

GZ.: A14-018936/2018/0027

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Suzanne Artés  
DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

## **06.16.0 Bebauungsplan Münzgrabenstraße-Dietrichsteinplatz- Kopernikusgasse-Kronesgasse**

Graz, 09.07.2020

VI. Bez., KG Jakomini

### **Beschluss**

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **1. Ausgangslage**

Für das Geviert Münzgrabenstraße-Dietrichsteinplatz-Kopernikusgasse-Kronesgasse sind in der näheren Vergangenheit für die meisten Liegenschaften diverse Verfahren (z.B. Bauverfahren Zu- und Umbauten, die keinen Bebauungsplan ausgelöst haben) abgewickelt worden. Parallel dazu fanden u.a. städtebauliche Untersuchungen bezüglich der Baumassenverteilung und der Nutzungen statt. Die Frage nach den Entwicklungsmöglichkeiten für den Gebietsbereich war Thema mehrfacher Untersuchungen von Architekten für den Gesamtbereich und auch für Teilbereiche.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca.12.302 m<sup>2</sup> (digital ermittelt) auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (rechtskräftig seit 22.03.2018) ist der Bereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss mit allgemeinem Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 ausgewiesen.

Der Bereich liegt innerhalb der Altstadtsschutzzone 3.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Stellungnahmen vor bzw. haben fachübergreifend mit den jeweils zuständigen Sachverständigen Vorabklärungen stattgefunden. Zusätzlich wurden weitere Beteiligte informiert:

- Altstadtsachverständigenkommission
- Denkmalamt
- Abteilung für Grünraum und Gewässer
- Abteilung für Verkehrsplanung
- Straßenamt

Im Zuge einer Direktvergabe (Einholung von 3 unabhängigen Preisauskünften) wurde der Bestbieter, Arch. DI Kurt Fandler - FANDLERARCHITEKTUR, mit der Erstellung einer *Bebauungsstudie* gemäß erfolgter Leistungsbeschreibung für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt.

Die *Bebauungsstudie* baut auf folgende Ausweisung des 4.0 Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Graz, Deckplan 1 auf: *Bebauungsplanpflicht zum Zwecke der Freihaltung von Innenhöfen*.

Die 3.Änderung-Entwurf - 4.03 Flächenwidmungsplan wird vom 28.November 2019 bis 30.Jänner 2020 öffentlich aufgelegt werden. Darin ist in der Verordnung unter §2 Punkt 2. folgende Änderung enthalten (*Zitat aus der Verordnung-Auflage*):

„Änderung der bisher festgelegten Bebauungsplanpflicht zum Schutz des Innenhofes in eine allgemeine Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes“

Der Deckplan 1 soll parallel mit folgenden, hier zusammengefasst wiedergegebenen Begründungen geändert werden:

- Entscheidung für den Erhalt des Standortes der Feuerwache Graz Ost der Berufsfeuerwehr Graz;
- Überprüfung, inwiefern eine Umsetzung des Ziels nach Erhalt des Innenhofs realistisch ist;
- Überprüfung, inwiefern eine Verdichtung der Randzone, wie allgemein in der Blockrandbebauung üblich, in Zusammenhang mit der Lage innerhalb der Altstadt-schutzzone bzw. diverser unter Denkmalschutz gestellter Bauwerke möglich wäre.

*Zitat aus der Begründung:*

*„Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die im Deckplan 1 definierte Zielsetzung nach Erhalt der Innenhöfe und Vorgärten im ggst. Bereich kaum umsetzbar ist bzw. nicht dem höheren öffentlichen Interesse entspricht.“*

In Reaktion auf die in Änderung befindliche rechtliche Grundlage wurde die vorliegende *Bebauungsstudie* sinngemäß fachlich weiterentwickelt.

Auf dieser Basis wurde in Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

## **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 12.Februar 2020 über die beabsichtigte Auflage des 06.16.0 Bebauungsplan Entwurfes Münzgrabenstraße-Dietrichsteinplatz-Kopernikusgasse-Kronesgasse informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 26.Februar 2020.

## AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 27. Februar 2020 bis zum 30. April 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Die öffentliche Auflage des Entwurfes des 06.16.0 Bebauungsplanes „Münzgrabenstraße-Dietrichsteinplatz-Kopernikusgasse-Kronesgasse“ wird aufgrund des Steiermärkischen Covid-19-Fristengesetz LgBl. 35/2020 bis zum Dienstag, den 12. Juni 2020 zur allgemeinen Einsicht und zur Anhörung für die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke verlängert.

Eine zusätzliche Kundmachung wurde im Amtsblatt vom 27. Mai 2020 veröffentlicht.

Während der Auflagezeitraum langten 10 Einwendungen ein.

Aufgrund der Einwendungserledigungen gab es keine inhaltliche Änderungen, lediglich im Erläuterungsereicht wurden Ergänzungen zum besseren Verständnis vorgenommen.

## 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet von ca. 12.302 m<sup>2</sup> (digital ermittelt) steht im grundbürgerlichen Eigentum von vielen Privatpersonen und tw. der Stadt Graz – GBG: Gst.-Nr. 1521, 1523 (Hort); Gst.-Nr. 1522 (ehem. Kroneschule); Gst.-Nr. 1535/2 (Feuerwehr Hauptwache Ost und Jugendzentrum).

### **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

#### **4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):**

„Wohngebiet hoher Dichte“ überlagert mit „Zentrum“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)  
Der Pfeil zeigt auf das Planungsgebiet.

#### **Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):**

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
  - Lage innerhalb der Kernstadt
  - Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung

- Verkehr (Deckplan 3):
  - Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
  - „Innerstädtische Bedienqualität“
  - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
  
- Einkaufszentren (Deckplan 5):
  - Kategorie D: keine Einkaufszentren

### **1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss 06.06.2019, noch nicht rechtskräftig):**

#### Bereichstyp §4 Abs. 2 „Blockrandbebauung“

*Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildenden Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.*

#### *Festlegungen zum Bereichstyp:*

- *Bebauungsweise: geschlossen*
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*
- *Funktionsdurchmischung:*  
*Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen*
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.:* *Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe*
- *Zulässige Formen der Parkierung:*  
*Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten*
- *Sonstige Festlegungen:*  
*Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden.*

#### Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 2: Gründerzeitviertel Geidorf-St. Leonhard - Jakomini

Keine ergänzenden Festlegungen zur Teilraumgliederung

#### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) sowie tw. kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).

#### Sonstiges:

Lage innerhalb der Altstadtsschutzzone 3

#### Hinweis:

Die im Bebauungsplan festgelegte maximale Bebauungshöhe kann jedoch in Schutzgebieten nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz im Interesse des Altstadtschutzes fallweise nicht voll ausgeschöpft werden.

#### 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (seit 22.03.2018 rechtskräftig):

Das Geviert ist als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 – 2,5 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungsplan

Der Pfeil zeigt auf das  
Planungsgebiet.

Die grau unterlegten  
Bestandsobjekte stehen unter  
Denkmalschutz.

#### § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (1) ....
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

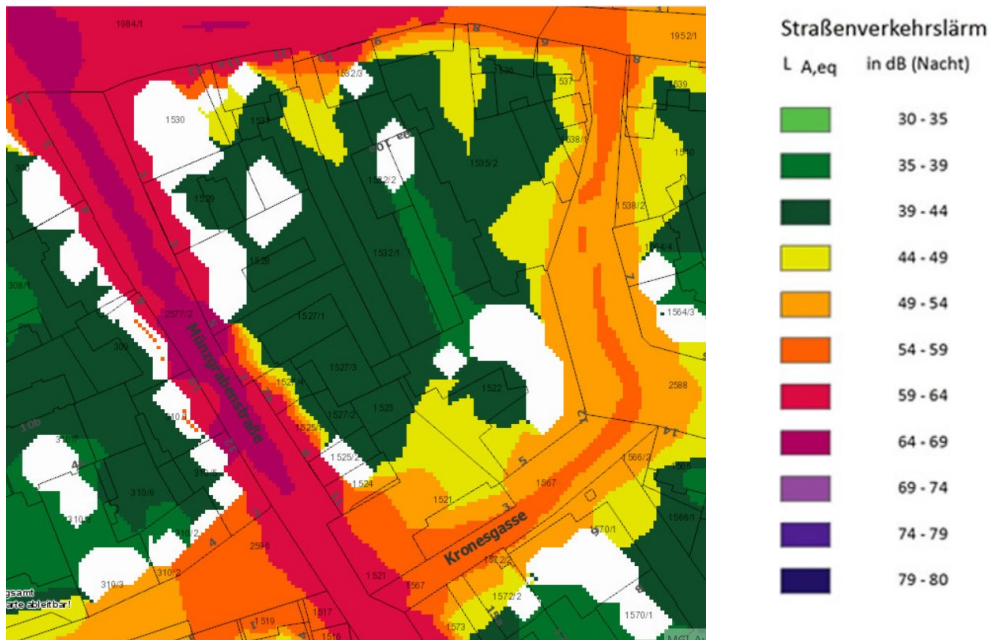
Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert		
	dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Kerngebiete	60	55	50

#### Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplanpflicht
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.  
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

### Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grazer Baumschutzverordnung idgF.

### Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet wird von folgenden Straßen eingegrenzt: Münzgrabenstraße, Dietrichsteinplatz, Kopernikusgasse, Kronesgasse.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden: Der nördlich angrenzende Dietrichsteinplatz ist außerhalb des Bebauungsplangebietes großteils von höherer gründerzeitlicher Bebauung gesäumt.

Hinweis: Für den Dietrichsteinplatz wird parallel an einer Neugestaltung gearbeitet.

Im Osten: Für die Kopernikusgasse wird seitens des Referates öffentlicher Raum parallel an einer neuen Straßenraumgestaltung gearbeitet. Die östlich der Straße angrenzende Bestandsbebauung weist ebenso großteils gründerzeitliche Dimensionen auf (3-4 Altbaugeschosse + Satteldach).

Weiterentwicklungen könnten sich aus städtebaulicher Sicht unter Rücksichtnahme auf den jeweiligen Straßenquerschnitt in ähnlichen Dimensionen bewegen. Die 02.03 Bebauungsleitlinie „Sparbersbachgasse – Mandellstraße – Schörgelgasse“ sieht Ecke Kopernikusgasse – Schörgelgasse eine 4-geschossige, straßenbegleitende, geschlossene Bebauung vor. Der Hof ist zu begrünen und von Parkplätzen freizuhalten.

Im Süden: Die Kronesgasse weist im Bestand eine wechselnde Breite der Straße auf. Das Gebäude Kronesgasse 3 (dzt. Hort – Nutzung) liegt vorwiegend auf der Verkehrsfläche, die Kronesgasse 5 (ehem. Kroneschule) liegt ca. an der Straßenfluchtlinie. Im Bereich der südlichen Straßenflucht befinden sich teilweise geschlossene Giebelmauern sowie Bebauungen aus unterschiedlichen

Epochen mit unterschiedlichen Höhen. Ein Objekt aus den letzten Jahrzehnten schließt partiell mit einem tw. abgedeckten Laubengang ab. Das Objekt reicht in den Innenhof hinein.  
Im Westen: Die entlang der Westseite der Münzgrabenstraße im Bereich der Straßenflucht beginnende, 2-3 geschossige Altbestand stammt aus unterschiedlichen Perioden.

### **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung leicht gegen Süden geneigt (Dietrichsteinplatz ca. 354,3m – Kronesgasse/Ecke Münzgrabenstraße ca. 352m absolute Höhe).

Im Gebietsbereich ist teilweise Baumbestand gegeben.

Eine Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde am 3.April 2019 mittels Mail und Skizze übermittelt. Es sind folgende Bäume als erhaltenswert bezeichnet worden:

2 Rosskastanien (ca.Gst.1535/2), 2 Holunder (ca.Gst.1527/3 u. Gst.1521), Blauglockenbaum (ca.Gst.1527/1), Sommerlinde (ca.Gst.1521).

Als sehr erhaltenswert wurden eine Feldulme (ca.Gst.1521) und eine Winterlinde (Gst.1521) bezeichnet.

Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude auf. Derzeit werden die bestehenden Gebäude gemäß der zentralen Lage vielseitig genutzt. Unter den diversen öffentlichen Einrichtungen befindet sich auch die Feuerwache Ost (siehe auch Infrastruktur). Details der vorhandenen Bebauung sind in der Bestandsanalyse der Bebauungsstudie des Architekturbüros DI Fandler detailliert beschrieben.

### **Umwelteinflüsse, Lärm**

Durch den tw. unterbrochenen Blockrand, durch bestehende Betriebe (z.B. Bäckerei) und die Feuerwehr Hauptwache Ost kann es zu Lärmbelastungen bzw. sonstigen Störungen kommen. Siehe dazu auch *Verkehrslärmkataster* (Karte 2A) zum 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam).

### **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell durch die zentrale, städtische Lage sehr gut erschlossen. Zusätzlich zur Feuerwache Ost (Dietrichsteinplatz 9a) und dem städtischen Jugendzentrum (Jugendtreffpunkt Dietrichskeusch'n, Dietrichsteinplatz 9) befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und dergleichen auch innerhalb des Gültigkeitsbereiches [z.B. Lebensmittelhandel, Apotheke (Münzgrabenstr.3), Ärzte (Münzgrabenstr.7), städtischer Hort (Kronesgasse 3)u.dgl.].

Nächstgelegene Schulen: Volksschule Graz Krones - Münzgrabenstr. 18

Nächstgelegener Kindergarten: Stadtgemeinde Graz - Münzgrabenstr.16

### **Erschließung/Verkehr**

Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz erfolgt über die das Bauungsplangebiet begrenzenden Verkehrsflächen Münzgrabenstraße-Dietrichsteinplatz-Kopernikusgasse-Kronesgasse.

### **Öffentlicher Verkehr:**

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“



Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist unmittelbar gegeben und als sehr gut anzusehen. Straßenbahnlinie 3 (13), Haltestelle am Dietrichsteinplatz und Straßenbahnlinie 6(26), Haltestelle in der Münzgrabenstraße, jeweils ca.6-15 Minuten Takt.

#### Radverkehr/Fußwege

Im Bereich besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz (Radrouten in Tempo 30- bzw. Tempo 50-Straßen).

#### **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich jeweils im Bereich der öffentlichen Straßen.

#### Oberflächenwässer:

Es ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering als möglich zu halten. Auf den innerhalb des Grundstückes liegenden Verkehrsflächen sind anfallende Oberflächenwässer auf eigenem Grund zu verbringen.

#### Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte/r Zufahrt/Zutritt zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>



#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Die prinzipielle straßenbegleitende, großteils geschlossene Bebauung, ist durch historisch gewachsene Strukturen und die Eigentumsverhältnisse tw. durch Hauptgebäude im straßenabgewandten Bereich ergänzt.

##### Hinweise:

- Lage innerhalb der Altstadtsschutzzone 3:  
Die im Bebauungsplan festgelegte maximale Bebauungshöhe kann in Schutzgebieten nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz im Interesse des Altstadtschutzes fallweise nicht voll ausgeschöpft werden.
- Einschränkungen durch z.B. bestehende Eigentumsgrenzen, Fensterrechte und dgl. sind im aus fachlicher – städtebaulicher Sicht möglichen Rahmen nicht berücksichtigt, da diese privatrechtlich veränderlich sind.

##### Der Bebauungsplan lässt aus städtebaulicher Sicht folgende Entwicklung der Bebauung zu:

- Allgemein:  
Der Bebauungsplan sieht vor, dass zukünftig straßenbegleitend Satteldächer bzw. geneigte Dächer (Pulldach) möglich sind und im „Inneren“ begrünte Flachdächer.  
In der Bebauungsstudie von Arch. DI Kurt Fandler wurden 3 Teilbereiche definiert:



**TEILBEREICHE**  
Gliederung in Teilbereiche  
mit ähnlicher bzw. zusammenhängender  
städtebaulicher Thematik

Auszug aus der Bebauungsstudie Münzgrabenstr.-Dietrichsteinplatz Fandler Architektur - Architekt DI Kurt Fandler v. 20.12.2018

- **Teilbereich I:**

Im Falle einer Entkernung der Liegenschaft Dietrichsteinplatz 11 und 11a (Abbruch des hofseitigen Bestandes) könnte an die gemeinsame Grundgrenze zu Gst.1529 gekuppelt ein dreigeschossiger Baukörper anschließen und zu Gst.-Nr.1532/1 in offener Bebauungsweise an der Grundgrenze innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden.

In der Eckliegenschaft Dietrichsteinplatz 12/ Münzgrabenstraße 1 (Gst.-Nr.1530) wurde für den Neubaufall durch Baugrenzlinien ein Freihaltebereich eingeführt (Atrium mind. 7,0m x 7,0m).

Die Bebauung mit Satteldächern bleibt aufrecht bzw. kann 2G + DG mit einer maximalen straßenseitigen Traufhöhe von 8,50m bebaut bzw. ergänzt werden.

Die Struktur der Adressen Münzgrabenstraße 3, 5 und 7 könnten im Neubaufall in Ihrer kammartigen Volumetrie in jeweils vergleichbarer Tiefe mit begrünten Flachdächern wieder errichtet werden. Zum Unterschied vom Bestand sind in der längerfristigen Entwicklung einheitliche Höhen zu verfolgen und weitere Parallelstrukturen zur Straße nicht zulässig. Daher sind Neubaumaßnahmen aus städtebaulicher Sicht erst nach Abbruch des Bestandes und unter Einhaltung der Bebauungsgrades möglich. Die Bebauung soll sich in Richtung Osten öffnen. Dieses Ziel wurde durch die Festlegung der Möglichkeit der offenen Bebauung an der Grundgrenze zu Gst.-Nr.1532/1 unterstrichen. Der Freiraum soll sich grundstücksübergreifend entwickeln können.

Die Liegenschaft Münzgrabenstraße 7a – Bauplatz 1 (Gst.-Nr. Nr. 1527/3+1527/4) hat aufgrund der Bauplatzfiguration hofseitig kein weiteres Entwicklungspotential.

- **Teilbereich II:**

Die Liegenschaften Münzgrabenstraße 9 und 11 haben wegen der Bestandsdichten kein Entwicklungspotential (Münzgrabenstraße 9 – BD ca.3,7; Münzgrabenstraße 11 – BD ca.4,3). Das Bestandsgebäude der Liegenschaft Kronesgasse 3 befindet sich größtenteils auf öffentlichem Gut – Verkehrsfläche (tw. außerhalb des Gültigkeitsbereiches). Bei jeglicher Baumaßnahme wie Zubau bzw. Neubau sind zumindest die Bauwerksteile auf der Verkehrsfläche zu entfernen. Im Abbruchfall könnte ein neues Objekt die straßenbegleitende Bauung im Bereich des Baulandes ergänzen und die Baulücke schließen. Durch die Lage der Straßenfluchtlinie waren die Bauflucht- und Baugrenzlinie an die östlich angrenzenden Fluchten abzustimmen. Die Feldulme liegt tw. innerhalb des zukünftig bebaubaren Bereich. Eine Reaktion auf den als erhaltenswert eingestuften Baum ist aus städtebaulicher Sicht nicht möglich, da die straßenbegleitende Bebauung innerhalb des Baulandes und die Freihaltung des nördlich angrenzenden Bereiches von Bebauung das Ziel ist („Innenhof“).

Um jedoch die gebiets- und raumprägende Winterlinde nahe der Kreuzung Münzgrabenstraße/ Kronesgasse zu erhalten, wurde der Eckbereich durch Baugrenzlinien ausgespart. Zur Sicherung des Ziels, den gemäß fachlicher Begutachtung wertvollen Baum zu schützen, wurde eine zurückweichende Baugrenzlinie festgelegt. Es wurde eine Baugrenzlinie und keine Baufluchtlinie eingeführt. Die Baugrenzlinien sollen sicherstellen, dass – falls zum Schutz des Baumes erforderlich – der dann neue Baukörper in der Detailplanung durch weiteres Zurückweichen darauf reagieren kann.

Die Höhenentwicklung wurde auf die unmittelbare Umgebung abgestimmt und wurde mit fünf Geschossen + DG mit Satteldach verordnet.

Die ebenso wie die Liegenschaft Kronesgasse 3 im Grundeigentum der GBG befindliche ehemalige Kroneschule (Kronesgasse 5) gibt straßenseitig die Volumina für diesen Bereich des Bebauungsplanes vor.

Hofseitig ist zukünftig die einheitliche 3-Geschossigkeit mit einer Gesamthöhe von 11,00m und begrünem Flachdach auch hier das Ziel. Im Falle einer hofseitigen Neubebauung wird durch eine auf den Bauplatz 5 abgestimmte Baugrenzlinie zukünftig der maximal mögliche Freiraum sichergestellt.

In Richtung der Liegenschaft GstNr.1535/2 wäre im erforderlichen Bereich die offene Bebauung an der Grundgrenze bzw. alternativ eine Abstandsunterschreitung auch im Falle einer Neubebauung zulässig.

Die Grundstücksnummer 1522 wird in einem Teilbereich derzeit bereits von der Feuerwehr Hauptwache Ost genützt. Eine Bereinigung der Grundstücksgrenzen entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird parallel verfolgt.

▪ **Teilbereich III:**

Das Grundstück 1535/2, im Eigentum der GBG, wird primär als Feuerwehrstandort genutzt. Im Lauf der Vorgeschichte ist der Standort für die Feuerwehr Hauptwache Ost aus städtebaulicher Sicht mehrfach in Frage gestellt worden. Ergebnis aller Untersuchungen ist, dass der Standort langfristig aufrechterhalten werden soll. Erforderlich sind bauliche und technische Veränderungen. Das innenliegende Gebäude soll durch einen 3-geschossigen Neubau ersetzt werden. Es existieren diesbezüglich mehrere Studien (Auftraggeber: Baudirektion).

Die offene Bebauung der Gst.Nr.1522 im nördlichen, straßenbegleitenden Bereich stellt eine stadträumliche Zäsur dar. Es wird dadurch die weitere Nutzung der bestehenden Ein- bzw. Ausfahrt für die Feuerwehr ermöglicht. In Zusammenhang mit der anschließenden Bebauung mit begrünem Vorgarten kann eine harmonische Verteilung der Volumina und eine spannende Gestaltung des Außenraums/Straßenraums entstehen. Der freigehaltene Bereich dient auch dem städtebaulichen Ziel, die im Ortsbild markant in Erscheinung tretende ehemalige Kroneschule in offener Bebauung enden zu lassen. Dieser „Zwischenraum“ soll das Erlebnis im Straßenraum bereichern.

Auf die für den Feuerwehrstandort erforderlichen Schleppkurven wurde bestmöglich reagiert. Der Vorgarten bzw. der Vorbereich entlang der Kopernikussgasse ist mit 3 schlankkronigen Laubbäumen zu begrünen. Eine Minimierung der Breite der Ausfahrt ist das Ziel, um dem städtebaulich zu verfolgenden Orts- und Straßenbild mit *innerstädtischem Charakter* gerecht zu werden. Die Zufahrt sollte so schmal wie technisch möglich gestaltet werden. Eine Abstimmung mit der parallel laufenden Planung des Straßenraumes der Kopernikussgasse ist erforderlich (Stadtplanung - Referat öffentlicher Raum).

Das hofseitige Gebäude kann in gekuppelter Bebauungsweise (geschlossene Feuermauer) in Richtung der Neubaumöglichkeit der Liegenschaft 1532/2 sowie im Süden innerhalb der Baugrenzlinien gekuppelt errichtet werden. Aufgrund der Nutzung unterscheiden sich die Gebäudehöhen um 2m (Gst.-Nr.1532/2 GH: 11,00m Gst.-Nr.1535/2 GH:13,00m.). Hierbei wurde bereits auf die in der Realität im Süden über die Grundstücksnummer 1535/2 hinausgehende Feuerwehrrnutzung Rücksicht genommen.

Die an der Kopernikussgasse mögliche straßennahe Bebauung der Feuerwehr Hauptwache Ost mit vorgelagertem Vorgarten setzt sich in Richtung Norden als gekuppelte Bebauung entlang der Straßenfluchtlinie fort.

Die Festlegungen beziehen sich auf die derzeitige Nutzung im öffentlichen Interesse. Im Falle einer Nutzungsänderung im Bereich der Liegenschaft Nr.1535/2 (Feuerwehr Hauptwache Ost und Jugendzentrum) muss aufgrund der neuen Voraussetzungen eine Bebauungsplanänderung erfolgen.

Beispielhaft sei festgehalten, dass die Befestigung der Freiflächen an die Nutzung als Feuerwehr gebunden ist. Bei jeglicher anderen Nutzung würden die Freiflächen zu begrünen sein. Ebenso wird im Zuge einer Nutzungsänderung die Gebäudehöhe entsprechend der umliegenden Festlegungen zu reduzieren sein und die Baugrenzlieführung neu zu überdenken sein.

Bei der Eckliegenschaft Gst.-Nr.1538/1 und Gst.-Nr.1537 sowie der Liegenschaft GstNr.1536 wurde den privaten Eigentümern gemeinsam mit den Vertretern der GBG ein bereinigender Grundstückstausch empfohlen. Nachdem trotz mehrerer Besprechungen kein Endergebnis vorliegt, wurden die städtebaulichen Parameter so festgelegt, dass eine Bebauung mit und auch ohne Grundstückstausch aus technischer Sicht möglich wäre. Dabei wird der einleitende Hinweis wiederholt: *Einschränkungen durch z.B. bestehende Eigentumsgrenzen, Fensterrechte und dgl. sind im aus fachlicher – städtebaulicher Sicht möglichen Rahmen nicht berücksichtigt, da diese privatrechtlich veränderlich sind.*

Die Empfehlung an die 3 EigentümerInnen, einen Grundstückstausch vorzunehmen, bleibt aus städtebaulich fachlicher Sicht aufrecht. Um dies in Zukunft zu ermöglichen, wurde für den Bereich auf eine Bauplatzfestlegung in der Verordnung verzichtet. Trotzdem ist zwingend darauf zu achten, dass bei der Konsumierung von Neubaumaßnahmen außerhalb der Baugrenzlieführung gelegene Bestandsgebäude abzurechen sind bevor neue Baumasse generiert werden können. Dies dient dem Ziel der städtebaulichen Ordnung der Volumina.

Unabhängig davon laufen parallel diverse Verfahren in Zusammenhang mit dem Altbestand und der Lage innerhalb der Altstadtsschutzzone 3.

#### Hinweis:

Die Inhalte des Bebauungsplanes beziehen sich auf die städtebaulichen Entwicklungsziele. Im Kumulationsprinzip sind unabhängig davon diverse Gutachten im Bauverfahren wie z.B. die Stellungnahme der ASVK einzuholen. Die Baubehörde hat Gutachten und Stellungnahmen zu werten und den Baubescheid zu erstellen. Dieser darf jedenfalls den Inhalten der Verordnung des Bebauungsplanes nicht widersprechen, da ein Baubescheid sonst mit Nichtigkeit bedroht ist.

Eckliegenschaft Gst.-Nr. 1538/1 und Gst.-Nr. 1537:

Die Abstufung der Höhen von der ehemaligen Kronesschule zum denkmalgeschütztem Objekt Dietrichsteinplatz 9 (2G + Satteldach) führt zu der im Plan ersichtlichen Höhenzonierung: von 5G + DG, über den schmalen Verbindungsbaukörper (Pulldach – Höhe gemäß Planeintrag) zum Satteldach mit straßenseitig 3G +DG und hofseitiger 4-Geschossigkeit mit höherer Traufe ohne Dachgeschossausbaumöglichkeit. Dadurch wird eine geometrisch-räumlich klare Volumetrie ermöglicht. Gleichzeitig wird die für die Bebauung typische Satteldachstruktur gesichert, die straßenbegleitend eine städtebauliche Prämisse darstellt. Die Höhenzonierungslinien parallel zur Straßenfluchtlinie = Baufluchtlinie entsprechen auch den Firstlinien.

Liegenschaft Gst.-Nr.1536:

Die Abstufung der Höhen führt zu der für dieses Grundstück im Plan ersichtlichen Höhenzonierung von 3G + DG bzw. hofseitiger höherer Traufe und somit 4 möglichen Geschossen. Da die Gestaltung straßenbegleitend mittels Satteldach eine städtebauliche Prämisse darstellt, der Übergang zum Eckbereich sich aber aufgrund der Enge der Situation auch auf diese Liegenschaft auswirkt, wurde folgende Lösung erarbeitet: Die vom Dietrichsteinplatz gut einsehbare Giebelfront zu Gst.-Nr.1535/2 (Westseite) muss zwingend einen Sattel darstellen und Öffnungen haben können, da ein Schließen der Bebauung aufgrund der Situation (Stichwort: Denkmalschutz und Feuerwehrzufahrt) nicht realistisch scheint.

Die Größe der Liegenschaft zwingt zu einer Bebauung an der neuen Grundgrenze im Westen. Daher ist auch in diesem Bereich die Möglichkeit der offenen Bebauung and der Grundgrenze festgelegt. Der auf der Liegenschaft 1536 als Verkehrsfläche (V) verordnete Streifen dient dem öff. Interesse der Verbreiterung der bestehenden Zufahrt auf 5,0m.

Um einerseits die Giebelfront zu sichern und andererseits eine annähernd dem Bebauungsdichtewert angeglichenen Bruttogeschossfläche zu ermöglichen, wurde auch hier die innenliegende Dachneigung und Traufhöhe darauf abgestimmt. Die Höhenzonierungslinie parallel zur Straßenfluchtlinie (= Baufluchtlinie) entspricht der Firstlinie, die sich sinngemäß bis zur Grundgrenze der einsehbaren Giebelfront zu Gst.Nr.1535/2 (Westseite) fortsetzt.

Es ist nun Aufgabe der ArchitektInnen die Gestaltung innerhalb bzw. unterhalb von diesem Maximalrahmen sensibel auszuformen.

Das Bestandsgebäude Dietrichsteinplatz 10, Gst.-Nr.1532/3, füllt das Grundstück zur Gänze aus.

Im Neubaufall wäre ein 2 geschossiges Objekt mit Dachgeschoss (Satteldach), zu Gst. 1532/1 in offener Bebauung im Westen und eine Abstandsunterschreitung gemäß Baugrenzlinie im Süden zulässig. Diese Abstandsunterschreitung ist erforderlich, um eine Neubebauung der Liegenschaft zu ermöglichen, die nicht einen Bebauungsgrad von 1 aufweist, sondern bei einer nutzbaren Gebäudetiefe ein Grünstreifen verbleibt. Bei Einhaltung der baugesetzmäßigen Abstände wäre eine neue zweckmäßige Bebauung der Liegenschaft nicht möglich.

Das Gst.-Nr.1532/1 u. 1532/2 (Bauplatz 5) ist primär mit Garagen bebaut und teilweise durch andere Nutzungen ergänzt. Der Zuschnitt der Liegenschaft lässt aufgrund der Schmalheit und den umliegenden Beständen eine Bebauung an der östlichen Grundgrenze zu Gst.-Nr.1535/2 zu (Feuermauer). Voraussetzung ist auch hier die Entfernung des Bestandes und maximale Begrünung der außerhalb der Baugrenzlinien gelegenen Bereiche. Somit ist längerfristig eine grundstücksübergreifende, durchgrünte Freiraumsituation zum Zwecke der Qualitäten des Außenraumes gesichert.

## ZU DEN EINZELNEN VERORDNUNGSPUNKTEN IM DETAIL:

### **BEBAUUNG** (siehe dazu §§ 2-6 u §10 der VO)

#### Zu § 2 Bebauungsweise, Nutzungen

Um der städtebaulichen Intention der auf längere Sicht anzustrebenden Baumassenverteilung bzw. vice versa Freiraumgestaltung zu folgen, wurde im Abs.1 die offene Bebauung an der Grundgrenze grundstücksbezogen und ansonsten die gekuppelte und geschlossene Bauweise festgelegt.

Die Festlegung der Mindestwohnungsgröße dient der Einhaltung einer erforderlichen Wohnhygiene.

#### Zu §3 Bauplätze, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Für 5 Liegenschaften werden im Absatz 1 Bauplätze verordnet. Keine Bauplatzfestlegungen erfolgen bei Grundstücken, die aus einer Grundstücksnummer bestehen.

Weiters werden keine Bauplätze in Bereichen verordnet, in denen Änderungen erwartet werden bzw. sinnvoll wären (Gst.-Nr.1522 u. 1535/2 - gleiche Eigentümerin mit Nutzungsüberschneidungen – eine Bereinigung ist angedacht; Gst.-Nr.1538/1; 1537; 1536 sowie 1535/2 - eine Grundstücksumlegung wäre das städtebauliche Ziel).

§3(2): Zur Berechnung des Bebauungsgrades werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

In der Verordnung §3 (3) wird für die einzelnen Bauplätze bzw. die Grundstücke der Bebauungsgrad festgelegt. Eine Neubebauung hat erst nach Entfernung des Altbestandes zu erfolgen. Mit der Festlegung des Bebauungsgrades annähernd entsprechend der Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien wird im Falle einer Neubebauung ausreichend Freiraum außerhalb der zukünftig zu bebauenden Bereiche gesichert. Zwischenräume im Sinne einer möglichst großzügigen Frei- u. Grünflächengestaltung sind somit erreicht.

Die differenzierte Festlegung von 0,40 -0,94 resultiert aus den unterschiedlichen Bauplatzgrößen und Bauplatzzuschnitten bzw. den unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten.

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten - unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Freihaltung der bzw. längerfristig die Entfernung des Altbestandes in nicht für die Bebauung vorgesehenen Bereichen.

#### Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Abstände

Die Verteilung der zukünftigen Baumassen wird durch die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien festgelegt.

Es wurde darauf geachtet, dass die Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine zukünftige Bebauung mit sinnvollen Trakttiefen, Erschließungssystemen, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. möglich ist. Ebenfalls ist ein sparsamer Flächenverbrauch, ein sinnvoller Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen. Es können längerfristig großzügige, zusammenhängende, gut nutzbare Freiräume erzeugt werden.

Im Abs. 2 werden die Ausnahmen für Tiefgaragen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie geringfügige Überschreitungen bei untergeordneten erdgeschossigen Windfängen und dergleichen geregelt. Als *untergeordnete erdgeschossige Windfänge und dergleichen* kann aus fachlicher Sicht z.B. das Ausmaß eines maximal 4m hohen und maximal 6m<sup>2</sup> die Baugrenzlinie überschreitender, mind. zur Hälfte transluzent gestalteter Vorbau gewertet werden, der pro 1000m<sup>2</sup> Bauplatz maximal 1x konsumiert wird.

Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen werden nicht ausgenommen, da diese aus städtebaulicher Sicht bestmöglich in die Gebäude zu integrieren sind [siehe auch §7(7)].

#### Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer, lichte Raumhöhe

Für die zukünftigen Baukörper wurden unterschiedliche Höhen festgelegt.

Durch diese Unterscheidung konnte der Bestand bestmöglich respektiert bzw. eingebunden werden und gleichzeitig die städtebaulich gewünschte, zeitgemäße, zukunftsorientierte Entwicklung ermöglicht werden.

Die in der Verordnung festgelegten Maximalhöhen beziehen sich auf den Neubaufall. Umbauten und Nutzungsänderungen im Bestand sind von diesen Festlegungen nicht betroffen.

Höhenbezugspunkt: Die primär in der Verordnung bzw. bei Gst.-Nr.1537, 1538/1 u. 1535/2 tw. im Plan eingetragen, festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf die straßenseitigen Traufhöhen bei Satteldächern, die Gesamthöhen bei Flachdächern, die hofseitigen Traufhöhen bzw. die Firsthöhen bei Satteldächern und die straßenseitigen bzw. hofseitigen Höhen bei Pultdächern. Die Firsthöhe hat jeweils einheitlich zu sein. Durch die geänderten Dachneigungen im straßenabgewandten Bereich können sich bei den Satteldächern innenliegend höhere Traufhöhen ergeben als straßenseitig. Die Falllinie ist bei geneigten Dächern jeweils vom First zur Straße - und bei Satteldächern auch hofseitig - *abfallend* umzusetzen.

Unter „*kleinere Dachaufbauten*“ [§5(5)] sind Entlüftungsrohre und dergleichen zu verstehen.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden [§5(6)]. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswasser erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Durch den § 5 (7) sind Haustechnikanlagen in die Gebäude zu integrieren. Dies dient der Sicherung der städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes der innerstädtischen Dachlandschaft. Nachdem die Einsehbarkeit von Flachdächern gegeben ist, ist der Paragraph für alle Dachformen bindend.

#### Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich bzw. die Wahrung nachbarlicher Intimsphären in Zusammenhang mit Balkonen und deren Auskrägung und Nähe zur Grundgrenze.



Neue Nebengebäude und Flugdächer würden wertvolle, innerstädtische Flächen beanspruchen und würden zur „Verhüttelung“ der Liegenschaften beitragen. Diese Freiflächen sind als nutzbare Erholungszone qualitativ hochwertig begrünt zu gestalten.

Lärmschutzwände sind aus fachlicher Sicht ebenso in innerstädtischen Lagen abzulehnen, zumal der Großteil der Liegenschaften durch die straßenbegleitende Bebauung selbst einen Lärmschutz für die dahinterliegenden Zonen erzeugt.

#### Zu §10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Maßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten. Dabei ist zu beachten, dass Umbauten nur innerhalb der bestehenden Hülle ohne jegliche Erweiterung des Volumens zulässig sind.

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

#### Ruhender Verkehr (siehe dazu §7 der Verordnung Abs.1-5)

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt.

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat prinzipiell in Tiefgaragen bzw. im Gebäude integriert zu erfolgen. Ausgenommen davon ist die Gst.Nr. 1535/2 nur insofern die Stellplätze der Feuerwehrrichtung dienen.

Sonstige Abstellplätze sind nicht zulässig. Ausgenommen davon ist der ggf. nachzuweisende rechtmäßige Bestand. Städtebauliches Ziel ist es, die oberirdischen Bestandsparkplätze 1:1 in die Gebäude zu integrieren bzw. in Tiefgaragen zu ersetzen.

Gemäß §7Abs.2 entfällt bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes. Dies ist mit der planerischen- technischen Thematik in Zusammenhang mit dem Platzbedarf auf einem Bauplatz unter 800m<sup>2</sup> begründet.

Zudem befindet sich der Gebietsbereich gemäß Deckplan 3 zum 4.0(idGF) STEK (Erschließung mit öff. Verkehr) innerhalb der Kategorie 1 (Innerstädtische Bedienqualität) und ist somit als sehr gut erschlossen zu bezeichnen.

Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Je 85 bis 95 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Der Stellplatzschlüssel für Nichtwohnnutzungen ist im Absatz 4 u. 5 geregelt.

### Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für Wohnen bzw. 50m<sup>2</sup>Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 bzw. 3 entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind.

Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren (siehe auch §4(1): Die Baugrenz- und Baufluchtlinien wurden auch für Nebengebäude und Flugdächer festgelegt. Im §6(6) wurden Nebengebäude und Flugdächer als unzulässig verordnet). Eine Ortsbildverbesserung und der Gewinn von Freiraum ist das Ziel.

### Zufahrten

Die Zufahrten erfolgen über das jeweils anschließende öffentliche Gut. Zufahrten sind jeweils in der Breite zu minimieren.

Zur weiteren, inneren Erschließung dienen Gehwege und ein auf das erforderliche Maß zu reduzierende Notzufahrten. Diese werden im Rahmen des jeweiligen Bauverfahrens mittels eines noch zu erstellenden Außenanlagenplanes im Detail festgelegt werden.

Die Bereiche innerhalb des Gültigkeitsbereiches sind – mit Ausnahme der Feuerwehr und rechtmäßig bestehender PKW-Abstellplätze – prinzipiell verkehrsfrei zu halten.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: Frei- und Grünraumgestaltung**

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche des Bebauungsplangebietes werden längerfristig für Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

### §8 (3) Versiegelungsgrad

Die Bauflucht- und Baugrenzl意思linien umschreiben den maximal bebaubaren Bereich. Es entspricht allen städtebaulichen Grundlagen und Zielen, die bebaute Flächen - vor allem im städtischen Bereich - zu Gunsten der begrüneten Freiflächen möglichst zu reduzieren. Die Ausführung der Oberflächen von den im Ausmaß auf ein Minimum zu befestigenden Fußwegen ist mit nicht versiegelndem Material zu gestalten (ausgenommen Zugänge für mobilitätseingeschränkte Personen).

### §8 (4,5) Baumpflanzungen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und dichten Bebauung wurde kein Mindestachsabstand der Bäume von aufgehendem Mauerwerk verordnet. Bei Baumbepflanzung ist in der Detailplanung darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Baumstandorte sind leitungsfrei zu halten.

Eine Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde am 3.April 2019 mittels Mail und Skizze übermittelt. Es sind folgende Bäume als erhaltenswert bezeichnet worden:

2 Rosskastanien (ca.Gst.1535/2), 2 Holunder (ca.Gst.1527/3 u. Gst.1521), Blauglockenbaum (ca.Gst.1527/1), Sommerlinde (ca.Gst.1521).

Als sehr erhaltenswert wurden eine Feldulme (ca.Gst.1521) und eine Winterlinde (Gst.1521) bezeichnet.

Die Feldulme kann aufgrund der Lage voraussichtlich bei einer Neubebauung der Liegenschaft nicht erhalten werden (siehe auch *Inhalt des Bebauungsplanes – Teilbereich II*). Im Falle des Abbruchs des Bestandsgebäudes muss ein neuer Baukörper innerhalb des Baulandes liegen.

Eine qualitativ der Feldulme entsprechende Ersatzpflanzung ist jedenfalls erforderlich.

Winterlinde (Gst.1521):

Um den Erhalt des gebietsprägenden Laubbaumes im Kreuzungsbereich bestmöglich zu sichern, wurde die Grenzlinienführung darauf abgestimmt.

Im Bebauungsplan wurde außerhalb der bebaubaren Bereiche zwischen „zu erhaltenden Bäumen“ und „neu zu pflanzenden Bäumen“ unterschieden.

Bei weiterem Erhalt von Bestandsbäumen kann dieser jeweils auf die Gesamtanzahl der erforderlichen Mindestanzahl der neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Jedenfalls sind im Anlassfall qualitativ entsprechende Ersatzpflanzungen erforderlich.

#### Zu § 8 (6) Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen

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 einer Vegetationsschicht von mindestens 100 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.

#### Zu § 8 (10) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist 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 Überprüfung der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

#### Zu § 9 Sonstiges

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

Ausgenommen sind allfällige Einrichtungen im öffentlichen Interesse.

### **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

Der 06.16.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.

Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:  
DI Bernhard Inninger  
*(elektronisch unterschrieben)*