

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Vanessa Bauer

BerichterstatteIn: *Dr. Pfl-Pecovic*

GZ: A 14 - 094171/2018/0035

Graz, 16.01.2019

## 02.15.0 Bebauungsplan

"Krenngasse - Naglergasse - Herrandgasse -

Ruckerlberggürtel"

II.Bez., KG 63102 St. Leonhard

## Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3  
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010  
Mindestanzahl der Anwesenden: 25  
Zustimmung von mehr als der ½ der  
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

## Ausgangslage

Mit Schreiben vom 09.07.2018 ersucht Herr Johann Kurath als Grundstückseigentümer der Liegenschaft Krenngasse 33 Gst.Nr.: 1673, KG 63102 St. Leonhard um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 15.943 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,4 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan idgF.).

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich und der Schutz und die Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten. Der Bebauungsplan soll einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Wohngebiet mit hoher Dichte gem. §13 STEK 4.0

## **VERFAHREN**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 05. Juni 2019 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 02.15.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 19. Juni 2019.

## **AUFLAGE**

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 13 Wochen, in der Zeit vom 20. Juni 2019 bis zum 19. September 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 01. Juli 2019 im Star Inn Hotel, Waltendorfer Gürtel 8-10, durchgeführt.

## **EINWENDUNGEN**

Während der Auflagefrist vom 20. Juni 2019 bis zum 19. September 2019 langten 15 Einwendungen und 3 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Die Stellungnahmen und die Einwendungen werden kursiv übernommen, in der Einwendungserledigung werden Zitate ebenso kursiv verfasst.

### **Einwendung 1 (OZ 0007 - BürgerIn)**

*„Die Baugrenzlinie im Bereich der Herrandgasse weiter Richtung Herrandgasse zu verschieben, bis zur aktuellen am Weitesten in den Innenhof ragenden Villa, um den Innenhof in Zukunft nicht zu verkleinern.“*

### **Einwendungsbehandlung:**

Die Baugrenzlinie wurde im Bereich der Herrandgasse adaptiert. Die im Innenhof der Bauplätze A, B, C, D, E, des bebaubaren Bereichs Herrandgasse (Grundstück 1670) und des Grundstücks 1659 angeordnete Baugrenzlinie wurde um 4,00 m nach Nordwesten verschoben. Die Gebäudetiefe in diesem Bereich wird mit max. 15,00 m festgelegt. Der hochwertige Innenhof soll langfristig erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 02.15.0 Bebauungsplanes „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“ berücksichtigt werden.

### **Einwendung 2 (OZ 0008 - BürgerIn)**

*„Während in anderen Städten längst ein Umdenken stattfindet, ist Graz noch immer dabei, jedes noch so kleine Fleckchen Grün zu bebauen. Ein Beispiel dafür ist, auch die Schützenhofgasse, wo vor Jahren ein Neubau zwischen dem schönen Altbestand an Häusern errichtet wurde. Von den Außenbezirken gar nicht zu reden! Ein "wunderbares" Beispiel ist die "Green City" im Süden von Graz.*

*Experten sind sich schon lange einig, dass die Bodenversiegelung bereits jetzt zu weit fortgeschritten ist. Graz ist anderes. Wir brauchen mehr Beton statt Grün?*

*Es muss gebaut werden! Egal, ob die errichteten Wohnungen danach vielfach leer stehen, da sie für die meisten zu teuer sind. Ein paar Immobilienspekulanten werden sich hoffentlich daran erfreuen? In meiner Umgebung, die bereits durch den Verkehr in der Plüddemangasse belastet ist, folgt durch den geplanten Bau, mehr Verkehr auch in meiner Straße, der Krenngasse, wo sich dann auch die Zufahrt befinden wird.*

*Ja, Graz ist wahrlich anders! Verkehrsberuhigung ist nur ein Wort für den Wahlkampf? Mehr Grün in der Stadt, in Zeiten immer höher werdender Temperaturen, interessiert die Zuständigen wenig! Da sie selbst ohnedies im Grünen außerhalb der Stadt wohnen?*

*Es ist mir nur schwer möglich, sachlich zu bleiben - ZU groß ist mein Ärger mittlerweile - nicht erst, seit es um dieses geplante Grundstück geht. Stadtplanung in Graz ist für mich zum Reizwort geworden.“*

### Einwendungsbehandlung:

Mit Hinweis auf die hohe Wachstumsrate der Stadt Graz (derzeit rund 3000-5000 Personen pro Jahr) darf festgehalten werden, dass entsprechender Wohnraum im gesamten Stadtgebiet bereitgestellt werden muss. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, oder Flächenrecycling, wie die Umnutzung von innerstädtischen Gewerbearealen, werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Diese Strategie kommt gleichermaßen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung.

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept). In diesem Sinne ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche zu entsiegeln. Langfristig soll der hochwertige Innenhof erhalten und noch weiter aufgewertet werden. Auch wenn der Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet, dass Bereiche, die im Bestand eine Grünfläche darstellen, zukünftig verbaut werden können, so stehen dem gegenüber ebenso Flächen, welche nach Abbruch der Bestände begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel nachhaltige Baumstandorte zu schaffen. Durch weitere Festlegungen im Bebauungsplan unter anderem Begrünung von nicht bebauten Flächen, Festlegung einer Mindestüberdeckung mit Humus von Tiefgaragen, Beibringung eines Außenanlagenplanes im Baubewilligungsverfahren soll eine hochwertige Grüngestaltung und Durchgrünung der Hofbereiche erreicht werden.

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den Bebauungsplan 02.15.0 festgelegt, dass je 70-80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Für Büronutzung sind je DienstnehmerIn zwischen 0,2 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen. Bei Neuerrichtung von Verkaufsgeschäftsflächen sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwischen 1,0 und 4,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Diese Werte wurden unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltstellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde

durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Etwaige Belastungen in diesem Bereich können nicht ausgeschlossen werden, sind jedoch als ortsübliche dem Wesen nach einer, dem Stadtgebiet anhaftenden Belastung zu sehen und wurden aus den zuvor dargelegten Fakten so gering als möglich gehalten. Die durch den Bebauungsplan mögliche Baumaßnahmen führen nur zu einer sehr geringen Zunahme der KFZ-Verkehrsbelastung im betreffenden Bereich und sind verkehrstechnisch im Straßennetz bewältigbar.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 02.15.0 Bebauungsplanes „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“ nicht berücksichtigt werden.

### Einwendung 3 (OZ 0009 - BürgerIn)

„Wir ersuchen um Änderung der Baugrenzlinie in der Krenngasse 31, Gnr. 1669,1670 sowie Krenngasse 29, Gnr. 1667, 1168

*Begründung:*

- die Gebäudetiefe für diese Grundstück weisen lt. Bebauungsplan-Entwurf nur 11,1 m auf. Diese Tiefe ermöglicht keine wirtschaftlichen Grundrisse mit innenliegendem Stiegenhaus
- die Gebäudetiefe der Nachbarhäuser betragen 14 m und zusätzlich gibt es Gebäuderisalite und Erker im Bestand, die ca. bis 5m in den Innenhof reichen.

*Ferner ersuchen wir die Baufluchtlinie in der Krenngasse (Einfahrt) an die tatsächliche Baugrenzlinie anzupassen.*

*Begründung: Da wir die Liegenschaft Veräußern wollen und es ohne weiteres zu einem Grundstück zusammenwachsen könnte, wäre es von Vorteil, dass Baufluchtlinie und Baugrenzlinie in der Krenngasse (Höhe Einfahrt) eine Einheit darstellen würden.“*

### Einwendungsbehandlung:

#### Ad Baugrenzlinien Krenngasse 27, Krenngasse 29 und Krenngasse 31 / Baufluchtlinie Krenngasse 31

Die Baugrenzlinien wurden im Bereich der Krenngasse 27, Krenngasse 29 und Krenngasse 31 adaptiert, um wirtschaftliche Grundrisse zu ermöglichen. Die Gebäudetiefe wurde von 11,10 m auf 13,50 m erweitert.

Die Baufluchtlinie in der Krenngasse 31 (Einfahrt) wurde ebenfalls adaptiert und an den Bestand im Nordosten Krenngasse 37, 39, 41 und 43 angepasst. Die in der Krenngasse durchgehende Gebäudeflucht wurde in der festgelegten Baufluchtlinie aufgenommen.

Durch diese Änderungen war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 02.15.0 Bebauungsplanes „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“ berücksichtigt werden.

#### Einwendung 4 (OZ 0010 - BürgerIn)

„Wir ersuchen um Änderung der Baugrenzlinie in der Krenngasse 31, Gnr. 1669,1670 sowie Krenngasse 29, Gnr. 1667, 1668

Begründung:

-die Gebäudetiefe für diese Grundstücke weisen lt. Bebauungsplan-Entwurf nur 11,1 m auf. Diese Tiefe ermöglicht keine wirtschaftlichen Grundrisse mit innenliegendem Stiegenhäuser  
-die Gebäudetiefe der Nachbarhäuser betragen 14 m und zusätzlich gibt es Gebäuderisalite und Erker im Bestand, die ca. bis 5m in den Innenhof reichen.“

#### Einwendungsbehandlung:

Die Baugrenzlinien wurden im Bereich der Krenngasse 29 und Krenngasse 31 adaptiert, um wirtschaftliche Grundrisse zu ermöglichen. Die Gebäudetiefe wurde von 11,10 m auf 13,50 m erweitert.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 02.15.0 Bebauungsplanes „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“ berücksichtigt werden.

#### Stellungnahme 1 (OZ 0012 - Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 14 - Wasserwirtschaft)

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juni 2019 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 02.15.0 „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel,“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung vorgeschlagen, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.

Der Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

#### Stellungnahmebehandlung:

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

#### Ad Abwasserreinigungsanlage

„Wie die Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, mehrmals detailliert dargestellt hat, ist zwar die auf 500.000 EW60

bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH<sub>4</sub>-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Die eingebrachte Stellungnahme wurde bei der Beschlussfassung des 02.15.0 Bebauungsplanes „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“ zur Kenntnis genommen.

#### Einwendung 5 (OZ 0013 - BürgerIn)

„1. Einspruch bzw. Abänderungswunsch des Bebauungsplanes betreffend die vorgeschlagene **hofseitige „Baugrenzlinie“** der Gebäude Herrandgasse 16-30.

Begründung: Die Grünfläche wird in den Ausführungen zum Bebauungsplan bzw. im Erläuterungsbericht mehrfach als besonders schützenswert erwähnt (z.B. S.2/ unter 4.0 Stadtentwicklungskonzept 2,3 und 7, auch S.26 betr. Herrandgasse: „Auch der Erhalt der Grünflächen steht im Vordergrund“ etc.), ein „sensibler Umgang mit bestehenden Strukturen“ wird in Aussicht gestellt. Eine –derzeit nicht planbare, wohl rein theoretisch für die Zukunft angestrebte– „Entkernung“ des gesamten Innenhofes Herrandgasse/ Naglergasse/ Krenngasse und Ruckerlberggürtel, wird zwar angesprochen, ist aber als gedachte Ausweitung des Grünraumes derzeit wohl rein hypothetisch. Im Gegenzug dazu schafft der gegenständliche Bebauungsplan 02.15.0 aber die Möglichkeit, durch vorgesehene Festsetzung der garten- bzw. hofseitigen Baugrenzlinie, die bebaute Fläche unwiederbringlich auszudehnen und den sowieso schon sehr begrenzten Grünraum drastisch zu reduzieren! Die derzeit in der Herrandgasse im Plan 02.15.0 vorgesehene hofseitige Baugrenzlinie widerspricht unserer Ansicht nach auch klar der in dem Erläuterungsbericht S.24/4./ zu §2 Ziel angeführten Absicht : „Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten.....“

Alleine der Blick auf den Lageplan veranschaulicht wie kleinflächig der Grünraum in dem den Bebauungsplan betreffenden Bereich derzeit bereits ist! Manche Grundstücke /Parzellen würden, vorausgesetzt die erlaubte maximale Bebauung würde nach dem vorgeschlagenen Bebauungsplan/der Baugrenzlinie durchgeführt, ca.50% der derzeitigen Grünflächen bzw. teils sogar darüber hinaus (Herrandgasse 20,26), verlieren. Die derzeit in Graz intensiv praktizierte Bebauung von Innenhöfen bedingt den Verlust von immer mehr Grünflächen bzw. lässt als restlichen „Grünraum“ oft nur „seichtgründig“ begrünte Garagendächer zurück(z.B. auch jüngst Bauvorhaben in der Nibelungengasse, Engalgasse, Merangasse etc.). Alleine die, durch eine ev. In den Garten verschobene Baugrenzlinie, künftig maximal mögliche Verbauung der genannten Gärten Herrandgasse 16-30 würde grob geschätzt 20 große Bäume (teils mit Stammumfang über 70 cm) und ebenso geschätzt 80 , teils großwüchsige

Sträucher potentiell gefährden. Insbesondere das unbebaute Grundstück zwischen Herrandgasse 26 und 30 stellt, bei der derzeit üblichen intensiv verdichtenden Bauweise, geradezu eine Einladung an einen Bauträger dar, unter Ausschöpfung der vorgeschlagenen „Baugrenznlinie“, tief in derzeit grüne Innenhofflächen/Gärten vorzustoßen und so lokal einen Präzedenzfall zu schaffen!

Die bedrohliche Entwicklung der Klimasituation, vor allem die allseits speziell problematischen Prognosen betreffend die besonders heikle Klimasituation in Graz (siehe Beilage „der Grazer“ 18.8.2019), verlangen ein entschlossenes Verteidigen der derzeit verbliebenen Grünräume, vor allem auch in dem grünraumarmen Bezirk Graz St. Leonhard. Das gegenständliche, verbaute „Geviert“ Herrandgasse/Naglergasse/Krenngasse/Ruckerlberggürtel findet in der angefügten „Stadtklimaanalyse“ (Erläuterungsbericht/S.10) als „Gründerzeitviertel mit noch (!?) starker Überwärmung“ Erwähnung! In div. Stadtzeitungen und Tageszeitungen wird jüngst unter dem Eindruck der allgegenwärtigen Klimakrise immer wieder der dringend nötige Schutz und die Bedrohung des städtischen Klimas erwähnt („der Grazer 8/19“, „BIG Graz 9/19“ etc.)

Unser Vorschlag, unser Wunsch bzw. unsere dringende Bitte(!) ist, die hofseitige Baugrenznlinie angelehnt an die hinteren Kanten der Häuser 30-16 (entsprechend der im Bebauungsplan 02.15.0 vorgesehenen Baugrenznlinie an der Hofseite der Gebäude Krenngasse 17-43!, zu legen und so eine Ausdehnung der Bebauung in den Grünbereich/Hofbereich bleibend zu verhindern.“

### Einwendungsbehandlung:

#### Ad Baugrenznlinie Herrandgasse

Die Baugrenznlinie wurde im Bereich der Herrandgasse adaptiert. Die im Innenhof der Bauplätze A, B, C, D, E, des bebaubaren Bereichs Herrandgasse (Grundstück 1670) und des Grundstücks 1659 angeordnete Baugrenznlinie wurde um 4,00 m nach Nordwesten verschoben. Die Gebäudetiefe in diesem Bereich wird mit max. 15,00 m festgelegt.

Der hochwertige Innenhof soll langfristig erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept). In diesem Sinne ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche zu entsiegeln. Langfristig soll der hochwertige Innenhof erhalten und noch weiter aufgewertet werden. Auch wenn der Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet, dass Bereiche, die im Bestand eine Grünfläche darstellen, zukünftig verbaut werden können, so stehen dem gegenüber ebenso Flächen, welche nach Abbruch der Bestände begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel nachhaltige Baumstandorte zu schaffen. Durch weitere Festlegungen im Bebauungsplan unter anderem Begrünung von nicht bebauten Flächen, Festlegung einer Mindestüberdeckung mit Humus von Tiefgaragen, Beibringung eines Außenanlagenplanes im Baubewilligungsverfahren soll eine hochwertige Grüngestaltung und Durchgrünung der Hofbereiche erreicht werden.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 02.15.0 Bebauungsplanes „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“ berücksichtigt werden.

## Einwendung 6 (OZ 0014 - BürgerIn)

„Einwendung zum Bebauungsplan 02.15.0 : „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“

- Lt. Planungs-Entwurf gibt es in diesem Bereich:  
einen Häuser-Block  
einen Villen – Bereich
- Lt. Planungs-Entwurf ist das Grundstück Ecke Herrandg./Naglerg.: (Herrandg. 16/Naglerg. 67 / Parzellen: „1645“ „1646“ nicht im Villen-Bereich eingegliedert, sondern als Möglichkeit für die Komplettierung des Häuser-Blocks in der Naglergasse vorgesehen
- Die Parzellen 1645 / 1646 wurden gemeinsam erworben / waren und sind eine Einheit / ein Grundstück und das Eck-Haus Herrandgasse 16 / Naglergasse 67 wurde in der Gründerzeit errichtet
- Im Sinne der Erhaltung gewachsener Strukturen im gesamten Grazer Stadtgebiet, Grünflächen, speziell der Erhaltung des Charakters dieses Villenviertels, sollten auch die Grundstücke 1645/1646 in den Villen-Bereich eingegliedert werden: Damit eine Priorität gesetzt werden: gewachsenes Villenviertel (Gründerzeit) vor verbauten Häuserblocks
- im Sinne des Klima-Schutzes sollte es ein Anliegen sein, Grünflächen zu erhalten und nicht für Verbauung bereitzustellen
- Sollte dieses Grundstück als Verlängerung des Häuserblicks anschließend an die Feuermauer Naglergasse 69 verbaut werden, stellt das für das angrenzende Villenviertel eine wesentliche Qualitäts-Minderung dar.
- Speziell die Grundstücke Herrandgasse 18 und auch Herrandgasse 20... hätten damit einen großen Qualitätsverlust, Sicht- und Lichtverlust – und wären damit auf einen Restbereich isoliert
- für alle Häuser im Nahbereich der Kreuzung Herrandg. / Naglerg. gäbe es dadurch Qualitätsminderungen
- In diesem Sinne sollten Baugrenzen so gestaltet werden, dass keine bestehenden Grünflächen als bebaubar ausgewiesen werden
- Die Grundstücke in der Herrandgasse wären beidseitig von Häuserblocks eingeschlossen, damit der Charakter des gesamten aus der Gründerzeit bestehenden Villenviertels auf einen Restbereich zwischen 3 Häuserblocks reduziert und somit isoliert.
- der Charakter der Kreuzung Herrandgasse / Naglergasse würde den offenen Einblick in das Villenviertel und deren Vorgärten komplett verlieren

### FAZIT

Das Grundstück Herrandgasse 16/Naglergasse 67 (Parzellen 1645 und 1646) möge beim Bebauungsplan für die kommenden Generationen in den Villenbereich eingegliedert und damit von Planungen einer Fortsetzung weiterer Häuserblocks ausgeschlossen werden.

Der Häuserblock Naglergasse endet - wie derzeit auch in Zukunft - mit dem Haus Naglergasse 69

Der Villenbereich Herrandgasse endet - wie derzeit auch in Zukunft - in der Naglergasse

Der Erhalt der Idylle aus der Gründerzeit sollte im Sinne dieser Altstadt-Schutz-Zone ohne weitere Ausbau-Maßnahmen vorrangig erhalten bleiben“

### Einwendungsbehandlung:

#### Ad Übergang Blockrandbebauung Villenviertelstruktur

Der Bebauungsplan sieht im Kreuzungsbereich Naglergasse / Herrandgasse grundsätzlich den Erhalt der Villenviertelstruktur vor. Die Villenviertelstruktur soll durch Zu- und Umbauten weiterentwickelt werden.

Da die bestehende Brandwand am Grundstück Naglergasse 69 eine unbefriedigende Situation im Straßenraum darstellt, wurde bei den angrenzenden Grundstücken beim Grundstück 1646 die geschlossene Bauweise und beim Grundstück 1645 (Naglergasse 67 Ecke Herrandgasse 16) die gekuppelte Bauweise festgelegt. Zudem ist die gekuppelte und die geschlossene Bauweise in den Kreuzungsbereichen der

Umgebung als typisch anzusehen. Hier sind großvolumige, gründerzeitliche Villen in teils gekuppelter Bebauungsweisen vorzufinden.

Basierend auf den Bebauungsweisen in der Umgebung und der unbefriedigenden Situation der bestehenden Brandwand, wurde beim Grundstück 1645 die gekuppelte Bebauungsweise und beim Grundstück 1646 die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

Durch den Bebauungsplan werden Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt und geregelt. Bestandsrechte bleiben gemäß den Aussagen des Bebauungsplanes unberührt.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 02.15.0 Bebauungsplanes „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“ nicht berücksichtigt werden.

### Stellungnahme 2 (OZ 0015 - Straßenamt Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen Stadt Graz)

*„von Seiten des Straßenamtes wird zu vorliegendem Bebauungsplan auf eine Stellungnahme verzichtet. Es wird jedoch höflich ersucht, bei etwaigen Planungen für das Eckhaus Herrandgasse / Ruckerlberggürtel danach zu trachten, dass die unbefriedigende Situation von im „Vorgartenbereich“ abgestellten Fahrzeugen behoben wird.“*

### Stellungnahmebehandlung:

Die Stellungnahme des Straßenamtes (A 10/1) wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung für das Eckhaus Schillerplatz / Ruckerlberggürtel im späteren Bauprojekt im Baubewilligungsverfahren.

Die eingebrachte Stellungnahme wurde bei der Beschlussfassung des 02.15.0 Bebauungsplanes „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“ zur Kenntnis genommen.

### Einwendung 7 (OZ 0016 - BürgerIn)

#### **„1. Krenngasse 33 / Grst.Nr. 1673 – Baugrenzlinie (Bebauungsplan 02.15.0– Entwurf)**

*Die zum Straßenraum der Krenngasse hin geführte Baufluchtlinie ist im Grundstücksbereich der Hausnummer 33 über die Bestandsflucht der Gebäude 37, 39, 41 und 43 geführt, als auch über den weiteren Straßenverlauf der Krenngasse hin Richtung Nord-Osten.*

*Die beabsichtigte Festlegung der Baufluchtlinie entspricht nicht dem § 26 Naturraum und Umwelt (3) Sicherung der Grünräume in der Stadt, (26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch (Teil C, Kap. 2.9), sowie (27) Erhalt und Fortführung der bestehenden Vorgartenzonen (Teil C, Kap. 2.9) des Stadtentwicklungskonzept 4.02 in der geltenden Fassung.*

*Durch die Festlegung geht der Bestand des Vorgartens zu 100% verloren und es ist die Neuerrichtung eines Ersatzes für den Konsenswerber nicht mehr verpflichtend.*

*Gegen die geplante Festlegung der Baufluchtlinie erhebe ich EINSPRUCH. Diese ist entsprechend dem Bestand am Grundstück bzw. der Nachbargebäude Krenngasse 29 und 31 mit einer Gebäudetiefe von 11,10 m festzulegen.*

## **2. Krenngasse 17 bis 43 / maximale Gebäudehöhe und maximale Gesamthöhe (Bebauungsplan 02.15.0 – Entwurf, Verordnung §5 (1), (2) (7))**

Im Bebauungsplan 02.15.0 ist für den gesamten Verlauf der Krenngasse die maximale Gesamthöhe mit 21,00 m festgelegt.

Anmerkung: Aus Seite 27 des Erläuterungsberichtes ist im letzten Absatz angeführt, dass die jeweilig zulässigen Geschoßanzahlen im Plan eingetragen sind. Ich erlaube mir anzumerken, dass im Entwurfsplan 02.15.0 keine bzw. nur eine Geschoßzahlangabe(n) eingetragen ist(sind).

Diese Entscheidung ihres Amtes ist für mich verwunderlich. Ich selbst habe mich seinerzeit um den Erwerb des Grundstückes mit der Hausnummer Krenngasse 33 bzw. 33a von den damaligen Eigentümern bemüht. Für die Abgabe eines Kaufangebotes war für mich die Rücksprache mit ihrem Amt selbstverständlich. Nach persönlicher Rücksprache mit Fr. DI Angelika Lingenhölle-Kohlbach wurde mir für den Fall der Gebäudeneuerrichtung mitgeteilt, dass diese Gebäudehöhe mit ca. 13,00 – 14,00 m entsprechend dem Bestand der Häuser Krenngasse 39 bzw. 41 anzunehmen ist. Die Ausbildung eines „ausgebauten“ Dachgeschosses wurde mir als möglich mitgeteilt, die Errichtung eines „Penthouses“ jedoch aus formalen Gründen, da das Grundstück in der Schutzzone 3 gemäß GAEG liegt, untersagt.

Sie werden verstehen, dass es mir schwer fällt an der Tatsache vorbeizusehen, dass die Gesamtoptik im ggstdl. Verfahren, auch dem bisherigen Bauverfahren und der, wie aus den Unterlagen des Bauverfahrens ersichtlichen Bauweise, etwas fragwürdig erscheint.

Ich erlaube mir gegen die geplante Festlegung der max. Gebäudehöhe von 16,00 m sowie der maximalen Gesamthöhe von 21,00 m und der Möglichkeit der Errichtung eines „Penthouses“ für die Grundstücke 1661/2, 1663, 1664, 1668, 1669 und 1673 EINSPRUCH zu erheben.

## **3. Krenngasse 17 bis 43 / Dächer Verordnung § 5 (5), (7), (9) und (10))**

Zu den in der Verordnung festgelegten Dachformen ist festzustellen, dass im Besonderen die Einräumung der Errichtung von Flachdächern auf innerstädtischen Wohngebäuden, im Besonderen in der Schutzzone 3 nach dem GAEG nicht dem Gebietscharakter geschuldet ist. Die gründerzeitliche Bauform entwickelte sich in Graz Mitte des 19. Jahrhunderts, im Besonderen die Bauform der Blockrandbebauung (frühe Gründerzeit), in deren Ausprägung wir das städtische „Zinshaus“ im Herz-Jesu Viertel heute noch vorfinden.

Gegen die geplante Festlegung der Errichtung von Flachdächern und dem Aufsetzen von sogenannten „Penthouses“ in den geplanten Bereichen des „Schließens“ von Blockrandbebauungen erhebe ich EINSPRUCH.

Anmerkung: Dem Wortsinn nach ist ein „Penthouse“ ein freistehendes Wohngebäude auf einem Dach eines Mehrparteienhauses und wird auch in der Form, meistens in architektonisch einfältiger Ausprägung, wie z.B. in der Schützenhofgasse 35 oder auch im Projekt mit der GZ. A17-BAB-033773/2017/017, ausgestaltet. Das Dach trägt wesentlich zum Erscheinungsbild eines Hauses bzw. eines Stadtviertels bei. Darunter zu subsumieren ist die Dachform und die Dachdeckung.

## **4. Ruhender Verkehr (Verordnung §7)**

Der Bebauungsplan 02.15.0 wurde auf das schriftliche Ersuchen des Hrn. Johann Kurath als Grundstückseigentümer der Liegenschaft Krenngasse 33 und seinem Ersuchen um Erstellung eines Bebauungsplanes ausgearbeitet.

Diesem Ersuchen vorausgegangen ist ein (noch offenes!?) Bauverfahren mit der GZ. A17-BAB-033773/2017/017. In diesem Verfahren habe ich bereits Einwendungen gegen das ggstdl. Projekt des Bauansuchens angebracht.

Die nunmehrige, allgemein gehaltene Darstellung des „ruhenden Verkehrs“ im Erläuterungsbericht (Seite 26) zum Bebauungsplan 02.15.0 sowie der §7 der VO ist so gestaltet, dass dadurch das Projekt „Tiefgarage“ auf dem Grundstück Krenngasse 33 legitimiert ist. (Hinweis: den Anrainern bereits bekannt und auch beeinträchtigt im Bauverfahren)

Anmerkung: Weitere Grundstücke, als die Grundstücke Krenngasse 27,29 oder 31 werden von dieser Ausformulierung ohnehin nicht betroffen sein, da die technische Möglichkeit der Realisierung und die daraus

entstehenden Kosten nicht wirtschaftlich sind oder die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke dies nicht zulassen).

Um die anwesenden Anrainer bei der Informationsveranstaltung am 01.07.2019 im Hotel Star Inn in Bezug auf der Errichtung der „Tiefgarage Kurath“ zu beruhigen, wurde die Erhaltung von 3 Stk. Bäumen (im Bebauungsplan auf den Grundstücken 1673), 1676/1 und 1682/2 eingetragen) als verpflichtend dargestellt.

Diese Verpflichtung erscheint jedoch nicht realistisch, da diese im Widerspruch zur „Auflage“ gemäß §7 der VO zur Unterbringung der PKW-Abstellplätze bei Neubauten in Tiefgaragen steht und eine Baumentfernung, z.B. „bei Gefahr in Verzug“ oder der Gleichen erwartet werden kann.

Es ist festzustellen, dass Vegetationszonen in Innenhöfen bereits durch das STEK 2000 geschützt werden sollten. Die Verpflichtung zur Erstellung des Bebauungsplanes bei „beabsichtigter Errichtung“ von Einbauten und Tiefgaragen sollte zum Schutz dieser, auch aus Sicht des sich erwärmenden Stadtklimas immer wichtiger werdenden ökologischen Stadtraumes, dienen.

Der Bebauungsplan 02.15.0 und die / der Bezug habende Verordnung / Erläuterungsbericht gibt davon nichts wieder, um den Grundeigentümern im betroffenen Planungsgebiet Rechtssicherheit zu geben und die festgelegte Sicherstellung des Erhalts ökologischer Reservoire in Bezug auf das geplante Bauvorhaben des Herrn Kurath als auch des dargestellten Planungsgebiets zu gewährleisten.

Anmerkung zur Planungsintensität: Die Eroberung von Baulandreserven (Einzelinteressen) geht zu Lasten von Grünraumreserven (der Allgemeinheit).

In Abhängigkeit und Kenntnis eines Vorprojektes auf dem Grundstück Krenngasse 33 erhebe ich **EINSPRUCH** gegen die Errichtung einer Tiefgarage (Sammelgarage) und die Bebauung des Innenhofbereichs im GESAMTEN Planungsgebiet für eben diese.

Anmerkung: Im STEK 4.0 – Erläuterungen, Wohnen, Wohngebiet hoher Dichte ist wie folgt festgelegt: Aufgrund der unterschiedlichen Formen von Innenhöfen ist im Zuge der Bebauungsplanung im Einzelfall zu beurteilen, ob eine weitere Gliederung eines Innenhofes möglich ist. Dabei sind auch bestehende Innenhofnutzungen zu berücksichtigen. Durch Maßnahmen wie z.B. wasserdurchlässige Beläge, eine ausreichende Begrünung von Freiflächen und Dächern und dgl. ist ein geringer Versiegelungsgrad anzustreben (max. 40% der Bauplatzfläche).

DIE VERSIEGELUNG DER BAUPLATZFLÄCHE GRST. NR. 1673 DURCH DAS BEREITS IM BAUVERFAHREN BEFINDLICHE PROJEKT ÜBERSCHREITET MIT GESCHOSSBAU UND TIEFGARAGE DIE FORDERUNG DES VERSIEGELUNGSGRDES VON MAX. 40%.

Ich möchte ihnen zum vor beschriebenen Sachverhalt die Arbeit ersparen, um in einer allfälligen Beantwortung auf meine Einwendung darauf hinzuweisen, dass es eine 10%-Regelung im §26 - Baulanddurchgrünung (22) gibt. Diese ist mir bekannt. Ich erachte es jedoch als Verpflichtung einer handelnden Stadtplanung, sich mit „Sachverstand“ und räumlicher Kenntnis mit dem Planungsgebiet auseinanderzusetzen und mündige Menschen nicht nur mit Textbausteinen aus Verordnungstexten abzuspeisen.

Eine Vegetationsschicht auf einem Tiefgaragendach dient bei fachgerechter Ausführung lediglich der Retention der Niederschlagswässer, welche dann gesammelt und punktuell in den Boden eingeleitet werden, und ist jedoch im Vergleich mit einem sickerfähigen Mutterboden gleichen Flächenausmaßes wirkungslos. Natürlicher Mutterboden ist eine Ressource, die Regenwasser zurückhalten und zwischenspeichern kann, um es in sogenannten Dry-Spell-Perioden zu verdunsten. Die Zunahme der Dry-Spell-Perioden im Stadtgebiet ist nachgewiesen.

Der Verlust der städtischen Grünflächen durch Versiegelung, im Besonderen in Innenhöfen durch Tiefgaragen, verhindert das Verdunsten von im Mutterboden gespeicherten Wasser und damit die Bildung von Verdunstungskälte. Die Sonnenenergie kann also nicht über Verdunstung verbraucht werden und es kommt zum Temperaturanstieg, sogenannten „Urban Heat Islands“.

Siehe dazu auch STADTKLIMAANALYSEN 1986, 1996, 2004 und 2011

Unter Bodenversiegelung, auch Oberflächenversiegelung, Flächenversiegelung oder Versiegelung genannt, ist die auf anthropogene Einflüsse zurückzuführende Unterbrechung oder Behinderung der vielfältigen Austauschprozesse zwischen Atmosphäre, Pedosphäre und Hydrosphäre sowohl im abiotischen (z.B. Wasserkreislauf) als auch im biotischen (als Lebensraum von Pflanzen und Tieren) Bereich zu verstehen. Die Austauschvorgänge werden unterbunden durch Abdichtung mit undurchlässigen Substanzen (z.B. Teer, Beton oder Gebäude), extreme Verdichtung (z.B. durch Befahren) und unterirdische Baukörper (Tiefgaragen, Tunnel u.Ä.). der Versiegelungsgrad dient der quantitativen Bestimmung und meint den Anteil der versiegelten Fläche zu einer Bezugsfläche.

Weiters erhebe ich unter Berücksichtigung des oben beschriebenen Sachverhaltes gegen den §7 der VO (7) – Errichtung von bauplatzübergreifenden Tiefgaragen – EINSPRUCH.  
Dieser bezieht sich auch konkludent auf den §4 der VO (1) für die Festlegung von Baugrenzl原因en.

#### **5. Freiflächen, Grüngestaltung (Verordnung §8 (2))**

In der, in (2) der VO gewählten Formulierung ist der Begriff „Versiegelungsgrad“ zwar genannt, es fehlt jedoch die darunter zu verstehende Art der Bebauung eines Grundstückes. Die Festlegung gemäß der geltenden Fassung des STEK mit 40% Versiegelungsgrad in Abhängigkeit zur Grundstücksfläche ist zwar löblich, wird jedoch durch ihre VO nicht vollzogen.

Dem Versiegelungsgrad zuzuordnen sind alle bedeckten (bebauten) Flächen natürlichen Bodens, d.h. alle Flächen durch sichtbare oberirdische Bauwerke und auch unterirdische Bauwerke wie Tiefgaragen, Keller udgl..

Wie bereits angeführt, wurde der Bebauungsplan 02.15.0 auf das schriftliche Ersuchen des Hrn. Johann Kurath als Grundstückseigentümer der Liegenschaft Krenngasse 33 und seinem Ersuchen um Erstellung eines Bebauungsplanes ausgearbeitet.

DIE VERSIEGELUNG DER BAUPLATZFLÄCHE GRST. NR. 1673 DURCH DAS BEREITS IM BAUVERFAHREN BEFINDLICHE PROJEKT ÜBERSCHREITET MIT GESCHOSSBAU UND TIEFGARAGE DIE FORDERUNG DES VERSIEGELUNGSGRADES VON MAX. 40%.

In Abhängigkeit und Kenntnis eines Vorprojektes auf dem Grundstück Krenngasse 33 erhebe ich EINSPRUCH gegen die offengehaltene Formulierung betreffend der zu errichtenden Bauwerke und des Versiegelungsgrades im §7 (2) im Besonderen, als auch im GESAMTEN Planungsgebiet für eben diese.

#### **6. Freiflächen, Grüngestaltung (Verordnung §8 (9))**

In der, in (9) der VO gewählten Formulierung ist der Begriff „Stützmauer“ vorhanden. Die Grundstücke im Planungsgebiet fallen dem Niveau nach von Nord-Osten nach Süd-Westen ab. Zur Zeit sind im gesamten Innenhofbereich des Planungsgebietes keine Stützmauern vorhanden.

In Abhängigkeit und Kenntnis eines Vorprojektes auf dem Grundstück Krenngasse 33 erhebe ich EINSPRUCH gegen die offengehaltene und nicht näher beschriebene Formulierung „Stützmauer“ im Besonderen, als auch im GESAMTEN Planungsgebiet für eben diese.

Anmerkung: Aus dem Einreichprojekt mit der GZ. A17-BAB-033773/2017/017 ist ersichtlich, dass der Konsenswerber nicht beabsichtigt, die geplante Tiefgarage mit dem angrenzenden Niveau eben herzustellen. Der Begriff „Stützmauer“, insbesondere in Verbindung einer Grundstücksgrenze und dem über Niveau errichteten Keller-, Tiefgaragenmauerwerk lässt die Vermutung einer möglichen Interpretation des Begriffes „Stützmauer“ annehmen und unterstützt eben dieses Vorhaben.

#### **7. Geländeänderungen (Verordnung §8 (13))**

In der, in (13) der VO beschriebenen punktuellen Ausnahme, dass im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen Geländeänderungen im Sinne einer Anhebung um max. 0,50 m möglich sind, erschließt sich in Kenntnis der Bestandssituation im Planungsgebiet als nicht schlüssig.

In Abhängigkeit und Kenntnis eines Vorprojektes auf dem Grundstück Krenngasse 33 erhebe ich **EINSPRUCH** gegen die beschriebene Ausnahme in (13) im Besonderen, als auch im GESAMTEN Planungsgebiet für eben diese.

Anmerkung: Aus dem Einreichprojekt mit der GZ. A17-BAB-033773/2017/017 ist ersichtlich, dass der Konsenswerber nicht beabsichtigt, die geplante Tiefgarage mit dem angrenzenden Niveau eben herzustellen. Die Ausnahme einer Geländeanhebung für einen Kinderspielplatz, vor allem wenn dieser am Dach einer Tiefgarage errichtet wird, lässt die Vermutung einer möglichen Interpretation der (13) und Unterstützung seines Vorhabens zu. Gleiches wäre anzunehmen für die in (3), (4), (5), (6) und (7) geforderten „Ersatzpflanzungen“.

#### **8. Sonstiges (Verordnung §8 (14))**

Es ist zu (14) davon auszugehen, dass diese für Neubauten anzuwenden ist.

In Abhängigkeit und Kenntnis eines Vorprojektes auf dem Grundstück Krenngasse 33 erhebe ich **EINSPRUCH** gegen die zitierten Planinhalte eines „Außenanlagenplanes“ im Besonderen, als auch im GESAMTEN Planungsgebiet für eben diese.

Anmerkung: Beispielhaft kann mit dem Einreichprojekt mit der GZ. A17-BAB-033773/2017/017 dargestellt werden, dass die farbige, normgerechte Darstellung in einem Einreichprojekt sowie die verwendeten Dateiblöcke von Baumdarstellungen keinen prüf- und bewertbaren Aufschluss über die geplante Grünraumqualität eines Bauvorhabens zulassen.

#### **9. Bebauungsweisen (Verordnung §2 – Bauplätze A, B, C, D, E, Gstk.Nr. 1645, 1659, 1670 für den Bereich Herrandgasse)**

##### **(Verordnung &8 (13))**

Betreffend der im Bebauungsplan 02.15.00 dargestellten Bereiche des Planungsgebietes in der Herrandgasse, Naglergasse und teilw. der Krenngasse erlaube ich mir vorab wie folgt zu zitieren:

Quelle: Land Steiermark / Kulturportal Steiermark / Altstadterhaltung

##### **Altstadterhaltung Graz**

Der seit 1974 in Graz institutionalisierte Altstadtsschutz, rechtlich im Landesgesetz zur Grazer Altstadterhaltung verankert - idgF GAEG 2008, sieht in den baukulturellen Zeugnissen der historisch gewachsenen Stadt Graz – in den ausgewiesenen Schutzzonen - einen besonderen Wert, der für zukünftige Generationen zu erhalten ist.

Ziel der Altstadterhaltung in Graz ist die Bewahrung der historisch gewachsenen, wertvollen Stadtstruktur, ihrer Baudenkmale - in Bausubstanz und Ästhetik -, die Erhaltung der vielfältigen urbanen Funktionen sowie die Förderung besonderer baukünstlerischer Qualität beim Bauen im Bestand.

Im Fokus steht dabei besonders die Erhaltung der äußeren Charakteristik des Erscheinungsbildes sowohl im Einzeldenkmal, aber auch im Ensemble, im Quartier und im gesamten historisch wertvollen Stadtbild.

Im Übergang zwischen den blockrangbebauten Bereichen des Herz-Jesu-Viertels und dem Villenviertel am Ruckerlberg gibt es in diversen Straßenzügen eine Gegenüberstellung des Bautyps der Blockrandbebauung und den gründerzeitlichen Villen. Beispielhaft dafür sind die Schützenhofgasse, Naglergasse, Herrandgasse, Krenngasse und ein Teil der Merangasse.

Aus kulturhistorischer Sicht ist das Herz-Jesu-Viertel durch eben diese vor beschriebene Einzigartigkeit als Ensemble zu verstehen. Bei Ensembles besteht zwischen den einzelnen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (zum Beispiel Kirchen) ein geschichtlicher, künstlerischer und/oder kultureller Zusammenhang. Diese gewachsene Beziehung schafft eine Einheit, die für sich einen besonderen Wert darstellt und deren Erhaltung als Einheit im öffentlichen Interesse liegen muss.“

Der vorliegende Bebauungsplan 02.15.00 sieht vor, anstelle der bestehenden offenen Bebauung eine GEKUPPELTE BAUWEISE zuzulassen (Herrandgasse 16-30, Naglergasse 67, Krenngasse 27-31).

Die Änderung der Bebauungsweise im vor beschriebenen Bereich kann als gelungenes Beispiel einer „Bausträgerbauandaufwertung“ angesehen werden und widerspricht dem §2 des GAEG in seiner geltenden Fassung.

Anmerkung: §2 GAEG 2008 – Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008

- (1) Der örtliche Anwendungsbereich dieses Gesetzes erstreckt sich auf jene Stadtteile von Graz, die in ihrer landschaftlichen und baulichen Charakteristik das Stadtbild prägen und daher in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Baustruktur und Bausubstanz sowie in ihrer vielfältigen urbanen Funktion zu erhalten sind (Schutzgebiet).
- (2) Das Schutzgebiet besteht aus einer Kernzone (Zone 1) sowie den weiteren Zonen 2, 3, 4 und 5. Diese sind in der einen Bestandteil dieses Gesetzes bildenden Anlage dargestellt, wobei die Grenzen des UNESCO-Weltkulturerbes ersichtlich gemacht werden können.

Gegen die geplante Festlegung der GEKUPPELTEN BAUWEISE für in der VO bezeichnete vor Grundstücke (Herrandgasse 16-30, Naglergasse 67, Krenngasse 27-31) sowie die daraus abgeleitete Festlegung der hofseitigen Baugrenzlinien erhebe ich EINSPRUCH.

Weiters bezieht sich mein EINSPRUCH auch auf die im Erläuterungsbericht aus Seite 26 unter „Herrandgasse“ festgelegte Bebauung mit 3-geschossigen Baukörpern mit bzw. und Dachkörper als auch einem zurückversetztem Penthouse-Geschoss.

#### **10. Sonstiges (Bebauungsplan 02.15.0– Entwurf)**

Der guten Ordnung halber möchte ich feststellen, dass die planliche Darstellung des Grünraumes im Bebauungsplan 02.15.0 - Entwurf keine verbindliche Aussage über den Baumbestand darstellt.“

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad 1 Baufluchtlinie / Vorgarten Krenngasse 33

Die Baufluchtlinie in der Krenngasse 33 wurde an den Bestand im Nordosten Krenngasse 37, 39, 41 und 43 angepasst. Die in der Krenngasse durchgehende Gebäudeflucht wurde in der festgelegten Baufluchtlinie aufgenommen. Ein Vorgarten im Ausmaß von circa 1,45 m konnte im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

##### Ad 2 maximale Gebäude- und Gesamthöhe Krenngasse 17 bis 43

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes und nach reichlicher und intensiven Beschäftigung mit dem Bebauungsplangebiet erfolgte die Festlegung der maximalen Gebäude- und Gesamthöhen.

Die Festlegung der Bebauungsweise erfolgt in Abstimmung mit den bestehenden Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudetiefen, Gebäudehöhen und Feuermauern. Die Baumassenverteilung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt zudem dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung zu Grunde.

Im Bereich der Krenngasse erfolgt die Komplettierung der Blockrandstruktur. Die bestehenden 4-geschossigen Bebauungen geben den städtebaulichen Rahmen vor. Eine durchgehende Trauflinie ist im Bereich der Blockrandstruktur anzustreben, die sich am Bestand orientiert.

### Ad 3 Dächer Krenngasse 17 bis 43

Diese Einwendung konnte insofern berücksichtigt werden, als dass im § 5 (5) des Verordnungstextes die zulässigen Dachformen für die gekuppelte und die geschlossene Bebauung entlang der Naglergasse, Krenngasse, am Ruckerlberggürtel und am Schillerplatz von Flachdächer auf Satteldächer geändert wurden.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

### Ad 4 Ruhender Verkehr § 7 des Verordnungstextes

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den Bebauungsplan 02.15.0 festgelegt, dass bei Neubauten je 70-80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltstellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbands und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Durch den Bau einer Tiefgarage wird das Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche erreicht. Grundsätzlich ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten einer Tiefgarage im Vergleich zu oberirdischen KFZ-Abstellflächen eindeutig der Vorzug zu geben. Durch die sofortige unterirdische Ableitung der Kraftfahrzeuge im Einfahrtsbereich wird der Hofbereich vor Lärmemissionen geschützt.

Die geplante Tiefgarage am Grundstück Krenngasse 33 ist gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer zu adaptieren.

Alle genannten Bäume unterliegen der Grazer Baumschutzverordnung und sind bei Entfall zu ersetzen.

### Ad bauplatzübergreifende Tiefgarage (Sammelgarage)

Die in der Verordnung eröffnete Möglichkeit einer bauplatzübergreifenden Tiefgarage soll als Erleichterung für die GrundstückseigentümerInnen zu sehen sein, im Sinne der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit und Bündelung der Zu- und Abfahrten eine Sammelgarage auf angrenzenden, unbebauten Liegenschaften zu errichten.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass mit dieser Regelung zukünftigen Verfahren (Bebauungsplanverfahren) oder privatrechtlichen Einigungen nicht vorgegriffen werden kann.

Die Lage der Zu- und Abfahrt zu Tiefgaragen ist gegebenenfalls bei Vorlage eines konkreten Projektes nach verkehrstechnischen Anforderungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahren mit der Stadt Graz (Straßenamt) abzustimmen. Ergänzt wird, dass alle Liegenschaften unmittelbar an öffentliches Gut grenzen und damit erschließbar sind. Durch überwiegende Integration der Tiefgaragenzufahrt bzw. Rampen in das Hauptgebäude sollen die motorisierten Verkehrswege so kurz wie möglich gehalten und so die Emissionen

im straßennahen Bereich abgefangen werden. Damit einhergehend ist das Ziel ruhige und begrünte Innenhöfe zu erhalten und die Belegung wertvoller Hofflächen mit Verkehrserschließungen und Rampenbauwerke zu verhindern.

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. §7 (3) auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach §89(4) Stmk. Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der PKW-Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen ebenfalls möglich.

#### Ad § 4 (1) des Verordnungstextes

Im § 4 (1) des Verordnungstextes sind Flächen, die der Erschließung dienen, im untergeordneten Ausmaß, außerhalb der Baugrenzlinien möglich. Bestehende Erschließungsflächen überschreiten bereits im Bestand die festgelegten Baugrenzlinien. Der Bestand wird hier abgebildet.

#### Ad 5 Freiflächen, Grüngestaltung - Versiegelungsgrad § 8 (2) des Verordnungstextes

Der § 8 Abs 2 entfällt, da der Versiegelungsgrad mit 40 % teilweise bereits im Bestand überschritten ist.

Mit den Baugrenz- und Baufluchtlinien wurden die zukünftig bebaubaren Flächen stark eingeschränkt.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

#### Ad 6 Freiflächen, Grüngestaltung – Stützmauern § 8 (8) des Verordnungstextes

Zu den baubewilligungsfreien Vorhaben gemäß Stmk. Baugesetz gehört die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 50 cm über dem angrenzenden natürlichen Gelände. Da das Bebauungsplangebiet gemäß Luftbildauswertung eine leichte Steigung von ca. 2,00 m von der Naglergasse zum Ruckerlberggürtel aufweist, werden Stützmauern auf eine maximale Höhe von 50 cm beschränkt, um ein an die Landschaft angepasstes Bauen zu unterstützen. Dadurch wird das Landschafts- und Ortsbild nicht zu stark beeinträchtigt. Stützmauern sind zudem mit immergrünen Pflanzen zu begrünen. Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

#### Ad 7 Freiflächen, Grüngestaltung – Geländeänderungen § 8 (12) des Verordnungstextes

Die Einwendung konnte nicht berücksichtigt werden. Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption bis max. 0,50 m zulässig. Zudem ist zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

#### Ad 8 Freiflächen, Grüngestaltung – Sonstiges § 8 (13) des Verordnungstextes

Im Erläuterungsbericht steht, dass im Bauverfahren ein Außenanlagenplan vorzulegen ist, um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

#### Ad 9 Bauungsweisen § 2 des Verordnungstextes

Der Bebauungsplan sieht im Kreuzungsbereich Naglergasse / Herrandgasse grundsätzlich den Erhalt der Villenviertelstruktur vor. Die Villenviertelstruktur soll durch Zu- und Umbauten weiterentwickelt werden.

Da die bestehende Brandwand am Grundstück Naglergasse 69 eine unbefriedigende Situation im Straßenraum darstellt, wurde bei den angrenzenden Grundstücken beim Grundstück 1646 die geschlossene Bauungsweise und beim Grundstück 1645 (Naglergasse 67 Ecke Herrandgasse 16) die gekuppelte Bauungsweise festgelegt. Zudem ist die gekuppelte und die geschlossene Bauungsweise in der Umgebung insbesondere in den Kreuzungsbereichen als typisch anzusehen. Hier sind großvolumige, gründerzeitliche Villen in teils gekuppelter Bauungsweisen vorzufinden.

#### Ad Baugrenzlinie Herrandgasse

Die Baugrenzlinie wurde im Bereich der Herrandgasse adaptiert. Die im Innenhof der Bauplätze A, B, C, D, E, des bebaubaren Bereichs Herrandgasse (Grundstück 1670) und des Grundstücks 1659 angeordnete Baugrenzlinie wurde um 4,00 m nach Nordwesten verschoben. Die Gebäudetiefe in diesem Bereich wird mit max. 15,00 m festgelegt.

Der hochwertige Innenhof soll langfristig erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

#### Ad Bauungsweise Herrandgasse – Geschossigkeit und Dachformen

Die Bebauung entlang der Herrandgasse weist bereits teilweise im Bestand die im Bebauungsplan festgelegte Gebäudehöhe mit max. 10,50 m und die festgelegte Gesamthöhe mit max. 14,00 m auf.

#### Ad Dächer § 5 (5) des Verordnungstextes

Diese Einwendung konnte insofern teilweise berücksichtigt werden, als dass im § 5 (5) des Verordnungstextes die zulässigen Dachformen für die gekuppelte und die geschlossene Bebauung entlang der Naglergasse, Krenngasse, am Ruckerlberggürtel und am Schillerplatz von Flachdächer auf Satteldächer geändert wurde. Davon ausgenommen sind der bebaubare

Bereich Herrandgasse (Grundstück 1670), die Bauplätze A, B, C, D, E und das Grundstück 1659. Hier sind Satteldächer, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass für die Bewilligung von Neu-, Zu- und Umbauten von bzw. an Gebäuden, die in der Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegen, ein positives Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission vorliegen muss.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

#### Ad 10 Sonstiges / planliche Darstellung des Grünraumes

Auf die lt. Beurteilung der Abteilung für Grünraum und Gewässer zu erhaltenden Grünräume (Pflanzenbestand, Baumbestände, etc.) wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangen. Alle genannten Bäume unterliegen der Grazer Baumschutzverordnung. Für eventuelle Baumentfernungen ist ein Verfahren nach der Grazer Baumschutzverordnung einzuleiten.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 02.15.0 Bebauungsplanes „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“ teilweise berücksichtigt werden.

#### Stellungnahme 3 (OZ 0017 – Energie Graz)

„Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan 02.15.0 keine Einwände.“

##### Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme:

keine Einwände gegen Bebauungsplan BAB 02.15.0 seitens der Abt. AUB Erdgas!

Erdgasversorgung möglich, jedoch Vorranggebiet Fernwärme!

##### Zusatz Stromnetz Graz GmbH & Co KG:

02.15.0 Bebauungsplan „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“  
Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet bzw. kurzfristigen Erweiterungsgebiet Fernwärme.  
Eine Versorgung ist aus jeder der genannten Straßen möglich.  
Seitens der Fernwärme Planung und Netz gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

##### Zusatz Energie Graz – Bereich LED

Bezüglich dem Bebauungsplan „02.15.0 – Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel GZ: A 14-094171/2018“ gibt es seitens L-ED Straßenbeleuchtung keine Einwände.

##### Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben Krenngasse-Naglergasse-Herrandgasse-Ruckerlberggürtel befindet sich im angegebenen Areal Stromleitungen (Erkabel für Hausanschlüsse). Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt **frühzeitig** mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.“

### Stellungnahmebehandlung:

Die Zusätze bezüglich Fernwärme und Stromnetz werden zur Kenntnis genommen.

Die eingebrachte Stellungnahme wurde bei der Beschlussfassung des 02.15.0 Bebauungsplanes „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“ zur Kenntnis genommen.

### Einwendung 8 (OZ 0018 - BürgerIn)

*„Als einschreitende Partei sind wir somit von den durch den kundgemachten Entwurf eines neuen Bebauungsplans „02.15.0 Krenngasse-Naglergasse-Herrandgasse-Ruckerlberggürtel“ betroffen (rechtliches Interesse). Wir sind daher berechtigt, dahingehend schriftlich Vorschläge und Einwendungen zu erstatten. Als einschreitende Parteien erheben wir hiermit folgende **Einwendungen und Vorschläge:***

- 1) *von der Absicht der geschlossenen Bebauung „Blockrandbebauung“ zumindest im Bereich der Objekte Krenngasse 27 bis 31 abzusehen sowie auf die „Entkernung“ der Innenhöfe zu verzichten.*
- 2) *Schaffung von Fahrradabstellplätzen auf öffentlichen Flächen und Ausgestaltung der Krenngasse als Begegnungszone.*

#### **Begründung:**

##### **Zu 1)**

*Das Objekt Krenngasse 31 wurde in den Jahren 1852-1852, das Objekt Krenngasse 29 in den Jahren 1852-1855 und das Objekt Krenngasse 27 in den Jahren 1867-1868 errichtet. Insbesondere das Objekt Krenngasse 31 wurde weitgehend im Originalzustand erhalten. Es handelt sich somit bei den betroffenen Objekten um den ältesten Bestand an Häusern im betroffenen Areal. Der übrige Bestand an Häusern in der Krenngasse ist vorwiegend der Gründerzeit zuzuordnen und damit deutlich jünger.*

*Zu dem gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans verwundert insbesondere der Anlassfall der Anregung lediglich durch einen Grundstückseigentümer (Johann Kurath, Krenngasse 33). Es liegt nahe, dass dieser mit einem größeren Investitionsprojekt seine Partikularinteressen verfolgt und deshalb auch versucht eine höhere Bebauungsdichte zu erreichen. Dies haben wir aus Gesprächen mit Nachbarn wahrgenommen, gleichfalls wurden wir als Eigentümer wiederholt von Immobilienentwicklern mit dem eindringlichen Wunsch konfrontiert, unser Objekt bzw. zumindest das Baurecht auf diesem zu erwerben*

*Offensichtliche Spekulation dieser Unternehmer ist, sowohl die Häuser Nr. 31, 29 und 27 zu erwerben. Somit erweist der Eindruck, dass die Änderung des Bebauungsplans vor allem der Umsetzung dieser Interessen gilt. Ein öffentliches Interesse an einer durchgehenden Bebauung kann hingegen nicht erkannt werden.*

*Des Weiteren ist eine geschlossene Verbauung nicht realisierbar, da wir und unsere Kinder über viele Jahrzehnte nicht die Absicht haben, das Objekt zu verkaufen. Auch steht der notwendige Zugang/die notwendige Zufahrt zum Objekt Krenngasse 25a ebenfalls im Widerspruch zur beabsichtigten durchgehenden Blockrandbebauung.*

*Des Weiteren besteht die beabsichtigte Erhöhung der Bebauungsdichte diametral im Widerspruch zur Erhalt von Mikroklima in Zeiten ständig steigender Temperaturen in Städten.*

*Eine Entkernung der Innenhöfe aufgrund komplizierter Eigentümerstrukturen und die damit einhergehende Schaffung von Grünraum wird über lange Zeit nicht realisierbar sein, da es zu hohen Entschädigungsleistungen für Eigentümer von Gebäuden „in zweiter Reihe“ kommen müsste.*

*Eine höhere Geschoszahl der Nachbargrundstücke würde zu einer massiven Wertminderung unseres Grundstücks führen.*

##### **Zu 2)**

*Der räumliche Nahebereich der Krenngasse geprägt von einer großen Anzahl fußläufiger Infrastruktur:*

- *in westlicher Richtung vom Schillerplatz mit der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 3, den dortigen gastronomischen Betrieben,*

- im Osten vom Kreisverkehr bei der Einmündung von Schörgelgasse und Rechbauerstraße mit der dort ansässigen Musikschule
- und am östlichen Ende mit der entsprechenden Fahrbahnverengung und Einbahn im Bereich des Schulzentrums „Sacré Coeur“.

Somit ist der Bereich tagsüber von einer hohen Anzahl an Fußgängern und verweilenden Personen (SchülerInnen, StudentInnen, Familien, ältere Personen) geprägt. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens sollte jedenfalls vermieden und dem Erhalt bzw. sogar der Erhöhung der Lebensqualität hintangestellt werden. Wir regen daher an, auf öffentlichen Flächen vermehrt Radabstellplätze zu schaffen. In dieser Hinsicht ist auch auf die Möglichkeit des E-Car-Sharings am Schillerplatz zu verweisen. In Anbetracht der extremen Verkehrsüberlastung der Osteinfahrt von Graz sind derartige innovative Konzepte; Park an Ride, Carsharing etc. genauso wie die Attraktivierung der öffentlichen Verkehrsmittel dringend zu forcieren.

Die Schaffung einer Begegnungszone im Bereich Schillerplatz- Krenngasse (mit eventueller Ausweitung bis zur Herz-Jesu-Kirche) wäre auch deshalb im öffentlichen Interesse, da das Autofahren nur mit sehr langsamer Geschwindigkeit möglich und dieser zumutbaren Einschränkung eine starken Erhöhung der Lebensqualität des gesamten Viertels gegenüberstände.

Eine Schaffung von nur einzelnen Objekten zugeordneten Tiefgaragen ist auch aus Verkehrssicherheitsgründen abzulehnen, vielmehr sollten öffentliche Abstellflächen Parkplätze/Tiefgaragen (zentral und nicht am Straßenrand) allen Anwohnern zur Verfügung gestellt werden.“

- 1) Gegen die Änderung der zeichnerischen Darstellung betreffend die Erweiterung der Gebäudetiefe bei den Häusern Krenngasse 27, Krenngasse 29, Krenngasse 31 und Krenngasse 33 auf 13,50 m.
- 2) Gegen die Streichung von § 8 (2) der Begrenzung des Versiegelungsgrads mit maximal 40%.
- 3) Gegen die Anordnung von PKW-Abstellplätzen gemäß § 7 und beantragen gleichzeitig die Herausgabe der Informationen:
- 4) auf welcher fachlichen und juristischen Grundlage die Gebäudetiefe auf 13,50 m erweitert wurde.
- 5) auf welcher fachlichen Grundlage die Festlegung der Grundstücke Nr. 1663 und 1664 der KG St. Leonhard als Bauplatz H erfolgte.
- 6) auf welcher fachlichen Grundlagen eine Festlegung der Mindest- und Maximalwerte der Bebauungsdichte für die angrenzenden Grundstücke Nr. 1667, 1668, 1669, 1670 sowie 1673 erfolgte.“

### Einwendungsbehandlung:

#### Ad geschlossene Bebauung der Objekte Krenngasse 27 bis 31 / „Entkernung“ der Innenhöfe

Die Festlegung der Bebauungsweise erfolgt in Abstimmung mit den bestehenden Baufluchtlinien, Baugrenzl意思en, Gebäudetiefen, Gebäudehöhen, Feuermauern und Vorgärten.

Die Baumassenverteilung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt zudem dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung zu Grunde.

Im Bereich der Krenngasse erfolgt die Komplettierung der Blockrandstruktur. Die bestehenden 4-geschossigen Bebauungen geben den städtebaulichen Rahmen vor. Eine durchgehende Trauflinie ist im Bereich der Blockrandstruktur anzustreben, die sich am Bestand orientiert. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche zu entkernen. Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten und ein Abbruch der bestehenden Einbauten angestrebt.

Langfristig soll der hochwertige Innenhof erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Gemäß Verordnungstext zum Bebauungsplan § 9 Abs 1 sind bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen Umbauten und

Instandhaltungsarbeiten zulässig. Zubauten sind nicht möglich. Die Festlegungen der Baugrenz- und Baufluchtlinien soll die erwünschte Entwicklung im Gebietsbereich festlegen, zwingt jedoch nicht zum umgehenden Abbruch eines Hofgebäudes.

Auf Grund der Tatsache, dass das Grundstück Krenngasse 33 (vom Grundstückseigentümer und Antragsteller Johann Kurath) im Bauland liegt, besteht seitens des Grundstückseigentümers ein Rechtsanspruch darauf ein Gebäude zu errichten, der auch in Anspruch genommen wird. Alle Grundstücke, die im Bebauungsplangebiet liegen, sind im Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes (seit 22.03.2018 rechtswirksam) als Flächen in geschlossenen Siedlungsbereichen ausgewiesen, für die zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten die Bebauungsplanpflicht festgelegt ist. Da es sich beim Bauvorhaben am Grundstück Krenngasse 33 um einen Neubau handelt, bedarf es eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Im Anlassfall, das heißt bei konkreten Bauinteressen bzw. erfolgtem Antrag auf Bebauungsplanerstellung wird ein Bebauungsplan erstellt.

Die Erstellung von Bebauungsplänen dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des gegenständlichen Bereichs und der Schutz und die Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten. Die im 02.15.0 Bebauungsplan getroffenen Festlegungen sind von der Gemeinde, entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsrechtes zu treffen. Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept um ein „Wohngebiet hoher Dichte“, entsprechend dem 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4. Der 02.15.0 Bebauungsplan wurde auf diese Nutzungsfestlegung und Bebauungsdichtewerte sowie auf die weiteren Planungsinstrumente wie 4.0 Stadtentwicklungskonzept abgestimmt und entwickelt. Gemäß Verordnungstext zum Bebauungsplan § 3 Abs 12 ist für die Grundstücke mit der geschlossenen Bebauung und die Grundstücke 1645 und 1678 im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte zulässig.

#### Ad Schaffung von Fahrradabstellplätzen auf öffentlichen Flächen und Ausgestaltung der Krenngasse als Begegnungszone

Im Bebauungsplan werden verschiedene Festlegungen innerhalb eines Gültigkeitsbereiches getroffen. Außerhalb dieses Gültigkeitsbereiches gibt es keinen zu beschließenden Rechtsinhalt. Die Schaffung neuer Fahrradabstellplätze auf öffentlichen Flächen und die Ausgestaltung der Krenngasse als Begegnungszone können nicht im Bebauungsplanverfahren behandelt werden.

Für die privaten Abstellflächen von Fahrrädern gibt es Regelungen im Bebauungsplangebiet.

#### Ad Definition von Bauplätzen

Auf Grund mehrerer Grundstücke mit einer Hofbebauung erfordert das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept in Teilbereichen eine zusätzliche Definition von Bauplätzen. Die Festlegung der Bauplätze erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften.

## Ad Mindest- und Maximalwerte der Bebauungsdichte

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist das gesamte Bebauungsplangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,4 ausgewiesen. Die Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan berücksichtigt unter anderem die Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), die soziale und technische Infrastruktur, die Versorgungsinfrastruktur, die bestehende und die angestrebte städtebauliche Struktur, usw.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 02.15.0 Bebauungsplanes „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“ nicht berücksichtigt werden.

### Einwendung 9 (OZ 0019 - BürgerIn)

**„Übergeordnetes Ziel der Stadt für diesen Bebauungsplan ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung in diesem Teil von St. Leonhard und der Schutz und die Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten. Der Bebauungsplan soll einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung bzw. Entwicklung berücksichtigen.“**

Entsprechend dem Erläuterungsbericht ist im aktuellen Stadtentwicklungskonzept für diesen Bereich ein „Wohngebiet hoher Dichte“ vorgesehen bzw.

- die Sicherung der Wohnfunktion bzw. eine Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters;
- die Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und –dichte;
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen;
- Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen (in Abhängigkeit zur Projektgröße);
- die Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten und
- eine Beschränkung der Bodenversiegelung!

Zusätzlich wurde im Flächenwidmungsplan - in Übereinstimmung mit der Bebauungsdichteverordnung des Landes – die Bebauungsdichte mit Rücksicht auf die gute Verkehrserschließung, öffentliche Einrichtungen, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Einfügung in die umgebende Bebauung, etc., festgelegt

Im Erläuterungsbericht sind auch in beispielhafter Weise die Ansichten der Gebäude im Bebauungsplangebiet und das Stadt- bzw. Straßenbild enthalten. Daraus ist ersichtlich, dass im Bereich Schillerplatz/Ruckerlberggürtel und Krenngasse dzt. eine gründerzeitliche Bebauung vorherrscht, in der Herrandgasse und in der Naglergasse aber eindeutig der Charakter eines Villenviertels gegeben ist.

Auch der Lärmkataster macht deutlich, dass im Bebauungsplangebiet der Innenhofbereich als Wohngebiet sehr gut geeignet ist. Entlang der Herrandgasse und in der Naglergasse ist – im Gegensatz zum Entwurf des Bebauungsplanes - keine zusätzliche Verdichtung durch eine gekuppelte Bauweise erforderlich, ganz im Gegenteil. **„Der Bebauungsplan soll einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung bzw. Entwicklung berücksichtigen.“** Eine Entkernung der Hofbereich ist im Hinblick auf die derzeitige Bebauung im Bereich Herrandgasse und Naglergasse nicht erforderlich; eine gekuppelte Bauweise würde dem Baubestand zur Gänze widersprechen.

Im Erläuterungsbericht ist auch der Hinweis auf die **Stadtklimaanalyse** enthalten, u.a. die Hinweise auf die derzeit bestehende **starke Überwärmung dieses Gebietes**. Als planerische Empfehlung ist zu berücksichtigen:

- die Begrünung der Straßen und Höfe;
- **eine Gebäudeausrichtung gemäß der nächtlichen Strömungsrichtung**
- **Parks als Auflockerung und die Entsiegelung von Flächen.**

Im Gegensatz dazu ist im jetzigen Entwurf aber in der Herrandgasse eine Bebauung senkrecht zur relevanten Strömungsrichtung geplant, dies sollte geändert werden.

*Somit ersuche ich um die Festlegung einer offenen Bebauung im Bereich der Herrandgasse sowie für den nördlichen Teil der Bereich Naglergasse (Nr. 65); weiters um die Streichung von Flachdächern in der Verordnung, da diese dem Gebietscharakter völlig widersprechen würden und auch um Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. der angegebenen Gesamthöhen.“*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad Bebauung im Innenhof

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe und Vorgärten. In diesem Sinne erfolgt eine konsequente Weiterführung der bestehenden Blockrandstruktur. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, die bestehenden Hofbereiche zu entkernen. Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt.

Langfristig soll der hochwertige Innenhof erhalten und noch weiter aufgewertet werden. Eine Verdichtung in den Randbereichen wird städtebaulich angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in gut infrastrukturell versorgten Gebieten zu ermöglichen.

In bestehende Bewilligungen wird nicht eingegriffen.

##### Ad Baugrenzlinie Herrandgasse

Die Baugrenzlinie wurde im Bereich der Herrandgasse adaptiert. Die im Innenhof der Bauplätze A, B, C, D, E, des bebaubaren Bereichs Herrandgasse (Grundstück 1670) und des Grundstücks 1659 angeordnete Baugrenzlinie wurde um 4,00 m nach Nordwesten verschoben. Die Gebäudetiefe in diesem Bereich wird mit max. 15,00 m festgelegt.

Der hochwertige Innenhof soll langfristig erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

##### Ad Übergang Blockrandbebauung / Villenviertelstruktur bzw. gekuppelte Bauweise

Der Bebauungsplan sieht im Kreuzungsbereich Naglergasse / Herrandgasse sowie in der Herrandgasse den Erhalt der Villenviertelstruktur vor. Die Villenviertelstruktur soll durch Zu- und Umbauten weiterentwickelt werden.

In den umliegenden Straßenzügen sind großvolumige, gründerzeitliche Villen in teils gekuppelter Bauweise, ebenso in den Kreuzungsbereichen, vorzufinden. Basierend auf der vorherrschenden Bauweise wurde im vorliegenden Bebauungsplangebiet ebenfalls teilweise die gekuppelte Bauweise ermöglicht.

Da die bestehende Brandwand am Grundstück Naglergasse 69 eine unbefriedigende Situation im Straßenraum darstellt, wurde bei den angrenzenden Grundstücken beim Grundstück 1646 die geschlossene Bauweise und beim Grundstück 1645 (Naglergasse 67 Ecke Herrandgasse 16) die gekuppelte Bauweise festgelegt. Die gekuppelte sowie die geschlossene Bauweise in den Kreuzungsbereichen der Umgebung ist als typisch anzusehen. Basierend auf den Bauweisen in der Umgebung und der unbefriedigenden Situation der bestehenden Brandwand, wurde beim Grundstück 1645 die

gekuppelte Bebauungsweise und beim Grundstück 1646 die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

#### Ad Dächer § 5 (5) des Verordnungstextes

Diese Einwendung konnte insofern teilweise berücksichtigt werden, als dass im § 5 (5) des Verordnungstextes die zulässigen Dachformen für die gekuppelte und die geschlossene Bebauung entlang der Naglergasse, Krenngasse, am Ruckerlberggürtel und am Schillerplatz von Flachdächer auf Satteldächer geändert wurde. Davon ausgenommen sind der bebaubare Bereich Herrandgasse (Grundstück 1670), die Bauplätze A, B, C, D, E und das Grundstück 1659. Hier sind Satteldächer, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

#### Reduzierung der max. zulässigen Gebäudehöhen und Gesamthöhen

Die Festlegung Gebäude- und Gesamthöhe erfolgt in Abstimmung mit den bestehenden Baufluchtlinien, Baugrenzl意思en, Gebäudetiefen, Gebäudehöhen, Feuermauern und Vorgärten.

Die Baumassenverteilung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt zudem dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung zu Grunde.

Im Bereich der Krenngasse erfolgt die Komplettierung der Blockrandstruktur. Die bestehenden 4-geschossigen Bebauungen geben den städtebaulichen Rahmen vor. Eine durchgehende Trauflinie ist im Bereich der Blockrandstruktur anzustreben, die sich am Bestand orientiert. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche zu entkernen. Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten und ein Abbruch der bestehenden Einbauten angestrebt.

Langfristig soll der hochwertige Innenhof erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Mit Hinweis auf die hohe Wachstumsrate der Stadt Graz (derzeit rund 3000-5000 Personen pro Jahr) darf festgehalten werden, dass entsprechender Wohnraum im gesamten Stadtgebiet bereitgestellt werden muss. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, oder Flächenrecycling, wie die Umnutzung von innerstädtischen Gewerbearealen, werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Diese Strategie kommt gleichermaßen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung.

Die betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen wurden im Zuge dieser Änderungen angehört.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 02.15.0 Bebauungsplanes „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“ teilweise berücksichtigt werden.

### Einwendung 10 (OZ 0020 - BürgerIn)

„Übergeordnetes Ziel der Stadt für diesen Bebauungsplan ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung in diesem Teil von St. Leonhard und der Schutz und die Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten. Der Bebauungsplan soll einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung bzw. Entwicklung berücksichtigen.“

Entsprechend dem Erläuterungsbericht ist im aktuellen Stadtentwicklungskonzept für diesen Bereich ein „Wohngebiet hoher Dichte“ vorgesehen bzw.

- die Sicherung der Wohnfunktion bzw. eine Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters;
- die Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte;
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen;
- Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen (in Abhängigkeit zur Projektgröße);
- die Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten und
- eine Beschränkung der Bodenversiegelung!

Zusätzlich wurde im Flächenwidmungsplan - in Übereinstimmung mit der Bebauungsdichteverordnung des Landes – die Bebauungsdichte mit Rücksicht auf die gute Verkehrserschließung, öffentliche Einrichtungen, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Einfügung in die umgebende Bebauung, etc., festgelegt. Im Erläuterungsbericht sind auch in beispielhafter Weise die Ansichten der Gebäude im Bebauungsplangebiet und das Stadt- bzw. Straßenbild enthalten. Daraus ist ersichtlich, dass im Bereich Schillerplatz/Ruckerlberggürtel und Krenngasse dzt. eine gründerzeitliche Bebauung vorherrscht, in der Herrandgasse und in der Naglergasse aber eindeutig der Charakter eines Villenviertels gegeben ist. Auch der Lärmkataster macht deutlich, dass im Bebauungsplangebiet der Innenhofbereich als Wohngebiet sehr gut geeignet ist. Entlang der Herrandgasse und in der Naglergasse ist – im Gegensatz zum Entwurf des Bebauungsplanes - keine zusätzliche Verdichtung durch eine gekuppelte Bauweise erforderlich, ganz im Gegenteil. **„Der Bebauungsplan soll einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung bzw. Entwicklung berücksichtigen.“** Eine Entkernung der Hofbereich ist im Hinblick auf die derzeitige Bebauung im Bereich Herrandgasse und Naglergasse nicht erforderlich; eine gekuppelte Bauweise würde dem Baubestand zur Gänze widersprechen.

Im Erläuterungsbericht ist auch der Hinweis auf die **Stadtklimaanalyse** enthalten, u.a. die Hinweise auf die derzeit bestehende **starke Überwärmung dieses Gebietes**. Als planerische Empfehlung ist zu berücksichtigen:

- die Begrünung der Straßen und Höfe;
- **eine Gebäudeausrichtung gemäß der nächtlichen Strömungsrichtung**
- **Parks als Auflockerung und die Entsiegelung von Flächen.**

Im Gegensatz dazu ist im jetzigen Entwurf aber in der Herrandgasse eine Bebauung senkrecht zur relevanten Strömungsrichtung geplant, dies sollte geändert werden.

**Somit ersuche ich um die Festlegung einer offenen Bebauung im Bereich der Herrandgasse sowie für den nördlichen Teil der Bereich Naglergasse (Nr. 65); weiters um die Streichung von Flachdächern in der Verordnung, da diese dem Gebietscharakter völlig widersprechen würden und auch um Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. der angegeben Gesamthöhen.“**

## Einwendungsbehandlung:

### Bebauung im Innenhof

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe und Vorgärten. In diesem Sinne erfolgt eine konsequente Weiterführung der bestehenden Blockrandstruktur. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, die bestehenden Hofbereiche zu entkernen. Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt.

Langfristig soll der hochwertige Innenhof erhalten und noch weiter aufgewertet werden. Eine Verdichtung in den Randbereichen wird städtebaulich angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in gut infrastrukturell versorgten Gebieten zu ermöglichen.

### Ad Baugrenzlinie Herrandgasse

Die Baugrenzlinie wurde im Bereich der Herrandgasse adaptiert. Die im Innenhof der Bauplätze A, B, C, D, E, des bebaubaren Bereichs Herrandgasse (Grundstück 1670) und des Grundstücks 1659 angeordnete Baugrenzlinie wurde um 4,00 m nach Nordwesten verschoben. Die Gebäudetiefe in diesem Bereich wird mit max. 15,00 m festgelegt.

Der hochwertige Innenhof soll langfristig erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

### Ad Übergang Blockrandbebauung / Villenviertelstruktur bzw. gekuppelte Bauweise

Der Bebauungsplan sieht im Kreuzungsbereich Naglergasse / Herrandgasse sowie in der Herrandgasse den Erhalt der Villenviertelstruktur vor. Die Villenviertelstruktur soll durch Zu- und Umbauten weiterentwickelt werden.

In den umliegenden Straßenzügen sind großvolumige, gründerzeitliche Villen in teils gekuppelter Bauweise, ebenso in den Kreuzungsbereichen, vorzufinden. Basierend auf der vorherrschenden Bauweise wurde im vorliegenden Bebauungsplangebiet ebenfalls teilweise die gekuppelte Bauweise ermöglicht.

Da die bestehende Brandwand am Grundstück Naglergasse 69 eine unbefriedigende Situation im Straßenraum darstellt, wurde bei den angrenzenden Grundstücken beim Grundstück 1646 die geschlossene Bauweise und beim Grundstück 1645 (Naglergasse 67 Ecke Herrandgasse 16) die gekuppelte Bauweise festgelegt. Die gekuppelte sowie die geschlossene Bauweise in den Kreuzungsbereichen der Umgebung ist als typisch anzusehen. Basierend auf den Bauweisen in der Umgebung und der unbefriedigenden Situation der bestehenden Brandwand, wurde beim Grundstück 1645 die gekuppelte Bauweise und beim Grundstück 1646 die geschlossene Bauweise festgelegt.

### Streichung von Flachdächern in der VO

Diese Einwendung konnte insofern teilweise berücksichtigt werden, als dass im § 5 (5) des Verordnungstextes die zulässigen Dachformen für die gekuppelte und die geschlossene Bebauung entlang der Naglergasse, Krenngasse, am Ruckerlberggürtel und am Schillerplatz von Flachdächer auf Satteldächer geändert wurde. Davon ausgenommen sind der bebaubare Bereich Herrandgasse (Grundstück 1670), die Bauplätze A, B, C, D, E und das Grundstück 1659. Hier sind Satteldächer, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

### Reduzierung der max. zulässigen Gebäudehöhen und Gesamthöhen

Die Festlegung Gebäude- und Gesamthöhe erfolgt in Abstimmung mit den bestehenden Baufluchtlinien, Baugrenzl意思n, Gebäudetiefen, Gebäudehöhen, Feuermauern und Vorgärten.

Die Baumassenverteilung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt zudem dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung zu Grunde.

Im Bereich der Krenngasse erfolgt die Komplettierung der Blockrandstruktur. Die bestehenden 4-geschossigen Bebauungen geben den städtebaulichen Rahmen vor. Eine durchgehende Trauflinie ist im Bereich der Blockrandstruktur anzustreben, die sich am Bestand orientiert. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche zu entkernen. Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten und ein Abbruch der bestehenden Einbauten angestrebt.

Langfristig soll der hochwertige Innenhof erhalten und noch weiter aufgewertet werden. Mit Hinweis auf die hohe Wachstumsrate der Stadt Graz (derzeit rund 3000-5000 Personen pro Jahr) darf festgehalten werden, dass entsprechender Wohnraum im gesamten Stadtgebiet bereitgestellt werden muss. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, oder Flächenrecycling, wie die Umnutzung von innerstädtischen Gewerbearealen, werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Diese Strategie kommt gleichermaßen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 02.15.0 Bebauungsplanes „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“ teilweise berücksichtigt werden.

### Einwendung 11 (OZ 0021 - BürgerIn)

*„Im Erläuterungsbericht wird beschrieben, dass die Naglergasse 69 mit einer fensterlosen Brandwand den Abschluss der gründerzeitlichen Blockrandbebauung bildet. Die Villenbebauung Ecke Naglergasse*

67/Herrandgasse 16 bildet den Übergang der gründerzeitlichen Blockrandbebauung zur gründerzeitlichen Villenbebauung.

Weiters wird beschrieben: Nach der Stadtmorphologie Gemäß „Räumlichen Leitbild“ Karte 1 herrschen in dem Bebauungsplangebiet drei Kategorien vor: Blockrandbebauung (rote Schraffur) Villenviertel (rosa Schraffur) Geschoßbau (orange Schraffur).

Der oben beschriebene Abschnitt Naglergasse 69/ Naglergasse 67/Herrandgasse 16 ist somit bereits dem in der Karte 1 – Stadtmorphologie rosa schraffierten Villenviertel zuzuordnen. Das Grundstück 1646 (ebenfalls rosa schraffiert) bildet sozusagen den Innenhof und Grünbereich zum Grundstück 1645.

Dennoch werden im Planentwurf die Bauflucht- bzw. Grenzlinien „durchgezogen“ wodurch eine Verbauung des Grundstücks 1646 ermöglicht werden würde. Dagegen wende ich mit der folgenden Begründung ein.

Durch eine Verbauung des Grundstücks 1645 oder sogar allenfalls größere Neuerrichtung auf den Grundstücken 1645 und 1646 würde die Charakteristik der Villenbebauung verloren gehen.

Übergeordnet ist das Gebiet ja wie beschrieben Teil der gründerzeitlichen Stadterweiterung nahe der Herz-Jesu-Kirche. Die Villenbebauung erstreckt sich über die gesamte Herrandgasse auf beiden Seiten. Und fortgeführt ist gegenüberliegend im Abschnitt Naglergasse 60 bis 68 die charakteristische Villenbebauung ebenfalls bereits als Bestand vorhanden.

Dieser Bereich sollte als fertig entwickelt und abgeschlossen angesehen werden.

Die Grenzlinien setzen sich in der Herrandgasse 16 und aufsteigend in sehr weitem Abstand zu den Bestandsgebäuden fort. Wenn dadurch zukünftig die Möglichkeit zur Neuerrichtung von Gebäuden geschaffen wird, die diese Größe auch ausnutzen können, so ist dies ebenfalls abzulehnen und einzuwenden, da dann der Charakter des Viertels gänzlich verloren ginge.

Ganz grundsätzlich ist es für einen Laien nicht verständlich und nachvollziehbar, warum in der Krenngasse oder auch in angrenzenden Bebauungsplänen die Grenzlinien eng an den Umrissen der Bestandsgebäude geführt wurden und hier nicht.

Auch „leben“ dieses und die angrenzenden Viertel durch die vorhandenen Grünflächen, deren Erhalt ja auch im Vordergrund steht.“

### Einwendungsbehandlung:

#### Ad Übergang Blockrandbebauung / Villenviertelstruktur bzw. gekuppelte Bauweise

Der Bebauungsplan sieht im Kreuzungsbereich Naglergasse / Herrandgasse sowie in der Herrandgasse den Erhalt der Villenviertelstruktur vor. Die Villenviertelstruktur soll durch Zu- und Umbauten weiterentwickelt werden.

In den umliegenden Straßenzügen sind großvolumige, gründerzeitliche Villen in teils gekuppelter Bauweise, ebenso in den Kreuzungsbereichen, vorzufinden. Basierend auf der vorherrschenden Bauweise wurde im vorliegenden Bebauungsplangebiet ebenfalls teilweise die gekuppelte Bauweise ermöglicht.

Da die bestehende Brandwand am Grundstück Naglergasse 69 eine unbefriedigende Situation im Straßenraum darstellt, wurde bei den angrenzenden Grundstücken beim Grundstück 1646 die geschlossene Bauweise und beim Grundstück 1645 (Naglergasse 67 Ecke Herrandgasse 16) die gekuppelte Bauweise festgelegt. Die gekuppelte sowie die geschlossene Bauweise in den Kreuzungsbereichen der Umgebung ist als typisch anzusehen. Basierend auf den Bauweisen in der Umgebung und der unbefriedigenden Situation der bestehenden Brandwand, wurde beim Grundstück 1645 die gekuppelte Bauweise und beim Grundstück 1646 die geschlossene Bauweise festgelegt.

### Ad Baugrenzlinie Herrandgasse

Die Baugrenzlinie wurde im Bereich der Herrandgasse adaptiert. Die im Innenhof der Bauplätze A, B, C, D, E, des bebaubaren Bereichs Herrandgasse (Grundstück 1670) und des Grundstücks 1659 angeordnete Baugrenzlinie wurde um 4,00 m nach Nordwesten verschoben. Die Gebäudetiefe in diesem Bereich wird mit max. 15,00 m festgelegt.

Der hochwertige Innenhof soll langfristig erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 02.15.0 Bebauungsplanes „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“ teilweise berücksichtigt werden.

### Einwendung 12 (OZ 0022 - BürgerIn)

*„Gegen den Bebauungsplan erheben wir als Eigentümer der Liegenschaften, 1688, 1689/1 und 1689/2 folgende Einwendungen.*

#### *Geschäftslokal:*

*Die geplanten Baufluchtlinien, vor allen betreffend des Geschäftslokales, sind sowohl in baulicher wie auch wirtschaftlicher Hinsicht völlig unrealistisch und fern jeder Logik! Bei Einhalten Ihrer Vorgaben bliebe, nach Abzug der Mauerstärken, eine Raumtiefe von 4 Meter und wenn noch ein Stiegenhaus für die Erreichbarkeit des Neubaus errichtet wird nur ca. 5 Meter Länge, somit eine Wohnfläche von ca. m<sup>2</sup> 25 ! Dies über 4 oder 5 Geschoße plus ausgebautes Dachgeschoß. Wirtschaftlich ein völliger Nonsens!*

*Bei diesen Vorgaben wird das Geschäftslokal nur renoviert und damit für alle Zukunft eine Schließung der Baulücke ausgeschlossen zumal die Kosten der Instandsetzung des Lokales erheblich sind und keinerlei bauliche Vorsorge für eine neue Verbauung (Fundamente usw.) vorgenommen werden und werden können!*

#### *Haus Schillerplatz 7*

*Ihre Wünsche bezüglich der gewünschten Fensteröffnungen in der Brandwand des Hauses Schillerplatz 7, Richtung Ruckerlberggürtel ist ebenfalls bar jeder Realität da offensichtlich kein Bezug auf den Grundriss des Hauses und damit der Raumaufteilung hergestellt ist! Es ist daher auch eine symmetrische Fensterteilung unmöglich! Somit kommt die Ausführung dieser Wünsche in der Form nicht in Frage!*

*Grundstücke 1691/1 1691/2, werden von Ihnen als Vorgarten bezeichnet. Diese Grundstücke sind eigene, unabhängige Grundstücke und sind und waren nie Vorgärten, auch waren sie nie, wie bei allen anderen Vorgärten des Ruckerlberggürtels, eingezäunt und damit als Vorgärten in Gebrauch!*

*Da das Haus Schillerplatz 7, im Tiefparterre, (es gab nie einen Keller) als gewerbliche Tischlerei gewerblich wurde und davon ein kleinerer Teil als Wohnung verwendet wurde, gab es keinen Keller im Haus, sondern es waren auf der Fläche des jetzigen Geschäftslokales die Holz und Kohleabteile und Fahrzeugabstellflächen für die einzelnen Wohnungen des Hauses untergebracht. Zugang und Zufahrt zu diesen war immer über die Flächen des Grundstückes am Ruckerlberggürtel gegeben.*

*Nach der Errichtung des Geschäftslokals in den 1950 Jahren war das eigenständige Grundstück 1691/1 immer Geschäftsfläche für den angrenzenden Lebensmittelhandel und weiterer Folge für den Blumenhandel und wurde auch als Zufahrt und Gewerbefläche genutzt!*

*Auch das angrenzende Grundstück 1691/2 ist seit rund 30 Jahren als gewerblich genutztes Grundstück ausgewiesen und wurde und wird auch in Zukunft als solches verwendet. Einer Änderung der Grundstücke zum einem Vorgarten wird entschieden entgegengetreten und wird als Eingriff in die Eigentumsrechte angesehen!*

*Da ursprünglich bei Errichtung des Hauses Schillerplatz 7 eine weitere Verbauung im Anschluss der Brandmauer geplant war ergibt sich schlüssig, dass diese Grundstücksflächen nie als Vorgarten geplant und genutzt waren und diese daher auch nicht als solche adaptiert waren. Auch das nie ein diesbezüglicher Vorgartenzaun, übrigens als einziges Grundstück am Ruckerlberggürtel, erreicht wurde unterstreicht diese Tatsache!*

*Beachtlich ist auch, dass alle bisherigen Auskünfte der Baubehörde bezüglich Lückenschluss keinerlei Beschränkungen, im Sinn dieses Bebauungsplanes, vorgesehen war!*

*Als Einwendung anmerken möchten wir noch unser Unverständnis, dass private Grünflächen als Bauflächen für Tiefgaragen vorgesehen sind, auch wenn diese dann begrünt werden sollen, damit ist eine Baumpflanzung durch größerer Bäume nicht möglich!*

*Der Umgang mit Grünflächen durch die Stadt Graz ist äußerst fragwürdig!*

*Gerade im 2. Bezirk wurde unzählige öffentliche Parkplätze entfernt und damit ein Druck auf Autobesitzer und Hauseigentümer samt Mieter sondergleichen verursacht! Dass daher Vorgärten und Grünflächen immer mehr als Parkplätze verwendet werden ist unstrittig.*

*Auf der anderen Seite sind gerade im Bereich des Bebauungsplanes vorzügliche Verbindungen der öffentlichen Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe vorhanden!!! Damit ist die Verpflichtung der Schaffung von Parkplätzen auf privaten Grünflächen nicht zu verstehen zumal andererseits ein Zurückdrängen des Privatverkehrs angestrebt ist. Damit stehen sich Ihre Forderungen selbst gegensätzlich gegenüber!“*

### Einwendungsbehandlung:

#### Ad Geschäftslokal Schillerplatz 7 Ecke Ruckerlberggürtel

Diese Einwendung konnte insofern berücksichtigt werden, als dass die Baugrenzlinie im Bereich der eingeschossigen Bebauung Schillerplatz 7 Ecke Ruckerlberggürtel adaptiert wurde, um ein Schließen der Lücke mit wirtschaftlichen Grundrisslösungen zu ermöglichen. Die Gebäudetiefe wurde von 5,00 m auf 11,00 m erweitert.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

#### Ad Haus Schillerplatz 7

Im Bereich Schillerplatz 7 Ecke Ruckerlberggürtel soll die Lücke geschlossen werden. Der Altbestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien im Bestand beschrieben. Das Gebäude Schillerplatz 7 ist nicht als Eckhaus ausgeführt, sondern schließt mit einer Brandwand zum Ruckerlberggürtel hin ab. Das angrenzende Grundstück zeigt eine eingeschossige Verbauung, einen Geschäftsleerstand. Das Gebäude Schillerplatz 7 soll künftig als Eckgebäude mit Fensteröffnungen Richtung Schillerplatz beziehungsweise Ruckerlberggürtel ausgebildet werden, um ostseitig ein repräsentatives Fassadenbild zum Schillerplatz beziehungsweise zum Ruckerlberggürtel zu erhalten. Am angrenzenden, hofseitigen Grundstück soll mit einer Gebäudetiefe von 11,00 m ein Schließen der Lücke erfolgen. Die Belichtung des Gebäudes Schillerplatz 7 soll künftig über Fensteröffnungen Richtung Ruckerlberggürtel erfolgen. Anzustreben ist die Ausbildung eines repräsentativen Eckgebäudes Ecke Schillerplatz / Ruckerlberggürtel.

## Ad Vorgärten – Grundstücke 1691/1 und 1691/2 KG 63102 St. Leonhard



Auszug aus der  
Vorgartenstudie  
St. Leonhard 2002.

Die rote Fläche  
bedeutet, dass die  
gesamte  
Vorgartenfläche  
versiegelt ist und als  
Parkfläche [...]   
genutzt wird [...].

Der Bereich zwischen Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie entlang des Ruckerlberggürtels definiert eine klare Vorgartenzone in der Breite von 4,00 m – Verweis Vorgärten Studie vom Naturschutzbund, Mag. Kleinegger vom November 2002.

Die Situation von in der Vorgartenzone abgestellten Fahrzeugen auf den Grundstücken 1689/1 und 1689/2 soll behoben werden. Eine Änderung der Grundstücke zu einer Vorgartenzone wird angestrebt.

### Ad Beschränkungen des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan werden Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt und geregelt. Bestandsrechte bleiben gemäß den Aussagen des Bebauungsplanes unberührt.

### Ad Baumpflanzungen im Innenhof

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,50 m zulässig.

### Ad Ruhender Verkehr / Grünflächen

Mit Hinweis auf die hohe Wachstumsrate der Stadt Graz (derzeit rund 3000-5000 Personen pro Jahr) darf festgehalten werden, dass entsprechender Wohnraum im gesamten Stadtgebiet bereitgestellt werden muss. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, oder Flächenrecycling, wie die Umnutzung von innerstädtischen Gewerbearealen, werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Diese Strategie kommt gleichermaßen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung.

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den Bebauungsplan 02.15.0 festgelegt, dass bei Neubauten je 70-80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein

PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbands und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Durch den Bau einer Tiefgarage wird das Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche erreicht.

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat bei Neubauten in Tiefgaragen zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig.

Bei dem bebaubaren Bereich Herrandgasse (Grundstück 1670), bei den Bauplätzen A, B, C, D, E und dem Grundstück 1659 sind PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, im Hauptgebäude integriert oder bei überwiegender Wohnnutzung in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar, herzustellen. Im Sinne einer sparsamen Nutzung des Baulandes sind bei der Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zumindest zwei Nutzungen zu überlagern (beispielsweise ein Parkgeschoss mit Wohnen überlagert). Bei überwiegender Wohnnutzung sind im untergeordneten Ausmaß Abstellflächen für Kraftfahrzeuge zulässig, um das erforderliche Angebot für Besucherparkplätze schaffen zu können. Als Richtwert kann hierbei max. ein PKW-Stellplatz in freier Aufstellung pro 300 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche herangezogen werden. Die angeführte Regelung garantiert, dass trotz der Schaffung von oberirdischen Stellplätzen in freier Anordnung die wertvollen Freiflächen nicht zur Gänze versiegelt werden. Auch bei Kleingrundstücken kann so ein ausgewogenes Freiraumkonzept erstellt werden.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen PKW-Abstellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der PKW-Abstellplätze in Sammelgaragen begrüßt. Die in der Verordnung eröffnete Möglichkeit einer bauplatzübergreifenden Tiefgarage soll als Erleichterung für die GrundstückseigentümerInnen zu sehen sein, im Sinne der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit und Bündelung der Zu- und Abfahrten eine Sammelgarage auf angrenzenden, unbebauten Liegenschaften zu errichten.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass mit dieser Regelung zukünftigen Verfahren (Bebauungsplanverfahren) oder privatrechtlichen Einigungen nicht vorgegriffen werden kann.

Die Lage der Zu- und Abfahrt zu Tiefgaragen ist gegebenenfalls bei Vorlage eines konkreten Projektes nach verkehrstechnischen Anforderungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahren mit der Stadt Graz (Straßenamt) abzustimmen. Ergänzt wird, dass alle Liegenschaften unmittelbar an öffentliches Gut grenzen und damit erschließbar sind. Durch überwiegende Integration der Tiefgaragenzufahrt bzw. Rampen in das Hauptgebäude sollen die motorisierten Verkehrswege so kurz wie möglich gehalten und so die Emissionen im straßennahen Bereich abgefangen werden. Damit einhergehend ist das Ziel ruhige und begrünte Innenhöfe zu erhalten und die Belegung wertvoller Hofflächen mit Verkehrserschließungen und Rampenbauwerke zu verhindern.

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. §7 (3) auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach

§89(4) Stmk. Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

Wie im Erläuterungsbericht steht, ist im Bauverfahren ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 02.15.0 Bebauungsplanes „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“ teilweise berücksichtigt werden.

### **Einwendung 13 (OZ 0023 - BürgerIn)**

*„Übergeordnete Grundsätze und Ziele sind für dieses Gebiet der Stadt u.a. relevant:*

- die Altstadtschutzzone als Festlegung des Landes,
- die Berücksichtigung des gesamtstädtischen Luft-Sanierungsgebietes),
- die Berücksichtigung des Lärm-Sanierungsgebietes (bes. im NO des BBPlangebietes),
- die Berücksichtigung der Klimaschutzziele (gemäß § 3 (2) StROG) und damit auch die Entsiegelung von Flächen und Berücksichtigung von Gebäudeausrichtung bzgl. Windrichtung.

*Gemäß STEK und Flächenwidmungsplan ist weiters der Gebietscharakter zu berücksichtigen,*

- die Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung,
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen;
- die Herstellung von ausreichend großen Grünflächen für alle (u.v.a.m.):

*Es ist fraglich, ob die im Erläuterungsbericht genannte Festlegung gemäß § 26 (24) des STEK relevant sein kann, da im Straßen- bzw. Ortsbild Flachdächer bisher keine Relevanz haben:*

*„Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbes. durch Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10° ...“*

*Speziell in der Herrandgasse wird das Straßen- und Ortsbild ausschließlich durch Villen geprägt. Eine mehrgeschossige bzw. geschlossene Bebauung im Bereich Schillerplatz oder Krenngasse kann nicht maßgebend für die Herrandgasse sein.*

**Gemäß § 2 StROG ist die „Raumordnung im Sinn dieses Gesetzes die planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebietes, um die nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten“.**

*Auf dieser Basis ist die Sanierung der Sanierungsgebiete jedenfalls mit äußerst hoher Intensität umzusetzen, da die 15-Jahres-Frist zur Umsetzung bereits im früheren Flächenwidmungsplan gegeben war und generell im Stadtgebiet von Graz nur mit großen Anstrengungen eingehalten werden kann.*

*Die Lage dieses Bebauungsplangebietes (mit guter Erreichbarkeit durch den ÖV., etc.) ermöglicht aber mit konsequenten Umsetzungsschritten eine Chance für die Einhaltung der relevanten Bestimmungen.*

*Und hinsichtlich der Klimaschutzziele ist jetzt zu konkretisieren (-auch durch den Bebauungsplan-), wie lokal Maßnahmen bzw. Schritte zur Umsetzung zu setzen sind. In diesem Teil von Graz gilt:  
„Straßen und Höfe begrünen; Parks als Auflockerung; Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung gemäß nächtlicher Strömungsrichtung.“*

## Einwendungsbehandlung:

### Ad § 26 (24) gemäß 4.0 STEK

Im § 5 (5) des Verordnungstextes wurden die zulässigen Dachformen für die gekuppelte und die geschlossene Bebauung entlang der Naglergasse, Krenngasse, am Ruckerlberggürtel und am Schillerplatz von Flachdächer auf Satteldächer geändert. Davon ausgenommen sind der bebaubare Bereich Herrandgasse (Grundstück 1670), die Bauplätze A, B, C, D, E und das Grundstück 1659. Hier sind Satteldächer, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

### Ad Villenviertel entlang der Herrandgasse

Der Bebauungsplan sieht im Kreuzungsbereich Naglergasse / Herrandgasse sowie in der Herrandgasse den Erhalt der Villenviertelstruktur vor. Die Villenviertelstruktur soll durch Zu- und Umbauten weiterentwickelt werden.

In den umliegenden Straßenzügen sind großvolumige, gründerzeitliche Villen in teils gekuppelter Bauweise, ebenso in den Kreuzungsbereichen, vorzufinden. Basierend auf der vorherrschenden Bauweise wurde im vorliegenden Bebauungsplangebiet ebenfalls teilweise die gekuppelte Bauweise ermöglicht.

### Ad Begrünungsmaßnahmen (Innenhof, Vorgärten), Flächenentsiegelung

#### Ad Bebauung im Innenhof

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe und Vorgärten. In diesem Sinne erfolgt eine konsequente Weiterführung der bestehenden Blockrandstruktur. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, die bestehenden Hofbereiche zu entkernen. Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt.

Langfristig soll der hochwertige Innenhof erhalten und noch weiter aufgewertet werden. Eine Verdichtung in den Randbereichen wird städtebaulich angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in gut infrastrukturell versorgten Gebieten zu ermöglichen.

#### Ad Vorgärten

Bestehende Vorgartenzonen wurden im Bebauungsplan abgesichert beziehungsweise versiegelte Vorgartenzonen wurden als begrünte Vorgartenzone im Bebauungsplan eingetragen. Der Erhalt der bestehenden Grünflächen im Bebauungsplangebiet steht im Vordergrund.

### Ad Baugrenzlinie Herrandgasse – „Villenviertel“

Die Baugrenzlinie wurde im Bereich der Herrandgasse adaptiert. Die im Innenhof der Bauplätze A, B, C, D, E, des bebaubaren Bereichs Herrandgasse (Grundstück 1670) und des Grundstücks 1659 angeordnete Baugrenzlinie wurde um 4,00 m nach Nordwesten verschoben. Die Gebäudetiefe in diesem Bereich wird mit max. 15,00 m festgelegt.

Der hochwertige Innenhof soll langfristig erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 02.15.0 Bebauungsplanes „Krengasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“ teilweise berücksichtigt werden.

### Einwendung 14 (OZ 0024 - BürgerIn)

*„Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation zwischen den Häusern Schillerplatz 7 und Ruckerlberggürtel 27, möchte ich folgende Modifikation des Entwurfs vorschlagen.*

*Die Besonderheit der nordöstlichen Ecke des Gründerzeitblocks liegt in der Realisierung des Gebäudes Schillerplatz 7 als Regelgebäude aus dem Block, ohne Ausbildung der klassischen Gebäudeecke. In der Folge finden wir als Fassade zum Ruckerlberggürtel eine Giebelwand als fensterlose Brandwand und eine weitere Brandwand am Ruckerlberggürtel, der allerdings Fenster gegenüberliegen.*

*Um einerseits diese Irregularität, die Eigenart und Charakteristik des Orts zu erhalten und andererseits die bestehende Baulücke schließen zu können, ohne das Gebäude Schillerplatz 7 wesentlich verändern zu müssen, könnte der Bebauungsplan einen nicht mehr als 5 m breiten Anbau an der Giebelwand Ruckerlberggürtel 27 ermöglichen. Dieser Anbau würde nur in der Breite des Treppenhauses an das Gebäude Schillerplatz 7 angeschlossen werden. Die Höhenentwicklung sollte dem Gebäude Ruckerlberggürtel 27 folgen.*

*Damit würde die Baulücke geschlossen, der Blockrand ergänzt ohne seine Besonderheit zu verlieren und gleichzeitig innerstädtisches Bauland erhalten bleiben.“*

### Einwendungsbehandlung:

#### Ad Baulücke Schillerplatz 7 Ecke Ruckerlberggürtel

Diese Einwendung konnte insofern berücksichtigt werden, als dass die Baugrenzlinie im Bereich der eingeschossigen Bebauung Schillerplatz 7 Ecke Ruckerlberggürtel adaptiert wurde, um ein Schließen der Lücke mit wirtschaftlichen Grundrisslösungen zu ermöglichen. Die Gebäudetiefe wurde von 5,00 m auf 11,00 m erweitert.

Im Bereich Schillerplatz 7 Ecke Ruckerlberggürtel soll die Lücke geschlossen werden. Der Altbestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien im Bestand beschrieben. Das Gebäude Schillerplatz 7 ist nicht als Eckhaus ausgeführt, sondern schließt mit einer Brandwand zum Ruckerlberggürtel hin ab. Das angrenzende Grundstück zeigt eine eingeschossige Verbauung, einen Geschäftsleerstand. Das Gebäude Schillerplatz 7 soll künftig als Eckgebäude mit Fensteröffnungen Richtung Schillerplatz beziehungsweise Ruckerlberggürtel ausgebildet werden, um ostseitig ein repräsentatives Fassadenbild zum Schillerplatz beziehungsweise zum Ruckerlberggürtel zu erhalten. Am angrenzenden, hofseitigen Grundstück soll mit einer

Gebäudetiefe von 11,00 m ein Schließen der Lücke erfolgen. Die Belichtung des Gebäudes Schillerplatz 7 soll künftig über Fensteröffnungen Richtung Ruckerlberggürtel erfolgen. Anzustreben ist die Ausbildung eines repräsentativen Eckgebäudes Ecke Schillerplatz / Ruckerlberggürtel.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 02.15.0 Bebauungsplanes „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“ berücksichtigt werden.

### **Einwendung 15 (OZ 0025 - BürgerIn)**

#### **„1. Einwendung:**

Zu Gebäudebestand: (s. 19 - Erläut.Ber.) > Beschreibungsfehler – Ergänzung:

„Krenngasse 41: 3-geschossiges Gebäude“ – hofseitig 4-geschossig!

„Krenngasse 39: 3-geschossiges Gebäude“ – hofseitig 4-geschossig!

#### **Einwendung zu Baufuchtlinie – Krenngasse 31 und 33:**

Die Baufuchtlinie im Bereich Haus Nr. 33 folgt nicht dem zurückgesetzten Bestandsgebäude, sondern folgt willkürlich einer vorgründerzeitlichen Grundstückslinie, verspringt dadurch aus der Fassadenflucht in Richtung Gehsteig und verengt den Gehbereich.

Andererseits folgt dieselbe Baufuchtlinie im Bereich des Grdst. Nr. 1670 nicht der Grundstücksgrenze und beschneidet ebenfalls willkürlich die mögliche Bebauungsfläche 1670.

**Vorschlag:** Geradlinige Verlängerung der gründerzeitlichen Baufucht, ausgehend von Haus 43 über 37 bis Ende Grdst.Nr.1670.

#### **Einwendungen zu den hofseitigen Baugrenzl原因en:**

Zitat Erläuterung S.27 zu § 4: „..... Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinie springen platzbildend um ca 3m aus der Baufucht der Krenngasse zurück, die Baugrenzlinie tut das jedoch nicht, woraus sich für eine zukünftige Bebauung eine unwirtschaftliche Bautiefe von nur 11m ergäbe.

Die vorhandenen ortsüblichen Bautiefen der Blockrandbebauung betragen 12m bis 15m.

#### **Vorschlag für „eine sinnvolle zukünftige Bebauung“ der Häuser Nr.29 und Nr.31:**

Der Abstand zwischen Baufucht- und Baugrenzlinie sollte **von 11m auf 14m** verbreitert werden, was der rechts anschließenden Blockrandbebauung entspräche. Der verbleibende Grünbereich ist eben dort mehr als „adäquat“.

#### **2.) Baugrenzlinie Ecke Schillerplatz 7 – Ruckerlberggürtel 27:**

Da die Plüddemanngasse einer der meistbefahrensten Straßen von Graz ist, ist die Lärmbelästigung über die Baulücke zwischen Schillerplatz 7 und Ruckerlberggürtel 27 für den sonst durch zahlreiche Bäume üppig begrünten Innenhof sehr hoch. Es ist auch aus dieser Hinsicht die angepeilte Schließung der Baulücke sehr zu begrüßen.

Die vorgeschlagenen **5m Bautiefe** würden das jedoch wirtschaftlich wie auch technisch (eigene Erschließung) beträchtlich erschweren wenn nicht verunmöglichen.

Da besagte Baulücke und dessen Grundstück zum Haus Schillerplatz 7 gehört, ein sinnvoller lückenschließender Anbau nur möglich ist, wenn Haus Nr. 7 das Fensterrecht zur Lücke hin aufgibt und die betroffenen Wohnräume zum Ruckerlberggürtel hin mit neuen Fenstern belichtet wird, sollte man den Lückenschlußbau **erschließungstechnisch an Haus Nr. 7 anhängen oder dies zumindest ermöglichen**.

An den halbgeschossig versetzten Fenstern (Zwischenpodest) und an dem vorspringenden Risalit an der Gartenfassade ist abzulesen, dass das Stiegenhaus Nr.7, wie bei gründerzeitlichen Bauten üblich, sich an der Gartenfassade befindet.

**Vorschlag** für „eine sinnvolle zukünftige Bebauung“ besagter Baulücke:

Um die Anbindung an das Zwischenpodest des Stiegenhauses Nr.7 möglich zu machen, müsste zumindest **10m Bautiefe** zwischen Bauflucht- und Baugrenzlinie, und nicht nur 5 m vorgesehen werden (bis SW-ecke Risalit).

Da künftige Raumhöhen vermutlich geringer sind, werden vom Zwischenpodest des bestehenden Stiegehauses natürlich kurze, aber nur **einläufige** Verbindungstreppe zu den neuen Wohnungen erforderlich werden (Wohnraumgewinn – maßvolle Verdichtung - wirtschaftlich).

Auch bei einer eigenständigen Bebauung, das Einvernehmen mit Haus Nr. vorausgesetzt, wäre mit 5m Bautiefe wenig bis gar nichts anzufangen.

Um den „**adäquaten Freiflächenanteil**“ und die davon abhängige Dichte zu beurteilen, sollte man sich nicht nur an der gartenseitigen Grundstücksgrenze orientieren, sondern auch den (leider derzeit noch nicht) begrünten Vorgarten und den restlichen, in diesem Innenhofbereich sehr üppig bewachsenen Grünraum miteinbeziehen. >> Siehe auch alle sonstigen gründerzeitlichen Eckbebauungen, überall genau dasselbe 100-fache funktionierende Thema.

### 3.) Baugrenzlinie Herrandgasse – „Villenviertel“:

Der Bebauungsplanentwurf sieht im Bereich der Villenverbauung eine Bebauungstiefe von ortstypischen, für eine „sinnvolle zukünftige Bebauung“ auch nicht notwendigen **19m** vor, was aus mehreren Gründen abzulehnen ist.

#### Begründung:

a.) Die Villen sind derzeit freistehend und der Bebauungsplanentwurf sieht „den Erhalt der Villenviertelstruktur“ vor, zu Recht.

Er trägt gleichzeitig einer baulichen Entwicklung insofern Rechnung, indem er bestehenden und neu zu errichtenden Gebäuden eine gekuppelte Bauweise (=horizontale Ausdehnung) und eine vertikale Ausdehnung auf 3 Geschosse + Dachkörper (zurückspringendes Penthaus) ermöglicht.

>> Die vertikale Ausdehnung durch mögliche Koppelung der jetzt freistehenden Gebäude rüttelt bereits mächtig an der zu erhaltenden Villenviertelstruktur!

Es wird auch darauf hingewiesen, „**dass der Erhalt der bestehenden Grünflächen im Vordergrund steht**“. Eine weitere horizontale Ausdehnung der Gebäude in Richtung Innenhof von bis zu 8m!! widerspricht ausdrücklich dieser Absicht.

b.) Das Städtebauliche Entwicklungskonzept sieht eine maßvolle Verdichtung bei **gleichzeitiger** Entkernung gründerzeitlicher Innenhöfe vor. Ein löbliches und verständliches Ziel, dass jedoch nicht immer und überall möglich, sinnvoll und anwendbar ist.

In diesem speziellen Quartier gibt es 4 bestehende Wohngebäude hinter der Blockrandbebauung, **die schon vor derselben bestanden haben**. Zu „störenden Einbauten“ wurden diese 4 Gebäude erst durch den gründerzeitliche Raster, der wenig Rücksicht auf Bestehendes genommen hat.

Sie wurden auch die letzten 120 Jahre trotz Beschattung und Einengung nicht abgerissen, sind nach wie vor gerne bewohnt und eines dieser Gebäude wird derzeit (im bestehenden Rahmen) sogar aufwendig saniert. Ein Erweiterungsverbot ist maßvoll, Neubauten werden richtigerweise nicht genehmigt, aber der Satz „ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt“ ist in diesem Fall eine unüberlegte Anmaßung, diese 4 Häuser können nicht so einfach weggedacht werden, im Gegenteil, sie sind im Bebauungsplan sogar anständig zu behandeln.

Daher ist das Heranrücken mit der geplanten Baugrenzlinie der Herrandgassenbebauung an die 4 historischen Bestandsgebäude auch aus dieser Sicht eine Zumutung für deren Bewohner, außer man beabsichtigt, diese Häuser doch irgendwann unbewohnbar und abrisssreif zu machen.

Zusatzbemerkung: Einzig das Haus Krenngasse 27 kann zum Abriss verpflichtet werden, wenn die Besitzer vorhaben, an der Baufluchtlinie Krenngasse neu zu bauen.

**Vorschlag** für „eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil“ in der Herrandgasse: Die Baugrenzlinie Herrandgasse sollte sich aus obigen Gründen am bestehenden Haus D orientieren, was einem Abstand von der Baufluchtlinie und somit eine ortsübliche Bebauungstiefe von **ca 14 m** bedeuten würde. 10 Baugrenzlinie, die durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden darf; für Nebengebäude können Ausnahmen festgelegt werden;

Bei gründerzeitlichen Blockrandbebauungen in Graz war es üblich, in den Gärten Salettl (Gartenhäuschen) zu errichten, die in diesem Quartier teilweise noch original (ca 120 Jahre) vorhanden sind – siehe „Prof. Peter Breitling – In der Altstadt leben – S.62.“ = Bibliothek TU Graz

Zitat Breitling: „Überall aber finden wir reizvolle Sitzplätze im Freien oder unter Dach“.

Dieser ortsüblichen Bebauungsweise wird jedoch im Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung getragen, sie wird sogar untersagt, indem keine diesbezügliche Ausnahme bei der Festlegung der Baugrenzlinie getroffen wurde. (siehe Definition Baugrenzlinie)

Eine solche Einschränkung der Eigentümer der betroffenen Liegenschaften, wie dies der Bebauungsplan vorsieht, ohne eine Ausnahmeregelung für Nebengebäude und andere kleinere bauliche Anlagen, wie später beschrieben, wäre ein zu weitgehender Eingriff in die Eigentumsfreiheit.

Beim Planungsziel der weitgehenden Erhaltung der Grünflächen handelt es nicht nur um öffentliches Interesse, sondern auch um privates.

Die ausschließlich privaten Gärten müssen im Sinne der Eigentumsfreiheit der Liegenschaftseigner individuell benutzbar und pflegbar bleiben. Das erfordert die überdachte Unterbringung von Rasenmähern, Gartengeräten, Gartenmöbel, Sonnenschirme, Griller, Kinderspielgeräte, eventuell Räder (bei Bestand oft nicht anders möglich). Auch Hochbeete, Aufzuchtglashäuschen, Beetüberdachungen (Tomaten), Pergulen bestehen bereits vereinzelt und müssen in den Ausnahmebestimmungen Eingang finden.

Aus dem Erhalt der Grünflächen abgeleitete Verbieten von untergeordneten baulichen Anlagen bei gleichzeitiger Genehmigung von „maximal 40 % Versiegelung“ der unbebauten Flächen ist ein eklatanter Widerspruch. Es kann auch nicht von einer Verhüttelung ausgegangen werden, da es sich um eine ortstypische Bebauungsweise der Blockrandbebauung handelt.

Der Bebauungsplan muss daher Ausnahmen für die Errichtung von Nebengebäuden sowie von kleineren baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzlinie, wie vor beschrieben enthalten. Denn ohne Einführung einer solchen Ausnahme wäre die Errichtung von Baubewilligungsfreien Vorhaben (iSv § 21 Stmk BauG) auf dem Grundstück der Liegenschaftseigentümer nicht mehr möglich.

**Eventuell auch Einschränkungen festlegen = zB max 20m<sup>2</sup> statt 40 m<sup>2</sup>**

Denn die Festlegung der Baugrenzlinie ohne Ausnahme für Nebengebäuden und kleinere bauliche Anlagen ist nicht verhältnismäßig. Ist die Maßnahme wohl geeignet, das öffentliche Interesse der Erhaltung der bestehenden Grünflächen in den Innenhöfen zu erreichen, so ist die Maßnahme doch nicht notwendig, weil sie nicht das gelindeste Mittel zur Erreichung des Ziels darstellt.

Als gelindeste Mittel wäre zu denken eine Ausnahmeregelung für Baubewilligungsfreien Vorhaben (iSv § 21 Stmk BauG) außerhalb der Baugrenzlinien in den Innenhöfen. Hiermit wäre ein besserer Ausgleich der im Spiel stehenden Interessen zu erreichen.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

(2) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.

Diese Einschränkung würde es teilweise verhindern die bestehenden Wirtschaftsbalkone die sehr oft an den äußeren Fensterachsen situiert und den Mindestabstand mit der neuen Verordnung jetzt schon unterschreiten, kostengünstig in der Tiefe an ein nutzbares Maß zu erweitern.

Da der vorgelegte Bebauungsplan in der Schutzzone III des GAEG liegt und der ASVK Projekte in diesem Zusammenhang sowieso vorgelegt werden müssen, ist diese Einschränkung ein zu großer Eingriff in die Gestaltungsmöglichkeiten Balkone auf „nutzbare“ Größen zu erweitern.

Zu §4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

(3) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.

Diese Einschränkung steht im Widerspruch mit der gründerzeitlichen Bebauung im Planungsgebiet und dem ganzen Herz-Jesu-Viertel wo Erker, Balkone, Loggien und Türmchen einen gebietsprägenden Charakter vermitteln. Diese Einschränkung sollte somit aufgehoben werden, da durch das GAEG sowieso eine positive Beurteilung durch die ASVK zu erfolgen hat.

*(4) Außenliegende Bauteile (Stiegehäuser, Balkone u. dgl.) dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände gemäß Steiermärkischen Baugesetz nicht unterschreiten.*

*Balkone sind im Stmk BauG durch die Abstandsregel nicht erfasst und sollten auch im Bebauungsplan nicht mit Grenz- und Gebäudeabständen eingeschränkt werden.“*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad Baufluchtlinie Krenngasse 33 / Krenngasse 31

Die Baufluchtlinie in der Krenngasse 33 und Krenngasse 31 (Gst.Nr.: 1670, KG St. Leonhard) wurde adaptiert und an den Bestand im Nordosten die Krenngasse 37, 39, 41 und 43 angepasst. Die in der Krenngasse durchgehende Gebäudeflucht wird in der festgelegten Baufluchtlinie aufgenommen.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

##### Ad Baugrenzlinien Krenngasse 27, Krenngasse 29 und Krenngasse 31

Die Baugrenzlinien wurden im Bereich der Krenngasse 27, Krenngasse 29 und Krenngasse 31 adaptiert, um wirtschaftliche Grundrisse zu ermöglichen. Die Gebäudetiefe wurde von 11,10 m auf 13,50 m erweitert.

Die Baufluchtlinie in der Krenngasse 31 (Einfahrt) wurde ebenfalls adaptiert und an den Bestand im Nordosten Krenngasse 37, 39, 41 und 43 angepasst. Die in der Krenngasse durchgehende Gebäudeflucht wurde in der festgelegten Baufluchtlinie aufgenommen.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

##### Ad Baugrenzlinie Ecke Schillerplatz 7 – Ruckerlberggürtel 27

Diese Einwendung konnte insofern berücksichtigt werden, als dass die Baugrenzlinie im Bereich der eingeschossigen Bebauung Schillerplatz 7 Ecke Ruckerlberggürtel adaptiert wurde, um ein Schließen der Lücke mit wirtschaftlichen Grundrisslösungen zu ermöglichen. Die Gebäudetiefe wurde von 5,00 m auf 11,00 m erweitert.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

##### Ad Vorgärten – Grundstücke 1691/1 und 1691/2 KG 63102 St. Leonhard

Der Bereich zwischen Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie entlang des Ruckerlberggürtels definiert eine klare Vorgartenzone in der Breite von 4,00 m – Verweis Vorgärten Studie vom Naturschutzbund, Mag. Kleinegger vom November 2002.



Auszug aus der Vorgartenstudie St. Leonhard 2002.

Die rote Fläche bedeutet, dass die gesamte Vorgartenfläche versiegelt ist und als Parkfläche [...] genutzt wird [...].

Die Situation von in der Vorgartenzone abgestellten Fahrzeugen auf den Grundstücken 1689/1 und 1689/2 soll behoben werden. Eine Änderung der Grundstücke zu einer Vorgartenzone wird angestrebt.

#### Ad Baugrenzlinie Herrandgasse – „Villenviertel“

Die Baugrenzlinie wurde im Bereich der Herrandgasse adaptiert. Die im Innenhof der Bauplätze A, B, C, D, E, des bebaubaren Bereichs Herrandgasse (Grundstück 1670) und des Grundstücks 1659 angeordnete Baugrenzlinie wurde um 4,00 m nach Nordwesten verschoben. Die Gebäudetiefe in diesem Bereich wird mit max. 15,00 m festgelegt. Der hochwertige Innenhof soll langfristig erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Durch diese Änderung war eine Anhörung der betroffenen grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

#### Ad Nebengebäude

Diese Einwendung konnte insofern berücksichtigt werden, als dass im Erläuterungsbericht die Ausnahmebestimmung für Nebengebäude ergänzt wurde: Pro Bauplatz ist ein Nebengebäude mit max. 15 m<sup>2</sup> außerhalb der Baugrenzlinien möglich.

#### Ad hofseitige Balkone

Die Einwendung konnte nicht berücksichtigt werden, da bei zahlreichen, hofseitigen Balkonen bereits im Bestand ein Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen eingehalten wurde. Dieser Abstand berücksichtigt unter anderem die Privatsphäre zu den Nachbarn.

#### Ad Baufluchtlinie Erker, Loggien und Balkone

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Straßenseitige Laubengänge sind im Bebauungsplangebiet nicht gegeben. Erker sowie Balkone sind im unterordneten Ausmaß im südwestlichen Teil der Krenngasse zwar gegeben,

8011 Graz, Hauptplatz 1

Tel.: +43 316 872-2302  
Fax: +43 316 872-2309  
praesidialabteilung@stadt.graz.at

**BearbeiterIn: Wolfgang Polz**

Tel.: +43 316 872-2316  
wolfgang.polz@stadt.graz.at

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

**Parteienverkehr**

Mo. bis Fr. 8 bis 12 Uhr

**www.graz.at**

## **Datenmenge für Internet-Upload zu groß**

Sehr geehrte UserInnen,

da die Datenmenge der im GR-Bericht erwähnten Beilage/n für ein Upload als PDF-Datei zu groß ist (über 10 MB), können wir Ihnen diese im Internet nicht (bzw. nur einige davon) zugänglich machen.

Kopien davon liegen selbstverständlich zur Einsichtnahme für alle interessierten BürgerInnen in der Schriftleitung des Präsidialamtes (Rathaus, III. Stock, Zi. 311) auf.

Wir ersuchen um Verständnis,  
Ihre Schriftleitung