

A 14-020101/2008/47

**06.18.0 Bebauungsplan  
„Jakob-Redtenbacher-Gasse - Schießstatt-  
gasse - Schönaugasse“**

VI. Bez., KG. Jakomini

**Beschluss**

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß  
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG

Graz, am 05.02.2010

Dok:06.18.0 Beschl

Bearbeiter: DI Mayer

Der Gemeindeumweltausschuss  
und Ausschuss für Stadt-, Ver-  
kehrs- und Grünraumplanung:

Frau/Herr GR:

.....  
Erfordernis der Zweidrittelmehr-  
heit 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**

### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 10.06.2008 ersucht die SOB Bauträger GmbH vertreten durch Arch. DI Kreutzer als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 433/1, 485/1, 485/2, 488/1, 489/2, 489/4, 489/5, KG Jakomini um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 4.907 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplan in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 3.0 STEK, Pkt. 2.2.4).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept und Entwurf eines Bebauungsplanes für die vorgeschlagene Bebauung vom Architekturbüro Kreutzer & Krisper in einem Teilbereich des Bebauungsplangebietes (Grundstücke der SOB Bauträger GmbH).

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

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.2.2 für den gegenständlichen Bereich sind die Sicherung der Wohnfunktion, Verbesserung der Grünausstattung, Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe und Vorgärten, sowie das Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen im Innenhof.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt:

- A 10/2 Kanalbauamt (Abwassersituation) vom 20.11.2008, 16.06.2009, 10.08.2009
- A 10/8 Verkehrsplanung (Erschließung –Durchwegung in Abstimmung mit dem Straßenamt und den Wirtschaftsbetrieben) vom 20.04.2009 und 01.12.2009
- A 10/5 Abteilung Grünraum und Gewässer (naturräumliche Stellungnahme) vom 25.06.2009
- A 23 Umweltamt (Lärmbelastung durch die Tiefgaragenzufahrt) vom 01.12.2008
- Besonnungsstudie vom Büro Arch. DI Kreutzer & Krisper

## **2. Verfahren**

(Auflagebeschluss, Kundmachung der Auflage, Anhörung)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 23.09.2009 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.18.0 Bebauungsplan – Entwurfes Jakob-Redtenbacher-Gasse - Schießstattgasse – Schönaugasse informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan - Auflagebeschlusses 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 07.10.2009.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 08.10.2009 bis zum 19.11.2009 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke, sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen 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.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10.11.2009 durchgeführt. Die dabei diskutierten Themen wurden in anschließenden Einwendungen formuliert und in der weiteren Bearbeitung verstärkt geprüft.

### 3. Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 08.10.2009 bis 19.11.2009 langten 10 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

#### **Einwendung 1, eingelangt am 06.11. und 20.11.2009:**

##### **Herr Wilhelm Karl; Jakob-Redtenbacher-Gasse 13:**

1. *“Ich wohne nunmehr seit über 40 Jahren in dem Haus Jakob-Redtenbacher-Gasse 13 und es war bisher kein Bedarf für ein weiteres Haus.*

*Ich möchte damit sagen, dass das geplante Vorhaben etwas Neues ist, es muss ja nicht jedes Fleckerl zugebaut werden!!*

*Grünflächen als Freiraum für gute Wohnqualität sind für menschliches Wohlbefinden nötig. Es ist unverantwortlich Lebensqualität und Lebensraum, für jetzige und zukünftige Bewohner dieser Gegend, zu reduzieren. Hier wird kein Wohnraum erschlossen, sondern zu viele Menschen auf einen Fleck gepfercht.*

*Mir würde durch dieses Haus eine Wand vor die Nase gesetzt. Da meine Wohnzimmerseite nach Westen geht und dort die Sonne eben schon tief steht, würde mir das Sonnenlicht komplett weggenommen! Dies ist auch eine enorme Entwertung meiner Wohnung. Mehr Abstand des geplanten Neubaus zu dem Haus in dem ich wohne ist unbedingt nötig.*

*Alternativen zur jetzigen Planung gibt es sicherlich – Grünfläche, Erholungsraum usw. es hat ja bisher funktioniert – aber verschlechtern ist furchtbar.*

*Verantwortung gegenüber den Anrainern was die Wohnqualität betrifft, wäre wünschenswert. Wenn jeder Fleck zugebaut wird, will keiner mehr dort wohnen.*

*Wieso verschlechtern Sie die Wohnqualität? Es wäre doch schön, wenn ich mich auf eine Neugestaltung freuen könnte!*

*Es sind 3!! große Hochhäuser in diesem Gebiet in unmittelbarer Nähe. Also Menschen leben hier genug! und der Platz dazwischen war immer ein nötiger Freiraum! Die Qualität vergeht mit zu dichter Besiedelung. Etwas bisher Funktionierendes zu verschlechtern nur um Profit zu machen, ist unverantwortlich und bedenklich.*

*Ich ersuche das Projekt neuerlich zu überdenken und um schriftliche Stellungnahme.“*

2. *“Nach der Sitzung im Rathaus möchte ich noch ergänzende Einwände einbringen. Die Einfahrt für die geplante Tiefgarage wäre sicherlich auf Seite der Hauptstraße sinnvoller – als künstlich Verkehr in eine ruhige Wohnstraße zu lenken! Die dauernden Ein- und Ausfahrten wären sicherlich eine Lärmbelästigung für alle Anrainer. Und wieso sollte man dies tun, wenn es eine andere Möglichkeit gibt. auf der Seite der Schönaugasse ist erstens viel mehr Platz! für eine Ein/Ausfahrt und außerdem ist dies eine Hauptstraße, wo sowieso schon Lärm und Fließverkehr herrscht. Eine Idee wäre vielleicht die schon bestehende Rampe der jetzigen Tiefgarage mitzunutzen, und nur eine Abzweigung zur neuen Tiefgarage zu machen.*

*Neu formulieren möchte ich meinen Einwand gegen die Verbauung der Grünfläche, so wie sie eben geplant ist: Es existieren 3!! Hochhäuser, die diese Fläche derzeit als Aussicht und Ruheraum nutzen! Also quasi als Innenhof. Speziell das Haus Jakob-Redtenbacher-Gasse 13 wird in Ihren Plänen völlig außer Acht gelassen. Es ist weder in den Skizzen, noch im Modell vorhanden. Die Balkone und Wohnfronten dieses Hauses gehen in Richtung des zu bebauenden Grundstückes.*

*Wir können nichts dafür, dass Sie die „Bausünden der 60er“ Jahre quasi ignorieren möchten, und nicht in Ihr Konzept mit einbinden. Tatsächlich nutzen wir gegenwärtig diesen Platz als Freiraum und Innenhof – und dies soll uns nun genommen werden. Gibt es denn keine Vorschriften, die den Freiraum für gleich 3 Hochhäuser regeln und auch hier einmal eine Grenze setzen?“*

### **Einwendungsbehandlung:**

Zu 1.

Der 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Stadt Graz, wie auch bereits der 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 haben die nun im 06.18.0 Bebauungsplan Jakob-Redtenbacher-Gasse erfassten Liegenschaften bereits als Bauland „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist unter dem Punkt 2.2.4 das Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche festgeschrieben.

Die angeführten Grünflächen wurden und werden derzeit vielfach als PKW-Abstellplätze verwendet. Von einer Verschlechterung der Wohnqualität kann daher keine Rede sein, wenn man bedenkt, dass der vorliegende Bebauungsplan es ermöglicht, jene zitierten Grünflächen tatsächlich wiederherzustellen bzw. diese als solche erlebbar macht und nicht wie bisher, zu großen Teilen als Parkplatz dient.

Der Bebauungsplan ist als Instrument der örtlichen Raumplanung den Zielen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes verpflichtet. Jenen zitierten Festlegungen, die auf einen höheren Grünanteil und Freihaltung des Innenhofes von ruhendem Verkehr abzielen, wird der Bebauungsplan eindeutig gerecht.

Die Schaffung neuer öffentlicher Parkanlagen vermag er in diesem Fall nicht zu bewerkstelligen, da sich der den Bebauungsplan auslösende Bauplatz in privater Hand befindet und von der Stadt Graz erworben werden müsste.

Auf Grund der Tatsache, dass die von der SOB Bauträger GmbH erworbenen Grundstücke im Bauland liegen, besteht seitens der SOB Bauträger GmbH ein Rechtsanspruch darauf ein Gebäude zu errichten, der auch in Anspruch genommen wird.

Nur die Tatsache dass das vorliegende Projekt der SOB Bauträger GmbH eine Tiefgarage vorsieht, die in die Hofzone hineinreicht, hat gemäß Punkt 2.2.4 des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig gemacht.

Im Bebauungsplan wird die Bauflucht und somit die Tiefe der Vorgartenzone die durch das nördlich angrenzende Haus Jakob-Redtenbacher-Gasse 12 (bzw. noch weiter nördlich über der Kreuzung mit der Schießstattgasse) vorgegeben ist konsequent weitergeführt.

Auf dem derzeit frei zur Verfügung stehenden Bauplatz werden die baugesetzmäßigen Abstände trotz der Nähe der südlich errichteten Häuser der Jakob-Redtenbacher-Gasse 20 und 22 (Abstand zur nördlichen Grundgrenze bei 12 Geschossen nur ca. 3,5 m) eingehalten. Baumasse wird aus dem Hof an die Straße verlagert.

Die Trauf- und First- bzw. Gesamthöhen der neuen, laut Bebauungsplan möglichen Bebauungen orientieren sich an den bestehenden Trauf- und Firsthöhen des Bestandes, wobei dabei die niedrigeren Häuser der Schießstattgasse 55 und 57 bzw. Schönaugasse 45 herangezogen wurden.

Die durch die künftige Bebauung zweifellos zu erwartende zeitweilige Beschattung wurde vom Büro der Architekten Kreuzer und Krisper in einer Besonnungsstudie überprüft und geht nicht über ein im innerstädtischen Bereich zumutbares Maß hinaus.

Zu 2.

Die Lage der Zufahrten zu Tiefgaragen sind projektspezifisch zu betrachten und wurden daher nicht im Bebauungsplan vorordnet.

Zur Lage der konkret angesprochenen (projektspezifischen) Tiefgaragenzufahrt wurde eine Stellungnahme von der Verkehrsplanung der Stadt Graz eingeholt. Hierin wird mitgeteilt, dass die Zu- bzw. Ausfahrt über beide Bereiche (Schönaugasse, Jakob-Redtenbacher-Gasse) Vor- und Nachteile hat. Wenn eine Anbindung an das öffentliche Gut sicher gestellt werden kann, sollte eine Anbindung machbar sein. Jede Zufahrt ist aber noch im Einzelfall zu prüfen und zu beurteilen.

Dies erfolgt im Bauverfahren.

Im Verordnungstext wurden die Tiefgaragenzu- und -abfahrten in soweit berücksichtigt, dass die Einhausung von nötigen Rampen und die Schall absorbierende Auskleidung der Innenwände von Rampen geregelt wurde. Die Lage der Tiefgaragenrampen wurde derart, verordnet, dass ein unverzügliches Abfahren in die Tiefgarage gewährleistet ist.

Wie bereits unter Punkt 1 dargestellt und auch aus dem Bebauungsplan ersichtlich ist, wird keine Grünfläche zugebaut, sondern durch den vorliegenden Bebauungsplan eine deutliche Verbesserung der zurzeit bestehenden Hofsituation erzielt. Die SOB Bauträger GmbH hat sich sogar bereit erklärt einen rechtmäßigen Garagenbestand in etwa in der Mitte des Bebauungsplangebietes abzureißen (siehe Abbruch im Bebauungsplan) und die PKWs in der neuen Tiefgarage unterzubringen.

Der Innenhof wird durch die ihn direkt umgebenden Gebäude gebildet und nicht durch Gebäude der gegenüberliegenden Straßenseite. Insofern kann fachlich nicht nachvollzogen werden, in wie weit das Haus Jakob-Redtenbacher-Gasse 13 in den Innenhof des gegenüberliegenden „Geviert“ einzubeziehen wäre.

Richtig ist, dass sich die Aussicht vom Haus Jakob-Redtenbacher-Gasse 13 auf die westlich gegenüber liegende Liegenschaft geändert hat.

Die vertikale Ansichtsfläche des noch bestehenden Hauses Adolf-Kolping-Gasse 12-14 beträgt in westliche Richtung ca. 29,0 m, Richtung Norden ca. 19,5 m. Die vertikale Ansichtsfläche der laut Bebauungsplan möglichen neuen Bebauung im Bereich Jakob-Redtenbacher-Gasse ist in westliche Richtung gerade einmal um 10 m verkürzt, beträgt also ca. 39,0 m. Gegenüber der bisher bestehenden Bebauung ist die neue, mögliche um ca. 7,0 m nach Norden verschoben. Die vertikale Ansichtsfläche des möglichen Neubaus in nördlicher Richtung ist inklusive der möglichen Balkonen ca. gleich groß wie jene des Bestandes der Adolf-Kolping-Gasse 12-14. Die erwähnten Hochhäuser (Jakob-Redtenbacher-Gasse 20,22 und Schönaugasse 49) werden weiterhin die Aussicht auf den nun in Bezug auf Grünraumausstattung deutlich verbesserten Innenhof genießen können.

Die von Ihnen angesprochenen „Bausünden der 60er Jahre“, werden wie bereits ebenfalls unter Punkt 1 erläutert, nicht ignoriert, sondern ihnen wird durch die Einhaltung der baugesetzmäßig festgelegten Abstände des gegenwärtig gültigen Baugesetzes Rechnung getragen. Der Bebauungsplan setzt sich nicht über bestehende

Besitzverhältnisse hinweg sondern zeigt auf, welche Bereiche zukünftig bebaut werden können. Der Innenhof wird auf Grund des eingeräumten Servitutes weiterhin als solcher erlebbar bleiben und nun auch barrierefrei für Fahrräder und Rollstuhlfahrer befahrbar werden.

### **Einwendung 2, eingelangt am 18.11. 2009:**

#### **Frau Martina Schranz; Jakob-Redtenbacher-Gasse 13:**

*„Betreffs der vorgesehenen Tiefgarage in der Jakob-Redtenbacher-Gasse (Gartenverbauung) möchte ich den Vorschlag machen, diese mit westseitiger Ausfahrt zu verlegen (Reyhanij Garage), da diese direkt in eine Hauptstraße (Schönaugasse) mündet. Man erspart sich Zu- und Abfahrten um den ganzen Häuserblock. Dies ist auch aus Gründen des Umweltschutzes (Lärm, Abgase und Straub) von Vorteil. Wir haben schon 2 Garagenausfahrten und den ganzen Verkehr von der Finanz (Parkplatzsuche).*

*Ihr Argument, Höfe nicht zu verbauen zieht hier nicht, denn die sind ja schon teilweise verbaut (Garage Reyhanij und Garagen).*

*Auch wäre es wünschenswert, nur 5-geschossig hoch zu bauen, damit der Luftaustausch ein bisschen mehr gegeben ist. Ich kann auch nicht verstehen, dass die angrenzenden Hochhäuser nicht bei der Bemessung der Bebauungsdichte miteinbezogen werden. Die Menschen wohnen ja hier und sind Anrainer und haben ein Recht auf ein bisschen Lebensqualität. Wenn das nicht gegeben ist, stirbt die Stadt.“*

#### **Einwendungsbehandlung:**

Die Lage der Zufahrten zu Tiefgaragen sind projektspezifisch zu betrachten und wurden daher nicht im Bebauungsplan vorordnet.

Zur Lage der konkret angesprochenen (projektspezifischen) Tiefgaragenzufahrt wurde eine Stellungnahme von der Verkehrsplanung der Stadt Graz eingeholt. Hierin wird mitgeteilt, dass die Zu- bzw. Ausfahrt über beide Bereiche (Schönaugasse, Jakob-Redtenbacher-Gasse) Vor- und Nachteile hat. Wenn eine Anbindung an das öffentliche Gut sicher gestellt werden kann, sollte eine Anbindung machbar sein. Jede Zufahrt ist aber noch im Einzelfall zu prüfen und zu beurteilen. Dies erfolgt im Bauverfahren.

Im Verordnungstext wurden die Tiefgaragenzu- und -abfahrten in soweit berücksichtigt, dass die Einhausung von nötigen Rampen und die Schall absorbierende Auskleidung der Innenwände von Rampen geregelt wurde. Die Lage der Tiefgaragenrampen wurde derart, verordnet, dass ein unverzügliches Abfahren in die Tiefgarage gewährleistet ist.

Die Trauf- und First- bzw. Gesamthöhen der neuen, laut Bebauungsplan möglichen Bebauungen orientieren sich an den bestehenden Trauf- und Firsthöhen des Bestandes, wobei dabei die niedrigeren Häuser der Schießstattgasse 55 und 57 bzw. Schönaugasse 45 herangezogen wurden.

Das im Vorentwurf vorliegende Projekt der SOB-Bauträger GmbH weist eine Bebauungsdichte unter 1,4 auf. Sämtliche andere Häuser innerhalb der Blockrandbebauung weisen auf Grund der geringen Grundstücksgröße Bebauungsdichten von mindestens über 2,0 auf. Die durch das Raumordnungsgesetz gegebene Möglichkeit der Bebauungsdichteüberschreitung wurde daher im Anlassfall zugestanden und ist fachlich argumentierbar.

Der Bebauungsplan wurde von der zuständigen Fachabteilung der Steiermärkischen Landesregierung (FA 13 B) geprüft. Auch diese ist in Bezug auf die Bebauungsdichteüberschreitung zum Schluss gekommen:

*„Die Überschreitung (der Bebauungsdichte; WA 0,2 bis 1,4) ist auf Grund der bestehenden Verdichtungen im Block und im unmittelbaren Anschluss daran fachlich nachvollziehbar.“*

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist unter dem Punkt 2.2.4 das Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche festgeschrieben.

Die derzeitigen Grünflächen wurden und werden vielfach als PKW-Abstellplätze verwendet. Von einer Verschlechterung der Lebens- bzw. Wohnqualität kann daher keine Rede sein, wenn man bedenkt, dass der vorliegende Bebauungsplan es ermöglicht, jene zitierten Grünflächen tatsächlich wiederherzustellen bzw. diese als solche erlebbar macht und nicht wie bisher, zu großen Teilen als Parkplatz dient.

Der Bebauungsplan ist als Instrument der örtlichen Raumplanung den Zielen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes verpflichtet. Jenen zitierten Festlegungen, die auf einen höheren Grünanteil und Freihaltung des Innenhofes von ruhendem Verkehr abzielen, wird der Bebauungsplan eindeutig gerecht.

Im Bebauungsplan wird die Bauflucht und somit die Tiefe der Vorgartenzone die durch das nördlich angrenzende Haus Jakob-Redtenbacher-Gasse 12 (bzw. noch weiter nördlich über der Kreuzung mit der Schießstattgasse) vorgegeben ist konsequent weitergeführt.

Auf dem derzeit frei zur Verfügung stehenden Bauplatz werden die baugesetzmäßigen Abstände trotz der Nähe der südlich errichteten Häuser der Jakob-Redtenbacher-Gasse 20 und 22 (Abstand zur nördlichen Grundgrenze bei 12 Geschossen nur ca. 3,5 m) eingehalten. Baumasse wird aus dem Hof an die Straße verlagert.

### **Einwendung 3, eingelangt am 19.11. 2009;**

#### **Herr Manfred Brandl und Frau Mag. a Andrea Kern; Jakob-Redtenbacher-G 12:**

- 1. „Unterstützenswertes Ziel des Bebauungsplan ist den Innenhof zu schließen. Dies wird aber durch die vorgeschlagene Verlegung des Servitutsweges und die tiefere Verbauung in den Innenhof hinein nicht ausreichend umgesetzt.*
- 2. Die Verlegung des Servitutsweges soll offenbar eine Tiefgarage ermöglichen, die durch die innenstadtnahe Lage der Liegenschaften, die ausgezeichnete Infrastruktur in fußläufiger Entfernung, die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr (5 Linien in unmittelbarer Nähe, Jakominiplatz auch fußläufig gut erreichbar) nicht zwingend notwendig ist. Das zeigt sich auch an der Anzahl der Abstellplätze je Wohneinheit in den bestehenden Gebäuden von etwa 0.1.*
- 3. Die geplante Führung des neuen Servitutsweges ist deutlich länger als bisher und führt durch vier zusätzlichen Kurven mit teilweise außerordentlich enge Radien zu deutlich geringerer Attraktivität gegenüber dem bisherigen – nicht gerade vorbildlichen – Zustand. Für Radfahrerinnen ist das Servitut damit quasi aufgehoben, weil ohne Vorteil gegenüber der Verbindung Schönaugasse – Schießstattgasse – Jakob-Redtenbachergasse – Kolpinggasse. Die Beleuchtung wird außerdem absehbar eine Ursache von Konflikten zwischen Bewohnerinnen und Nutzerinnen darstellen.“*

### **Einwendungsbehandlung:**

Zu 1.

Im Bebauungsplan wird die Bauflucht und somit die Tiefe der Vorgartenzone die durch das nördlich angrenzende Haus Jakob-Redtenbacher-Gasse 12 (bzw. noch weiter nördlich über der Kreuzung mit der Schießstattgasse) vorgegeben ist konsequent weitergeführt.

Auf dem derzeit frei zur Verfügung stehenden Bauplatz werden die baugesetzmäßigen Abstände trotz der Nähe der südlich errichteten Häuser der Jakob-Redtenbacher-Gasse 20 und 22 (Abstand zur nördlichen Grundgrenze bei 12 Geschossen nur ca. 3,5 m) eingehalten. Baumasse wird aus dem Hof an die Straße verlagert.

Die Struktur eines als laut Innenhofkartierung als „zerstört“ bezeichneten Innenhofes kann somit in der Endausbaustufe des Bebauungsplanes weitgehend wieder hergestellt werden.

Im Rahmen der städtebaulich und baugesetzlich argumentierbaren Möglichkeiten wird der Bebauungsplan dem Ziel des Schließens des Innenhofes im gegebenen Gebietsbereich daher gerecht.

Zu 2.

Aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage ist das Planungsgebiet, wie Sie ebenfalls bemerkt haben, gut an den Öffentlichen Verkehr angeschlossen. Bei der Schaffung einer geringfügigen Anzahl von neuen Wohneinheiten kann daher eine Befreiung von der Pflicht zur Errichtung von PKW-Abstellflächen gewährt werden.

Über der Geringfügigkeitsgrenze sind gemäß dem Gutachten Dr. Fallast zum Thema Parken der Wohnbevölkerung in den inneren Bezirken aufgrund des beschränkten Platzangebotes im öffentlichen Raum für neu zu errichtenden Wohnungen jeweils 1,5 Abstellplätze auf privatem Grund zu errichten. Kann vertraglich sicher gestellt werden, dass die künftigen BewohnerInnen nicht mehr als ein KFZ / Wohneinheit halten, so ist die Reduktion der erforderlichen PKW-Stellplätze auf das gesetzliche Mindestmaß je Wohneinheit möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wesentliches Qualitätsmerkmal von Wohnen in der Innenstadt die Verfügbarkeit von KFZ-Abstellplätzen darstellt. Diese sind jedenfalls in Tiefgaragen unterzubringen.

Zu 3.

Da auf Grund der Kanalführung an der Nordseite des neu zu bebauenden Grundstückes ein Bereich nicht bebaubar ist, wurde die Möglichkeit der Verlegung des Servitutsweges in diesem Bereich durch die Verkehrsplanung geprüft. Auf Grund der stark eingeschränkten Bauungsmöglichkeiten wurde der vorliegende Vorschlag der Wegführung akzeptiert.

Der Innenhof wird auf Grund des eingeräumten Servitutes weiterhin als solcher erlebbar bleiben, jedoch im Gegensatz zur derzeitigen Situation auch barrierefrei für Fahrräder und Rollstuhlfahrer befahrbar werden. Derzeit sind einige Differenzstufen von der Jakob-Redtenbacher-Gasse aus zu überwinden, um den Durchgang nutzen zu können, was ein befahren (Fahrrad, Rollstuhl) nicht gerade einfach gestaltet.

Die Festlegung der Lage von Beleuchtungskörpern ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes.

#### **Einwendung 4, eingelangt am 19.11. 2009;**

#### **Frau Mag. a Sabine Seidl; Schießstattgasse 53/3:**

1) *Der Bau eines solch hohen Hauses, wie in der Informationsveranstaltung erwähnt wurde, würde massive Sonnenlichteinbußen für die BewohnerInnen der Schießstattgasse 53 mit sich bringen, die sich in Heizkosten aber auch in beeinträchtigter Wohnqualität niederschlagen würden.*



2) In diesem Gebiet werden trotz der positiv zu vermerkenden Wohnungsdichte zumindest auch Grünräume rund um die zu bebauende Substanz benötigt, um die Lebensqualität unmittelbar für alle AnrainerInnen zu gewährleisten. Dieser tägliche Naherholungswert ist unbedingt beizubehalten, da viele Balkone des Hauses Schießstattgasse 53 in Richtung des neuen Bauvorhabens gerichtet sind.

### **Einwendungsbehandlung:**

Zu 1.

Die Trauf- und First- bzw. Gesamthöhen der neuen, laut Bebauungsplan möglichen Bebauungen orientieren sich an den bestehenden Trauf- und Firsthöhen des Bestandes, wobei dabei die niedrigeren Häuser der Schießstattgasse 55 und 57 bzw. Schönaugasse 45 herangezogen wurden.

Das Haus Jakob-Redtenbacher-Gasse 12, welches dem Haus Schießstattgasse 53 bzw. Jakob-Redtenbacher-Gasse 11 westlich genau gegenüber liegt, weist eine Firsthöhe von ca. 24,5 m auf und ist somit im Bestand deutlich (um ca. 4,0 m) höher als die maximal zulässige Gesamthöhe der möglichen Bebauung lt. Bebauungsplan an der Jakob-Redtenbacher-Gasse.

Die durch die künftige Bebauung zweifellos zu erwartende zeitweilige Beschattung wurde vom Büro der Architekten Kreuzer und Krisper in einer Besonnungsstudie überprüft und geht nicht über ein im innerstädtischen Bereich zumutbares Maß hinaus.

Zu 2.

Wie bereits unter Punkt 1 festgehalten, ist westlich genau gegenüber des Hauses Schießstattgasse 53 bzw. Jakob-Redtenbacher-Gasse 11 das Haus Jakob-Redtenbacher-Gasse 12 im Bestand zu erkennen.

Im Bebauungsplan wird die Bauflucht und somit die Tiefe der Vorgartenzone die durch das Haus Jakob-Redtenbacher-Gasse 12 (bzw. noch weiter nördlich über der Kreuzung mit der Schießstattgasse) vorgegeben ist konsequent weitergeführt.

Jener Grünraum im Bereich der Vorgartenzone bleibt demnach weiterhin erhalten.

Der Bebauungsplan ist als Instrument der örtlichen Raumplanung den Zielen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes verpflichtet. Jenen darin formulierten Festlegungen, die auf einen höheren Grünanteil und Freihaltung des Innenhofes von ruhendem Verkehr abzielen und der Erhaltung der Vorgartenzonen, wird der Bebauungsplan eindeutig gerecht.

Die Schaffung neuer öffentlicher Parkanlagen vermag er in diesem Fall nicht zu bewerkstelligen, da sich der den Bebauungsplan auslösende Bauplatz in privater Hand befindet und von der Stadt Graz erworben werden müsste.

Auf Grund der Tatsache, dass die von der SOB Bauträger GmbH erworbenen Grundstücke im Bauland liegen, besteht seitens der SOB Bauträger GmbH ein Rechtsanspruch darauf ein Gebäude zu errichten, der auch in Anspruch genommen wird.

Nur die Tatsache dass das vorliegende Projekt der SOB Bauträger GmbH eine Tiefgarage vorsieht, die in die Hofzone hineinreicht, hat gemäß Punkt 2.2.4 des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig gemacht.

Der Innenhof wird auf Grund des eingeräumten Servitutes weiterhin als solcher erlebbar bleiben und nun auch barrierefrei für Fahrräder und Rollstuhlfahrer befahrbar werden.

**Einwendung 5, eingelangt am 19.11. 2009;**

**Herr DI Clemens Orthacker; Jakob-Redtenbacher-Gasse 12:**

1. „Im Erläuterungsbericht zum 06.18.0 Bebauungsplan Jakob-Redtenbacher-Gasse (JRG) wird vom Schließen des Hofes durch Blockrandbebauung gesprochen. Der Entwurf zur Verordnung sieht die Baugrenzlinie des Endgliedes allerdings 2.0m vor der hofseitigen Flucht des Eckhauses JRG 12 vor und erlaubt zusätzlich ein Übertreten dieser Baugrenzlinie von hofseitigen Balkonen um nochmals 2.0m. Soweit aus den vom Architekturbüro Kreuzer und Krisper vorgelegten Modellen ersichtlich sollen diese Grenzen im Projekt der SOB Bauträger GmbH voll ausgenutzt (offensichtlich sind sogar durchgehende Balkone vorgesehen) werden. D.h. die vom Eckhaus JRG 12 vorgegebene Flucht der Blockrandbebauung würde hofseitig um 4.0m überschritten. Dies widerspricht meiner Meinung nach dem durchaus erwünschten Schließen des Hofes durch Blockrandbebauung, da durch eine derart starke Überschreitung der vorgegebenen hofseitigen Fluchtlinie der Charakter der Blockrandbebauung mit Innenhof verloren geht.

2. Es ist nicht nachvollziehbar warum eine Überschreitung der zulässigen Bebauungsdichte gestattet wird. Dies fördert auch die in Punkt 1 erwähnte Überschreitung der durch Altbestand bestehenden hofseitigen Flucht.

3. Als Fußgänger, Läufer und Radfahrer - ich konnte bis jetzt glücklicherweise ohne eigenes Auto auskommen - muss ich die geplante Verlegung des Servitutsweges zwischen GST. 2676 und GST. 2677 aufs Schärfste kritisieren. Die Wegführung ist

- unpraktisch, da sie anstatt des bestehenden geradlinigen Verlaufs eine Schikane mit vier(!) Kurven darstellt. Darüber hinaus sind die notwendigen Kurvenradien für flüssiges Radfahren zu eng. Und Kurven mit über 90 Grad stellen meines Wissens nach sogar im Grazer Radwegenetz ein Novum dar.
- unübersichtlich, da der Wegverlauf nicht eingesehen werden kann.
- gefährlich, da die Radien zu eng sind, es bis jetzt noch nirgends gelungen ist Fahrzeuglenker dauerhaft zu zwingen im Schritttempo zu fahren und eine Einfriedung des Weges die Ausweichmöglichkeiten für Fußgeher und Radfahrer stark einschränkt.
- unnütz, da statt des schwindelerregenden Parcours auch gleich der Rad(um)weg Schießstattgasse benützt werden kann.

Weder die (selbst zu hinterfragende, siehe Punkt 4) Verlegung des Kanals noch die Wertsteigerung eines privaten Grundstücks sollten als Rechtfertigung für eine radfahrer verhöhnende Wegeplanung dienen.

4. Die Erhöhung der zu errichtenden Stellplätze pro Wohneinheit auf 1.5 könnte den negativen Nebeneffekt der Vermietung von Tiefgaragenplätzen und dem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen in der JRG haben. Außerdem wird dadurch die (bei 1.0 Stellplätzen wohl nicht nötige) Größe der Tiefgarage ermöglicht, die wiederum die Verlegung des Kanals erfordert und die in Punkt 3 angesprochene Verlegung des Radwegs nach sich zieht.

5. Ich konnte im Entwurf der Verordnung keine eindeutige Regelung zur Errichtung der Lüftungsanlagen der Tiefgarage finden und kenne die bestehenden Bestimmungen nicht. Ich möchte trotzdem meinen Vorbehalt gegen eine hofseitige Entlüftungsanlage und die damit verbundene Lärmbelastung zum Ausdruck bringen.“

**Einwendungsbehandlung:**

Zu 1.

Im Bebauungsplan wird die Bauflucht und somit die Tiefe der Vorgartenzone, die durch das nördlich angrenzende Haus Jakob-Redtenbacher-Gasse 12 (bzw. noch

weiter nördlich über der Kreuzung mit der Schießstattgasse) vorgegeben ist konsequent weitergeführt.

Auf dem derzeit frei zur Verfügung stehenden Bauplatz werden die baugesetzmäßigen Abstände trotz der Nähe der südlich errichteten Häuser der Jakob-Redtenbacher-Gasse 20 und 22 (Abstand zur nördlichen Grundgrenze bei 12 Geschossen nur ca. 3,5 m) eingehalten. Baumasse wird aus dem Hof an die Straße verlagert. Dies entspricht dem vorherrschenden Erscheinungsbild im Straßenraum.

Im Bereich des Innenhofes wird die vorgegebene Bauflucht des Hauses Jakob-Redtenbacher-Gasse 12 in südliche Richtung bis zum baugesetzmäßigen Abstand vorerst weitergeführt und lässt erst dann eine um 2,0 m tiefere Bebauung zu. Aus dieser zugestandenen geringfügig tieferen Bebauung entsteht im Innenhof kein Nachteil für Nachbarn. Ein weiteres Heranrücken der neuen möglichen Bebauung an die bestehende Bebauung der Jakob-Redtenbacher-Gasse 20 und 22 und somit ein weiterer engerer Schluss des Innenhofes, hätte sehr wohl Nachteile für die Bewohner bedeuten können.

Die Struktur eines als laut Innenhofkartierung als „zerstört“ bezeichneten Innenhofes kann somit in der Endausbaustufe des Bebauungsplanes weitgehend wieder hergestellt werden. Von einer kompletten Wiederherstellung kann jedoch auf Grund der bestehenden heterogenen Bebauung der benachbarten Grundstücke keine Rede sein.

Im Rahmen der städtebaulich und baugesetzlich argumentierbaren Möglichkeiten wird der Bebauungsplan dem Ziel des Schließens des Innenhofes im gegebenen Gebietsbereich daher gerecht.

Die Möglichkeit die Baugrenzlinie mit Balkonen bis zu 2,0 m zu überschreiten ist eine Möglichkeit, die dem gesamten Block zugestanden wird und nicht projektspezifisch zu sehen ist. Die daraus erwachsenden Vorteile (Schaffung tatsächlich nutzbarer Balkonflächen) sind augenscheinlich.

Zu 2.

Das im Vorentwurf vorliegende Projekt der SOB-Bauträger GmbH weist eine Bebauungsdichte unter 1,4 auf. Sämtliche andere Häuser innerhalb der Blockrandbebauung weisen auf Grund der geringen Grundstücksgröße Bebauungsdichten von mindestens über 2,0 auf.

Die Bebauungsdichte des Hauses Jakob Redtenbacher-Gasse 12 ist überschlägig gerechnet mit 4,05 die höchste im gesamten „Geviert“ und somit gegenüber der laut 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten (1,4) um fast das 3-fache überschritten. Die durch das Raumordnungsgesetz gegebene Möglichkeit der Bebauungsdichteüberschreitung wurde daher im Anlassfall zugestanden und ist fachlich argumentierbar.

Der Bebauungsplan wurde von der zuständigen Fachabteilung der Steiermärkischen Landesregierung (FA 13 B) geprüft. Auch diese ist in Bezug auf die Bebauungsdichteüberschreitung zum Schluss gekommen:

*„Die Überschreitung (der Bebauungsdichte; WA 0,2 bis 1,4) ist auf Grund der bestehenden Verdichtungen im Block und im unmittelbaren Anschluss daran fachlich nachvollziehbar.“*

Selbst bei voller Ausnutzung der durch Baugrenzlinien, Gebäude- und Gesamthöhen eingeschränkten möglichen Bebauung, wäre südlich im Anschluss an das Haus Jakob-Redtenbacher-Gasse 12 nur eine geringe Überschreitung der Bebauungsdichte (ca.1,5 statt 1,4) gegeben.

Zu 3.

Da auf Grund der Kanalführung an der Nordseite des neu zu bebauenden Grundstückes ein Bereich nicht bebaubar ist, wurde die Möglichkeit der Verlegung des Servitutsweges in diesem Bereich durch die Verkehrsplanung geprüft. Auf Grund der stark eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten wurde der vorliegende Vorschlag der Wegführung akzeptiert.

Der Innenhof wird durch das eingeräumte Servitut weiterhin als solcher erlebbar bleiben jedoch im Gegensatz zur derzeitigen Situation auch barrierefrei für Fahrräder und Rollstuhlfahrer befahrbar werden. Derzeit sind einige Differenzstufen von der Jakob-Redtenbacher-Gasse aus zu überwinden, um den Durchgang nutzen zu können, was ein befahren (Fahrrad, Rollstuhl) nicht gerade einfach gestaltet.

Der neue Servitutsweg weist 2 Kurven auf, welche sich auf Grund des Grundstückverlaufes ergeben.

Die neue Wegführung wurde durch die Verkehrsplanung geprüft und unter Abwägung der Vor- und Nachteile unter den gegebenen Voraussetzungen als solcher akzeptiert.

Die Einhaltung von Geschwindigkeitsbeschränkungen und Rücksichtnahme zwischen Radfahrern und Fußgängern ist nicht Thema des Bebauungsplanes und kann durch diesen auch nicht verordnet werden.

Zu 4.

Auf Grund der zentralen, innerstädtischen Lage ist das Planungsgebiet gut an den Öffentlichen Verkehr angeschlossen. Bei der Schaffung einer geringfügigen Anzahl von neuen Wohneinheiten kann daher eine Befreiung von der Pflicht zur Errichtung von PKW-Abstellflächen gewährt werden.

Über der Geringfügigkeitsgrenze sind gemäß dem Gutachten Dr. Fallast zum Thema Parken der Wohnbevölkerung in den inneren Bezirken auf Grund des beschränkten Platzangebotes im öffentlichen Raum für neu zu errichtenden Wohnungen jeweils 1,5 Abstellplätze auf privatem Grund zu errichten. Kann vertraglich sicher gestellt werden, dass die künftigen BewohnerInnen nicht mehr als ein KFZ / Wohneinheit halten, so ist die Reduktion der erforderlichen PKW-Stellplätze auf das gesetzliche Mindestmaß je Wohneinheit möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wesentliches Qualitätsmerkmal von Wohnen in der Innenstadt die Verfügbarkeit von KFZ-Abstellplätzen darstellt. Diese sind jedenfalls in Tiefgaragen unterzubringen.

Eine Abschätzung der Zuwachsrates von privaten PKW der Wohnbevölkerung zeigt einen weiteren Anstieg. Durch den höheren KFZ-Bestand ergibt sich damit ein gesteigerter Bedarf an Parkflächen im unmittelbaren Nahbereich der Wohnung.

Der öffentliche Raum kann dabei diesen Bedarf nur zu einem beschränkten Teil decken.

Tiefgaragen tragen dazu bei, dass die Parkplatzsuche, welche ein erhebliches Ausmaß darstellt, im Wohnumfeld entfällt.

Zu 5.

Dass Zu- und Abluftanlagen für Tiefgaragen derart situiert werden, dass keine Belästigung der Freibereiche, Balkone und dergleichen erfolgt ist Stand der Technik und wurde daher nicht extra über den Bebauungsplan verordnet. Zudem werden derartige Belange im Bauverfahren abgehandelt, in welchem Sie als Nachbar Parteienstellung hätten und somit hier gegebenenfalls Einwendungen abgezielt auf das jeweilige konkrete Projekt erheben könnten. Diese müssten sodann von der Bau- und Anlagenbehörde berücksichtigt und entsprechend geprüft werden.

**Einwendung 6, eingelangt am 19.11. 2009:**

**Herr Ing. Johannes und Frau Monica Purkarthofer; Jakob-Redtenbacher-G 12:**

*„Zu Verordnung (Entwurf), § 9 Sonstiges, Pkt. (7):*

*Zu- und Abluftanlagen sind über Dach des Hauptgebäudes zu führen.*

*Begründung:*

*Im Erläuterungsbericht wird die Emissionsfreihaltung des Innenhofes durch Tiefgaragen-Lüftungsanlagen angedeutet, jedoch keine besonderen Festlegungen getroffen.*

*Die Verordnung legt dahingehend fest, dass Zu- und Abluftanlagen über Dachzuführen sind, wodurch die Emissionsfreihaltung von Innenhöfen gewährleistet sein kann, jedoch wird auf die daraus resultierende Belastung der nord- und südseitigen Nachbarn durch die Luftverteilung von Abluftanlagen und der vorhandenen Schadstoff- und Geruchsbelastung, im Verordnungstext nicht entsprochen.*

*Textvorschlag zu § 9 Sonstiges, Pkt. (7) Zu- und Abluftanlagen sind über Dach des Hauptgebäudes zu führen, sodass Beeinträchtigungen der nord- und südseitigen Nachbarn durch Abluft (Garagenabluft, Zwangsentlüftung) und Lärmentwicklung auszuschließen sind.*

*Zu Erläuterungsbericht Pkt. 3. Inhalt des Bebauungsplanes: Bebauung, drittletzter Absatz: Auf Grund der Verlegung des öffentlichen Kanals in Richtung des Objektes Jakob-Redtenbachergasse 12, soll auch der Durchgang (Servitut) zur Schönaugasse in diesem Bereich situiert werden. Der Durchgang grenzt daher unmittelbar an das Gartengrundstück des Objektes Jakob-Redtenbachergasse 12 an. Durch die zu erwartende Nutzung sind laufende Verunreinigungen (siehe Zustand am derzeitigen Servitut oder bei ähnlichen Anlagen), vor allem durch die Auflage an den Grundstücksgrenzen ausschließlich Zäune mit max. 1,50m Höhe errichten zu dürfen, nicht auszuschließen. Um den zusätzlichen Reinigungsaufwand für das Haus Jakob-Redtenbachergasse 12 so gering wie möglich zu halten, sollte in diesem Bereich die Errichtung eines blickdichten Zaunes oder Hecke ermöglicht werden.“*

**Einwendungsbehandlung:**

Dass Zu- und Abluftanlagen für Tiefgaragen derart situiert werden, dass keine Belästigung der Freibereiche, Balkone bzw. Terrassen und dergleichen erfolgt ist Stand der Technik und wurde daher nicht extra über den Bebauungsplan verordnet. Zudem werden derartige Belange im Bauverfahren abgehandelt, in welchem Sie als Nachbarn Parteienstellung hätten und somit hier gegebenenfalls Einwendungen abgezielt auf das jeweilige konkrete Projekt erheben könnten. Diese müssten sodann von der Bau- und Anlagenbehörde geprüft und entsprechend berücksichtigt werden.

Die neue Wegführung des Rad- und Fußweges wurde durch die Verkehrsplanung geprüft und unter Abwägung der Vor- und Nachteile unter den gegebenen Voraussetzungen als solcher akzeptiert.

Der Rad und Fußweg liegt nicht direkt an der Grundstücksgrenze, sondern weist einen Abstand von dieser von ca. 1,0 m auf. Die Pflege und Reinhaltung des Servitutsweges liegt nicht im Einflussbereich des Hauses Jakob-Redtenbacher-Gasse 12, wird aber sicher im Interesse der Bewohner der neuen möglichen Bebauung der südlich angrenzenden Liegenschaften liegen. In wie weit daher ein Servitutsweg, wie im vorliegenden Bebauungsplan, im Stande ist einen erhöhten Reinigungsaufwand der benachbarten Liegenschaften zu verursachen, ist nicht nachvollziehbar.

Die Errichtung einer Heckenpflanzung stellt eine bewilligungsfreie Maßnahme dar und ist auch durch den gegenständlichen Bebauungsplan nicht untersagt. Weitere Begrünungsmaßnahmen, die nicht über den Bebauungsplan festgelegt wurden, sind

durchaus zu begrüßen und können als Aufwertung des Innenhofes betrachtet werden, sofern diese nicht auf Grund von zu großen Höhen dazu in der Lage sind einen beträchtlichen Schattendruck auf die benachbarten Liegenschaft auszuüben. Ziel des Bebauungsplanes ist eine Verbesserung der bestehenden Innenhofsituation. Zahlreiche Maßnahmen (vom Abbruch bis zur Entkernung) sollen dabei helfen den Innenhof wieder als solchen erlebbar zu machen. Eine transparente Ausführung des Zaunes gewährt den BewohnerInnen die Wahlmöglichkeit zwischen Rückzug und Öffnung, also Kontakt. Die BewohnerInnen können, müssen aber nicht miteinander in Kontakt treten. Eine blickdichte Ausführung noch dazu höher als 1,50 m ermöglicht diese Anforderungen nicht.

**Einwendung 7, eingelangt am 19.11. 2009;**  
**Herr Mag. Gerald Kuhn; Schießstattgasse 53/13:**

*„In §7 wird angeführt, dass die KFZ-Abstelldichte mindestens 1,5 zu betragen habe. Dieses Gebiet befindet sich im Zentrum der Stadt und ist extrem gut durch den öffentlichen Verkehr (Haltestelle „Finanzamt“/Linie 4 und 5, sowie Haltestelle „Museum der Wahrnehmung“/Linie 34 und 34E) zu erreichen. Weiters gibt es einige Lebensmittelgeschäft in nächster Nähe. Das Gebiet ist auch bestens durch Radwege angeschlossen. Aus diesem und aus generell verkehrsberuhigenden Gründen wäre es wichtig, die Abstelldichte auf z.B. ca. 0,8 A8also auf etwas unter 1!) zu verringern. Sanfte Mobilität sollte Vorrang haben.*

*Die Wohnungsdichte in den Zentren der Stadt zu erhöhen, ist aus umweltpolitischer Sicht sinnvoll, doch werden in diesen Gebieten zumindest auch kleine Grünräume benötigt, um einerseits Schmutz und Staub abzufangen und andererseits als Ort zum Verweilen zu dienen. Da schon jetzt sehr viele Menschen um das Bauobjekt leben (im Gebäude mit der Wohnadresse Schießstattgasse 53 mit Blick auf Jakob-Redtenbacher-Gasse gibt es an die 55 Wohnungen, in der Jakob-Redtenbacher-Gasse 13 und Jakob-Redtenbacher-Gasse 20 wesentlich mehr!), wäre es sinnvoll das Objekt wesentlich niedriger zu gestalten, um nicht die Sicht der BewohnerInnen zu nehmen und auch nicht zu viele Menschen auf ganz engem Raum zusammenzudrücken.*

*Warum der Kanal und der derzeitige Durchgang nach rechts verlegt werden sollte, ist nicht schlüssig erklärt. Eine Verlegung würde einen hohen Verbrauch an Steuermittel bedeuten. Und: wenn es eine niedrigere Abstelldichte gäbe, könnte eine kleinere Garage gebaut werden und dadurch wäre eine Verlegung des Kanals nicht mehr notwendig. Dann müsste auch der Servitutsweg nicht verlegt werden.*

**Einwendungsbehandlung:**

Aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage ist das Planungsgebiet gut an den Öffentlichen Verkehr angeschlossen. 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 beschränkten Platzangebotes im öffentlichen Raum für neu zu errichtenden Wohnungen jeweils 1,5 Abstellplätze auf privatem Grund zu errichten.

Kann jedoch vertraglich sicher gestellt werden, dass die künftigen BewohnerInnen nicht mehr als ein KFZ / Wohneinheit halten, so sieht der Bebauungsplan vor, dass die Reduktion der erforderlichen PKW-Stellplätze auf das gesetzliche Mindestmaß je Wohneinheit möglich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wesentliches Qualitätsmerkmal von Wohnen in der Innenstadt die Verfügbarkeit von KFZ-Abstellplätzen darstellt. Diese sind jedenfalls in Tiefgaragen unterzubringen.

Eine Abschätzung der Zuwachsrates von privaten PKWs der Wohnbevölkerung zeigt einen weiteren Anstieg. Durch den höheren KFZ-Bestand ergibt sich damit ein gesteigerter Bedarf an Parkflächen im unmittelbaren Nahbereich der Wohnung.

Der öffentliche Raum kann dabei diesen Bedarf nur zu einem beschränkten Teil decken.

Tiefgaragen tragen dazu bei, dass die Parkplatzsuche, welche ein erhebliches Ausmaß darstellt, im Wohnumfeld entfällt.

Auch die von Ihnen angesprochene sanfte Mobilität wurde im Bebauungsplan berücksichtigt, indem beispielsweise nicht nur die Anzahl der PKW-Stellplätze geregelt wurde, sondern auch die Anzahl von überdeckten Fahrradabstellplätzen.

Der Bebauungsplan ist als Instrument der örtlichen Raumplanung den Zielen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes verpflichtet. Jene Festlegungen, die auf einen höheren Grünanteil und Freihaltung des Innenhofes von ruhendem Verkehr abzielen, wird der Bebauungsplan eindeutig gerecht.

Die Schaffung neuer öffentlicher Parkanlagen vermag er in diesem Fall nicht zu bewerkstelligen, da sich der den Bebauungsplan auslösende Bauplatz in privater Hand befindet und von der Stadt Graz erworben werden müsste.

Der Innenhof wird aber auf Grund des eingeräumten Servitutes weiterhin als solcher erlebbar bleiben, jedoch im Gegensatz zur derzeitigen Situation auch barrierefrei für Fahrräder und Rollstuhlfahrer befahrbar werden.

Auf Grund der Tatsache, dass die von der SOB Bauträger GmbH erworbenen Grundstücke im Bauland liegen, besteht seitens der SOB Bauträger GmbH ein Rechtsanspruch darauf ein Gebäude zu errichten, der auch in Anspruch genommen wird.

Nur die Tatsache dass das vorliegende Projekt der SOB Bauträger GmbH eine Tiefgarage vorsieht, die in die Hofzone hineinreicht, hat gemäß Punkt 2.2.4 des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig gemacht.

Die Trauf- und First- bzw. Gesamthöhen der neuen, laut Bebauungsplan möglichen Bebauungen orientieren sich an den bestehenden Trauf- und Firsthöhen des Bestandes, wobei dabei die niedrigeren Häuser der Schießstattgasse 55 und 57 bzw. Schönaugasse 45 herangezogen wurden.

Das Haus Jakob-Redtenbacher-Gasse 12, welches dem Haus Schießstattgasse 53 bzw. Jakob-Redtenbacher-Gasse 11 westlich genau gegenüber liegt, weist eine Firsthöhe von ca. 24,5 m auf und ist somit im Bestand deutlich (um ca. 4,0 m) höher als die maximal zulässige Gesamthöhe der möglichen Bebauung lt. Bebauungsplan an der Jakob-Redtenbacher-Gasse.

Das im Vorentwurf vorliegende Projekt der SOB-Bauträger GmbH weist eine Bebauungsdichte unter 1,4 auf. Sämtliche andere Häuser innerhalb der Blockrandbebauung weisen auf Grund der geringen Grundstücksgröße Bebauungsdichten von mindestens über 2,0 auf.

Der Kanal in seiner jetzigen Führung verläuft mitten durch das von der SOB-Bauträger GmbH erworbene Grundstück und die Bebauungsplan auslösende Tiefgarage. Der Kanal musste daher entsprechend verlegt werden.

Da auf Grund der neuen Kanalführung an der Nordseite des neu zu bebauenden Grundstückes ein Bereich nicht bebaubar ist, wurde die Möglichkeit der Verlegung des Servitutsweges in diesem Bereich durch die Verkehrsplanung geprüft. Auf Grund

der stark eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten wurde der vorliegende Vorschlag der Wegführung akzeptiert.

Die Verlegung des Kanals wird von der SOB-Bauträger GmbH finanziert.

**Einwendung 8, eingelangt am 23.11. 2009, somit nach Ende der Frist (19.11.2009):**

**Herr Simon und Frau Getraut Peternell: Jakob-Redtenbacher-Gasse 20:**

*“Wir sind Eigentümer einer 4-Zimmerwohnung im Hause Jakob-Redtenbacher-Gasse 20. Unsere Wohnung liegt im 1.Stock und grenzt nördlich an das Haus Adolf-Kolping-Gasse 12-14, östlich direkt an die Jakob-Redtenbacher-Gasse und südlich an die Ausfahrt der Tiefgarage des Augartenhotels bzw. in weiterer Entfernung an ein Hotelgebäude.*

*Der Abstand unserer Wohnung zum Baugrundstück beträgt 3,5 Meter, der Abstand zur Tiefgaragenausfahrt des Augartenhotels beträgt 8 Meter.*

*Als wir im Jahre 1994 diese Wohnung kauften, war das Haus Adolf-Kolping-Gasse 12-14 bewohnt und umgeben von einer gepflegten Grünanlage, in der Jakob-Redtenbacher-Gasse gab es an der Ostseite eine schöne Baumallee. Der Preis der Wohnung war entsprechend dem Ambiente hoch.*

*Seit unserem Wohnungsbezug hat sich dieses Umfeld gravierend geändert. Die Baumallee wurde entfernt und dafür ein 6-stöckiges Gebäude des FA Graz-Umgebung errichtet, das uns fast die gesamte östliche Sonneneinstrahlung nimmt. Viele Klienten des Finanzamtes sind in unserer Gasse täglich auf Parkplatzsuche.*

*Die Liegenschaft südlich unseres Wohnobjektes wurde mit einem enorm großen Hotelneubau ausgestattet. Die Ausfahrt der Tiefgarage des Augartenhotels in der Jakob-Redtenbacher-Gasse wurde – trotz Einwendung – unmittelbar an unserer Grundgrenze errichtet. Diese Tiefgarage verfügt über 76 Stellplätze und es herrscht ein reger Ausfahrtsverkehr. Zusätzlich wird der gesamte Zubringerverkehr für den Hotelbetrieb und das Restaurant Magnolia direkt unter unserer Loggia bzw. unserem Schlafzimmerfenster abgewickelt. Da unsere Gasse dafür eben zu schmal ist, werden die zubringenden Lkw's ganz oder teilweise am Gehweg abgestellt. Ein in Wirklichkeit unerträglicher Zustand!*

*Dazu erhebt sich die grundsätzliche Frage, wer entschädigt uns für die bereits erfolgte, beträchtliche Entwertung unserer Wohnung, wer zeigt sich dafür verantwortlich?*

*Wir empfinden es als Hohn, wenn gleichzeitig von den Verantwortungsträgern der Stadt Graz beklagt wird, dass die Stadt ihre Attraktivität als Wohnort verliert und dass bei Wahlen eine immer geringere Beteiligung und Politikverdrossenheit herrscht!*

*Nun soll gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf das nördlich an unser Wohnobjekt grenzende alte Gebäude abgerissen und durch einen sechsstöckigen Neubau mit ca. 55 Wohneinheiten ersetzt werden. Geplant ist eine Tiefgarage mit einer Mindestkapazität von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit, dies ergibt mindestens 82,5 Stellplätze.*

*Die Zufahrt (Einfahrt und Ausfahrt) dieser neuen Tiefgarage soll der Planung entsprechend über die Jakob-Redtenbacher-Gasse geführt werden, und zwar an unserer nördlichen Grundgrenze, von der wir 3,5 Meter entfernt sind. Hinzuweisen ist in dem Zusammenhang auch, dass sich seit ca. einem Jahr auch im Erdgeschoss unseres Hauses eine 4-Zimmerwohnung befindet.*

*Sollte die Planung Wirklichkeit werden entstünde für uns eine absolut untragbare Situation, daher erheben wir gegen die geplante Tiefgaragenzufahrt massive Einwendungen.*



*Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum beim Definieren des Bebauungsplangebietes die Grenzen derart gezogen wurden, dass es für die Planersteller unerheblich wurde, wie das Wohnumfeld der direkten Anrainer gestaltet ist.*

*All jene Wohnungen unseres Hauses, die direkt an die Jakob-Redtenbacher-Gasse grenzen, würden in Hinkunft in knappstem Abstand von der Ausfahrt von insgesamt mindestens 159 Tiefgaragenautos (76 Augartenhotel und 83 SOB-Neubau) und einer Einfahrt von mindestens 83 Tiefgaragenautos (SOB-Neubau) regelrecht eingekellt.*

*Die Möglichkeit, dass die SOB Bauträger GesmbH mehr als 82,5 Tiefgaragenplätze baut, ist im Sinne des vorliegenden Verordnungsentwurfs durchaus gegeben!*

*Wenn jedes Auto nur einmal täglich die Zufahrt benutzen würde, sind wir direkte Anrainer mit 242 Autozufahrten eingedeckt. Nimmt man die realistischere Variante einer zweimaligen Zufahrt an, ergeben sich täglich 484 Autozufahrten nur zu den Tiefgaragen.*

*Dazu ist der „normale“ Verkehr zu addieren, der bereits jetzt durchaus beträchtlich ist:*

*Parkplatzsuchende Klienten des FA Graz-Umgebung, Parkplatz suchende Kinobesucher des Kiz-Royal Kinos, Parkplatz suchende Anrainer der bis zu 12-geschossigen Wohnhäuser, Zubringer- und Gästeverkehr für das Augartenhotel und Restaurant Magnolia!*

*Dies alles in einer schmalen Gasse, die gerade SECHS straßenseitig gelegene Häuserfronten lang ist (von Haus Nr. 20 bis Haus Nr. 32/Ecke Brockmann-gasse).*

*Aus verkehrs- und stadtplanerischer Sicht kann es doch keineswegs positiv zu würdigen sein, wenn künftig in eine kurze, schmale Einbahnstraße noch mehr Verkehr hineingezogen wird, somit innerhalb dreier Häuserlängen die Tiefgaragenausfahrt des Augartenhotels und die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage des Planungsgebäudes liegen!*

*Aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan (Entwurf) ist ersichtlich, dass das Grundstück Nr. 2677 als öffentliches Gut / Gemeindefraße (Kolpinggasse 16) ausgewiesen ist. Weiterführend liegt die Privatstraße Kolpinggasse 14. Diese Grundstücke sind breit asphaltiert und dienen schon Jahre als Zufahrt zu den oben liegenden Parkplätzen bzw. zu den Tiefgaragenplätzen des Reyhanij-Hauses.*

*Nach unserem Dafürhalten ist hier durchaus eine Möglichkeit gegeben, die Zufahrt zur Tiefgarage des SOB-Neubaues zu planen. Eine gemeinsame Zufahrt zu beiden Tiefgaragen könnte ebenfalls in Erwägung gezogen werden. Alle Ausfahrenden wären auch sofort im Bereich der Hauptverkehrslinie Schönaugasse und ein lästiges, abgasproduzierendes Herumfahren um die Häuserblocks könnte vermieden werden! Bei der mündlichen Besprechung am 10. November 2009 wurde der „Schutz der Innenhöfe“ als Gegenargument verwendet.*

*Dass die Möglichkeit einer Tiefgaragenzufahrt besteht, entnehmen wir aus dem zweiten Satz des § 8(2) „Freiflächen, Grüngestaltungen“ des Verordnungsentwurfes:*

*„Die Herstellung von befestigten Flächen innerhalb der dargestellten Grünflächen ist in geringfügigem Ausmaß zur fußläufigen Erschließung, zur Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt und von Sitz- bzw. Spielflächen zulässig.“*

*Wir ersuchen daher, die verkehrstechnische Planung der Tiefgaragenzufahrt noch einmal zu überdenken und unsere Argumentationen zu berücksichtigen und in die Planung einfließen zu lassen.*

*Zum Schluss möchten wir gerne noch eine Frage beantwortet haben: Es gibt seitens der Stadt Graz sehr wohl einen „Schutz der Innenhöfe“, wo ab er ist der „Schutz der Menschen, der Anrainer“ niedergeschrieben?“*

### **Einwendungsbehandlung:**

Ihre Einwendung trägt den Poststempel 19.11.2009 (11:06 Uhr) und langte am 23.11.2009 beim Magistrat Graz ein. Gemäß Rundschreiben des Amtes der Stmk Landesregierung, FA 13B, vom 27.02.2007 (GZ: FA13B-10.00-5/2007-30) ist bei der Beurteilung der Rechtzeitigkeit von eingebrachten Einwendungen auf den Zeitpunkt des tatsächlichen Einlangens abzustellen. Es wird daher ersucht, künftig auf ein rechtzeitiges Einlangen von Einwendungen zu achten, da ansonsten eine inhaltliche Behandlung nicht gewährleistet ist.

Die Lage der Zufahrten zu Tiefgaragen sind projektspezifisch zu betrachten und wurden daher nicht im Bebauungsplan vorordnet. Der Bebauungsplan umfasst nicht nur den Bauplatz des im Entwurf vorliegenden Projektes der SOB Bauträger GmbH. Zur Lage der konkret angesprochenen (projektspezifischen) Tiefgaragenzufahrt wurde eine Stellungnahme von der Verkehrsplanung der Stadt Graz eingeholt. Hierin wird mitgeteilt, dass die Zu- bzw. Ausfahrt über beide Bereiche (Schönaugasse, Jakob-Redtenbacher-Gasse) Vor- und Nachteile hat. Wenn eine Anbindung an das öffentliche Gut sicher gestellt werden kann, sollte eine Anbindung machbar sein. Dieser Umstand kann im Bauverfahren über das spezifische Projekt noch geprüft werden. Jede Zufahrt ist aber eben noch im Einzelfall zu prüfen und zu beurteilen.

Im Verordnungstext des Bebauungsplanes wurden die Tiefgaragenzu- und -abfahrten in soweit berücksichtigt, dass die Einhausung von nötigen Rampen und die Schall absorbierende Auskleidung der Innenwände von Rampen geregelt wurde. Ebenso wurde die Lage der Tiefgaragenrampen derart verordnet, dass ein unverzügliches Abfahren in die Tiefgarage gewährleistet ist.

Zur Anzahl von PKW -Abstellplätzen ist zu erwähnen, dass auf Grund der zentralen, innerstädtischen Lage das Planungsgebiet gut an den Öffentlichen Verkehr angeschlossen ist. Bei der Schaffung einer geringfügigen Anzahl von neuen Wohneinheiten kann daher eine Befreiung von der Pflicht zur Errichtung von PKW-Abstellflächen gewährt werden.

Über der Geringfügigkeitsgrenze sind gemäß dem Gutachten Dr. Fallast zum Thema Parken der Wohnbevölkerung in den inneren Bezirken aufgrund des beschränkten Platzangebotes im öffentlichen Raum für neu zu errichtenden Wohnungen jeweils 1,5 Abstellplätze auf privatem Grund zu errichten. Kann vertraglich jedoch sicher gestellt werden, dass die künftigen BewohnerInnen nicht mehr als ein KFZ / Wohneinheit halten, so ist die Reduktion der erforderlichen PKW-Stellplätze auf das gesetzliche Mindestmaß je Wohneinheit möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wesentliches Qualitätsmerkmal von Wohnen in der Innenstadt die Verfügbarkeit von KFZ-Abstellplätzen darstellt. Diese sind jedenfalls in Tiefgaragen unterzubringen.

Eine Abschätzung der Zuwachsrates von privaten PKW der Wohnbevölkerung zeigt einen weiteren Anstieg. Durch den höheren KFZ-Bestand ergibt sich damit ein gesteigerter Bedarf an Parkflächen im unmittelbaren Nahbereich der Wohnung.

Wie man auch Ihren Ausführungen entnehmen kann, ist in Ihrem Wohnumfeld ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf Grund von Parkplatz suchenden zu verzeichnen. Der öffentliche Raum kann wie hier deutlich wird nur zu einem geringen Teil den Bedarf an benötigten Parkplätzen decken.

Tiefgaragen tragen dazu bei, dass die Parkplatzsuche, welche ein erhebliches Ausmaß darstellt, im Wohnumfeld entfällt, was wiederum die Fahrstrecken verkürzt und die Suche hinfällig macht.

Der sogenannten sanften Mobilität wurde im Bebauungsplan ebenso große Bedeutung zugestanden, indem beispielsweise nicht nur die Anzahl der PKW-Stellplätze geregelt

wurde, sondern auch die Anzahl von überdeckten Fahrradabstellplätzen vorgeschrieben wurde.

Zum Wohnungsumfeld ist zu sagen, dass der Bebauungsplan als Instrument der örtlichen Raumplanung den Zielen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes verpflichtet ist. Jenen Festlegungen, die auf einen höheren Grünanteil und Freihaltung des Innenhofes von ruhendem Verkehr abzielen, wird der Bebauungsplan eindeutig gerecht.

Die Schaffung neuer öffentlicher Parkanlagen vermag er in diesem Fall nicht zu bewerkstelligen, da sich der den Bebauungsplan auslösende Bauplatz in privater Hand befindet und von der Stadt Graz erworben werden müsste.

Auf Grund der Tatsache, dass die von der SOB Bauträger GmbH erworbenen Grundstücke im Bauland liegen, besteht seitens der SOB Bauträger GmbH ein Rechtsanspruch darauf ein Gebäude zu errichten, der auch in Anspruch genommen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit zahlreiche Flächen der von der SOB Bauträger GmbH erworbenen Grundstücke vielfach als PKW-Abstellplätze verwendet werden.

Von einer Verschlechterung der Wohnqualität kann daher keine Rede sein, wenn man bedenkt, dass der vorliegende Bebauungsplan es ermöglicht, jene Flächen tatsächlich als Grünflächen wiederherzustellen bzw. diese als solche erlebbar macht. Im Bebauungsplan wird die Bauflucht und somit die Tiefe der Vorgartenzone, die durch das nördlich angrenzende Haus Jakob-Redtenbacher-Gasse 12 (bzw. noch weiter nördlich über der Kreuzung mit der Schießstattgasse) vorgegeben ist konsequent weitergeführt.

Auf dem derzeit frei zur Verfügung stehenden Bauplatz werden die baugesetzmäßigen Abstände trotz der Nähe der südlich errichteten Häuser der Jakob-Redtenbacher-Gasse 20 und 22 (Abstand zur nördlichen Grundgrenze bei 12 Geschossen nur ca. 3,5 m) eingehalten. Baumasse wird aus dem Hof an die Straße verlagert. Dies entspricht dem vorherrschenden Erscheinungsbild im Straßenraum.

Das Argument, dass es für die Planersteller unerheblich ist, wie das Wohnumfeld der direkten Anrainer gestaltet ist, ist fachlich falsch und wird daher zurückgewiesen.

Der von Ihnen am Schluss angeführte Schutz der Menschen wird in einzelnen Materien Gesetzen wie beispielsweise dem Steiermärkischen Baugesetz geregelt, sofern innerhalb desselben den Nachbarn entsprechende Rechte eingeräumt werden. In wie weit Nachbarrechte durch eine jeweilige Bauführung berührt werden, ist z.B. im Bauverfahren oder einem durch ein anderes Materien Gesetz (z.B. Gewerbeamt) vorgeschriebenen Verfahren zu klären.

Der von Ihnen zitierte Schutz der Innenhöfe ist auch als Schutz der Anrainer und Nachbarn zu sehen. Wertvolle Grünflächen von Innenhöfen können so erhalten werden bzw. können durch maßvolle Planungen Möglichkeiten einer Bebauung eröffnen. Auch Verbesserungen für, wie in diesem Falle einen zerstörten Innenhof, können dadurch erzielt werden, was zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes führt.

**Einwendung 9, eingelangt am 23.11. 2009, somit nach Ende der Frist (19.11.2009):**

**Herr DI Gottfried Weißmann: Fröhlichgasse 72:**

„Diese Bebauung wird durch den Abbruch eines nicht durch Denkmal- oder Ensembleschutz erfassten Gebäudes in Verlängerung der Kolpinggasse ermöglicht. Im vorgeschlagenen Verordnungstext und in der Plandarstellung sind u.a. enthalten:

- eine mögliche Überschreitung der maximalen Bebauungsdichte,
- eine mögliche Überschreitung der hofseitigen Baugrenzlinie um max. 2 Meter für Balkone und Vordächer,
- die Errichtung von mind. 1,5 Stellplätzen je Wohnung
- und die Verlegung des Durchganges durch das Haus Kolpinggasse Nr. 12/14 nach Norden.

Die maximale Bebauungsdichte ist in diesem Gebiet (im „WA“ max. 1,4) schon längst überschritten. Eine zusätzliche Überschreitung ist aus keinem Raumordnungsgrundsatz und aus keiner STEK-Festlegung abzuleiten, viele umweltbezogene Festlegungen enthalten diametrale Aussagen. (Auch die wirtschaftsrelevanten Aussagen in STEK und ROG sind volkswirtschaftlich – bzw. gemeinwirtschaftlich – zu sehen und nicht hinsichtlich einer maximal möglichen Nutzung durch Private zu interpretieren).

Speziell im Hinblick auf eine erträgliche Lebensqualität in diesem zentrumsnahen Gebiet ist eine zusätzliche Überschreitung der maximalen Bebauungsdichte durch STEK und ROG nicht begründbar und maximal abzulehnen.

Eine Fortführung der (teilweise) bestehenden Blockrandbebauung ist naheliegend und zu begrüßen. Ein zusätzliches hineinrücken der geplanten Gebäude (Bereich Jakob-Redtenbacher-Gasse 14) würde (vermeidbare!) wechselseitige Störungen durch jetzige und künftige Wohnungs-NutzerInnen hervorrufen.

Dieses Hineinrücken der hofseitigen Baugrenzlinie sowie die geplante Möglichkeit zur Überschreitung ist daher abzulehnen.

Die Anzahl der Stellplätze ist im Stmk. Baugesetz (gemäß § 71 Abs. 3) mit 1,0 je Wohneinheit festgelegt. Eine abweichende Festlegung könnte in einer Verordnung erfolgen und hätte die Interessen des öffentlichen Verkehrs, der Ortsplanung sowie ein entsprechendes Verkehrskonzept zu berücksichtigen. eine derartige VO gibt es in Graz nicht und überdies könnte durch Berücksichtigung des öffentlichen Verkehrs, der Ortsplanung (bzw. städtebaulicher Kriterien) oder etwa die GIVE keine Steigerung der im Baugesetz enthaltenen 1,0 abgeleitet werden.

Auch allfällige Ausnahmen nach § 71 Abs. 3 können in dieser zentrumsnahen Lage und der guten Erschließung mit dem ÖV schwer oder gar nicht begründet werden. Auch in der Fallast-Studie von 2002 sind keine Begründungen im vorhin genannten Sinn enthalten. eine konkrete Studie oder Begründung für (vom Baugesetz) abweichende Regelungen für den konkreten Bebauungsplan sind nicht angeführt.

Eine höhere Stellplatzanzahl als 1,0 je Wohnung ist dzt. nicht rechtskonform und abzulehnen, eine allfällige Reduzierung auf Werte unter 1,0 infolge der zentrumsnahen Lage und der guten ÖV-Erschließung wäre zu begrüßen.

Durch die Festlegung einer Stellplatzanzahl von 1,0 oder weniger könnte auch die Größe der Tiefgarage reduziert und die Lage optimiert werden. Es wäre in Folge entweder überhaupt keine Verlegung des bestehenden Kanalstranges (in Verlängerung der Kolpinggasse) erforderlich oder aber – falls im Zuge der geplanten Bautätigkeiten jedenfalls eine Verbesserung der vorhandenen Entsorgung erreicht werden soll – lediglich eine geringfügige Verschiebung. (Die jetzt vorgesehene

*Verschiebung nach Norden würde in diesem Abschnitt etwa eine Verdoppelung der Längen bedingen und vermeidbare Kosten).*

*Der Durchgang durch das Haus Jakob-Redtenbacher-Gasse 12/14 sollte jedenfalls erhalten werden und auch künftig im Bereich der Verlängerung Kolpinggasse situiert werden. Dies wäre nicht nur im Hinblick auf die Raumwirkung, als auch für möglichst geringe Weglängen wünschenswert.“*

### **Einwendungsbehandlung:**

Ihre Einwendung trägt den Poststempel 19.11.2009 (17:00 Uhr) und langte am 23.11.2009 beim Magistrat Graz ein. Gemäß Rundschreiben des Amtes der Stmk Landesregierung, FA 13B, vom 27.02.2007 (GZ: FA13B-10.00-5/2007-30) ist bei der Beurteilung der Rechtzeitigkeit von eingebrachten Einwendungen auf den Zeitpunkt des tatsächlichen Einlangens abzustellen. Es wird daher ersucht, künftig auf ein rechtzeitiges Einlangen von Einwendungen zu achten, da ansonsten eine inhaltliche Behandlung nicht gewährleistet ist.

### Zu Überschreitung der Bebauungsdichte:

Die durch das Raumordnungsgesetz gegebene Möglichkeit der Bebauungsdichteüberschreitung wurde fachlich geprüft und wird daher im Anlassfall zugestanden. Der Bebauungsplan wurde von der zuständigen Fachabteilung der Steiermärkischen Landesregierung (FA 13 B) ebenfalls geprüft. Auch diese ist in Bezug auf die Bebauungsdichteüberschreitung zum Schluss gekommen:

*„Die Überschreitung (der Bebauungsdichte; WA 0,2 bis 1,4) ist auf Grund der bestehenden Verdichtungen im Block und im unmittelbaren Anschluss daran fachlich nachvollziehbar.“*

Das im Vorentwurf vorliegende Projekt der SOB-Bauträger GmbH weist eine Bebauungsdichte unter 1,4 auf. Sämtliche andere Häuser innerhalb der Blockrandbebauung weisen auf Grund der geringen Grundstücksgröße Bebauungsdichten von mindestens über 2,0 auf. Die Bebauungsdichte des Hauses Jakob Redtenbacher-Gasse 12 ist überschlägig gerechnet mit 4,05 die höchste im gesamten „Geviert“ und somit gegenüber der laut 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten (1,4) um fast das 3-fache überschritten.

Selbst bei voller Ausnutzung der durch Baugrenzzlinien, Gebäude- und Gesamthöhen eingeschränkten möglichen Bebauung, wäre südlich im Anschluss an das Haus Jakob-Redtenbacher-Gasse 12 nur eine geringe Überschreitung der Bebauungsdichte (ca. 1,5 statt 1,4) gegeben.

Innerhalb des § 3 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung ist die Überschreitung der Bebauungsdichte geregelt. Nachdem sich Festlegungen innerhalb eines Bebauungsplanes mit jenen innerhalb eines Gesetzes nicht widersprechen dürfen, kann auch davon ausgegangen werden, dass der Gesetzgeber die Übereinstimmung mit Raumordnungsgrundsätzen bei der Möglichkeit der Überschreitung der Bebauungsdichte bedacht hat.

In wie weit die Interessen von Privatpersonen bei der Schaffung von Wohnraum einen alleinigen Nutzen für dieselben darstellt kann nicht nachvollzogen werden.

### Zu mögliche Überschreitung der hofseitigen Baugrenzzlinie um max. 2 Meter für Balkone und Vordächer:

Im Bereich des Innenhofes wird die vorgegebene Bauflucht des Hauses Jakob-Redtenbacher-Gasse 12 in südliche Richtung bis zum baugesetzmäßigen Abstand vorerst weitergeführt und lässt erst dann eine um 2,0 m tiefere Bebauung zu. Aus

dieser zugestandenen geringfügig tieferen Bebauung entsteht im Innenhof kein Nachteil für Nachbarn.

Im Bebauungsplan wird die Bauflucht und somit die Tiefe der Vorgartenzone, die durch das nördlich angrenzende Haus Jakob-Redtenbacher-Gasse 12 (bzw. noch weiter nördlich über der Kreuzung mit der Schießstattgasse) vorgegeben ist konsequent weitergeführt.

Auf dem derzeit frei zur Verfügung stehenden Bauplatz werden die baugesetzmäßigen Abstände trotz der Nähe der südlich errichteten Häuser der Jakob-Redtenbacher-Gasse 20 und 22 (Abstand zur nördlichen Grundgrenze bei 12 Geschossen nur ca. 3,5 m) eingehalten. Baumasse wird aus dem Hof an die Straße verlagert. Dies entspricht dem vorherrschenden Erscheinungsbild im Straßenraum. Die Struktur eines als laut Innenhofkartierung als „zerstört“ bezeichneten Innenhofes kann somit in der Endausbaustufe des Bebauungsplanes weitgehend wieder hergestellt werden. Von einer kompletten Wiederherstellung kann jedoch auf Grund der bestehenden heterogenen Bebauung der benachbarten Grundstücke keine Rede sein.

Im Rahmen der städtebaulich und baugesetzlich argumentierbaren Möglichkeiten wird der Bebauungsplan dem Ziel des Schließens des Innenhofes im gegebenen Gebietsbereich gerecht.

Die Möglichkeit die Baugrenzlinie mit Balkonen bis zu 2,0 m zu überschreiten ist eine Möglichkeit, die dem gesamten Block zugestanden wird und nicht projektspezifisch zu sehen ist. Die daraus erwachsenden Vorteile (Schaffung tatsächlich nutzbarer Balkonflächen) sind augenscheinlich.

#### Zu Errichtung von mind. 1,5 Stellplätzen je Wohnung:

Auf Grund der zentralen, innerstädtischen Lage ist das Planungsgebiet gut an den Öffentlichen Verkehr angeschlossen. Bei der Schaffung einer geringfügigen Anzahl von neuen Wohneinheiten kann daher eine Befreiung von der Pflicht zur Errichtung von PKW-Abstellflächen gewährt werden.

Über der Geringfügigkeitsgrenze sind gemäß dem Gutachten Dr. Fallast zum Thema Parken der Wohnbevölkerung in den inneren Bezirken aufgrund des beschränkten Platzangebotes im öffentlichen Raum für neu zu errichtenden Wohnungen jeweils 1,5 Abstellplätze auf privatem Grund zu errichten. Kann vertraglich sicher gestellt werden, dass die künftigen BewohnerInnen nicht mehr als ein KFZ / Wohneinheit halten, so ist die Reduktion der erforderlichen PKW-Stellplätze auf das gesetzliche Mindestmaß je Wohneinheit möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wesentliches Qualitätsmerkmal von Wohnen in der Innenstadt die Verfügbarkeit von KFZ-Abstellplätzen darstellt. Diese sind jedenfalls in Tiefgaragen unterzubringen.

Eine Abschätzung der Zuwachsrates von privaten PKW der Wohnbevölkerung zeigt einen weiteren Anstieg. Durch den höheren KFZ-Bestand ergibt sich damit ein gesteigerter Bedarf an Parkflächen im unmittelbaren Nahbereich der Wohnung.

Der öffentliche Raum kann dabei diesen Bedarf nur zu einem beschränkten Teil decken.

Tiefgaragen tragen dazu bei, dass die Parkplatzsuche, welche ein erhebliches Ausmaß darstellt, im Wohnumfeld entfällt.

Laut § 71 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes sind die Gemeinden berechtigt die Zahl der Abstellplätze durch Verordnung abweichend von Abs. 3 festzulegen.

Der Bebauungsplan 06.18.0 Jakob-Redtenbacher-Gasse stellt eine Verordnung der Stadt Graz im Sinne des § 71 Abs. 4 (BauG) dar.

Die Lage der Zufahrten zu Tiefgaragen sind projektspezifisch zu betrachten und wurden daher nicht im Bebauungsplan vorordnet. Der Bebauungsplan umfasst nicht nur den Bauplatz des im Entwurf vorliegenden Projektes der SOB Bauträger GmbH.

Zu Verlegung des Durchganges durch das Haus Kolpinggasse Nr. 12/14 nach Norden:

Der Kanal in seiner jetzigen Führung verläuft mitten durch das von der SOB-Bauträger GmbH erworbene Grundstück und die Bebauungsplan auslösende Tiefgarage. Der Kanal musste daher entsprechend verlegt werden.

Da auf Grund der Kanalführung an der Nordseite des neu zu bebauenden Grundstückes ein Bereich nicht bebaubar ist, wurde die Möglichkeit der Verlegung des Servitutsweges in diesem Bereich durch die Verkehrsplanung geprüft. Auf Grund der stark eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten wurde der vorliegende Vorschlag der Wegführung akzeptiert.

Die Verlegung des Kanals wird von der SOB-Bauträger GmbH finanziert.

Der Innenhof wird auf Grund des eingeräumten Servitutes weiterhin als solcher erlebbar bleiben jedoch im Gegensatz zur derzeitigen Situation auch barrierefrei für Fahrräder und Rollstuhlfahrer befahrbar werden. Derzeit sind einige Differenzstufen von der Jakob-Redtenbacher-Gasse aus zu überwinden, um den Durchgang nutzen zu können, was ein befahren (Fahrrad, Rollstuhl) nicht gerade einfach gestaltet.

**Einwendung 10, eingelangt am 23.11. 2009:**

**FA 13b der Steiermärkischen Landesregierung:**

1. „zu § 3 *Bebauungsdichte*

*Es wird festgelegt, dass eine Überschreitung des im FWP 3.00 festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen des Bebauungsplanes zulässig sei. Ein Rahmen für die durch den Bebauungsplan festgelegte Bebauungsdichte wird (nur) durch die Bauflucht-, Baugrenzlinien und Gebäudehöhen festgelegt, ein tatsächlicher Dichtewert wird nicht festgelegt. Im Flächenwidmungsplan ist mit einer Bebauungsdichte von 1,4 der nach der Bebauungsdichteverordnung höchst zulässige Wert für Allgemeine Wohngebiete festgelegt. Die Überschreitung ist aufgrund der bestehenden Verdichtungen im Block und im unmittelbaren Anschluss daran fachlich nachvollziehbar.*

2. *Es werden Festlegungen für überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten getroffen. Dies ist positiv hervorzuheben.*

3. *zu § 8 Freiflächen Absätze 4 und 5: Die „unbebaute Bauplatzfläche“ kann nachvollzogen werden, nicht aber die „Hofparzellengröße“. Hier wäre eine Begriffsbestimmung anzuführen oder eine textliche Klarstellung erwünscht. Außerdem könnte bzw. müsste im Bauverfahren die Vereinigung einer allfälligen Hofparzelle mit der Bauparzelle erfolgen.*

4. *Zur Plandarstellung: Die Festlegung der Gebäude- und Gesamthöhe auf der westlichen Seite des Planungsgebietes ist nicht eindeutig. Die Beschriftung ist der Höhenzone im Sinne der Nachvollziehbarkeit eindeutig zuzuordnen.“*

**Einwendungsbehandlung:**

Zu 3.:

Im § 8 Abs. 5 erfolgte auf Grund der vorliegenden Einwendung eine Änderung des Wortes „Hofparzelle“ auf „unbebaute Bauplatzfläche“.

§ 8 Abs. 5 lautet somit.

Ab einer unbebauten Bauplatzfläche von 150 m<sup>2</sup> ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu 4.:

Die Angaben über die maximalen traufseitigen Gebäudehöhen bzw. die maximalen Gesamthöhen wurden derart neu im Planwerk positioniert, dass diese eindeutig nachvollziehbar zugeordnet sind.

**Stellungnahme 1, eingelangt am 14.10.2009:**

**Frau Helga Reichenvater; Hugo-Wolf-Gasse 10:**

Die Stellungnahme von Frau Reichenvater beschränkt sich auf eine Bestandsbeschreibung des Hauses Adolf-Kolping-Gasse 16 (Dachdeckung, Heizung, Versicherungen etc.) und wurde daher nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme 2, eingelangt am 14.10.2009:**

**FA 18 der Steiermärkischen Landesregierung:**

Es wurde zum gegenständlichen Bebauungsplan eine „Nullmeldung“ erstattet.

**4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.18.0 Bebauungsplan Jakob-Redtenbacher-Gasse – Schießstattgasse - Schönaugasse in folgenden Punkten geändert:

**VERORDNUNG (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt):**

- §8 Abs. 5: Ab einer Hofparzellengröße von 150 m<sup>2</sup> ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**geändert auf:**

§8 Abs. 5: Ab einer unbebauten Bauplatzfläche von 150 m<sup>2</sup> ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

auf Grund eines auf Grund eines Übereinstimmungsfehlers mit den Vorgaben der Abteilung Grünraum und Gewässer wurde der

- § 8 Abs. 7 : Für großkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m<sup>3</sup> und eine offene Baumscheibe von mind. 6,0 m<sup>2</sup> (Mindestbreite 2,0 m) vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 5,0 m.

**geändert auf:**

§ 8 Abs. 7 : Für großkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m<sup>3</sup> und eine offene Baumscheibe von mind. 6,0 m<sup>2</sup> (Mindestbreite 2,0 m) vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 6,0 m.

**PLANWERK:**

- Die Angaben über die maximalen traufseitigen Gebäudehöhen bzw. die maximalen Gesamthöhen wurden derart neu positioniert, dass diese eindeutig nachvollziehbar zugeordnet sind.
- Die städtebauliche Zielsetzung „Entkernung“ wurde auch in der Legende vermerkt.

**ERLÄUTERUNGSBERICHT:**

Der Erläuterungsbericht wurde in folgenden Punkten abgeändert bzw. ergänzt:



- Unter 4. Inhalt des Bebauungsplanes: Bebauung  
Um Beeinträchtigungen des Innenhofes durch Emissionen der Tiefgaragen-Lüftungsanlagen zu vermeiden, werden Festlegungen zur Ausführung und Anordnung derselben getroffen.  
**ersetzt durch:**  
Um Beeinträchtigungen des Innenhofes (der Freibereich und Balkone bzw. Terrassen) durch Emissionen der Tiefgaragen-Lüftungsanlagen zu vermeiden, sind diese dem Stand der Technik entsprechend zu situieren und auszuführen. Die Umsetzbarkeit projektierter Anlagen ist im jeweiligen Bauverfahren zu prüfen.
- Unter 5. Inhalt des Bebauungsplanes: Verkehrsanlagen  
Weitere innere Erschließungen für den motorisierten Verkehr sind nicht erforderlich und nicht zulässig, da sie im Widerspruch zum Grundsatz der Hoffreihaltung stehen würden.  
**ersetzt durch:**  
Durch die bestehende Gemeindestraße im Bereich der Schönaugasse (Westseite des Bebauungsplangebietes) werden gegenwärtig mehrere Bauplätze erschlossen. In wie weit die Möglichkeit weiterer Zufahrten in diesem Bereich gegeben ist, ist im jeweiligen Bauverfahren an Hand eines konkreten Projektes zu klären.
- Unter 6. Inhalt des Bebauungsplanes: Frei- und Grünraumgestaltung  
erfolgte im vorletzten Absatz **folgende Ergänzung:**  
Ergänzend zu § 8 Abs. 7 wird festgehalten, dass für großkronige, hochstämmige Bäume über Tiefgaragen aus Gründen der Standsicherheit ein Wurzelraumvolumen von mindestens 50 m<sup>3</sup> anzustreben ist.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

## 5. Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht. Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz .

Bei einer Vollaussnutzung des Bebauungsplanes ist mit einer BGF von ca.10.479 m<sup>2</sup> und aufgrund der zu entrichtenden Ertragsanteile bzw. der Kommunalsteuer mit einer maximalen Einnahme von jährlich 256.000 € zu rechnen.

### **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 EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender 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. 89/2008.

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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 06.18.0 Bebauungsplan Jakob-Redtenbacher-Gasse – Schießstattgasse -  
Schönaugasse, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt  
Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grün-  
raumplanung hat in seiner Sitzung  
am ..... den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag mehrheitlich zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumwelt-  
ausschusses und des Ausschusses für  
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:
---	----------	----------------------------