



# MAGISTRAT GRAZ

Stadtplanungsamt

8010 Graz, Kaiserfeldgasse 1

Bearbeiter: D.I. Klinar/Hö

Telefon: 872 DW 4706

Parteienverkehr:

Dienstag und Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr  
Im Falle einer Antwort bitte das Geschäfts-  
zeichen dieses Schreibens anführen.

Disk: Dietrst1  
Dietrst2

Graz, am 13.5.1991

GZ.: A 14-K-48/1991

Bebauungsplan

für das von Mandellstraße -  
Sparbersbachgasse - Dietrichstein-  
platz - Schlögelgasse - Kaiser Josef-  
Platz umfaßte Gebiet,  
II.Bez., KG. St. Leonhard

Erläuterungsbericht  
Kubaturenermittlung - "Hofzone"  
Bilddokumentation

## Ausgangslage:

Von einem Architektenteam wurden im Juni 1986 dem Stadtplanungsamt Vorentwurfsskizzen über ein Projekt einer Wegverbindung zwischen dem Dietrichsteinplatz und der Schlögelgasse durch den Innenhof vorgelegt. Der Entwurf hat die Errichtung einer Tiefgarage (anstelle der abzutragenden Operngarage) mit der möglichen Zufahrt von der Sparbersbachgasse oder der Schlögelgasse, verschiedener Geschäfte, eines Hotels und Wohnungen im Hofbereich vorgesehen.

Da von einer solchen Maßnahme viele Interessen, sowohl der Bewohner als auch der Liegenschaftseigentümer und Geschäftsleute berührt werden, hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz in

seiner Sitzung am 10.12.1986 die Absicht beschlossen, für das von der Mandellstraße, der Sparbersbachgasse, dem Dietrichsteinplatz, der Schlögelgasse und dem Kaiser Josef-Platz umfaßte Gebiet einen Bebauungsplan zu erstellen.

Der mit der Kundmachung verlautbarten Aufforderung, dem Stadtplanungsamt Bauvorhaben, sonstige Planungsinteressen sowie Planungsanregungen, die dieses Gebiet betreffen, schriftlich bekanntzugeben, sind zahlreiche Personen und Körperschaften nachgekommen.

Im überwiegenden Teil der Stellungnahmen wurden große Bedenken bezüglich einer zusätzlichen Bebauung im Hofbereich sowie einer Kapazitätserhöhung der Garage vorgebracht.

Da in weiterer Folge die Planungsgemeinschaft das Projekt nicht mehr verfolgt hat, wurde die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes zurückgestellt.

Im Oktober 1989 Jahres wurde nunmehr neuerlich ein Vorentwurf unter geänderten Voraussetzungen (Bauplatzkonfiguration) vorgelegt. Dieser Entwurf wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 21.11.1989 vorgestellt und anschließend im Beisein der Projektanten und Vertretern des Stadtplanungsamtes diskutiert.

Entsprechend den Zusicherungen hat das Stadtplanungsamt einen Bebauungsplan-Entwurf, der im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzungen alle Interessen ausgewogen berücksichtigt, erstellt.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung vom 21.6.1990 die Auflage dieses Entwurfes vom 17.7.1990 bis 14.9.1990 und damit verbunden eine Bausperre für das Planungsgebiet beschlossen.

In diesem Zeitraum haben zahlreiche Bewohner und sonstige Interessenten im Stadtplanungsamt in den Entwurf, verbunden mit einer Auskunfts- und Beratungstätigkeit, Einsicht genommen.

Zusätzlich wurde in einer Bürgerbesprechung am 21.8.1990 der Bevölkerung dieser Entwurf vorgestellt und die Gelegenheit geboten, darüber zu diskutieren.,

Während des Auflagezeitraums sind im Stadtplanungsamt insgesamt 62 Einwendungen eingelangt. Diese Einwendungen sind teilweise sehr ausführlich und mit mit einer Vielzahl an Unterschriften versehen.

Entsprechend dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 1974 sind Einwendungen vom Gemeinderat zu beraten und in Abwägung mit den örtlichen Raumordnungsinteressen nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Das Stadtplanungsamt hat in Rücksprache mit dem Baurechtsamt die entsprechende, fachliche Bearbeitung durchgeführt und eine Einwendungserledigung zur Vorlage ausgearbeitet.

Diese Bearbeitung ergab zusammengefaßt folgende Ergebnisse :  
Eingewendet wurde :

1)

Eine öffentliche Tiefgarage im zulässigen Ausmaß von maximal 300 Abstellplätzen würde aufgrund der Lärm- und Geruchsemissionen zu einer Verschlechterung der Hofsituation führen.

2)

Die Erhöhung der Anzahl an Abstellplätzen in der öffentlichen Garage führt zu einer Zunahme des Verkehrs auf den das Planungsgebiet angrenzenden Straßenzügen und steht im Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept.

3)

Vor Erstellung eines Verkehrskonzeptes für den Bereich Dietrichsteinplatz ist die Zulassung einer öffentlichen Garage im Bebauungsplan und damit verbunden deren Erschließung nicht vertretbar.

4)

Die Notwendigkeit einer öffentlichen Garage dieser Größenordnung ist für den gegenständlichen Bereich nicht gegeben.

5)

Die Zulässigkeit einer Bebauung im Hofbereich, wie es der Bebauungsplan-Entwurf vorsieht, steht im Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept.

6)

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, die dem Gebietscharakter widersprechen, die zu einer Beschattung der Gärten und weiteren Verringerung des Grünflächenanteiles führen.

Die zulässigen Gebäudeabstände zu den Nachbargrundstücksgrenzen führen zu einer Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation.

7)

Innerhalb der im Bebauungsplan-Entwurf eingetragenen Baugrenzlinien und der zulässigen Gebäudehöhen ist in der "Hofzone" eine Zunahme des Bauvolumens möglich.

8)

Der Bebauungsplan-Entwurf verletzt eklatant den Gleichheitsgrundsatz, da einerseits jene Liegenschaftseigentümer, die bereits Objekte in der "Hofzone" besitzen, neue errichten dürfen, während alle anderen die Hofzone von einer Bebauung freihalten müssen, andererseits im Westen die Häuser in so großem Maße von der "Hofzone" unberührt bleiben, bei den restlichen Anwesen aber die "Hofzone" bis direkt an die Blockrandbebauung reicht.

9)

In Ihrer Einwendung beanstanden Sie die Geruchsemissionen aus dem bestehenden Fleischereibetrieb, welche zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Luftqualität im Hofinnenbereich führen.

10)

Sowohl der Fleischereibetrieb, als auch die Operngarage widersprechen dem Flächenwidmungsplan.

Von einigen Einwendern wird diesbezüglich auch die Zulassung eines Einkaufszentrums bzw. einer multifunktionalen Passage im Bebauungsplan-Entwurf beeinsprucht.

12)

Anstelle einer Erweiterung der Operngarage sollten Parkplätze an der Peripherie in Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ("Park and ride"-System) forciert ausgebaut werden.

13)

Es wird die rechtliche Durchsetzbarkeit des Inhaltes und der Auflagen im Bebauungsplan-Entwurf bezweifelt und aufgrund negativer Erfahrungen aus der Vergangenheit die nachträgliche Legalisierung unzulässiger Abweichungen befürchtet.

14)

Durch die vorgesehene Nutzung als Passage bzw. als öffentlichen Durchgang verliert der traditionelle private Grünraum im Hofinnenraum seinen ruhigen Charakter.

Diese Einwendungen wurden zusammengefaßt folgend bearbeitet :

Zu 1)

Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan-Entwurf wird im Kapitel Bestandssituation ausgeführt, daß die Atmosphäre im Hof u.a. durch das Garagengebäude mit einer Ausdehnung von ca. 2.500 m<sup>2</sup> bebaute Fläche und zusätzlich 15 Abstellplätzen auf einer befestigten Freifläche, welche im Anschluß in Hofmitte situiert ist, beeinträchtigt wird.

In der Bestandsaufnahme ist zu ergänzen, daß zusätzlich zu den Emissionen von den 15 Abstellplätzen im Freien, die gesamte "Operngarage" mit ca. 120 Abstellplätzen lediglich über Fensteröffnungen be- und entlüftet wird und die Zufahrt zum Garagengebäude über einen ungedeckten Innenhof erfolgt, sodaß Lärm- und Abgasemissionen ungehindert austreten.

Im Verordnungsentwurf zum Bebauungsplan wird unter § 8 bestimmt:

Abs. 1) Im Hofbereich sind Tiefgaragen, die niveaumäßig nicht in Erscheinung treten, mit mechanischen Abluftanlagen zulässig. Die Ausmündung der Abluftöffnungen sind so hoch anzulegen und so zu situieren, daß sich die Abluft ungehindert verteilen kann und keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung oder Gefährdung der Nachbarschaft zu erwarten ist (ausgenommen sind Fälle des § 5 Abs 2 der Steiermärkischen Garagenordnung 1979 - dies betrifft öffentliche Garagen, die dem Gewerberecht unterliegen).

Abs. 3) Die Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen von den öffentlichen Verkehrsflächen haben durchgehend baulich geschlossen zu erfolgen....

Abs. 4) ..... Abstellplätze im Freien .....sind nicht zulässig.

In einem Gutachten des Amtes für Umweltschutz vom 19.12.1990, welches zu dieser Problematik eingeholt wurde, wird festgestellt :

"Es entspricht dem Stand der Technik, daß die Abluft von Tiefgaragen über Dach des am höchsten nächstgelegenen Objektes geführt wird. Die Austrittsgeschwindigkeit in diesen Fällen liegt bei 6 m/sec. Damit wird einerseits eine freie Windangriffsfläche für die emittierten Abgase ermöglicht und bedingt in weiterer Folge eine rasche Verdünnung. Es ist daher unter Berücksichtigung der vorhin genannten Ableitung der Abgase aus der Tiefgarage und unter Berücksichtigung des max. Stellplatzangebotes für 300 KFZs mit einer Immission, bezogen auf den Hofbereich zu rechnen, die in einem Bereich zu liegen kommt, der meßtechnisch nicht mehr erfaßbar ist".

Aufgrund dieses Sachverhaltes ist trotz der Erhöhung der Anzahl an Abstellplätzen mit einer Verbesserung der Rahmenbedingungen im Hofbereich entsprechend den Zielsetzungen im Stadtentwicklungskonzept zu rechnen.

Zu 2)

Die das Bebauungsplangebiet umgrenzenden Straßen haben derzeit folgende Verkehrsbelastungen :

Schlögelgasse	ca. 24.000 KFZ pro Tag
Dietrichsteinplatz	ca. 10.000 KFZ pro Tag
Mandellstraße	ca. 18.000 KFZ pro Tag
Sparbersbachgasse	ca. 10.000 KFZ pro Tag
Kaiser-Josef-Platz (südliche Fahrbahn)	ca. 2.000 KFZ pro Tag

Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der Tiefgarage entstehen bei Annahme einer durchschnittlichen Auslastung von 75 % und einer Annahme eines etwa 4-stündigen Wechsels für Zu- und Abfahrt (70 % Dauerparker, ganztägig parkende Pendler, Einkaufsverkehr) je etwa 550 zusätzliche Fahrten pro Tag und Richtung.

Die bisher vorhandenen 130 Plätze sind für diese Belastung in Abzug zu bringen, sodaß in der Schlögelgasse eine Höchstzunahme bei Annahme einer einzigen Zu- und Abfahrt von etwa 840 KFZ pro Tag für Zu- und Abfahrten insgesamt auftreten kann. Da die Schlögelgasse Einbahn ist, bedeutet dies je 420 KFZ-Fahrten zusätzlich vor und nach der Aus- bzw. Einfahrt, dies ergibt eine zusätzliche Belastung von etwa 1,75 % auf den DTV (durchschnittlicher Tagesverkehr) der Schlögelgasse. Ähnliche Nachweise lassen sich für die Annahme mehrerer Zu- und Abfahrten für alle beteiligten Straßen um so leichter führen.

Im Stadtentwicklungskonzept 1980 (als Grundlage für den derzeit gültigen Flächenwidmungsplan) wird im Kapitel "Verkehr" ausgeführt: .... Die Sicherung von Abstellflächen für die Wohnbevölkerung der Innenstadt ist anzustreben .... Ein Ziel ist die Errichtung von Tiefgaragen um die Innenstadt.

Im Stadtentwicklungskonzept 1990 wird im Kapitel "Verkehr" ausgeführt: ..... Im zentrumsnahen Bereich ist eine weitere Verringerung der Kurzzeitparkplätze als Folge der Ausweitung der Fußgängerzonen durch den Ausbau des Garagenringes um die City zu kompensieren.

Dem Rechnung tragend hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz in seiner Sitzung vom 29.11.1990 mit dem Realisierungsprogramm "Platz für Menschen" beschlossen :



Im Kapitel "Maßnahmen 91" Pkt. 7 "Garagenring" ist festgehalten: In der Zone II - Innenstadt - Kernzone soll die Errichtung und Erweiterung von Tiefgaragen auf privatwirtschaftlicher Basis initiiert werden. Diese Garagen dienen der Kompensation für die durch die geplante Erweiterung der Fußgänger- bzw. verkehrsbeschränkten Bereiche entfallenden Stellplätze. U.a. ist die Erweiterung der Operngarage um mindestens 100 Stellplätze für die Reitschulgasse und den Bereich Kaiser-Josef-Platz ein Programmpunkt.

Zu 3)

Die Zu- und Abfahrten sind im Bebauungsplan nur insofern festgelegt, als durch hofseitige Baugrenzlinien im Bereich der Häuser Schlögelgasse 5 und Dietrichsteinplatz 6 dafür Sorge getragen wurde, daß entsprechend § 8 Abs 3 der zugehörigen Verordnung die Zu- und Abfahrten in durchgehend baulich geschlossenen Anlagen erfolgen.

Die erforderlichen straßenrechtlichen Bewilligungen für die Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage können erst im Widmungs- bzw. Bauverfahren erteilt werden. In diesem Zusammenhang werden auch die notwendigen Prüfungen durchgeführt und die entsprechenden Auflagen festgelegt werden.

In städtebaulich - verkehrsplanerischer Hinsicht sind die Vorbedingungen insofern erfüllt, als die in Betracht kommenden Lagen für die Zu- und Abfahrten sowohl dem Gesamtverkehrskonzept für Graz als auch dem vorliegenden Gestaltungsvorschlag für den Dietrichsteinplatz entsprechen :

Gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 5.12.1986 hat die Sparbersbachgasse den Charakter einer Verkehrsstraße, die Schlögelgasse ist als Hauptverkehrsstraße eingestuft.

Das Stadtplanungsamt hat im Rahmen des "Sachprogrammes Verkehr für die Bezirke II bis VI" einen Gestaltungsvorschlag für den Dietrichsteinplatz ausgearbeitet. Ein Widerspruch zum Bebauungsplan-Entwurf besteht nicht. Bei der Detaillösung ist die Bevorzugung des öffentlichen Verkehrs gegenüber dem Individualverkehr entsprechend dem "Beschleunigungsprogramm für Straßenbahnen" zu berücksichtigen - entsprechende Lösungsmöglichkeiten bestehen.

Zu 4)

Die Notwendigkeit, 300 Stellplätze zu errichten, wäre nur durch Berechnung einer großen Anzahl von Daten exakt nachweisbar, welche nicht vorliegen.

Daher die folgende Abschätzung :

Die zu errichtende Garage soll drei Funktionen haben :

- 1.) Stellplätze für die Bewohner des Stadtteiles (und nicht nur für die des Bebauungsplangebietes) zur Verfügung stellen.
- 2.) Stellplätze für den Einkaufs- und Erledigungsverkehr bereitzustellen.
- 3.) Stellplätze für den aus der Innenstadt verdrängten Arbeitspendelverkehr, allerdings im geringstmöglichen Ausmaß, zur Verfügung zu stellen.

Die im Gemeinderat der Stadt Graz beschlossenen Verkehrskonzepte (Gesamtverkehrskonzept 1985, Konzept Platz für Menschen 1990), sehen eine starke Verringerung von Dauerstellplätzen vor. Dafür ist teilweise Ersatz zu schaffen. Dies ist auch in den planerischen Vorstellungen und den zugehörigen Beschlüssen zur Errichtung eines Garagenringes um die Innenstadt festgelegt.

Unter grober Abschätzung des Parkierungsbedarfes der Wohnbevölkerung (im 300 m-Umkreis ca. 1000 Personen), des Bedarfes der Einkäufer (Kaiser-Josef-Platz, Auflassung der Stellplätze in der

Reitschulgasse) und des allerdings nicht unter allen Umständen zu befriedigenden Bedarfs der Arbeitspendler, ergibt sich eine weit höhere Zahl von notwendigen Stellplätzen als die im Bebauungsplan als Obergrenze angegebene Zahl.

Insgesamt ist der Standort Schlögelgasse im Nahbereich des Jakominiplatzes, des Kaiser-Joser-Platzes sowie der Techn. Universität und vieler anderer Einrichtungen, die Ziele des KFZ-Verkehrs darstellen, außerordentlich günstig.

Darüber hinaus ist zu beachten, daß aus öffentlich rechtlicher Sicht das Erfordernis gegeben ist. Der zivilrechtliche und gewerberechtliche Aspekt ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Zu 5)

Folgende einschlägige Kapitel aus den Stadtentwicklungskonzepten betreffen den Hofbereich und sind daher diesbezüglich zu beachten :

a) Stadtentwicklungskonzept 1980 (als Grundlage für den derzeit gültigen Flächenwidmungsplan)

Kapitel Naturraum und Umwelt :

Schrittweise Erhöhung des Baumbestandes in den dicht verbauten Stadtbereichen .....

Maßnahmen, die für das jeweilige Kleinklima von Bedeutung sind, wie z.B. Begrünung von Flachdächern, Hausmauern, .... entsprechende Gestaltung von Innenhöfen .....

Kapitel Arbeit und Wirtschaft :

.... Rücksichtnahme auf den Bestand von Betrieben und umweltfreundliche Maßnahmen in störenden Gemengelage .....

Kapitel Verkehr :

..... Die Sicherung von Abstellflächen für die Wohnbevölkerung der Innenstadt ist anzustreben. .... Tiefgaragen um die Innenstadt.

Kapitel Räumliches Entwicklungsmodell :

.... In den dicht verbauten Stadterneuerungsgebieten ist auf die Sicherung von Grün- und Freiflächen besonders Bedacht zu nehmen. ...

b) Stadtentwicklungskonzept 1990

Kapitel Naturraum und Umwelt :

Verbesserung der Luftqualität durch u.a. Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet und Schutz der Innenhöfe, Vorgärten und sonstiger privater Grünfläche in geschlossenen Siedlungsbereichen.

Kapitel Wohnen und Stadterneuerung :

Verbesserung der Rahmenbedingungen für das Wohnen in belasteten Bereichen.

Verbesserung der Luftqualität durch u.a. klimawirksame Freiflächenplanung in Bebauungsfestlegungen.

Gestaltung des Wohnumfeldes: Anlegen zusätzlicher Grünbereiche in dicht bebauten Stadtgebieten.....

Kapitel Verkehr :

Im zentrumsnahen Bereich ist eine weitere Verringerung der Kurzzeitparkplätze als Folge der Ausweitung der Fußgängerzone durch den Ausbau des Garagenringes um die City zu kompensieren.

Kapitel räumliche und funktionelle Gliederung :

Innerstädtische Wohngebiete: Zur Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten sind eine Sicherung und Verbesserung der Grün-ausstattung sowie die Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe anzustreben.

Der Hofbereich stellt im Bestand einerseits eine großteils ruhige, intensiv durchgrünte und relativ große Ausgleichsfläche dar, wird aber andererseits auch durch negative Faktoren beeinträchtigt.

Primär sind das ein geruchsemitterender Fleischereibetrieb und das ungestaltete, 1-geschossige Garagengebäude mit einer Ausdehnung von ca. 2.500 m<sup>2</sup> bebaute Fläche, welches über einen offenen Hof erschlossen und über Fensteröffnungen be- und entlüftet wird. Zusätzlich sind noch 15 Abstellplätze auf einer befestigten Freifläche in Hofmitte und in keiner Weise abgeschirmt situiert. Sowohl die 2-geschossige Werkshalle des Fleischereibetriebes als auch das Garagengebäude sind teilweise mit 0,00 an die Nachbargrenzen angebaut, wobei der Umstand, daß es sich jeweils um die südliche Grenze aus der Sicht der Nachbarn handelt, besonders negativ wirkt.

Weitere, städtebaulich unbefriedigende Bestandssituationen stellen die nördlichen und östlichen Geviertsecken dar, wo durch Hofeinbauten die an sich beengten Ecklagen zusätzlich verschlechtert werden.

Ausgehend von diesem Sachverhalt, - den rechtlichen Grundlagen und der Bestandssituation, hat das Stadtplanungsamt einen Bebauungsplan-Entwurf erstellt, der erstens die intakten Hofflächen sichern und zweitens die bestehenden Mängel sanieren soll :

Da eine ersatzlose Entfernung bewilligter, bestehender Bauten mit den Mitteln der Bau- und Raumordnungsgesetze nicht möglich ist, soll hier sowohl der derzeitige Verwendungszweck durch eine gebietsverträgliche Nutzung ersetzt werden, als auch die zukünftige Lage eventueller Ersatzbauten so organisiert werden, daß die derzeitigen Mängel behoben oder zumindest wesentlich verringert werden.

Innerhalb der Hofzone wird für die bebauten Bereiche, das sind die Areale des Fleischereibetriebes, der Operngarage, der Fürst-Dietrichstein'schen Stiftung und der Objekte Sparbersbachgasse 13, 15 und 17 eine Bebauung in teilweise neuen Situierungen und Baumassenverteilungen festgelegt.

Auf der Liegenschaft Kaiser-Josef-Platz 6 (Fleischereibetrieb) werden anstelle der derzeit an die nördliche Grundstücksgrenze angebauten, 2-gesch. Betriebshalle, ein 1-gesch. Objekt in erhöhtem Gebäudemindestabstand von 5,00 m zur nördlichen Bauplatzgrenze sowie in Verlängerung des südlichen Hofflügels ein max. 3-gesch. Gebäudetrakt vorgesehen.

Auf der Liegenschaft Schlögelgasse 5 und 7 in Verbindung mit Dietrichsteinplatz 6 soll die bestehende Operngarage durch einen 1- bis 3-gesch. Gebäudekomplex ersetzt werden. Die Festlegung der Baugrenzlinien und der Gebäudehöhen erfolgt derart, daß in Bereichen nachbarlicher Gärten sowie zu nördlichen Grundstücksgrenzen im Hinblick auf eine Beeinträchtigung durch Beschattung erhöhte, im Arealinneren wesentlich erhöhte Gebäudeminstände sowie Herabzonungen der Gebäudehöhen einzuhalten sind.

Auf den zwei weiteren Liegenschaften sind nur geringfügige Änderungen im Vergleich zum bestand vorgenommen worden:

Schlögelgasse 9 (Fürst-Dietrichstein'sche Stiftung) eine Erweiterung der Hoftrakttiefe und eine Verringerung der Gebäudehöhe, Sparbersbachgasses 13a ein Abrücken vom straßenseitigen Hauptgebäude und Sparbersbachgasse 17a die Einhaltung des bauordnungsgemäßen Mindestabstandes des derzeit an die östliche Nachbargrundstücksgrenze angebauten Bestandes.

Im Bereich der nördlichen und östlichen Ecken wird aufgrund der beengten, städtebaulich negativen Bestandssituation eine zukünftige Verringerung der hofseitigen Baukubaturen vorgenommen. Die hofseitig entfernten Baukubaturen können gleichzeitig durch Schließung der Baulücke Sparbersbachgasse 21 kompensiert werden, was wiederum einen zusätzlichen Immissionsschutz für den Hofbereich bewirken wird.

Zur Verbesserung und zum zusätzlichen Schutz des Innenhofes werden im zum Planwerk zugehörigen Verordnungstext begleitende Auflagen festgelegt: Keine Zunahme von Baukubaturen (§ 6), Größe und Ausführungsweise von Tiefgaragen (§ 8), keine freien PKW-Abstellplätze (§ 8) und Begrünung von Flachdächern (§ 9).

Insgesamt und im Detail lassen daher die im Bebauungsplan zulässigen Maßnahmen eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für das Wohnen im Hofbereich erwarten. Ein Widerspruch zu den Zielsetzungen in den Stadtentwicklungskonzepten kann daher nicht erkannt werden.

Zu 6)

Der Gebietscharakter in diesem Stadtteil ist zum einen geprägt von Gebäuden aus dem vergangenen Jahrhundert und der Jahrhundertwende als straßenbegleitende Bebauung in geschlossener Form. Andererseits bestimmen frühgeschichtliche Handelswege, wie die Münzgrabenstraße und die Schörgelgasse sowie der Verlauf des Grazbaches und des Glacis den Straßenraster im Bereich. Räumlich ist das Planungsgebiet durch eine geschlossene Blockrandbebauung mit großteils 3- bis 4-geschossigen, gründerzeitlichen Wohnhäusern begrenzt, wobei der 3-geschossige Baubestand mit Biedermeierfassaden am Kaiser-Josef-Platz und der Schlögelgasse in der Mandellstraße und Sparbersbachgasse in eine 4-geschossige, streng- und späthistorische Bebauung übergeht.

Der durch die Bebauung umfaßte Innenhof ist im Bereich des Kaiser-Josef-Platzes, der Schlögelgasse und des Dietrichsteinplatzes durch flügelartige Hofeinbauten sowohl aus der Entstehungs- als auch aus der Neuzeit räumlich stark gegliedert. Auch die Grundstückskonfigurationen folgen dieser Anordnung und reichen in diesen Bereichen weit in das Hofinnere, während den Liegenschaften entlang der Mandellstraße verhältnismäßig kleinere Freiflächen hofseitig zugeordnet sind. Dieser Unterschied zeigt sich auch in der Funktionalität, da im Gegensatz zu den Häusern an der Mandellstraße jene im Bereich der Hofeinbauten über taugliche Durchfahrten in den straßenseitigen Gebäuden verfügen.

Der Erläuterung der im Bebauungsplan eingetragenen hofseitigen Baugrenzl原因en und Gebäudehöhenangaben muß zur nochmaligen Klarstellung wiederholter Mißverständnisse folgendes vorausgeschickt werden:



Diese Eintragungen stellen lediglich einen Rahmen dar, der jedoch aufgrund der zusätzlichen Einschränkung, daß in der "Hofzone" nur durch Bestand vorhandene Baukubatur durch eine Neubebauung ersetzt werden darf, nicht annähernd ausgeschöpft werden kann !

In diesem Zusammenhang ist gleicherweise klarzustellen, daß das von einem Architektenteam vorgestellte Projekt "Opernpassage" wohl als Diskussionsbasis gedient hat und von den Projektanten auch als solche verstanden wurde, im vorgelegten Umfang aber aufgrund der oben angeführten Einschränkungen nicht realisiert werden kann.

Zum Entwurf :

In der Blockrandzone beschreibt der Bebauungsplan, abgesehen von einer Baulückenfüllung und Aufstockungsmöglichkeiten, im wesentlichen den Bestand der straßenseitigen Häuser.

Im Bereich der Hofflügel sind die Baugrenzlinien so gewählt, daß einerseits bestehende, bis zu drei Geschossen hohe Feuermauern durch Anbauten abgedeckt werden können, zum anderen ein Spielraum für gestaltende und funktionelle Sanierungs- und Adaptierungsmaßnahmen der teilweise desolaten

Hinterhöfe offen bleibt. Da diese dominanten Hofflügel der Entstehungszeit des Viertels zuzurechnen sind, können geringfügige Erweiterungen im oben angeführten Sinne nicht im Widerspruch zum Gebietscharakter stehen. Auf nachbarliche Interessen wurde durchwegs Bedacht genommen und in jedem Einzelfall ortsspezifisch entschieden.

Zu den Festlegungen im Bebauungsplan-Entwurf für die Liegenschaften "Hackl" und "Operngarage" nun im Detail :

Anstelle der 2-geschossigen mit Eternit gedeckten Werkshalle des Fleischereibetriebes, welche direkt an der nördlichen Nachbargrenze errichtet ist und eine Ausdehnung von ca. 700 m<sup>2</sup>

hat, ermöglicht der Entwurf eine 1- bis 3-geschossige, schlanke Verlängerung des südlichen, bestehenden Hofflügels in einem Abstand von ca. 15 m zur nördlichen Grundstücksgrenze und einen 1-geschossigen Zubau in einem ebenfalls erhöhten Gebäudemindestabstand von 5,00 m zu dieser Grenze. Aufgrund der Einschränkung, daß lediglich der Bestand ersetzt werden darf, können ca. 90 % dieses Rahmens ausgeschöpft werden. Die zulässige Nutzung ist entsprechend der Gebietskategorie im Flächenwidmungsplan beschränkt.

Die Umsetzung dieser Planung würde zu einer wesentlichen Verbesserung der örtlichen Gegebenheiten in kleinklimatischer und gestalterischer Hinsicht führen. Bezüglich der Einfügung in den Gebietscharakter wird auf die Proportionen des historischen Hofflügels der Fürst Dietrichstein'schen Stiftung in vergleichbarer Lage verwiesen.

Der Bauplatz "Operngarage" umfaßt die Liegenschaften Schlögelgasse Nr. 5, 7 und Dietrichsteinplatz Nr. 6. Die Vereinigung dieser Liegenschaften zu einem Bauplatz eröffnet die Möglichkeit, eine Verbindung - in welcher Form auch immer - durch den Hof vom Dietrichsteinplatz zur Schlögelgasse zu schaffen.

Auf dem Bauplatz existieren an Beständen in Hoflage die Operngarage, südlich angebaut ein Gastronomiebetrieb, im Bereich Dietrichsteinplatz Nr. 6 zwei 1- bis 2-geschossige Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie zwei Nebengebäude.

Die Operngarage ist teilweise an die nördliche Nachbargrenze angebaut, in den nördlichen und östlichen Eckbereichen werden die bauordnungsgemäßen Mindestabstände unterschritten. Die weiteren Objekte sind ebenfalls an den Bauplatzgrenzen errichtet.

Die Festlegung der Baugrenzlinien und der Gebäudehöhen erfolgt derart, daß im Bereich der Operngarage ein 1- bis 3-geschossiger Gebäudekomplex den Bestand ersetzen kann. Da die Öffnung

des Hofes als Durchgang mit den Mitteln der Bau- und Raumordnungsgesetze nicht unterbunden werden kann, wird durch die Zulassung eines maximal 1-geschossigen Verbindungstraktes zum Gebäude Dietrichsteinplatz Nr. 6 zumindest die Einhausung und somit ein Schutz der großteils privaten Atmosphäre des Hofes ermöglicht.

Sowohl für diesen Verbindungsteil als auch für den Ersatzbau gelten in Bereichen nachbarlicher Privatgärten wesentlich erhöhte Gebäudemindestabstände : Zur nördlichen Bauplatzgrenze wird zukünftig über einen Großteil ein, gegenüber der Mindestvorschreibungen in der Steiermärkischen Bauordnung erhöhter Mindestabstand von 10,00 m einzuhalten sein, - zusätzlich ist in diesem Abschnitt die Gebäudehöhe auf 4,50 m herabgezont. Im Süden, wo eine Beeinträchtigung durch Beschattung nicht gegeben ist, wird dennoch zu den unbebauten Nachbargrundstücken der Abstand mit mindestens 7,00 m über dem bauordnungsgemäßen Mindestabstand festgesetzt. Das Gleiche gilt für den maximal 4,50 m hohen Verbindungstrakt, der einen Seitenabstand zur Bauplatzgrenze von mindestens 6,00 m einzuhalten hat.

Im Vergleich zum Bestand wird durch die zukünftigen Gebäudemindestabstände die Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaft durch Beschattung wesentlich reduziert werden.

Der Befürchtung, daß durch diesen Bebauungsplan die Errichtung von Gebäuden ermöglicht wird, die dem Gebietscharakter widersprechen und die zu einer weiteren Verringerung des Grünflächenanteiles führen würden, muß entgegengehalten werden, daß der vorgegebene Bebauungsrahmen für das Areal "Operngarage" aufgrund der Einschränkung, daß lediglich der Bestand auf dem Bauplatz ersetzt werden darf, zu lediglich ca. 60 % ausgeschöpft werden kann ! Dieser Ausschöpfungsgrad läßt weder ein, wie eingewendet wird, den Hof räumlich teilendes Gebäude, noch eine Verringerung des Grünflächenanteiles zu.

Zu 7)

Eine Zunahme des Bauvolumens innerhalb der Baugrenzlinien und der zulässigen Gebäudehöhen ist in der "Hofzone" nicht möglich, da § 6 der zum Bebauungsplan zugehöriger Verordnung regelt, daß lediglich der vorhandene, oberirdische Brutto-Rauminhalt durch eine Neubebauung ersetzt werden kann.

Die eingetragenen Baugrenzlinien und Höhenzonen stellen einen Rahmen dar, der jedoch nur im oben angegebenen Ausmaß ausgeschöpft werden darf.

Zu 8)

Im Erläuterungsbericht, Kapitel "Entwurf" wird dazu ausgeführt, daß die Abgrenzung der Hofzone dermaßen erfolgt, daß historische, den straßenseitigen Hauptgebäuden angeschlossene Hofflügel, soweit sie nicht tief in das Arealinnere reichen, der Randzone zugerechnet werden, in allen anderen Bereichen die Zonengrenze im wesentlichen entlang der hofseitigen Bauflucht verläuft.

Diese Festlegung entspricht der gewachsenen Struktur und ermöglicht im Bereich der Hofeinbauten Maßnahmen, die im Rahmen der Charakteristik zu einer städtebaulichen und gestalterischen Sanierung der teilweise desolaten Hinterhöfe führen sollen.

Die Bebauung entlang der Mandellstraße, der Sparbersbachgasse und des nordöstlichen Dietrichsteinplatzes ist gründerzeitlichen Ursprunges und folgt im Bestand streng der zeitgemäßen Blockrandbebauung. Dieser typischen Bebauungsform wird durch den Bebauungsplan-Entwurf Rechnung getragen. Lediglich im Bereich der Stiegenhäuser wird, soweit dies hinsichtlich einer Beschattung zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarobjekt führt

und die erforderlichen Freiräume vorhanden sind, ein Spielraum für allfällige nachträglich einzubauende Liftschächte geschaffen. Das gleiche gilt für bestehende Rücksprünge in der hofseitigen Hausflucht - hier wird die Möglichkeit eröffnet, durch Wintergärten, Loggien u.dgl. diese Rücksprünge zum Zwecke von Wohnungsadaptierungen und einer Verbesserung der Belichtung zu nützen.

Soweit zur städtebaulichen Begründung der dermaßen festgelegten "Hofzone".

Dem Vorwurf, der Bebauungsplan-Entwurf verletze eklatant den Gleichheitsgrundsatz, muß entgegengehalten werden, daß eine ausgleichende Festlegung der Bebauungsdichte bei unterschiedlichen Bauplatzlagen (z.B. Eckgrundstück), Bauplatzkonfigurationen und Bauplatzgrößen städtebaulich nicht angetrebt werden kann, sondern die Bebauung der einzelnen Bauplätze im Rahmen der rechtlichen Voraussetzungen auf den Gebietscharakter und die örtlichen Gegebenheit abzustimmen ist.

Davon abgesehen trifft diese Einwendung auch insofern nicht zu, als jene angesprochenen Liegenschaften, deren "Hofzonen" von einer Bebauung freizuhalten sind, Bebauungsdichten von ca. 1,5 bis ca. 4,25 und Durchschnittswerte von ca. 2,0 - 2,5 aufweisen, während vergleichsweise auf dem Bauplatz "Operngarage" eine maximale Bebauungsdichte von 1,67 aufgrund des Bebauungsplan-Entwurfes erreicht werden kann. Bezüglich des Bebauungsgrades fällt diese Gegenüberstellung so aus, daß die Werte zwischen 0,35 und 0,9 schwanken, - für den Bauplatz "Operngarage" der maximale Bebauungsgrad mit 0,65 festgelegt ist.

Zu 9)

Gegenstand des Bebauungsplanes ist weder die bestehende Nutzung noch die vorhandene Bebauung. Vielmehr ist Gegenstand bei künftigen Widmungs- und Bauvorhaben, daß künftige Bewilligungen zulässig sein können-, ob sie im Bebauungsplan Deckung finden oder nicht. Eine Erweiterung der bestehenden, oberirdischen Brutto-Rauminhalte innerhalb der "Hofzone" ist gemäß § 6 der Bebauungsplan-Verordnung nicht zulässig.

Die Entfernung bestehender Anlagen ist aufgrund der Bau- und Raumordnungsgesetze mit dem Mittel der Bebauungsplanung nicht durchsetzbar.

Unabhängig vom Bebauungsplan wird auf folgendes hingewiesen: Zu den von Ihnen angesprochenen Geruchsemissionen aus dem bestehenden Fleischereibetrieb kann nach Rücksprache mit dem Amt für Umweltschutz mitgeteilt werden, daß seitens der Stadt eine Förderung für eine geschlossene Selchanlage mit nachgeschalteter, 95%iger Rauchgasreinigung zugesichert und für den Einbau dieser Anlage eine Frist bis Mitte dieses Jahres eingeräumt wurde.

Zu 10)

Im Flächenwidmungsplan 1982 der Landeshauptstadt Graz und im Flächenwidmungsplan-Entwurf 1990 ist das Planungsgebiet als "Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet" überlagert mit "Allgemeinem Wohngebiet" ausgenommen "Einkaufszentren", ausgewiesen.

Dieser Inhalt des Flächenwidmungsplanes ist auch dem Bebauungsplan zugrundegelegt.

Demnach sind im Erdgeschoß Nutzungen entsprechend der Gebietskategorie "Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet", in allen anderen Geschossen die Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" zulässig. "Einkaufszentren" sind unzulässig.

Der § 23 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 regelt :

"Kern-, Büro- und Geschäftsgebiete", das sind Flächen, die vornehmlich für Verwaltungsgebäude, Büro- und Kaufhäuser, Hotels, Theater, Kirchen, Versammlungsräume, Gast- und Vergnügungsstätten u.dgl. bestimmt sind, wobei auch die erforderlichen Wohngebäude und Garagen in entsprechender Verkehrslage sowie Betriebe, die sich der Eigenart des Büro- und Geschäftsgebietes entsprechend einordnen lassen und keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen verursachen, errichtet werden können.

"Allgemeine Wohngebiete", das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnbauten bestimmt sind, wobei auch Gebäude, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltungsgebäude, Schulgebäude, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und Betriebe aller Art, soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Gelästigungen der Bewohnerschaft verursachen), errichtet werden können.

Als "Einkaufszentren" gelten Handelsbetriebe und damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungseinrichtungen, die nach einem wirtschaftlichen Gesamtkonzept in sich eine bauliche oder planerische Einheit bilden, eine Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 600 m<sup>2</sup> oder eine Gesamtbetriebsfläche von insgesamt mehr als 1000 m<sup>2</sup> haben.

Im Bebauungsplan werden lediglich die Baumassen und deren Situierung festgelegt, nicht aber deren Verwendungszweck.

Der Verwendungszweck im "Allgemeinen Wohngebiet" und "Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet" muß flächenwidmungskonform sein, muß sich also in die gesetzliche Definition der Widmungskategorie auch hinsichtlich allfälliger Emissionen einfügen. "Einkaufszentren" sind im Planungsgebiet aufgrund der Ausweisung im Flächenwidmungsplan nicht zulässig.

Ob diese Voraussetzungen im einzelnen Fall zu treffen, ist Gegenstand des individuellen Widmungs- und Bauverfahrens, an dem die Nachbarn mit Parteienstellung mitwirken.

Zu 11)

Gemäß § 28 Abs 2 ROG sind in den Bebauungsplänen Verkehrsanlagen festzulegen. Dazu ist im Kommentar angemerkt, daß auch Verkehrsflächen nach § 24 dazu zählen.

Der § 24 Abs 1 ROG definiert als Verkehrsfläche solche Flächen, die für die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie für die Aufschließung des Baulandes und des Freilandes vorgesehen sind. Dazu gehören auch die für die Erhaltung, den Betrieb und den Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen erforderlichen Flächen.

Zu Verkehrsanlagen wird im Kommentar angemerkt, daß die zu einer Straße gehörenden Nebeneinrichtungen sich aus der Qualifikation der Straße und der dazugehörigen Rechtsgrundlage ergeben.



Zur Verkehrsfläche wird angemerkt, daß dazu private und öffentliche sowie bestehende und erst zu errichtende Verkehrsflächen zählen. Der Vorteil der zeitgerechten Festlegung liegt darin, daß die beanspruchten Grundstücke vor einer Verbauung freigehalten werden können, was der Schaffung von Verkehrsflächen dienlich ist.

Die Operngarage soll weder der Aufschließung des Baulandes noch als zugehörige Nebeneinrichtung einer Straße im Sinne des Gesetzes dienen. Weiters sollen die für die Operngarage vorgesehenen Grundstücke nicht vor einer Bebauung freigehalten werden, sondern ganz im Gegensatz Baumaßnahmen den erforderlichen Emissionsschutz (§ 8 Abs 3 der Verordnung zum Bebauungsplan-Entwurf) sicherstellen.

Die Festlegung der Operngarage als Verkehrsanlage im Bebauungsplan würde daher im Widerspruch zu diesen Bestimmungen im Raumordnungsgesetz stehen.

Soweit in dieser Einwendung die Behauptung enthalten sein könnte, daß der Bebauungsplan-Entwurf flächenwidmungsplanwidrig sei, da im Flächenwidmungsplan das gegenständliche Areal der künftigen Operngarage nicht als Verkehrsfläche gem. § 24 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 ausgewiesen ist, erweist sich dieses Vorbringen aus folgenden Gründen als verfehlt :

- a) § 24 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 stellt auf bestehende oder künftige öffentliche Verkehrsflächen ab. Der künftige Bauplatz der zu errichtenden Operngarage bildet weder jetzt noch künftig eine öffentliche Verkehrsfläche. Der Vorwurf, der Bebauungsplan-Entwurf widerspräche dem Flächenwidmungsplan, erweist aus eben diesen Gründen verfehlt.

- b) Selbst dann, wenn man den Verkehrsflächenbegriff des § 24 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes soweit interpretieren wollte, daß er auch private bestehende oder künftige Verkehrsflächen umfaßt - eine im übrigen durch die Rechtslage nicht gedeckte Interpretation -, dann erwiese sich der Vorhalt als unzutreffend, weil gemäß § 24 Abs 2 Verkehrsflächen, deren Festlegung im Flächenwidmungsplan nicht möglich oder zweckmäßig ist, im Bebauungsplan festzulegen sind.

Auch aus diesem Grunde wäre daher ein Widerspruch zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan-Entwurf nicht gegeben. Hauer führt in seinen Anmerkungen zu § 24 ROG auf Seite 339 in seinem Werk "Steiermärkisches Baurecht" aus, daß eine eindeutige Abgrenzung zwischen im Flächenwidmungsplan - und Bebauungsplan festzulegenden Verkehrsflächen damit nicht gegeben sei.

Im übrigen sei festgehalten, daß auch der Begriff Verkehrsanlagen im § 28 Abs 2 Ziff 2 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes auf öffentliche Verkehrsanlagen abstellt, die im vorliegenden Fall nicht gegeben sind.

Zu 12)

Dazu ist im Stadtentwicklungskonzept 1990 - Kapitel Verkehr ausgeführt:

#### RUHENDER VERKEHR

Eine Bewirtschaftung des Stellplatzangebotes trägt wesentlich dazu bei, negative Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren. In den dicht bebauten Innenstadtbereichen sollen keine gebührenfreien Dauerstellplätze mehr zur Verfügung stehen; dem Stellplatzbedarf der Bewohner ist jedoch durch Sonderregelungen

Rechnung zu tragen. Im zentrumsnahen Bereich ist eine weitere Verringerung der Kurzzeitparkplätze als Folge der Ausweitung der Fußgängerzonen durch den Ausbau des Garagenringes um die City zu kompensieren.

#### REGIONALER VERKEHR

Die aus dem Verkehr entstehenden Vor- und Nachteile und die daraus entstehenden Verpflichtungen sollen innerhalb des gesamten Siedlungsgroßraumes eine gerechte Verteilung finden, und zwar hinsichtlich der Erschließungsqualität, der Umweltbelastung, aber auch der planerischen und finanziellen Vorsorge. Die meisten der auftretenden Probleme lassen sich nicht auf das Stadtgebiet eingrenzen und sind nur im Zusammenwirken aller zuständigen Gebietskörperschaften zu lösen.

- Einrichtung eines Verkehrs- und Tarifverbundes im gesamten Siedlungsgroßraum mit sämtlichen Begleitmaßnahmen, wie Park & Ride u.ä.
- Neuordnung der verwaltungsmäßigen Zuständigkeit zwischen Bund, Land und Gemeinde für das Verkehrsnetz entsprechend der funktionellen Gliederung.
- Schaffung eines leistungsfähigen regionalen Verkehrssystems unter Einbeziehung einer S-bahnähnlichen Konzeption.
- Optimale Verknüpfung der überregionalen und regionalen Verkehrsverbindungen mit den lokalen Verkehrsverbindungen der Stadt (auch im innerstädtischen Bereich).

Daraus ist schlußzufolgern, daß sowohl die Erweiterung der Operngarage als auch der Ausbau des "Park and ride"-Systems diesen Zielsetzungen entsprechend, aber jeweils unterschied-

liche Problemkreise dadurch einer Lösung nähergebracht werden sollen, wobei wiederum diese Maßnahmen (Garagenring um die City und Parkplätze an der Peripherie) nur einen Teil der Gesamtproblematik abdecken.

Zu 13)

Gemäß § 23 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 dürfen Verordnungen und Bescheide (insbesondere Widmungs- und Baubewilligungen nach der Bauordnung) der Gemeinde auf Grund von Landesgesetzen einen Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht widersprechen.

Entgegen dieser Vorschrift erlassene Bescheide sind innerhalb von drei Jahren nach Eintreten der Rechtskraft mit Nichtigkeit bedroht.

Ebenso dürfen Maßnahmen der Gemeinde als Träger von Privatrechten einem Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht widersprechen.

Die im Rahmen der Steiermärkischen Bauordnung 1968 und durch den jeweils geltenden Flächenwidmungsplan gegebene Baufreiheit wird erst durch die Erlassung eines Bebauungsplanes in der Form eingeschränkt, daß Baumaßnahmen diesem Bebauungsplan entsprechen müssen, widrigenfalls Widmungs- und Baubescheide mit einer Nichtigkeitsdrohung durch § 32 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 belastet sind.

Ein Bebauungsplan nimmt ein künftiges Widmungs- und Bauverfahren daher insoweit vorweg, als dieser Bebauungsplan die künftige Baumasse und deren Situierung festlegt. Soweit es um den Schutz von subjektiv - öffentlichen Nachbarrechten geht, steht den Nachbarn auf Einhaltung des Bebauungsplanes ein Rechtsanspruch zu. Im Gegensatz zum Einwendungsvorbringen

erweist sich somit, daß die Stellung eines Nachbarn im künftigen Widmungs- und Bauverfahren durch die gegebene Rechtslage im Falle des Vorliegens eines rechtswirksamen Bebauungsplanes gestärkt und aufgewertet wird.

Zu 14)

Eine offene Passage oder ein öffentlicher Durchgang vermag die über weite Bereiche private Atmosphäre des Hofes in größerem Umfang zu berühren. Es läßt sich jedoch mit den Mitteln der Bau- und Raumordnungsgesetze die Öffnung des Hofes als Durchgang nicht unterbinden.

Aus dem Wissen heraus, daß innerhalb des Geviertes zwischen Schlögelgasse und Dietrichsteinplatz ein zukünftiges Bauplatz-areal besteht und Überlegungen seitens der Eigentümer hinsichtlich der Errichtung einer Verbindung bekannt sind, wurde im Bebauungsplan-Entwurf insofern vorgesorgt, als durch die Zulassung eines maximal 1-geschossigen Verbindungstraktes vom Areal "Operngarage" zum Gebäude Dietrichsteinplatz Nr. 6 zumindest die Einhausung dieser Wegbeziehung und somit ein Schutz der Anrainer ermöglicht wird.

Bezüglich einer Nutzung als Passage ist in Bau- und Widmungsverfahren darauf zu achten, daß entsprechend dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan keine dem Gebietscharakter widersprechende Belästigung der Bewohnerschaft verursacht wird bzw. ist durch entsprechende Auflagen wie z.B. bauliche Abschließung störender Bereiche dieses zu sichern.

Der Bebauungsplan-Entwurf zielt im Falle der Errichtung einer bewilligungspflichtigen Baumaßnahme aus den genannten Gründen auf Einhausung des Verbindungsweges ab, sodaß die, für die Wohnbarkeit in diesem Gebiet entscheidende, ruhige Hoffläche erhalten bleibt.

Die Einwendungen konnten aus den dargestellten Gründen keine Berücksichtigung finden. Eine Konsequenz auf den Bebauungsplan hat sich nicht ergeben.

Bestandssituation:

Der Gebietscharakter in diesem Stadtteil ist zum einen geprägt von Gebäuden aus dem vergangenen Jahrhundert und der Jahrhundertwende als straßenbegleitende Bebauung in geschlossener Form (Abb. 1 u. 2). Andererseits bestimmen frühgeschichtliche Handelswege, wie die Münzgrabenstraße und die Schörgelgasse sowie der Verlauf des Grazbaches und des Glacis den Straßenraster im Bereich. Räumlich ist das Planungsgebiet durch eine geschlossene Blockrandbebauung mit großteils 3- bis 4-geschossigen, gründerzeitlichen Wohnhäusern begrenzt, wobei der 3-geschossige Baubestand mit Biedermeierfassaden am Kaiser Josef-Platz und der Schlögelgasse (Abb. 3) in der Mandellstraße (Abb. 2) und Sparbersbachgasse (Abb. 6) in eine 4-geschossige, streng- und späthistorische Verbauung übergeht.

Der durch die Bebauung umfaßte Innenhof ist im Bereich des Kaiser Josef-Platzes, der Schlögelgasse und des Dietrichsteinplatzes durch flügelartige Hofeinbauten sowohl aus der Entstehungs- als auch aus der Neuzeit räumlich stark gegliedert (Abb. 8). Dieser Umstand dürfte daherrühren, daß der Bebauung in diesem Bereich aufgrund des älteren Bestandes größere, hofseitige Freiflächen zugeordnet und die straßenseitigen Gebäude, im Gegensatz zu jenen an der Mandellstraße, mit tauglichen Hofeinfahrten ausgestattet sind.

Unter den Hofeinbauten sind vor allem jener des Hauses Schlögelgasse 9, ein winkelförmiges, 1- bis 2-geschossiges Gebäude (ehem. Stallungen), welches dieser Blockecke eine besondere, räumliche Formulierung gibt, sowie auf der Liegenschaft Schlögelgasse 5 die 1931/32 errichtete, tief in den Innenhof reichende "Operngarage" (Abb. 9), anzuführen. Ebenfalls eine größere Hoffläche nimmt die 2-geschossige Werkshalle eines Fleischereibetriebes auf der

Liegenschaft Kaiser Josef-Platz 6 in Anspruch (Abb. 11). Den Häusern Sparbersbachgasse 13, 15 und 17 sind 2-geschossige Hofgebäude straßenparallel zugeordnet. Vereinzelt existieren kleinere, untergeordnete Nebengebäude in Form von Kleingaragen und Gartenhäuschen.

Primär herrscht in diesem Gebiet die Wohnnutzung vor. Den starken Verkehrsimmissionen entlang der Straßenzüge steht im Hofbereich eine ruhige, intensiv durchgrünte und relativ große Fläche als Ausgleich gegenüber.

Beeinträchtigt wird diese Atmosphäre durch Geruchsemissionen aus dem Fleischereibetrieb und durch das ungestaltete, 1-geschossige Garagengebäude mit einer Ausdehnung von ca. 2.500 m<sup>2</sup> bebaute Fläche und zusätzlich 15 Abstellplätzen auf einer befestigten Freifläche, welche im Anschluß in Hofmitte situiert ist (Abb. 9).

Das Planungsgebiet weist eine Fläche von ca. 33.360 m<sup>2</sup> auf. Durch den Bestand an Objekten wird, bezogen auf diese Fläche, ein Bebauungsgrad von ca. 0,46 und eine Bebauungsdichte von ca. 1,54, berechnet nach der Bebauungsdichte-Verordnung 1987, erreicht.

Im Planungsgebiet befinden sich 226 Wohnungen mit 500 Einwohnern und 79 Betriebe mit 329 Beschäftigten.

Zur Verfügung stehen 49 PKW-Abstellplätze. Dazu kommen noch ca. 135 Abstellplätze in der Operngarage, wovon ca. 90 als Dauerparkplätze vergeben sind.

#### Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- 1) Folgende Ziele aus den Stadtentwicklungskonzepten betreffen diesen Bereich und sind daher bei der Planung zu beachten:
  - a) Stadtentwicklungskonzept 1980 (als Grundlage für den derzeit gültigen Flächenwidmungsplan)

#### Kapitel Naturraum und Umwelt:

Die im Stadtbereich vorhandenen Grünflächen und der Baumbestand haben eine hohe Bedeutung für das Kleinklima, vorallem in den dichter bebauten Stadtteilen. Sie tragen zur Milderung von Luftverschmutzung und Lärm bei. Ziel ist die Schaffung von in den Stadtkörper eindringenden Grünkeilen durch Wiederbegrünung.....sowie die Hebung des Versorgungsgrades bezüglich allgemein öffentlicher Grünflächen in den diesbezüglich unterversorgten Stadtteilen, wie auch im Bezirk St. Leonhard.

Schrittweise Erhöhung des Baumbestandes in den dicht verbauten Stadtbereichen,.....

Maßnahmen, die für das jeweilige Kleinklima von Bedeutung sind, wie z.B. Begrünung von Flachdächern, Hausmauern,....entsprechende Gestaltung von Innenhöfen.....

#### Kapitel Arbeit und Wirtschaft:

.....Rücksichtnahme auf den Bestand von Betrieben und umweltfreundliche Maßnahmen in störenden Gemengelagen.....

Hebung der Attraktivität der Innenstadt als Handels- und Dienstleistungszentrum.

#### Kapitel Wohnen:

.... Eine stärkere Integration der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Erholung, Bildung etc. ist anzustreben,.....

Umfangmäßige Steigerung der Sanierung und Wohnungsverbesserung Der Erhaltung ist der Vorrang zu geben, wo städtebauliche und kulturhistorische Werte gegeben sind.



#### Kapitel Verkehr:

....Die Sicherung von Abstellflächen für die Wohnbevölkerung der Innenstadt ist anzustreben. ....Tiefgaragen um die Innenstadt.

Gemäß Gemeinderatsbeschuß über die Grundsätze der Verkehrspolitik vom 5.12.1986 haben die Mandellstraße und die Sparbersbachgasse den Charakter einer Verkehrsstraße, die Schlögelgasse ist als Hauptverkehrsstraße eingestuft. Die kurzfristige Ausbauperspektive sieht keine Änderung dieser Einstufung vor.

#### Kapitel Räumliches Entwicklungsmodell

....In den dicht verbauten Stadterneuerungsgebieten ist auf die Sicherung von Grün- und Freiflächen besonders Bedacht zu nehmen.....

Das Planungsgebiet liegt nach der funktionellen Gliederung des Stadtentwicklungskonzeptes 1980 im "Stadterneuerungsgebiet".

#### b) Stadtentwicklungskonzept 1990

##### Kapitel Naturraum- und Umwelt:

Verbesserung der Luftqualität durch u.a. Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet und Schutz der Innenhöfe, Vorgärten und sonstiger privater Grünflächen in geschlossenen Siedlungsbereichen.

Erweiterung und Pflege der Stadtvegetation zur Verbesserung des Kleinklimas, der Naherholung und des Stadtbildes.

#### Kapitel Arbeit und Wirtschaft:

Steigerung der Attraktivität der Stadtzentren..... Erhaltung des bestehenden Gefüges der Nahversorgung mit den Schwerpunkten in den Bezirks- und Stadtteilzentren.  
Beschränkung der Einkaufszentren-Entwicklung auf ein strukturkonformes Ausmaß.

#### Kapitel Wohnen und Stadterneuerung:

Verbesserung der Rahmenbedingungen für das Wohnen in belasteten Bereichen.

Verbesserung der Luftqualität durch u.a. klimawirksame Freiflächenplanung in Bebauungsfestlegungen.

Gestaltung des Wohnumfeldes: Anlegen zusätzlicher Grünbereiche in dicht bebauten Stadtgebieten.....

Fortführung der Stadterneuerung durch Schaffung von Anreizen zur Erhaltung und Modernisierung des privaten Wohnungsbestandes bei gleichzeitiger Erhaltung des sozialen Gefüges und gebietstypischer Milieuqualitäten.

#### Kapitel Verkehr:

In den zentralen Stadtbereichen.....bedeutet das Gehen für die Mehrzahl der Stadtbewohner eine attraktive Art der Fortbewegung. Die allgemeinen Bedingungen für das Gehen sind daher zu verbessern.

Im zentrumsnahen Bereich ist eine weitere Verringerung der Kurzzeitparkplätze als Folge der Ausweitung der Fußgängerzonen durch den Ausbau des Garagenringes um die City zu kompensieren.

Kapitel räumliche und funktionelle Gliederung:

Expansionen im Bereich des Büro-, Geschäfts- und Handelssektor sollen sich innerhalb der Zentren selbst oder angegliedert an diese in den vorgesehenen Entwicklungsrichtungen vollziehen.

Stadtzentrum: Stärkung der zugehörigen Funktionen.

Innerstädtische Wohngebiete: Zur Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten sind eine Sicherung und Verbesserung der Grünausstattung sowie die Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe anzustreben.

Das Planungsgebiet liegt nach der räumlich-funktionellen Gliederung am Rande des "Stadtzentrums" übergehend in "Innerstädtisches Wohngebiet".

Stadtgestaltung: Die Stadtstruktur weist charakteristische Eigenheiten und Elemente auf, die es zu erhalten und durch gestalterische Maßnahmen zu verdeutlichen gilt. Das Hauptaugenmerk liegt dabei u.a. auf der Altstadt und den Gründerzeitvierteln.

Die Weiterentwicklung der städtebaulichen Substanz ist eine wichtige Kulturaufgabe.

Für die Baugebiete sind Bebauungspläne und Bebauungsrichtlinien im Rahmen der verfügbaren Kapazitäten und nach Prioritäten entsprechend der Wertigkeit der Flächen im Stadtgefüge zu erstellen.

- 2) Im Flächenwidmungsplan 1982 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als "Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet" überlagert mit "Allgemeinem Wohngebiet" ausgenommen "Einkaufszentren", ausgewiesen. Die Bebauungsdichte beträgt 0,5 - 2,5, das Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 ist jedoch zu beachten.
- 3) Flächenwidmungsplan - Entwurf 1990  
Im Entwurf 1990 des Flächenwidmungsplanes bleiben die derzeitigen Festlegungen unverändert.  
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines Gebietes, für das nach dem künftigen Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanung erforderlich ist.
- 4) Steiermärkische Bauordnung 1968 idgF
- 5) Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 idgF
- 6) Gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 befindet sich ein Teil des Planungsgebietes in der Schutzzone II, der verbleibende Bereich in der Schutzzone III entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan.

#### Städtebauliche-Ziele:

Die Blockrandbebauung ist im wesentlichen abgeschlossen und intakt. Es beschränken sich daher in dieser Zone die angestrebten bzw. möglichen Entwicklungen auf die Schließung der Baulücke Sparbersbachgasse 21 (Abb. 7) und auf einfügende Aufstockungen der Objekte Dietrichsteinplatz 2 (Abb. 4), Dietrichsteinplatz 6 (Abb. 5) und Sparbersbachgasse 23 (Abb. 6).

Weiters sollen im Bereich der den straßenseitigen Hauptgebäuden angeschlossenen Hofflügel Adaptierungsmaßnahmen ermöglicht werden.

Hauptaugenmerk gilt der Hofzone:

Aufgrund der primär vorherrschenden Wohnnutzung ist die Erhaltung der für die Bewohnbarkeit in diesem Gebiet entscheidenden, ruhigen Hoffläche ein wesentliches Ziel für die Bebauungsplanung. Veränderungen dürfen daher nur dahingehend erfolgen, daß städtebauliche Mißstände behoben oder zumindest wesentlich gemildert werden.

In gestalterischer Hinsicht betrifft dies das Garagengebäude, welches durch sein Erscheinungsbild und seinem Umfang ein störendes Element in diesem Umfeld darstellt.

Das unbegrünte Flachdach der Garage in dieser Ausdehnung sowie die Emissionen aus der Fleischhauerei führen zu einer Beeinträchtigung des Kleinklimas.

Da eine ersatzlose Entfernung unrealistisch ist, soll hier der dzt. Verwendungszweck durch eine gebietsverträgliche Nutzung ersetzt werden. Damit einhergehend ist im Rahmen der vorhandenen Baukubaturen eine, der zukünftigen Nutzung adäquate Neubebauung vorgesehen.

Im Falle von Bauführungen sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze in einer Tiefgarage auf dem eigenen Bauplatz unterzubringen.

Falls dies technisch nicht möglich oder mit einem unzumutbaren Aufwand verbunden ist, soll aufgrund der Lage im Stadtzentrum von der Vorschreibung dieser Abstellplätze abgesehen werden.

Freie Abstellplätze in der Hofzone sollen nicht zulässig sein.

Für das bestehende, öffentliche Garagenhaus ist ein unterirdischer Ersatz vorzusehen. Die Kapazität soll so bemessen sein, daß zumindest die nach der Garagenordnung für den Bauplatz erforderlichen Abstellplätze untergebracht werden können, insgesamt jedoch eine Anzahl von 300 PKW-Abstellplätzen nicht überstiegen wird.

Diese Größe hat sich bei anderen Garagen in vergleichbaren Lagen als zweckmäßig erwiesen (Parkhaus Schönaugasse - 260 Abstellplätze, Rosarium-Garage - 260 Abstellplätze, Burgring-Garage - 360 Abstellplätze). Weitere Begründungen sind den Einwendungserledigungen Zu 2) und Zu 4) zu entnehmen.

#### Inhalt des Bebauungsplanes :

Von der Bestandssituation und dem Gebietscharakter ausgehend, wird entlang der straßenseitigen Baufluchtlinien, die mit den jeweiligen Straßenfluchtlinien zusammenfallen, eine geschlossene Bebauung festgelegt. Die Straßenfluchtlinien grenzen gleichzeitig die öffentlichen Verkehrsflächen vom Bauland ab.

Abgesehen von jenen Abschnitten, in denen Hoftrakte durch Bestand gegeben sind bzw. im Bebauungsplan, wie in Folge erläutert, ermöglicht werden, folgt die hofseitige Baugrenzlinie im wesentlichen den bestehenden Hausfluchten. Lediglich im Bereich der Stiegenhäuser wird, soweit dies hinsichtlich einer Beschattung zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarobjekte führt und die erforderlichen Freiräume vorhanden sind, ein Spielraum für allfällige nachträglich einzubauende Liftschächte geschaffen. Das gleiche gilt für bestehende Rücksprünge - hier wird die Möglichkeit eröffnet, durch Wintergärten, Loggien u.dgl. diese Rücksprünge zum Zwecke einer Verbesserung der Belichtung und somit der Wohnverhältnisse zu nützen.

In dieser Blockrandzone wird die Gebäudehöhe abschnittsweise, bezogen auf das jeweilige Straßenniveau und die Höhenlage der bestehenden Traufen festgesetzt. Zusätzlich wird bei bestehenden Baulücken oder zu erwartenden Aufstockungen durch die Angabe der max. zulässigen Geschoßanzahl die Einfügung in das Straßenbild sichergestellt.

Für Stiegen- und Lifthäuser, Giebelelemente u.dgl. sind geringfügige, partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Das genaue Ausmaß und die Lage werden im Widmungsverfahren festzulegen sein.

Im Blockinnenbereich wird entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan eine "Hofzone" abgegrenzt. Die Abgrenzung erfolgt dermaßen, daß historische, den straßenseitigen Hauptgebäuden angeschlossene Hofflügel, soweit sie nicht tief in das Arealinnere reichen, der Randzone zugerechnet werden, in allen anderen Bereichen die Zonengrenze entlang der hofseitigen Hausflucht verläuft.

In der "Hofzone" kann innerhalb der für eine Bebauung bestimmten Flächen und Gebäudehöhen der, auf dem Bauplatz durch Bestand innerhalb der "Hofzone" vorhandene, umbaute, oberirdische Raum, in Folge als oberirdischer Brutto-Rauminhalt bezeichnet, durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Alle bestehenden Gebäude und Gebäudeteile innerhalb dieser Hofzone sind auf ihre oberirdischen Brutto-Rauminhalte anhand einer photogrammetrischen Auswertung ermittelt und das Ergebnis dieser Ermittlung ist im Anhang zum Erläuterungsbericht auf die einzelnen Gebäude- bzw. Gebäudeteile bezogen, aufgelistet. Die Objektnummerierung ist im Bebauungsplan eingetragen.

Die Ermittlung der Brutto-Rauminhalte erfolgt nach ÖNORM B 1800, Abschnitt 3, wobei der oberirdische Brutto-Rauminhalt von allseitig umschlossenen (umbauten) Räumen (siehe Abschnitt 3.3 (1)) zur Gänze und Brutto-Rauminhalte von Räumen, die nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (umbaut), jedoch überdeckt sind (siehe Abschnitt 3.3 (2)) ab einem Anteil von 20 Prozent der allseitig umschlossenen Räume, bezogen auf alle baulichen Anlagen in der Hofzone des Bauplatzes, eingerechnet werden.

Die oberirdischen Brutto-Rauminhalte werden ab der Verschneidung der baulichen Anlage mit dem gewachsenen Gelände gerechnet. Unter Außerachtlassung der Abschnitte 2.1.2, 3.6 und 3.1 sind die Längen- und Höhenmaße auf ganze 10 cm und die ermittelten Brutto-Rauminhalte auf ganze  $m^3$  und die Summe der Brutto-Rauminhalte auf ganze  $10 m^3$  gerundet anzugeben.

Bei der Abgrenzung von bereits bebauten Flächen im Bereich der Hofflügel sind die Baugrenzlinien nach Möglichkeit so gewählt, daß einerseits bestehende, bis zu 3 Geschossen hohe Feuermauern durch Anbauten abgedeckt werden können, zum anderen ein Spielraum für gestaltende und funktionelle Sanierungs- und Adaptierungsmaßnahmen offen bleibt.

Innerhalb der Hofzone wird für die bebauten Bereiche, das sind die Areale des Fleischereibetriebes, der Operngarage, der Fürst-Dietrichstein'schen Stiftung und der Objekte Sparbersbachgasse 13, 15 und 17 eine Bebauung in teilweise neuen Situierungen und Baumassenverteilungen festgelegt.

Auf der Liegenschaft Kaiser Josef-Platz 6 (Fleischereibetrieb) werden anstelle der derzeit an die nördliche Grundstücksgrenze angebauten, 2-gesch. Betriebshalle, ein 1-gesch. Objekt in erhöhtem Gebäudemindestabstand von 5,00 m zur nördlichen Bauplatzgrenze sowie in Verlängerung des südlichen Hofflügels ein max. 3-geschossiger Gebäudetrakt vorgesehen.



Auf der Liegenschaft Schlögelgasse 5 und 7 in Verbindung mit Dietrichsteinplatz 6 soll die bestehende Operngarage durch einen 1-3-geschossigen Gebäudekomplex ersetzt werden. Die Festlegung der Baugrenzlinien und der Gebäudehöhen erfolgt derart, daß in Bereichen nachbarlicher Gärten sowie zu nördlichen Grundstücksgrenzen im Hinblick auf eine Beeinträchtigung durch Beschattung erhöhte, im Arealinneren wesentlich erhöhte Gebäudemindestabstände sowie Herabzonungen der Gebäudehöhen einzuhalten sind.

Auf den zwei weiteren Liegenschaften sind nur geringfügige Änderungen im Vergleich zum Bestand vorgenommen worden: Schlögelgasse 9 (Fürst-Dietrichstein'sche Stiftung) eine Erweiterung der Hoftrakttiefe und eine Verringerung der Gebäudehöhe, Sparbersbachgasse 13a ein Abrücken vom straßenseitigen Hauptgebäude und Sparbersbachgasse 17a die Einhaltung des bauordnungsgemäßen Mindestabstandes des derzeit an die östliche Nachbargrundstücksgrenze angebauten Bestandes.

Bei bewilligten bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sowie bei bestehenden und bewilligten Geschossen, die nicht in der maximal zulässigen Gebäudehöhe Deckung finden, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Baulandkategorie gemäß dem Flächenwidmungsplan sowie Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

Die nach der Stmk. Garagenordnung 1979 erforderliche Anzahl an PKW-Abstellplätzen sind in einer Tiefgarage auf dem eigenen Bauplatz unterzubringen. Falls dies technisch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich oder mit einem unzumutbaren Aufwand verbunden ist, kann aufgrund der Lage im Stadtzentrum von der Vorschreibung dieser Abstellplätze abgesehen werden.

Abstellflächen, Abstellplätze im Freien, Abstellflächen mit Schutzdächern und offenen Garagen gemäß § 3 Abs 8 der Steiermärkischen Garagenordnung 1979 sind in der "Hofzone" nicht zulässig.

Im Hofbereich sind Tiefgaragen, die niveaumäßig nicht in Erscheinung treten, mit mechanischen Abluftanlagen zulässig. Die Ausmündung der Abluftöffnungen sind so hoch anzulegen und so zu situieren, daß sich die Abluft ungehindert verteilen kann und keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung oder Gefährdung der Nachbarschaft zu erwarten ist.

Die Anzahl der Abstellplätze in einer Tiefgarage wird mit maximal jener Anzahl beschränkt, die bezogen auf den Bauplatz nach der Stmk. Garagenordnung erforderlich sind, vermehrt um 10 Prozent. Ausgenommen davon ist die Ersatzlösung für die bestehende, öffentliche "Operngarage": Für diese wird die maximale Anzahl an Abstellplätzen auf 300 beschränkt.

Die Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen von den öffentlichen Verkehrsflächen haben durchgehend baulich geschlossen zu erfolgen.

Baulich geschlossene Zufahrten zu Tiefgaragen sind außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen zulässig und werden in den Bruttorauminhalt nicht eingerechnet. Die Festlegung der Situierung dieser Anlagen bleibt dem Widmungsverfahren vorbehalten. Davon ausgenommen ist die Erschließung der öffentlichen Garage, welche im Bebauungsplan bereits berücksichtigt ist.

In künftigen Widmungsverfahren wird durch entsprechende Auflagen vorgesorgt werden, daß bei einem, der Öffentlichkeit zur Benützung zur Verfügung stehender Fußweg durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen ein Schutz für die Nachbarschaft gewährleistet wird.

Flachdachkonstruktionen über 1-gesch. Gebäuden oder Gebäudeteilen sind ab einer zusammenhängenden Fläche von über 50 m<sup>2</sup> als begrüntes Flachdach auszubilden.

Die nicht bebauten Flächen des Hofareals, die nicht unbedingt als Wegflächen, Kinderspielplätze u.dgl. verwendet werden, sind als Grünflächen oder Hausgarten auszugestalten.

Je Bauplatz sind außerhalb der Baugrenzgrenzlinien Nebengebäude bis zu einer bebauten Fläche von 5 Prozent und bis zu einem Gesamtbebauungsgrad von 0,5, jeweils bezogen auf die Nettobauplatzfläche, zulässig.

Unter Einhaltung der Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien wird bei voller Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhen ein Bebauungsdichtewert von 1,67 und ein Bebauungsgrad von 0,48 erreicht.

Die zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet werden entsprechend der Ausweisung im jeweils gültigen Flächenwidmungsplan (z.Z. der Flächenwidmungsplan 1982 der Landeshauptstadt Graz mit "Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet" überlagert mit "Allgemeinem Wohngebiet" ausgenommen "Einkaufszentren") auf die für diese Baulandkategorie im Stmk. ROG 1974 bestimmten Nutzungen eingeschränkt.

Begründung:

Den im Bebauungsplan und der dazugehörigen Verordnung getroffenen städtebaulichen Festlegungen liegen die Intentionen der Stadtentwicklungskonzepte 1980 und 1990 sowie die Ausweisung als "Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet" überlagert mit "Allgemeinem Wohngebiet" (ausgenommen Einkaufszentren) im Flächenwidmungsplan 1982 der Landeshauptstadt Graz zugrunde.

Das Bebauungsplangebiet ist Teil eines im STEK 1980 in der graphischen Darstellung der funktionellen Gliederung (vgl. Seite 22, 2.3.3) ausgewiesenen "Stadterneuerungsgebietes".

Gemäß diesem STEK (Seite 19) "ist in den dicht verbauten Stadterneuerungsgebieten auf die Sicherung von Grün- und Freiflächen besonders Bedacht zu nehmen".

Gemäß dem STEK 1990 - Räumlich, funktionelle Gliederung ist das Planungsgebiet in der Randzone des "Stadtzentrums" übergehend in "Innerstädtisches Wohngebiet": Die Sicherung und Verbesserung der Grünausstattung sowie die Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe ist anzustreben.

Der Bebauungsplan entspricht diesen Anforderungen: In der "Hofzone" sind lediglich als Ersatz für die bestehenden Baukubaturen neue Gebäude im Sinne von Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich kleinklimatischer Bedingungen und Gestaltsqualität zulässig.

Von der städtebaulichen Konzeption sind die Baugrenzlinien in der Hofzone so angelegt, daß eine Verlängerung der charakteristischen Hofflügel möglich ist und 1-geschossige Zubauten für primäre Erdgeschoßnutzungen angeschlossen werden können, wobei zu den Nachbargrundstücken aufgrund der Hoflage erhöhte Gebäudemindestabstände festgesetzt sind. Alle hofseitig nicht bebauten Liegenschaften werden auch in Zukunft von einer Bebauung freigehalten.

Im Bereich der nördlichen und östlichen Ecken (Abb. 10 u. 11) wird aufgrund der beengten, städtebaulich unbefriedigenden Bestandssituation eine zukünftige Verringerung der hofseitigen Baukubaturen vorgenommen.

Zur Verbesserung und zum zusätzlichen Schutz des Innenhofes werden begleitende Maßnahmen und Auflagen festgelegt: Größe und Ausführungsweise von Tiefgaragen, Abschirmung von Fußwegeverbindungen, keine freien PKW-Abstellplätze, Begrünung von Flachdächern und keine unnötigen, befestigten Freiflächen.

In der Blockrandbebauung sind entsprechend den Bestimmungen des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 1980 einfügende Ergänzungen in Bereichen von Baulücken und niedergeschossigen Altbeständen zulässig. Diese Ergänzungen machen den Großteil einer möglichen Erhöhung der Bebauungsdichte im Planungsgebiet aus.

Abgesehen von der Möglichkeit einer Überschreitung der Bebauungsdichte nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz bleibt die zulässige Bebauungsdichte wesentlich unter dem im Flächenwidmungsplan vorgegebenen Maximalwert.

Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Stadtentwicklungskonzept 1980, dem Flächenwidmungsplan 1982, dem Stadtentwicklungskonzept 1990 und dem Entwurf 1990 des Flächenwidmungsplanes überein und erfüllt im übrigen alle Voraussetzungen des § 27 Abs 4 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 idF.

Städtebauliche Kenngrößen:

Fläche des Planungsgebietes:	33.360 m <sup>2</sup>
Bebaubare Fläche:	max. 15.880 m <sup>2</sup>
(Entspricht der Summe der Flächen innerhalb der Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien und Nebengebäude)	

Zulässige Bruttogeschosßfläche:	max. 55.600 m <sup>2</sup>
Bebauungsgrad:	max. 0,48
Bebauungsdichte:	max. 1,67
Freiflächenanteil:	mind. 0,52
(bezogen auf die Bruttogeschosßfläche)	mind. 0,15

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 als zweifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind und der Bestand als Ergebnis einer photogrammetrischen Auswertung in einem Grauton unterlegt ist.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)

Ermittlung der bestehenden, oberirdischen Brutto-Rauminhalte in der Hofzone:

Objekt - Nr.:	1	450 m <sup>3</sup>
- " -	2	5.500 m <sup>3</sup>
- " -	3	80 m <sup>3</sup>
- " -	4	60 m <sup>3</sup>
- " -	5	100 m <sup>3</sup>
- " -	6	10.100 m <sup>3</sup>
- " -	7	1.050 m <sup>3</sup>
- " -	8	240 m <sup>3</sup>
- " -	9	4.100 m <sup>3</sup>
- " -	10	750 m <sup>3</sup>
- " -	11	170 m <sup>3</sup>
- " -	12	730 m <sup>3</sup>
- " -	13	270 m <sup>3</sup>
- " -	14	1.220 m <sup>3</sup>
- " -	15	1.900 m <sup>3</sup>
- " -	16	60 m <sup>3</sup>
- " -	17	1.800 m <sup>3</sup>
- " -	18	270 m <sup>3</sup>

Diese Berechnung erfolgt auf der Basis eines Grund- und Bestandsplanes der räumlich wirksamen Strukturen, M 1:500 und eines Höhenkatasterplanes durchgeführt mittels photogrammetrischer Meßmethoden am Institut für Angewandte Geodäsie und Photogrammetrie der TU Graz und am Institut für Digitale Bildverarbeitung und Graphik der Forschungsgesellschaft Joanneum.

Anhang

**BILDDOKUMENTATION**