

A 14\_K\_929\_2006\_17

**06.13.0 Bebauungsplan  
„Brockmanngasse – Münzgrabenstraße –  
Schießstattgasse - Kastelfeldgasse“**

VI. Bez., KG. Jakomini

**Beschluss**

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß  
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5  
Stmk ROG i.d.g.F.

Graz, am 2.1.2009 / 27.7.2009

Dok:\06.13.0\GR-Beschl

Bearbeiter: DI Klinar

Der Gemeindeumweltausschuss  
u. Ausschuss Stadt-, Verkehrs- u.  
Grünraumplanung:  
Frau/Herr GR:

.....  
Erfordernis der Zweidrittelmehrheit  
gem. § 27 Abs 1 und  
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl der Anwesenden: 29  
Zustimmung von mehr als 2/3 der  
anwesenden Mitglieder des Ge-  
meinderates.

**BERICHT AN DEN GEMEINDERAT**

**Ausgangslage**

Im August 2006 hat Architekt Dipl.-Ing. Ernst Giselbrecht dem Stadtplanungsamt eine Bebauungsstudie für eine Schließung der gründerzeitliche Baulücke an der Nordwestseite der Brockmanngasse zwischen der Münzgrabenstraße und der Kastelfeldgasse übergeben.

Die Erstellung der Studie erfolgte im Auftrag von Herrn Dr. Michael Pachleitner, der Eigentümer der Objekte Brockmanngasse 38, 40a und 42a sowie des Eckhauses Münzgrabenstraße 32 ist. Diese Liegenschaften bilden zusammen den wesentlichen Anteil der oben genannten Baulücke.

Einen weiteren, kleineren Anteil bildet die Liegenschaft Brockmanngasse 44a, die sich im Eigentum von Herrn Dipl.-Ing. Alexander Pongratz befindet. Dieser ist über die Studie und das Bebauungsplanverfahren informiert.

Die Studie, die in dieser Form im Bebauungsplan nicht umgesetzt wurde, hat eine bis zu siebengeschossige Bebauung an den Straßenfluchtlinie der Brockmanngasse in Verbindung mit einer Tiefgarage, die in das Arealinnere reichte, vorgesehen.

Im Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist für diesen Bereich eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten ausgewiesen. Voraussetzung für eine Baubewilligung im Sinne dieser Bebauungsüberlegungen in Zusammenhang mit der beabsichtigten Tiefgarage ist daher das Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Das Stadtplanungsamt hat ein Bebauungsplanungsverfahren eingeleitet und im November 2006 einen Vorentwurf den Eigentümern und dem Architekten vorgestellt. Die Bebauungsüberlegungen orientieren sich nur zum Teil am Konzept des Architekten. Nachjustierungen waren aus der Sicht der Stadtplanung in der Höhenentwicklung, in den Anschlüssen zu den Nachbarbeständen und an der Ecke Münzgrabensstraße erforderlich.

Die mögliche Baukubatur wurde in einem Massenmodell veranschaulicht.

Da die Baulückenschließung unter möglichst geringfügiger Beeinträchtigung der nachbarlichen Wohnbebauung durch Beschattung erfolgen soll, wurde vom Architekten angeboten, diesbezügliche Auswirkungen noch zu überprüfen. Im Juni 2007 wurde eine entsprechende Studie vorgelegt.

Das Stadtplanungsamt hat diese Besonnungsstudie noch für die Wintermonate ergänzt und festgestellt, dass der Vorschlag des Stadtplanungsamtes zumindest eine zeitweise Besonnung der nachbarlichen Wohnhäuser zu jeder Jahreszeit gewährleistet.

Es wurde daher vereinbart, den Vorentwurf des Stadtplanungsamtes weiter auszuarbeiten und als Bebauungsplan – Entwurf zur öffentlichen Auflage vorzuschlagen.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 7.964 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet“ überlagert mit „Allgemeinem Wohngebiet“ ausgenommen „Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 9.4.2008 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.13.0 Bebauungsplan-Auflageentwurfes informiert.

Die Kundmachung der Bebauungsplan-Auflage erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 23.04.2008.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 24.4.2008 bis 05.6.2008 öffentlich aufgelegt.

Am 19.5.2008 erfolgte eine Bürgerinformation im Rahmen eines Informationsabends. Die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

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

Im Zuge der Anhörung vom 24.4.2008 bis 05.06.2008 langten im Stadtplanungsamt in chronologischer Reihenfolge ein:

Eine positive Stellungnahme der ASVK,  
eine Stellungnahme des Kanalbauamtes,  
eine Einwendung von Frau Mag.jur. Brigitte M. Scherbler,  
eine Stellungnahme des Bezirksrates Jakomini,  
eine „Nullmeldung“ der FA 18A-Gesamtverkehr und Projektierung,  
eine Einwendung von Herrn Mag. Manfred Rauch,  
eine Einwendung des KPÖ Gemeinderatsklubs,  
eine Einwendung von Herrn Mag. Gerhard Buchgraber,  
eine Stellungnahme FA 13 B – Bau- und Raumordnung,  
eine Einwendung von DI Gottfried Weißmann.

Am 11.11.2008 hat Frau Stadträtin Mag.<sup>a</sup> Fluch im Beisein der Raumordnungssprecher die Einwender zu einer nochmaligen Diskussion eingeladen.

Mit Schreiben vom 18.12.2008 hat die Abteilung Verkehrsplanung folgende ergänzende Stellungnahme übermittelt:

„Zum im Gemeinderatsausschuss festgehaltenen Wunsch die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzustellen kann von Seite der Abteilung für Verkehrsplanung mitgeteilt werden:

Es ist möglich, eine grobe Aussage über die Auswirkungen der Änderungen auf jene beiden Grundstücken zu machen, welche die Bearbeitung dieses Bebauungsplanes veranlasst haben.

Für das geplante Bauvorhaben gibt es erst grobe Überlegungen über mögliche Nutzungen. Angedacht sind im EG Geschäfte mit BGF ca. 900m<sup>2</sup>, im 1. und 2. OG Büroflächen mit BGF ca. 1.985m<sup>2</sup> und im 3. und 4. OG Wohnflächen mit BGF ca. 1.330m<sup>2</sup>. Weiters ist eine Tiefgarage mit ca 60 Stellplätzen angedacht.

Auf Grund der angedachten Nutzungen können mit den derzeit gültigen Vorschriften die erforderliche Anzahl der PKW-Abstellplätze errechnet werden, wobei sich eine große Schwankungsbreite ergibt, da die konkrete Nutzung noch nicht fixiert ist:

Nutzung	Fläche	Lt. Baugesetz	Lt. RVS	Lt. EAR
Geschäft	Ca. 900m <sup>2</sup>	18	36	26
Büro	Ca. 1.985m <sup>2</sup>	16	33	56
Wohnen	Ca. 1.330m <sup>2</sup>	19	19	20
Summe Stellplätze		53	88	102

Damit lässt sich ableiten, dass die angedachte Tiefgarage mit 60 PKW-Anstellplätzen in der Bandbreite liegt.

Aus den Richtlinien kann auch herausgelesen werden, dass die Anzahl der Fahrten je Stellplatz in der Spitzenstunde zwischen 24% und 43% der Gesamtanzahl der Stellplätze schwankt. Diese Bandbreite ergibt sich aus den verschiedenen Nutzungen. Wenn nun angenommen wird, dass in der Spitzenstunde ein Anteil von 50% anfällt, ist mit 30 PKW-Fahrten in der Stunde zu rechnen. Das heißt im Schnitt fährt alle 2 Minuten ein PKW in die Garage ein oder aus. Diese Anzahl kann als nicht maßgebender Mehrverkehr für diesen Bereich angesehen werden.“

Im Folgenden werden die Einwendungen und Stellungnahmen zusammengefasst *kursiv* geschrieben wiedergegeben und die fachliche Bearbeitung jeweils abgeschlossen. Die Bearbeitung erfolgte in Rücksprache mit der Bau- und Anlagenbehörde sowie der Verkehrsplanung.

#### Einwendungsbearbeitung:

Der positiven Stellungnahme der ASVK ist nichts hinzuzufügen.

Stellungnahme des Kanalbauamtes:

*Oberflächenwässer dürfen grundsätzlich nicht in den öffentlichen Kanal geleitet werden. Dachwässer sind zur Verrieselung zu bringen.*

Bearbeitung:

Diese Themen sind nicht im Bebauungsplan sondern im Bauverfahren zu klären. Im Erläuterungsbericht erfolgt ein diesbezüglicher informativer Hinweis.

Einwendung von Frau Mag.jur. Brigitte M. Scherbler:

1. *Durch das vorgezogene Bauverfahren Brockmanngasse 44a wurde der Bebauungsplan unterlaufen und ein Widerspruch zum Deckplan 1 „Schutz der Innenhöfe und Vorgärten“ erzeugt.*
2. *Eine siebengeschossige Bebauung der Baulücke Brockmanngasse bis zu einer Gebäudehöhe von 20 Metern gewährleistet nicht mehr ein Mindestausmaß an Besonnung am Objekt Kastelfeldgasse 17. Es erheben sich die Fragen zu gesundheitliche Schäden und einer Entwertung des Hauses*
3. *Es fehlt die Begründung für den zwingenden Lückenschluss durch Hochhäuser.*
4. *Das Argument der Schaffung von Wohnräumen ist nicht stichhaltig, da in der Bürgerinformationsveranstaltung eher von der Schaffung von Büros und Ordinationen die Rede war.*
5. *Bis zur Erlassung des Entwicklungsprogramms für den Sachbereich Umgebungslärm ist die Beschlussfassung des Bebauungsplanes hintanzustellen und ein Lärmgutachten einzuholen.*
6. *Dem Argument „Schutz der Innenhöfe und Vorgärten“ steht entgegen, dass nur untergeordnete Flugdächer abgebrochen werden, der „Baulückenschluss bis zu 14 Meter in den Innenhof ragen kann, hofseitige Balkone zulässig sind und 70 % der Innenhoffläche unterbaut werden dürfen.*
7. *Der Verordnung fehlen konkrete Festlegungen zur Tiefgaragenentlüftung.*
8. *Das Parkraumproblem wird im Bebauungsplan nicht gelöst. Vor Beschlussfassung ist ein Parkraumbewirtschaftungskonzept vorzulegen. Überdachte Fahrradabstellplätze sollen im Hof zulässig sein.*

Einwendungsbearbeitung:

- zu 1. Die Eigentümer der Liegenschaft Brockmanngasse 44a, die Herrn Alexander und Josef Pongratz, haben 2006 eine Baueinreichung für Zu- und Umbauten am Bestandsgebäude bei der Baubehörde eingebracht. Diese Einreichung war einer Erledigung zuzuführen. Gemäß dem Deckplan 1 zum Flächenwidmungsplan besteht Bebauungsplanpflicht zum Schutz des Innenhofes. Baubewilligungen sind jedoch für Zubauten bei Erstellung eines entsprechenden raumplanerisches Gutachtens zu erteilen.
- Die Bestandssituation hat eine städtebauliche Altlast dargestellt: Der Abstand zwischen der Giebelseite des bestehenden Hofgebäudes und der Hoffassade des Gründerzeithauses an der Kastelfeldgasse betrug lediglich 2 – 3 m. Gegen diesen konsentierten „Zustand“ konnte behördenseitig nichts unternommen werden.

Die Bauabsicht war nun Anlass für die Stadtplanung, jegliche Veränderung von einer grundsätzlichen Verbesserung der Situation abhängig zu machen: Der Altbestand war bis auf die Breite des baugesetzmäßigen Grenzabstandes abzutragen. Anstelle des Satteldaches wurde eine Aufstockung zugelassen, die sich im baugesetzmäßigen Abstand bewegt und sich deutlich innerhalb der Konturen der nördlichen, nachbarlichen Feuermauer bewegt. Das Flachdach wird zur Verbesserung des Kleinklimas und der Hofdraufsicht zu begrünen sein.

- zu 2. Durch den Bebauungsplan wird die seinerzeit beabsichtigte siebengeschossige Bebauung verhindert. Im Anschluss an die Feuermauer des Eckhauses Brockmannngasse 46 ist, in Abstimmung an die Höhen dieser Feuermauer, eine Bebauung mit maximal 16,00 m Traufhöhen straßen- und hofseitig zulässig. Das entspricht einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung je nach Nutzungsabsicht. Die Gesamthöhe ist mit maximal 20,00 m festgesetzt. Bis zu dieser Höhe kann bei einem herkömmlichen Satteldach der First reichen oder, mindestens 3,00 m von den Bauflucht- und Baugrenzlinien zurückgesetzt, ein Penthouse untergebracht werden.

Durch diese Festlegungen kann die Baulücke in der Brockmannngasse in der vorgegebenen Maßstäblichkeit geschlossen werden. Im Übergang zur Bebauung an der Münzgrabenstraße wird die maximale Gebäudehöhe auf 8,00 m zurückgenommen. In diesem Bereich trifft die Bebauung der Münzgrabenstraße in einem spitzen Winkel auf die der Brockmannngasse. Die Häuser an der Münzgrabenstraße können aufgrund ihrer Ausrichtung nur von Süden bis Westen eine Besonnung erfahren. Durch die Verminderung der Gebäudehöhe wird auch eine Besonnung in den Wintermonaten gewährleistet.

Die Bebauung an der Kastelfeldgasse ist annähernd Nord – Süd ausgerichtet. Die Besonnung erfolgt hofseitig mit der aufgehenden Sonne von Osten bis Südosten und straßenseitig von Süden bis Südwesten. Für die, der Brockmannngasse nahe gelegenen Gebäuden, entsteht durch die Schließung der Baulücke eine Verschlechterung der Besonnung in Richtung Südosten. In der Innenecke wird sich zukünftig, wie teilweise schon jetzt, die Besonnung auf die Straßenseite beschränken. Dies entspricht dem Wesen der Blockrandbebauung, dass je nach Lage und Orientierung unterschiedliche Besonnungsseiten und Besonnungszeiten auftreten.

- zu 3. Die Errichtung von Hochhäusern ist durch die Gebäudehöhenfestlegung von max. 20,00 m ausgeschlossen.
- zu 4. Die Nutzungen sind entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan auf „Kerngebiet“ in der Erdgeschoßzone und auf „allgemeines Wohngebiet“ in den weiteren Geschossen festgelegt. Eine darüber hinaus gehende Nutzungsbeschränkung ist im Bebauungsplan nicht möglich.
- zu 5. Das Fehlen eines Entwicklungsprogramms für den Sachbereich Umgebungslärm trifft nicht den Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die geschlossene Blockrandbebauung stellt eine optimale Bauform zum Schutz der Innenbereiche vor Verkehrsimmissionen dar.

zu 6. Durch die Eintragung von hofseitigen Baugrenzl原因en wird der Innenhof konsequent im Sinne des Deckplan 1 vor einer Bebauung geschützt. Die zulässige Baukörpertiefe orientiert sich am Bestand bzw. an den, für die Gründerzeit im Schnitt typischen 14 Metern.

Am Hofbestand dürfen gem. § 10 nur Veränderungen vorgenommen werden, die zu einer städtebaulichen Verbesserung führen.

Für hofseitige Balkone ist in § 6 festgelegt, dass sie frei auskragen müssen, also keine massiven Konstruktionen zulässig sind, und das Maß der Auskragung maximal den Abstand zur Nachbargrenze beträgt.

In § 8 Abs 11 ist geregelt, dass mindestens 30 % der außerhalb von Baugrenzl原因en Bauplatzfläche als gewachsener Boden zu erhalten und von unterirdischen Gebäuden freizuhalten sind. Mit dieser Festlegung werden Bereiche, die für die Pflanzung großkroniger Bäume gemäß § 8 Abs 5 notwendig sind, gesichert. Eine Mindesterdüberschüttung von 100 cm Höhe über Tiefgaragen gewährleistet ein generell grünes Erscheinungsbild der Innenhöfe.

Die 30 % - Regelung ist den freiraumplanerischen Standards entnommen, welche auf einem Fachgutachten im Auftrag des Stadtplanungsamtes und der Abteilung für Grünraum und Gewässer basieren.

zu 7. Die Frage der Tiefgaragenemissionen ist nicht im Bebauungsplan sondern projektbezogen im Bauverfahren zu lösen.

zu 8. Ein Parkraumbewirtschaftungskonzept ist nicht Thema des Bebauungsplanes, sondern außerhalb davon zu lösen.

Entsprechend einem Gutachten zum Thema „Parken der Wohnbevölkerung“ und den Stellungnahmen der Verkehrsplanung und des Parkgebührenreferates werden in § 7 Abs 2 ab der Errichtung von vier Wohneinheiten mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorgeschrieben.

Für die weiteren Nutzungen gilt der Stellplatzschlüssel gemäß dem steiermärkischen Baugesetz und auch der Reduzierungsanspruch aufgrund des vorhandenen guten Erschließungsgrades mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Überdachte Fahrradabstellplätze sind in Hoflage unter Vordächern an der Fassade zulässig. Eine diesbezügliche Ausnahme von den Baugrenzl原因en ist in § 4 geregelt.

Stellungnahme des Bezirksrates Jakomini:

1. *Durch die geplante Gebäudehöhe von maximal 20 m erleiden vor allem die Bewohner der unteren Geschosse im Bereich der Kastelfeldgasse 17 erhebliche Nachteile hinsichtlich der Besonnung.*

2. *Der Entwurf des Bebauungsplans erlaubt, dass für die Errichtung der Tiefgarage 70 % der Hoffläche unterbaut werden dürfte. Dadurch verbleibt für die Gestaltung eines ansehnlichen Innenhofs eindeutig zu wenig Fläche.*
3. *Die zum Abbruch freigegebenen Gebäude in diesem Innenhof sollten zur Gänze abgetragen werden, um eine effiziente „Grünraumgestaltung“ in diesem neu entstehenden geschlossenen Innenhof vornehmen zu können.*
4. *Mit dem Krone-Center und der Wiener Städtischen Versicherung wird sich das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich weiter steigern und durch diese geplanten Wohnungen verschärft. Daher ist es unbedingt notwendig ein entsprechendes Verkehrskonzept für diesen Bereich zu erstellen. (z.B. Ampel im Kreuzungsbereich)*

Bearbeitung:

zu 1. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen kann die Baulücke in der Brockmannngasse in der vorgegebenen Maßstäblichkeit geschlossen werden. Im Übergang zur Bebauung an der Münzgrabenstraße wird die maximale Gebäudehöhe auf 8,00 m zurückgenommen. In diesem Bereich trifft die Bebauung der Münzgrabenstraße in einem spitzen Winkel auf die der Brockmannngasse. Die Häuser an der Münzgrabenstraße können aufgrund ihrer Ausrichtung nur von Süden bis Westen eine Besonnung erfahren. Durch die Verminderung der Gebäudehöhe wird auch eine Besonnung in den Wintermonaten gewährleistet.

Die Bebauung an der Kastelfeldgasse ist annähernd Nord – Süd ausgerichtet. Die Besonnung erfolgt hofseitig mit der aufgehenden Sonne von Osten bis Südosten und straßenseitig von Süden bis Südwesten. Für die, der Brockmannngasse nahe gelegenen Gebäuden, entsteht durch die Schließung der Baulücke eine Verschlechterung der Besonnung in Richtung Südosten. In der Innenecke wird sich zukünftig, wie teilweise schon jetzt, die Besonnung auf die Straßenseite beschränken. Dies entspricht dem Wesen der Blockrandbebauung, dass je nach Lage und Orientierung unterschiedliche Besonnungsseiten und Besonnungszeiten auftreten.

zu 2. In § 8 Abs 11 ist geregelt, dass mindestens 30 % der außerhalb von Baugrenzlinien Bauplatzfläche als gewachsener Boden zu erhalten und von unterirdischen Gebäuden freizuhalten sind. Mit dieser Festlegung werden Bereiche, die für die Pflanzung großkroniger Bäume gemäß § 8 Abs 5 notwendig sind, gesichert. Eine Mindesterdüberschüttung von 100 cm Höhe über Tiefgaragen gewährleistet ein generell grünes Erscheinungsbild der Innenhöfe.

Die 30 % - Regelung ist den freiraumplanerischen Standards entnommen, welche auf einem Fachgutachten im Auftrag des Stadtplanungsamtes und der Abteilung für Grünraum und Gewässer basieren.



zu 3. Die Bestände im Innenhof stellen städtebauliche Altlasten dar: Gegen diese konsentierten „Zustände“ kann behördenseitig nichts unternommen werden.

Am Hofbestand dürfen gem. § 10 nur Veränderungen vorgenommen werden, die zu einer städtebaulichen Verbesserung führen.

zu 4. Zur Einwendung wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung am 5.8.2008 mit Ergänzungen und am 18.12.2008 mitgeteilt:

„Der gegenständliche Bebauungsplan sieht den Baulückenschluss sowie den Ersatz von Gebäuden vor. Dadurch ist mit keiner wesentlichen Veränderung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Das vom Bezirksrat angesprochene gewünschte Verkehrskonzept für den Gesamtbereich ist nicht direkt durch den Bebauungsplan bedingt. Das durch die zusätzlichen Nutzungen im Bebauungsplan-gebiet verursachte Verkehrsaufkommen ist gegenüber den angesprochenen Nutzungen vom Krone-Center und der Wiener Städtischen Versicherung nicht maßgebend.“

Ergänzt wurde die Stellungnahme folgend:

„Durch die Regulierung im Bereich der Kreuzung Münzgrabenstraße - Brockmannngasse haben sich die Sichtbeziehungen verbessert. Sowohl das Krone-Center als auch das im Bau befindliche Gebäude der Wiener Städtischen Versicherung AG weichen deutlich von der vormaligen Hausflucht zurück. Eine weitere Verbesserung wird durch die Regulierung im Bebauungsplan auf der westlichen Kreuzungsecke eintreten.“

„Auf Grund der zu erwartenden Nutzungen können mit den derzeit gültigen Vorschriften die erforderliche Anzahl der PKW-Abstellplätze errechnet werden. Es lässt sich ableiten, dass die angedachte Tiefgarage mit 60 PKW-Anstellplätzen in der Bandbreite liegt.

Eine Hochrechnung ergibt, dass die Anzahl der Fahrten je Stellplatz in der Spitzenstunde zwischen 24% und 43% der Gesamtanzahl der Stellplätze schwankt. Diese Bandbreite ergibt sich aus den verschiedenen Nutzungen. Wenn nun angenommen wird, dass in der Spitzenstunde ein Anteil von 50% anfällt, ist mit 30 PKW-Fahrten in der Stunde zu rechnen. Das heißt im Schnitt fährt alle 2 Minuten ein PKW in die Garage ein oder aus. Diese Anzahl kann als nicht maßgebender Mehrverkehr für diesen Bereich angesehen werden.“

Einwendung von Herrn Mag. Manfred Rauch:

*Das geplante Bauvorhaben verursacht eine massive Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung für das Haus Kastelfeldgasse 17.*

Einwendungsbearbeitung:

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen kann die Baulücke in der Brockmannngasse in der vorgegebenen Maßstäblichkeit geschlossen werden. Im Übergang zur Bebauung an der Münzgrabenstraße wird die maximale Gebäudehöhe auf 8,00 m zurückgenommen. In diesem Bereich trifft die Bebauung der Münzgrabenstraße in einem spitzen Winkel auf die der Brockmannngasse. Die Häuser an der Münzgrabenstraße können aufgrund ihrer Ausrichtung nur von Süden bis Westen

eine Besonnung erfahren. Durch die Verminderung der Gebäudehöhe wird auch eine Besonnung in den Wintermonaten gewährleistet.

Die Bebauung an der Kastelfeldgasse ist annähernd Nord – Süd ausgerichtet. Die Besonnung erfolgt hofseitig mit der aufgehenden Sonne von Osten bis Südosten und straßenseitig von Süden bis Südwesten. Für die, der Brockmanngasse nahe gelegenen Gebäuden, entsteht durch die Schließung der Baulücke eine Verschlechterung der Besonnung in Richtung Südosten. In der Innenecke wird sich zukünftig, wie teilweise schon jetzt, die Besonnung auf die Straßenseite beschränken. Dies entspricht dem Wesen der Blockrandbebauung, dass je nach Lage und Orientierung unterschiedliche Besonnungsseiten und Besonnungszeiten auftreten.

Einwendung des KPÖ Gemeinderatsklubs

1. *Der Bebauungsplan ist bis zur Schießstattgasse auszuweiten, da die Kroneschule ausgebaut werden soll.*
2. *Aus Beschattungsgründen ist die Gebäudehöhe auf 8 m zu beschränken.*
3. *Das Ausmaß zukünftiger Tiefgaragen im Innenhof ist nicht erkennbar. Der Schutz der Innenhöfe ist nicht gegeben.*

Einwendungsbearbeitung:

zu 1. Der nördliche, nicht der Blockrandbebauung mit Innenhöfen zuordenbare Bereich wurde aufgrund seiner gesonderten Charakteristik, wie im Erläuterungsbericht beschrieben, aus dem Bebauungsplanungsverfahren heraus genommen.

Die Erweiterung der Schule wurde bereits über einen Wettbewerb entschieden.

zu 2. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen kann die Baulücke in der Brockmanngasse in der vorgegebenen Maßstäblichkeit geschlossen werden. Im Übergang zur Bebauung an der Münzgrabenstraße wird die maximale Gebäudehöhe auf 8,00 m zurückgenommen. In diesem Bereich trifft die Bebauung der Münzgrabenstraße in einem spitzen Winkel auf die der Brockmanngasse. Die Häuser an der Münzgrabenstraße können aufgrund ihrer Ausrichtung nur von Süden bis Westen eine Besonnung erfahren. Durch die Verminderung der Gebäudehöhe wird auch eine Besonnung in den Wintermonaten gewährleistet.

Die Bebauung an der Kastelfeldgasse ist annähernd Nord – Süd ausgerichtet. Die Besonnung erfolgt hofseitig mit der aufgehenden Sonne von Osten bis Südosten und straßenseitig von Süden bis Südwesten. Für die, der Brockmanngasse nahe gelegenen Gebäuden, entsteht durch die Schließung der Baulücke eine Verschlechterung der Besonnung in Richtung Südosten. In der Innenecke wird sich zukünftig, wie teilweise schon jetzt, die Besonnung auf die Straßenseite beschränken. Dies entspricht dem Wesen der Blockrandbebauung, dass je nach Lage und Orientierung unterschiedliche Besonnungsseiten und Besonnungszeiten auftreten.

zu 3. In § 8 Abs 11 ist geregelt, dass mindestens 30 % der außerhalb von Baugrenzlinien Bauplatzfläche als gewachsener Boden zu erhalten und von unterirdischen Gebäuden freizuhalten sind. Mit dieser Festlegung werden Bereiche, die für die Pflanzung großkroniger Bäume gemäß § 8 Abs 5 notwendig sind, gesichert. Eine Mindesterdüberschüttung von 100 cm Höhe über Tiefgaragen gewährleistet ein generell grünes Erscheinungsbild der Innenhöfe.

Die 30 % - Regelung ist den freiraumplanerischen Standards entnommen, welche auf einem Fachgutachten im Auftrag des Stadtplanungsamtes und der Abteilung für Grünraum und Gewässer basieren.

Die Bestände im Innenhof stellen städtebauliche Altlasten dar: Gegen diese konsentierten „Zustände“ kann behördenseitig nichts unternommen werden.

Am Hofbestand dürfen gem. § 10 nur Veränderungen vorgenommen werden, die zu einer städtebaulichen Verbesserung führen.

Durch die Eintragung von hofseitigen Baugrenzlinien wird der Innenhof konsequent im Sinne des Deckplan 1 vor einer Bebauung geschützt.

Einwendung von Herrn Mag. Gerhard Buchgraber:

- 1. Im genannten Bebauungsplanentwurf "Brockmannngasse" wird von einer Baulücke gesprochen. Es ist dazu festzustellen, dass es sich aber real nicht um eine Baulücke handelt, sondern dass in diesem Bereich ein interessantes ehemaliges Vorstadtgebäude vorhanden ist, welches nach dem derzeitigen Entwurf offenbar abgebrochen werden soll. Es ist daher zu prüfen, ob dieses Ensemble nicht in den Bereich der Altstadterhaltung fällt und erhaltungswürdig ist.*
- 2. Im geplanten Bereich ist ein Baumbestand ( 5 ältere Bäume) vorhanden, sowie weitere gartenähnliche Grünbereiche, die durch die geplante Verbauung verloren gehen. Es ist daher angebracht eine Grünraumbilanz zu erstellen, sowie zu prüfen, ob die vorhandenen alten Baumbestände und gartenähnlichen Anlagen nicht schutzwürdig sind.*
- 3. Aus dem Bebauungsplan geht nicht hervor in welchem Ausmaß eine Tiefgarage vorgesehen ist. Eine weitere Zunahme des Verkehrsaufkommens z.B. durch eine kommerziell betriebene Tiefgarage ist abzulehnen. Es ist zu prüfen, ob damit nicht ein Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept besteht.*
- 4. Die Wohndichte im Viertel ist bereits derzeit hoch, Durchgänge und Öffnungen in den einzelnen Baulinien sind daher besonders für die Wohnqualität von Bedeutung. Die derzeitige Öffnung des Blocks nach Süden hin ist für die benachbarten Bewohner daher eine erhaltenswerte Situation.*

Einwendungsbearbeitung:

zu 1. Das Planungsgebiet befindet sich gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 in der Schutzzone III. Der Bebauungsplan – Entwurf wurde daher der Grazer Altstadt – Sachverständigenkommission zur Begutachtung übermittelt. Die ASVK hat mit Gutachten vom 21. Mai 2008 den Bebauungsplan – Entwurf positiv beurteilt.

zu 2. Zum Baumbestand wird im Erläuterungsbericht ausgeführt:

Das Planungsgebiet weist Bestockung im Bereich der Innenhöfe auf. Der Baumbestand wurde photogrammetrisch erfasst und ist im Plan eingetragen.

Bei einer örtlichen Begehung wurde von einem Sachverständigen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zum Baumbestand im Bereich der Baulücke in der Brockmannngasse festgestellt:

Im östlichen Bereich stocken zwei Ahornbäume guter Vitalität in einem Abstand von ca. 13 m und 21 m zur Straßenfluchtlinie der Brockmannngasse. Der straßennähere Baum fällt innerhalb der Baugrenzlinie und ist daher nicht erhaltbar. Für den abgerückteren, schönen zweistämmigen Baum sollte im Rahmen der Planung und Bauführung auf alle Fälle der Versuch unternommen werden, diesen zu erhalten. Dazu ist eine maximale Baustellentiefe von 17 m gemessen von der Straßenfluchtlinie Voraussetzung. Westlich stockt ein älterer Ahornbaum im Abstand von ca. 20 m zur Straßenfluchtlinie. Dieser ist eingespannt in eine ebenfalls ältere Flugdachkonstruktion. Es ist zu befürchten, dass bei Entfernung des Flugdaches die Baumstabilität leidet. Eine Erhaltung ist daher nicht vordringlich. Östlichen stocken noch im straßennahen Bereich zwei Birken, deren Erhaltung nicht möglich ist.

Da das gesamte Planungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches der Grazer Baumschutzverordnung liegt, sind Baumentfernungen und Bauarbeiten im Kronenbereich nur im Rahmen der Bestimmungen der Grazer Baumschutzverordnung möglich. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind jedenfalls durchzuführen.

zu 3. Das Ausmaß zukünftiger Tiefgaragen ist in § 8 Abs 11 geregelt: Mindestens 30 % der außerhalb von Baugrenzlinien gelegenen Bauplatzfläche sind als gewachsener Boden zu erhalten und von unterirdischen Gebäuden freizuhalten.

Die Zulässigkeit kommerziell betriebener Tiefgaragen ist nicht im Bebauungsplanverfahren zu klären. Gemäß der Ausweisung des Planungsgebietes im Flächenwidmungsplan als „Kerngebiet“ überlagert mit „Allgemeinem Wohngebiet“ kann eine solche Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

zu 4. Die geschlossene Blockrandbebauung entspricht dem Gebietscharakter dieses Gründerzeitviertels und stellt eine optimale Bauform zum Schutz der Innenbereiche vor Verkehrsimmissionen dar. Die Größe des Innenhofes gewährleistet generell eine gute Durchlüftung und Besonnung.

## Stellungnahme FA 13 B – Bau- und Raumordnung

1. *Das zugrunde liegende städtebauliche Gestaltungskonzept sollte mit vorgelegt werden.*
2. *Fotos vom Massenmodell sollten der Erläuterung beigelegt werden.*
3. *Die Besonnungs- und Beschattungsstudie sollte ebenfalls beigelegt werden.*

### Bearbeitung:

zu 1. Das städtebauliche Gestaltungskonzept von Arch. DI Gieselbrecht im Auftrag des Hauptliegenschaftseigentümers wurde in verringerter Form in den Bebauungsplan – Entwurf aufgenommen. Eine Aufnahme in den Erläuterungsbericht hätte daher zu einer Verunklärung geführt.

zu 2. Der Anregung folgend werden Fotos vom Massenmodell dem Erläuterungsbericht angeschlossen.

zu 3. Die digitale Beschattungsstudie des Architekten des Architekten bezog sich auf das oben genannte Gestaltungskonzept und wurde im Zuge der Einwendungsbearbeitung auf den Bebauungsplaninhalt aktualisiert. Die Überprüfung durch das Stadtplanungsamt erfolgte in manueller Form. Beides kann im Akt eingesehen werden.

### Einwendung von DI Gottfried Weißmann

1. *Der Problembereich Sanierungsgebiet (Luftgüte, Lärm) wird ausgespart.*
2. *Die gemäß STEK vorgesehene 4-5 geschoßige Bebauung wird unbegründet mit einer bis zu 7-geschoßigen Bebauung überschritten.*
3. *Die Interessen des öffentlichen Verkehrs, der Ortsplanung und des Verkehrskonzeptes müssen zu einer Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf unter 1,0 je Wohnung führen.*

### Einwendungsbearbeitung:

zu 1. Das Fehlen der Entwicklungsprogramme für die Sachbereich Luftgüte und Umgebungslärm treffen nicht den Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die geschlossene Blockrandbebauung stellt eine optimale Bauform zum Schutz der Innenbereiche vor Verkehrsimmissionen dar.

zu 2. Durch den Bebauungsplan wird die seinerzeit beabsichtigte siebengeschossige Bebauung verhindert. Im Anschluss an die Feuermauer des Eckhauses Brockmanngasse 46 ist, in Abstimmung an die Höhen dieser Feuermauer, eine Bebauung mit maximal 16,00 m Traufhöhen straßen- und hofseitig zulässig. Das entspricht einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung je nach Nutzungsabsicht.

Die Gesamthöhe ist mit maximal 20,00 m festgesetzt. Bis zu dieser Höhe kann bei einem herkömmlichen Satteldach der First reichen oder, mindestens 3,00 m von den Bauflucht- und Baugrenzl原因en zurückgesetzt, ein Penthouse untergebracht werden. Durch diese Festlegungen kann die Baulücke in der Brockmann-gasse in der vorgegebenen Maßstäblichkeit geschlossen werden.

zu 3. Zur Einwendung betreffend den Stellplatzschlüssel wird von Seite der Abtei-lung für Verkehrsplanung mitgeteilt:

„Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine Blockrandbebauung, die laut Flächenwidmungsplan eine Nutzung KG+WA aufweist. Zum Beschluss des Bebauungsplanes kann somit noch keine Aussage über die konkrete Nutzung fi-xiert werden. Auf Grund dieser Unsicherheit, den schon vorhandenen Parkdruck in dieser Gegend und dem guten ÖV-Anschluss wird der Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung als sinnvoll angesehen. Schon derzeit sind mehr Ausnahmegenehmigungen für Bewohner in diesem Straßenabschnitt ausgege-ben worden, als Stellplätze auf der öffentlichen Straße zur Verfügung stehen.“

Im Erläuterungsbericht wird dazu ausgeführt: Aufgrund der zentralen, innerstädti-schen Lage ist das Planungsgebiet gut an den Öffentlichen Verkehr angeschlos-sen. Bei der Schaffung einer geringfügigen Anzahl von neuen Wohneinheiten kann daher eine Befreiung von der Pflicht zur Errichtung von KFZ-Abstellflächen gewährt werden.

Über der Geringfügigkeitsgrenze sind gemäß dem Gutachten Dr. Fallast zum Thema Parken der Wohnbevölkerung in den inneren Bezirken aufgrund des be-schränkten Platzangebotes im öffentlichen Raum für neu zu errichtenden Woh-nungen jeweils 1,5 Abstellplätze auf privatem Grund zu errichten.

Für die weiteren Nutzungen gilt der Stellplatzschlüssel gemäß dem steiermärki-schen Baugesetz und auch der Reduzierungsanspruch aufgrund des vorhande-nen guten Erschließungsgrades mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Durch die Bearbeitung der Einwendung hat sich der 06.13.0 Bebauungsplan nicht geändert.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG und ist wider-spruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungs-bericht verwiesen.**

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Be-stimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entspre-chender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 in Verbindung mit § 29 Abs 3 - 11 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 13/2005.

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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den **06.13.0 BEBAUUNGSPLAN „Brockmanngasse – Münzgrabenstraße – Schießstattgasse - Kastelfeldgasse“**, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die **Einwendungserledigung** beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent  
für das Stadtplanungsamt:

(Mag. Siegfried Nagl)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am ..... den vorliegenden Antrag beraten und nimmt das Stück zur Kenntnis.

Der Vorsitzende des  
Gemeindeumweltausschusses und Ausschuss  
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

<p><b>Der Antrag wurde in der heutigen</b> <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. <b>Gemeinderatssitzung</b></p> <p><input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) <b>angenommen.</b></p> <p><input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt</p>	Graz, am	Der / Die SchriftführerIn:
---	----------	----------------------------