.*

*e; Es ist praktisch und fachlich nicht begründbar warum unterschiedliche Höhenzonen auf den Grundstück Triesterstraße 411-413 geplant sind, es würde eine sinnvolle, die Bebauungsdichte voll ausnützende, Bebauung verunmöglichen.*

*f; Es entspricht nicht den derzeitigen Zustand und ist auch nicht begründbar warum Werbeflächen auf 2,5 m<sup>2</sup> pro Grundstück beschränkt werden sollten. Gängige Beschriftungen und Werbeflächen der bestehenden Unternehmen im Planungsgebiet sind weitaus größer, auch würde diese Beschränkung die Werbemöglichkeit (wie zur Zeit im Mälzerweg/ Liegenschaft Triesterstraße 411-413) verunmöglichen und die Wirtschaftlichkeit der Immobilien beschränken/verunmöglichen.*

*Einen negativen Einfluss auf die Verkehrssituation oder das Unfallgeschehen kann man durch größere Werbeflächen nicht ableiten, eher das Gegenteil ist der Fall.*

#### Einwendungsbehandlung:

In Ergänzung zur Beantwortung der Einwendung zur 1. Entwurfsauflage kann festgehalten werden, dass der Fahrradweg aufgrund der Nähe zur Fahrbahn keine Gefahr darstellt, die Situation tritt im Stadtgebiet oftmals auf. Nach einer Rücksprache mit dem Verkehrsplaner zu dieser Einwendung kann rückgemeldet werden, dass die Situation sogar für Fahrradfahrer günstig ist, da sie vom Autofahrer gut wahrgenommen werden können. Eine Sogwirkung tritt angesichts der erlaubten Höchstgeschwindigkeit im Stadtgebiet nicht auf, eine starke Behinderung durch „Gischt“ ebenso nicht, da eine Fahrbahntwässerung heutzutage Grundlage jeder Straßenplanung und Straßenbaus ist. Diese Beantwortung bezieht sich jedoch nicht auf Ausnahmefälle wie Starkregenereignisse.

Zu dem in der Einwendung angeführten Radweg über den die Triester Straße auf Höhe Triester Straße 412 bis Triester Straße 459 verfügen soll – dieser ist der Verkehrsplanung nicht bekannt. Mit der Radoffensive (Land Stmk. und Stadt Graz) soll jedoch die Triester Straße mit dem Radweg östlich entlang der Landesstraße ausgestattet werden.

Die Baumstandorte sind wie bereits in der Beantwortung zur 1. Einwendungen in ungefährer Lage eingetragen, zudem stehen die Bäume künftig auf Öffentlichem Gut. Eine weitere Flächenvorsorge ist in Abstimmung mit der Verkehrsplanung und der Abteilung für Grünraum nicht erforderlich.

Ebenso ist, wie bereits beantwortet, eine Allee mit keinem Wort erwähnt, da eine solche niemals angedacht war. Mit dem Bebauungsplan ist jedoch eine Baumreihe im Osten entlang der Triester Straße geplant.

In Bebauungsplänen sind, gemäß § 41 des Stmk Raumordnungsgesetzes, u.a. Straßenfluchtlinien, Abgrenzungen der öffentlichen Verkehrsfläche festzulegen. Dies entspricht den Mindestinhalten der festzulegenden Inhalte des Bebauungsplanes. Die Flächen werden eingelöst, zudem kann die Bebauungsdichte auf den Bruttobauplatz bezogen, konsumiert werden.

Grundsätzlich müssen bei einer Veräußerung der Liegenschaft keinesfalls bestehende Bauwerke abgebrochen werden, vorausgesetzt diese stellen rechtmäßigen Bestand dar.

Wenn jedoch eine Immobilie, wie in der Einwendung erwähnt wird, „aufgrund statischer und baurechtlicher Vorgaben“ abgetragen werden muss – hat dies mit einer Rechtskraft eines Bebauungsplanes keine Bewandnis, sondern, wie in der Einwendung erwähnt wird, weil sie dem Baurecht widersprechen würden oder weil aus statischen Gründen eine Standsicherheit nicht gegeben wäre.

## **Änderungen gegenüber dem 2. Auflage-Entwurf**

Aufgrund der, während der Auflagefrist eingegangenen Einwendungen, wurde der 17.26.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“ wie folgt geändert:

Im Plan wurde ein erhaltenswerter Baum entlang des Feldkirchner Weges, auf Höhe der Liegenschaft Triester Straße 447 bzw. 447a eingetragen.

### **ANHÖRUNG:**

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung des 2. Entwurfs zum 17.26.0 Bebauungsplan wurde das Planwerk im Bereich der Liegenschaft Brunnfeldweg 8, sowie der Liegenschaft Feldkirchner Weg 100 geändert. Hierbei wurde die Baugrenzlinie weiter nach Osten zum Feldkirchner Weg gezogen. Dies unter Berücksichtigung der als erhaltenswert eingestuften Bäume.

Die von der Änderung betroffenen Anrainer:innen wurden, unter Berücksichtigung einer Frist von 2 Wochen, zur Übermittlung von Einwendungen angehört.

Im Plan wurde weiters ein erhaltenswerter Baum entlang des Feldkirchner Weges, auf Höhe der Liegenschaft Triester Straße 447 bzw. 447a eingetragen. Diese Ergänzung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

Zur Anhörung wurden keine Einwendungen eingebracht.

## **Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 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

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 17.26.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. den Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:

DI<sup>in</sup> Eva Maria Traschler

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

*(elektronisch unterschrieben)*

Für den Baudirektor DI Mag.  
Bertram Werle in Vertretung:

DI Wolfgang Feigl

*(elektronisch unterschrieben)*

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.<sup>a</sup> Judith Schwentner

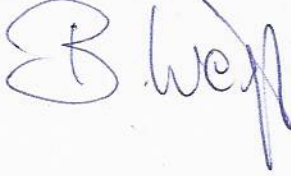
*(elektronisch unterschrieben)*

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....<sup>4</sup> Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen  
in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am...<sup>18.9.2024</sup>.....

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 19.3.2024

Der/die Schriftführer:in:



### Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: 22.02.2021
- Die Bürger:innenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

### Bezirksrat


Dem Bezirksrat von Puntigam wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 17.26.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.


Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.


### Klima-Schutz Maßnahmen


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

- Boden- und flächensparender Umgang mit den Liegenschaften
- Extensive Dachbegrünung
- Festlegung eines Bebauungsgrades
- Festlegung des Grades der Bodenversiegelung
- Bepflanzungsmaßnahmen/Neupflanzung von Bäumen
- Sicherung der Baumstandorte
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Traschler Eva Maria
	Zertifikat	CN=Traschler Eva Maria,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-09-09T08:31:26+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-09-09T08:47:33+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	Signiert von	Feigl Wolfgang
	Zertifikat	CN=Feigl Wolfgang,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-09-09T13:00:34+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-09-09T15:47:49+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.