

A 14-449/2005

A 10/5-3140/2005-3

Graz, am 02.06.2005

Bearbeiter: DI Redik

Tel.: 4700

Bearbeiter: DI Wiener

Tel.: 4000

Dringl. GR-Antrag 371/2005  
GR Karl-Heinz Herper  
Innenhöfe und schutzwürdige Zonen/  
Novellierung der Verordnungen

**Bezug:** A 10/BD-211/05-1

#### INFORMATIONSBERICHT AN DEN GEMEINDERAT

In der ordentlichen öffentlichen GR-Sitzung vom 14.5.2005 stellte Herr GR Karl-Heinz Herper folgenden dringlichen Antrag:

***„Die zuständigen Magistratsabteilungen mögen beauftragt werden, unter Beziehung der ASVK eine Petition an den Steiermärkischen Landtag auszuarbeiten und dem Gemeinderat bis April dieses Jahres vorzulegen, in der das Land ersucht wird, im Raumordnungsgesetz die rechtlichen Vorkehrungen zu treffen, damit seitens der Stadt Graz in weiterer Folge die einschlägigen Verordnungen gemäß Motivenbericht dahingehend überarbeitet werden können, dass im Flächenwidmungsplan und im STEK die Bebauungsplanpflicht auch für Zubauten, die ein noch zu bestimmendes Ausmaß überschreiten, festgelegt werden kann. Das Ausmaß der Zubauten soll von einer Expertengruppe definiert werden. Weiters sollen für schutzwürdige Zonen Bebauungspläne nicht bloß für den Bedarfsfall, sondern grundsätzlich vorweg erstellt werden.“***

Zu diesem Gemeinderatsantrag wird vom Stadtplanungsamt und der Abteilung für Grünraum und Gewässer – nach Erörterung dieses Problemfeldes im Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung am 11.05.2005, sowie in Abstimmung mit der Bau- und Anlagenbehörde - folgende Stellungnahme abgegeben:

## **Präambel:**

Die Lebensqualität in einer Stadt hängt vom Zusammenwirken unterschiedlichster Faktoren ab. Zu den stadtplanerischen Herausforderungen zählt hierbei, Nutzungsansprüche nachhaltig und langfristig aufeinander abzustimmen. Dabei ist u.a. auf infrastrukturelle Aspekte, die Voraussetzungen der wirtschaftlichen Entwicklung, die Wohnqualität, den Freiflächenschutz, die Naherholung einzugehen.

Stadtplanerische Instrumente dafür sind:

- das Stadtentwicklungskonzept,
- die Sachprogramme (Wohnen; Grünraum),
- der Flächenwidmungsplanung,
- die Bebauungsplanung,
- städtebauliche/baukünstlerische Wettbewerbe sowie
- städtebaulich/raumplanerische Gutachten und begleitende gutachterliche Fachbeiträge in Sachfragen im Zuge der Bauverfahren.

Im Stadtentwicklungskonzept finden sich Zielsetzungen zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten, zur Bevölkerungsentwicklung (Forcierung von Wanderungsgewinnen), zu Umweltbelangen (Verringerung der Lärmbelastung, Verbesserung des Stadtklimas) und zur Gestaltung von Wohnbereichen (Baumschutz, Grüninfrastruktur).

Diese Zielsetzungen sind bei Einzelentscheidungen fachlich heranzuziehen. So ist beispielsweise gerade zur Sicherung der Wohnqualität eine Bebauung in zentrumsnahen und infrastrukturell gut ausgestatteten Bereichen unter Berücksichtigung der Lebensqualität anzustreben. Die Abwanderung der Wohnnutzung in den Grüngürtel bzw. die Nachbargemeinden - mit allen damit zusammenhängenden Problemen (z.B. erhöhte Verkehrs- und damit Umweltbelastung) - soll dadurch vermieden werden. In diesem Zusammenhang ist auf jüngste Prognosen der österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) zu verweisen, die für den Zeitraum 2001 – 2031 einen Wohnungsneubau von über 33.000 Wohneinheiten für die Landeshauptstadt Graz voraussagen. Eine ähnliche Problematik besteht auch bei Büronutzungen (in Wien ist bereits ein starker Trend zur Abwanderung von Büronutzungen aus Innenstadt und innenstadtnahen Bereichen zu beobachten).

## **Schutz von Innenhöfen, Vorgärten und Gartenanlagen:**

### Bestehende und geplante Grundlagen:

Zum verbesserten Schutz von Innenhöfen und Vorgärten hat das Stadtplanungsamt umfangreiche Grundlagenerhebungen durchgeführt:

- Grazer Vorgärten-Studie,
- Erhebungen und Dokumentationen der Grazer Innenhöfe in den Bezirken Jakomini, St. Leonhard und Geidorf und
- das Räumliche Leitbild.

Diese Grundlagen dienen der Konkretisierung und der Umsetzung der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes und des Sachprogramms Grünraum. Durch die 2. Änderung des Deckplanes 1 des Flächenwidmungsplanes 3.0 (Baulandzonierung) wurde die Bebauungsplanungspflicht in „gründerzeitlichen Villengebieten mit hoher Gestaltqualität“ erweitert. Es liegt auf der Hand, dass gerade in diesen Gebieten den gründominierten Freiflächen eine besondere Bedeutung zukommt. Diesbezüglich wurde Dipl. Architekt Ernst Hubeli mit der Erstellung eines Bebauungsplanes beauftragt. Zusätzlich ist vorgesehen eine landschaftsplanerische Erhebung und Bewertung dieser Strukturen gemeinsam durch das Stadtplanungsamt und die Abteilung für Grünraum und Gewässer zu beauftragen und die daraus gewonnenen Grundlagen im Rahmen der Bebauungsplanung (Grünordnung) umzusetzen.

#### „Zubautenregelung“:

Vor der Rechtswirksamkeit von Bebauungsplänen sind ausschließlich Zubauten nach Einholung eines ortsplanerischen Gutachtens, in welches die Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes selbstverständlich einfließen, zulässig. Anlassbezogen wurden/werden auch in Fällen der Beurteilung von Zubauten gutachterliche Fachbeiträge zur Bewertung vorhandener Vegetationsbestände, in Einzelfällen auch bezüglich möglicher Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen bei der Abteilung Grünraum und Gewässer (bislang Stadtgartenamt) eingeholt. Eine diesbezügliche verstärkte ämterübergreifende Kooperation mit dem Ziel der Erhaltung und Sicherung bzw. Verbesserung von Innenhof- und Vorgartenstrukturen soll zukünftig intensiviert werden.

#### Grünordnung, Baumschutz:

Die inhaltliche Aufwertung eines verbesserten Grünraumschutzes setzt aus der Sicht der Abteilung für Grünraum und Gewässer insbesondere an:

- bei einem noch intensiveren Umgang mit der vegetabilen Bestandssituation, wobei daraus die zukünftig zu treffenden grünordnenden Massnahmen erklärbar gemacht werden müssen,
- bei der verbindlichen Festlegung von Baugrenzlinien auch für unterirdische Einbauten wie Tiefgaragen u.ä. bzw. bei einer adäquaten Formulierung im Wortlaut, um den Schutz bestehender bzw. neu zu schaffender Grünstrukturen a la long nicht durch Garageneinbauten zu unterlaufen,
- bei der Frage ausreichender Bodenüberdeckungen im Bereich geplanter Tiefgaragen als nachhaltig funktionstüchtige Pflanzenlebensräume (vor allem bei Großbäumen),
- bei der Frage nach verbindlich in den Bebauungsplänen festzulegenden „Erhaltungsgeboten“ bei Bäumen, die - wenn sie als Präjudiz im Sinne der Erhaltungsverpflichtung nach der Grazer Baumschutz-Verordnung gesehen werden jedenfalls dazu führen müssten, dass die verfahrensrechtliche Prüfung derselben, gleichzeitig mit der Erstellung des Bebauungsplanes zu erfolgen hätte; d.h. die Belange der Grazer Baumschutz-VO thematisch in einer möglichst frühen Planungsphase mit zu überlegen wären.

Es liegt auf der Hand, dass für alle Baumassnahmen – soweit es sich nicht um Aufstockungen handelt – auf Freiflächen zurückgegriffen werden muss und dass aufgrund unterschiedlicher Interessen Bauverfahren genauso wie Bebauungspläne nicht in jedem Fall mit der ungeteilten Zustimmung aller Betroffenen rechnen können.

Aus Sicht der unterfertigten Abteilungen ist jedenfalls festzuhalten, dass die vorhandenen rechtlichen Instrumente zum Schutz der Grünsubstanz – zumindest innerhalb der hier angesprochenen bebauungsplanpflichtigen Zonen der vorgründerzeitlichen und gründerzeitlichen Blockrandbebauungen und Villenvierteln als ausreichend angesehen werden. Die Möglichkeiten einer systematischen Verbesserung des Grünraumschutzes und damit einer implizierten Steigerung/Erhaltung der innerstädtischen Lebensqualität sind daher weniger in einer übersteigerten legislativen Effektivität als vielmehr in einer weiteren schrittweisen Verbesserung der Verwaltungseffizienz und ämterübergreifenden Kooperation zu suchen.

Dafür ist die Zusammenarbeit der betroffenen Dienststellen - insbesondere Stadtplanung, Abteilung Grünraum u. Gewässer und Bau- und Anlagenbehörde sowie die Abstimmung mit der ASVK und dem Bundesdenkmalamt sowohl im Bereich der Bebauungs- und Richtlinienplanung, als auch im einzelnen Bauverfahren weiter zu intensivieren.

Das Herabsetzen von Bebauungsdichten erscheint aus fachlicher Sicht nicht zielführend. Die städtebauliche Kenngröße für die Freihaltung von Grünflächen ist nicht die Bebauungsdichte sondern der Bebauungsgrad, wobei dieser lt. Stmk ROG nur in der Bebauungsplanung (und nicht im FWPL) geregelt werden kann.

Neben hoheitsrechtlichen Maßnahmen sollte versucht werden, Anreize zur Beeinflussung individueller Entscheidungen in Richtung verbesserten Grünraumschutz zu setzen (zB: Innenhofentkernungen). Diesbezüglich wären in einem ersten Schritt allfällige Finanzierungsmöglichkeiten (Altstadtfonds, Wohnbauförderung, Ortserneuerung, EU-Programme, .... ) zu sichten bzw. allenfalls entsprechend darauf hin auszurichten.

Eine verstärkte begleitende (thematisch fokussierte) Bauberatung für grünraumgestalterische und stadtklimatisch wirksame Maßnahmen in Innenhöfen wäre ebenfalls längerfristig zur Sensibilisierung von Bauherren und Hausbesitzern sinnvoll; ihre Durchführung allerdings unter den derzeit knappen finanziellen und personellen Ressourcen kaum bewerkstelligbar.

Zusammenfassend werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- **Organisatorische Maßnahmen**

Verstärkung der Kooperation der zuständigen Magistratsabteilungen intern als auch mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission (ASVK) und dem Bundesdenkmalamt.

Ein verwaltungstechnisch verbesserter Grünraumschutz schließt insbesondere aus der Sicht der Abteilung für Grünraum und Gewässer (vor allem im Bauverfahren) neben fachlichen Adaptierungen (Baugrenzlinien für Tiefgaragen, Mindestüberdeckungen bei Bodenaufbauten, Pflanzabstände etc.) auch die obligatorische Bewertung von Grünbeständen bereits zum Zeitpunkt der Erstellung eines Bebauungsplanes mit ein. Dies bedeutet jedoch auch Adaptierungen in Bezug auf die bisherige Abwicklung der Verfahren nach der Grazer Baumschutz-VO,

zumindest durch die Vorwegnahme einer fachlichen Befundung. Die Erhaltung von Bäumen, die derzeit aufgrund einer aufrechten Bewilligung oder eines erstellten Bebauungsplanes in ihrer Existenz bedroht wären (§ 4 Abs 1 lit e) – „Ausnahmen von der Erhaltungspflicht aufgrund der Errichtung baulicher Maßnahmen“), könnte damit gleichberechtigt mit baulichen und sonstigen Belangen einer öffentlichen Interessensabwägung unterzogen werden. Welche Änderungen sich daraus im bisherigen behördlichen Einreich- und Begutachtungsprozedere ergeben, wird im Detail noch überprüft werden. Diese können jedoch nur in Absprache mit den hauptsächlich betroffenen Abteilungen sowie unter Wahrung der Grundsätze zur bestmöglichen Ressourcenschonung und einer gesamthafter Verfahrensbeschleunigung und größtmöglicher Rechtssicherheit erfolgen.

- **Hoheitliche Maßnahmen**

Erarbeitung von vorausschauenden Bebauungsplänen – im Rahmen der personellen und finanziellen Möglichkeiten der betroffenen Abteilungen - unter Einbeziehung landschaftsplanerischer Aspekte, die insgesamt zu rechtlich besser abgesicherten und fachlich fundierten Grünordnungen beitragen. Die dazu notwendigen Detailmaßnahmen, etwa: verbindlich zu erstellende (individuelle) Grünraumgestaltungspläne oder eine verordnete generelle Baumschutzrichtlinie sind in weiterer Folge noch zu verproben bzw. mit der Bau- und Anlagenbehörde näher auf Verwaltungstauglichkeit zu prüfen.

Für Bereiche ohne Bebauungsplanungspflicht gem. Deckplan 1 des Flächenwidmungsplanes 3.0 könnten entsprechende Rahmenbedingungen in Bebauungsrichtlinien festgelegt werden. Dazu wären jedoch vorerst die Ergebnisse der o.a landschaftsplanerischen Analysen abzuwarten.

- **Privatwirtschaftliche Maßnahmen**

Prüfung der Möglichkeit von finanziellen Fördermaßnahmen als Anreiz für eine bessere Berücksichtigung des Grünraumschutzes durch private Investoren. Prüfung der Möglichkeit für eine verstärkte begleitende (thematisch fokussierte) Bauberatung für grünraumgestalterische und stadtklimatisch wirksame Maßnahmen in Innenhöfen.

- **Monitoring**

Ein Bericht über die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird dem Gemeinderat Anfang 2006 zur Kenntnis gebracht.

Ein verstärktes Engagement in Sachen Grünraumschutz und der damit einhergehenden ämterübergreifenden Kooperation setzt allerdings einen verstärkten Einsatz personeller Ressourcen bzw. das Vorhandensein ausreichender finanzieller Mittel voraus.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g

Der Gemeinderat möge diesen Bericht zur Kenntnis nehmen.

Der Abteilungsvorstand A 14:

Der Abteilungsvorstand A 10/5:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ.-Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi)