

Dieses Motiv wurde in der hofseitigen Baugrenzlinienführung der Jakoministraße und Klosterwiesgasse für möglichen Entwicklungen aufgenommen und soll zur Entsiegelung und Entkernung der überformten Innenhöfe führen.

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18. Oktober 2023 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.28.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Klosterwiesgasse-Grazbachgasse-Jakoministraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 03. November 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 04. November 2023 bis zum 12. Jänner 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 11. Dezember 2023, im IBOBB-Space, Abteilung f. Bildung u. Integration, Keesgasse 6, durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 04. November 2023 bis 12. Jänner 2024 langten 8 Einwendungen, 1 Stellungnahme und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1:

„Das auf dem Grundstück KG Jakomini Parzelle 240/1 bestehende Fremdgebäude (Servitutsrecht des Energieversorgers) für den Betrieb einer Umspannstelle muss derart berücksichtigt werden, dass der Eigentümergemeinschaft des Hauses Grazbachgasse 32 in jedwedem (Anlass-)Fall überhaupt keine Nachteile erwachsen – insbesondere, dass die Grundfläche dieses Gebäudes bei einer gesetzlich notwendigen (Flächenversiegelung-) Berechnung als gänzlich unversiegelt (her)angenommen wird.“

Einwendungsbehandlung 1:

Diese Einwendung wurde insofern berücksichtigt, als das laut Verordnung die Umspannstelle nicht mehr in der Berechnung des Bebauungsgrades und des Versiegelungsgrades einberechnet werden muss. Dafür wurde die Verordnung im § 3 wie folgt ergänzt:

- (5) Für das Gst.Nr. 240/1 gilt: Die Umspannstelle kann von der Berechnung des Versiegelungsgrades und der Bebauungsgrades ausgenommen werden.

Einwendung 2:

Land Steiermark

Abteilung 13

Referat Bau- und Raumordnung

„Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf des Bebauungsplanes (BPLs) bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:

- *Mit Verweis auf die Kundmachung zur Auflage des BPLs im Amtsblatt vom 3.11.2023 und den Beginn der Auflagefrist mit 4.11.2023 ist ua. im einleitenden 2. Absatz auf die zu diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage des StROG 2010 idF LGBl. 73/2023 und auf die Rechtslage des Stmk. BauG idF LGBl. 73/2023 abzustellen. Es wird dahingehend um generelle Prüfung ersucht.*
- *Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte bedarf auch einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die Festlegung des § 3 (2) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.*
- *Auch für den Bebauungsgrad ist im Grunde die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich, zumal in den Entwurfsunterlagen ua. Liftzubauten und Einhausungen von Kellerabgängen außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden und diese allenfalls bei der Berechnung des Bebauungsgrades zu berücksichtigen sind. Zudem wird um Prüfung der Verweise zu den §§ 4 (3) u. 5 (3) ersucht.*
- *Die Vorgaben zum „Grad der Bodenversiegelung“ in § 3 (3) der Entwurfsunterlagen, dass dieser „nur“ für unbebaute Flächen festgelegt werden soll, sind aus fachlicher Sicht mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des §2(1) Z33 StROG – unbebaute Grundflächen: jene Grundflächen, die nicht mit einem widmungskonformen Gebäude (Rohbaufertigstellung) oder mit einer mit der widmungskonformen Nutzung zusammenhängenden baulichen Anlagen (wie Carport, Schwimmbecken und dergleichen) bebaut sind – nicht nachvollziehbar, weil bspw. auch bei gepflasterten Flächen mit breiten offenen Fugen und einem entsprechenden Unterbau in der Regel von baulichen Anlagen auszugehen ist und daher iVm dem Grad der Bodenversiegelung in der Zusammenschau der Intention entsprechend im Grunde auf den gesamten Bauplatz abzustellen ist.*
- *Für die verbindliche Umsetzung der in den Erläuterungen angeführten Vorgaben für Dachgaupen, für PV-Aufdach-Anlagen und hinsichtlich der detaillierten Vorgaben zum Außenanlagenplan wären entsprechend bestimmte Wortlautfestlegungen erforderlich. Hinsichtlich der Überschüttungshöhe von Tiefgaragen bei mittelkronigen Baumpflanzungen wird um Prüfung des in den Erläuterungen auf Seite 24 angeführten Wertes ersucht.*
- *In der Plandarstellung sind aufgrund der gebotenen Rechtssicherheit zum Teil Kotierungen (ua. Von unterschiedlichen Höhenzonen im Bereich der Klosterwiesgasse) zu ergänzen. Es wird um eine generelle Prüfung ersucht.“*

Einwendungsbehandlung 2:

Die formulierten Hinweise und Einwendungen wurden zur Kenntnis genommen und größtenteils durch entsprechende Ergänzungen und Korrekturen in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 06.28.0 Bebauungsplan berücksichtigt.

Für folgende Punkte konnten nach Überprüfung der Einwendungsinhalte keine Änderungen vorgenommen werden:

Die Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebauungsdichtewerte (sowohl Mindest- als auch Maximalwert der Bebauungsdichte) im Bebauungsplan wurde im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan ergänzt. Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes in allen drei Dimensionen – Länge, Tiefe, Höhe – durch Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Gebäudehöhen-

bzw. Gesamthöhen-Begrenzungen ist die mögliche Bruttogeschossfläche und somit die mögliche Bebauungsdichte definiert, auch wenn keine konkrete Zahl festgelegt worden ist.

Im betreffenden 06.28.0 Bebauungsplan ist der Bebauungsgrad durch eine entsprechende Festlegung im Verordnungstext beschränkt. Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes - Baufluchtlinien, Baugrenzlinien im Planwerk inklusive des § 4 der Verordnung hinsichtlich Tiefgaragenrampen, Liftzubauten, Kellerabgänge, Flugdächer, Nebengebäude, Balkone und Vordächer und der formalen Gestaltung im § 6 der Verordnung ist der mögliche Bereich für zukünftige Bebauung dermaßen eingeschränkt, dass die Festlegung von konkreten Zahlen für sämtliche Teilflächen des Planungsgebietes als überflüssig erscheint.

Der Versiegelungsgrad bezieht sich laut Änderung in der Verordnung nun auf die außerhalb der durch Baugrenz- und Baufluchtlinien zur Bebauung bestimmten Flächen. Im Erläuterungsbericht wurden die Abminderungsfaktoren für verschiedene Beläge und Dachoberflächen aufgelistet, die eine Ermittlung der Bodenversiegelung ermöglichen. Das Stadtplanungsamt bietet Auskunft- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung wurden erläutert und die Bürger:innen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären. Die Definition von Begrifflichkeiten/Fachbegriffen – beispielsweise im Erläuterungsbericht – ist momentan nicht angedacht. Die Zusammenschau auf die gesamte Bauplatzfläche ergäbe jedoch aufgrund der höchst unterschiedlichen Bauplatzgrößen und Bebaubarkeiten im Planungsgebiet ein verzerrtes Ausmaß an möglichen Versiegelungen im Innenhof.

Nullmeldung:

**Land Steiermark
Abteilung 16
Referat Verkehr und Landeshochbau**

„Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Referat Straßenbau und Verkehrswesen in Abstimmung mit der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau

eine Nullmeldung

erstattet.“

Stellungnahme 2:

Straßenamt

- Die Anbindungen der Zufahrten in der Klosterwiesgasse, Grazbachgasse und Jakoministraße (sowie der Mondscheingasse) sind im Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzuschauen. Die Freihaltung der Sichtfelder im Bereich der Zufahrten ist jedenfalls zu berücksichtigen.
- Hinsichtlich Bauverbotszone gem. Stmk LStVG §24 in der Klosterwiesgasse, Grazbachgasse und Jakoministraße (sowie der Mondscheingasse) ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen.
- Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume im Straßenraum entlang der Grazbachgasse sind derart anzuordnen, dass keine Sichteinschränkungen auf Kreuzungsbereiche und Einrichtungen zur Regelung und Sicherung des Verkehrs entstehen. Zudem ist darauf zu achten, dass die Straßenbeleuchtung durch die Bäume nicht (z.B. Abschattung des Gehsteiges) beeinträchtigt wird.

- Erwähnte Werbeanlagen an den Fassaden sind auf Privatgrund anzubringen – sollten Werbeanlagen in den Straßenraum ragen, ist mit dem Straßenamt hinsichtlich der Errichtung eines Gestattungsvertrages Kontakt aufzunehmen.

Beantwortung:

Die Inhalte der Stellungnahme des Straßenamtes wurden zur Kenntnis genommen und sind eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung von späteren Bauprojekten in weiteren Verfahren. Zusätzlich möchte die Stadtplanung ergänzen, dass die Detailfragen erst in einem späteren Baubewilligungsverfahren geklärt werden können.

Einwendung 3:

„Vorausschickend möchte ich betonen, dass viele der im Begleitschreiben genannten Ziele in die richtige Richtung gehen und sehr begrüßenswert sind. Trotzdem erlaube ich mir zwei Einwendungen zu formulieren und eine konkrete Frage.

1. Allgemeiner Teil:

a) Hinsichtlich des Erhalts der historischen Bebauungsstruktur geht mir die Berücksichtigung der historischen Bebauung in den Höfen ab, so wie sie sich in meinem Haus (Jakoministraße 9) mit einem schmalen Gesindehaus aus dem 18. Jh. und einem Gewerbebetrieb aus dem 19. Jh. erhalten haben, und auch in einigen anderen Innenhöfen noch bestehen. Sie sind wesentlicher Bestandteil des Gebietscharakters mit einem hohen Bestand an Gebäuden des 18. Jh. (um 1785). Es handelt sich um Wohngebäude und Verkaufsräume zur Straße hin und vorstädtischen Gewerbebetriebe mit schmalen langen Wirtschafts-Innenhöfen. Hier sollte im Sinne einer sensiblen städtischen Entwicklung eine Differenzierung in wenig qualitätsvolle Anbauten und Gebäudevorgenommen werden, deren Abriss zu begrüßen ist und erhaltenswerte historische Bausubstanz (nicht nur der Kapelle). Das Einzeichnen von sich schematisch wiederholenden neuen Hofgebäuden im Bebauungsplanentwurf geht darauf nicht ein. Auch ist die Errichtung dieser Hofgebäude schwer umsetzbar, weil sie erst möglich ist, wenn zwei Nachbarliegenschaften gleichzeitig einen Abriss und Neubau in Angriff nehmen. Durch das Aufgreifen der Gebäudegrenzlinien erhaltenswerter Gebäude könnte der feingliedrige Charakter des 18. Jh. erhalten werden, ist doch dieses Gebiet eines der wenigen, an dem aus baukultureller Sicht noch schützenswerte Ensembles bestehen.

b) Es fehlt eine verständliche Aufbereitung des Bebauungsplanentwurfes. Auf der Darstellung ist nicht erkennbar, wo sich aktuell Gebäude befinden und wie die räumlichen Gegebenheiten sind. Dies macht den Plan so gut wie unlesbar bzw. vermittelt eine Situation, die der Realität nicht entspricht. Der Gesamteindruck vermittelt das Bild einer großen grünen innerstädtischen Oase, die es so nicht gibt (siehe kolorierte Skizze im Anhang). Besonders eklatant ist dies beim „Wilden Mann“, der erst vor wenigen Jahren mit großem Aufwand um zwei/drei Geschosse aufgestockt wurde und dabei auch die Gebäude Jakoministraße 5 und 7 hofseitig luxuriös überbaut wurden. Da nicht davor ausgegangen werden kann, dass dieser Gebäudekomplex in den kommenden 30 oder 50 Jahren abgerissen wird, wäre es angebracht auf bestehende Situationen Rücksicht zu nehmen und mit ihnen weiterzubauen.

2. Persönliche Betroffenheit:

Was mein Grundstück betrifft, so ist meine konkrete Frage, ob ich • wie im Plan eingezeichnet -innerhalb der Gebäudegrenzlinien einen 10 m hohen Neubau errichten darf und gesetzliche Abstandsregeln zum Gebäude Jakoministraße 7 (Wilder Mann) durch den Bebauungsplan außer Kraft gesetzt werden. Was mein Grundstück betrifft, so ist meine konkrete Frage, ob ich • wie im Plan eingezeichnet -innerhalb der Gebäudegrenzlinien einen 10 m hohen Neubau errichten darf und gesetzliche Abstandsregeln zum Gebäude Jakoministraße 7 (Wilder Mann) durch den Bebauungsplan außer Kraft gesetzt werden.

Einwendungsbehandlung 3:

Ad Berücksichtigung historischer Bebauung:

Der Bebauungsplan zeigt den Rahmen für eine ordnende Entwicklung auf. Die Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien folgte unter Bestimmung der historischen und erhaltenswerten Bestände laut

Begutachtung der Altsachverständigenkommission. Im Planungsgebiet befinden sich keine unter Denkmalschutz gestellten Gebäude.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung des baulichen Rahmens im Bebauungsplan nicht von der Notwendigkeit der Einfügung der Baumaßnahme in das Straßen- Orts- und Landschaftsbild bzw. von der Einhaltung des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 2008 (GAEG) für Baubewilligungen entbindet. Die Möglichkeit einer ordnenden Entwicklung greift insbesondere bei Zubauten bzw. Neubauten. Bei Bestandsgebäuden außerhalb der für eine Bebauung bestimmten Flächen können laut §10 der Verordnung Umbauten und Umnutzungen weiterhin vorgenommen werden.

Ad Verständliche Aufbereitung Bebauungsplan:

Auf Basis einer Luftbildaufnahme des Stadtvermessungsamtes wird der Bestand an Gebäudestruktur und Baumbeständen überlagert mit dem Kataster dargestellt. Diese überlagerten Darstellungen bündeln die Informationen im Bebauungsplan und sind mitunter schwer lesbar. Rechtlich bindend ist der im Bebauungsplan festgelegte bauliche Rahmen durch Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und dergleichen. Die blaugrünen Flächen zeigen nicht den tatsächlichen Bestand an Grünflächen, sondern die bei einer Entwicklung laut Bebauungsplan vorgesehenen Freiflächen.

Ad Persönliche Betroffenheit:

Laut § 3 der Verordnung ist unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzlinien Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig. Demnach könnte ein Neubau hofseitig auf der Liegenschaft Jakoministraße 9, gemäß baulichen Rahmen im Bebauungsplan, errichtet werden.

Einwendung 4:

„A. Eigentumsverhältnisse und Beschreibung des Grundstücks

- 1. Der Einschreiter ist Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft EZ 146, KG 63106 Jakomini. Da die Liegenschaft im Bereich des Bebauungsplanentwurfes liegt, ist der Einschreiter unmittelbar durch den Erlass des geplanten Bebauungsplanes betroffen.*
- 2. Die aktuelle Höhe des Bestandes der Liegenschaft des Einschreiters entlang der Klosterwiesgasse beträgt laut Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf betreffend die Gebäudehöhe 9,45m und betreffend die Gesamthöhe 15,01m. Der Bestand als hofseitiger Anbau im Norden hat eine Gebäudehöhe von 9,32m und eine Gesamthöhe von 12,78m. Aktuell ist die Liegenschaft EZ 146, KG 63106*
- 3. Dem Bebauungsplanentwurf zufolge wäre – zulasten des Einschreiters – eine Bebauung nur mehr innerhalb der im Bebauungsplanentwurf vorgegebenen Baugrenzlinien und Höhenvorgaben möglich:*
- 4. Für das gegenständliche Grundstück wird im Entwurf die nunmehrige maximale Gebäudehöhe mit 9,5m und die Gesamthöhe mit 15,50m entlang der Klosterwiesgasse und mit 14,50m betreffend den hofseitigen „Finger“ festgesetzt.*
- 5. Sowohl im Flächenwidmungsplan 4.0 als auch im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf ist eine Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 vorgesehen.*

B. Der Bebauungsplanentwurf schränkt den Einschreiter durch die indirekte Herabsetzung der erreichbaren Bebauungsdichte massiv ein

- 1. In den Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf wird auf Seite 21 unter dem Punkt „Bebauungsdichte“ angeführt, dass sogar eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan 4.0 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegung dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzen, Gebäudehöhen, Dachformen etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) zulässig ist. Es wird im selben Absatz eingeräumt, dass entlang der Klosterwiesgasse das maximale Baupotenzial laut Bebauungsplan in der Regel weit unter dem im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichtemaximalwert liegt. Die Beschränkung ist keinesfalls geboten und auch nicht zu rechtfertigen.*

2. Laut Berechnung eines Ziviltechnikers lassen die Vorgaben bzw. Einschränkungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes **lediglich eine Bebauungsdichte von 2,11** der gemäß Flächenwidmungsplan vorgesehenen Dichte von 2,5 zu. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf verhindert daher, dass im Falle eines Neu- oder Umbaus die laut Flächenwidmungsplan 4.0 erreichbare Bebauungsdichte von 2,5, selbst wenn man alle Vorgaben maximal realisiert, nicht ausgeschöpft werden kann (siehe Skizze des Architekten):
3. Folglich ist der Einschreiter durch den Bebauungsplanentwurf stark beeinträchtigt, zumal er sich im Ergebnis mit einer krassen Beschränkung seines Eigentums bzw. seiner Investition konfrontiert sieht, weil er auf die im Flächenwidmungsplan 4.0 ausgewiesene maximale Bebauungsdichte von 2,5 vertraut hat.
4. Es ist in keiner Weise rechtfertigbar, dass gerade im Stadtzentrum, im Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet, mit dichter Bebauung und bester Verkehrsinfrastruktur, das Erreichen der maximalen Bebauungsdichte von 2,5 verhindert wird, wenn gerade in solchen Bereichen der Wohnraum attraktiv gemacht werden soll und eine Verdichtung angestrebt wird. Dies wird durch den vorliegenden Entwurf gerade verhindert, weil ein Neu-, Zu- oder Umbau für Eigentümer wesentlich unattraktiv gemacht wird. Ebenso ist eine Traufhöhe von lediglich 9,5m für den Bereich des Stadtzentrums der zweitgrößten Stadt Österreichs äußerst gering.
- In Zukunft werden in solchen Lagen, wie der Gegenständlichen, Wohnungen mit einer geringen Quadratmeteranzahl, in Zusammenschau mit der Tatsache, dass der vorliegende Bebauungsplan – wie noch beschrieben werden wird – einen Umbau oder Neubau für Investoren bzw. Eigentümer unattraktiv macht, an Wert verlieren und mangels Anreiz zur umfassenden Sanierung, schließlich auch für Bewohner bzw. Mieter unattraktiv werden.
5. Die Verringerung der Bebauungsdichte hat entscheidende (aber nicht nur wirtschaftliche) Auswirkungen unter anderem in Form einer Verminderung der Kaufpreise der geplanten bzw. zu realisierenden Räume und dadurch schließlich auf das gesamte (Wohn)Objekt als solches unabhängig von wirtschaftlichen Überlegungen: Mangels Wirtschaftlichkeit eines Umbaus oder Neubaus bzw. der Möglichkeit der Erreichung der vorgeschriebenen maximalen Bebauungsdichte (sowie aufgrund des Verlusts der Parkplätze bei Neubau – siehe dazu unter Punkt D ausführlich) aufgrund der Beschränkungen des Bebauungsplanes, werden in Zukunft bei Umsetzung des Bebauungsplanentwurfes Neu- und Umbauten – außer bei Substanzschädigung bzw. Abbruchreife – wohl eher nicht vorgenommen werden, da dies unattraktiv gemacht wird. Es droht daher – neben der erwähnten Wertminderung –, dass die geplante Ausgestaltung den Einschreiter als Liegenschaftseigentümer wirtschaftlich schädigen wird, sofern ein Neu- oder Umbau unter den gegebenen Bedingungen vorgenommen wird. Auf der anderen Seite wird das Quartier auch immateriell geschädigt, wenn keinerlei Baumaßnahmen mangels Anreizes vorgenommen werden. Die gegenständliche geplante Beschränkung des Eigentums des Einschreiters ist in keiner Weise, auch nicht aus städtebaulicher bzw. raumplanerischer Sicht, gerechtfertigt oder verhältnismäßig.
6. Nicht zuletzt stellt eine derartige indirekte Beschränkung der sowohl im Flächenwidmungsplan 4.0 als auch im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Bebauungsdichte durch einschränkende Höhenangaben und Baugrenzen ein Problem der Rechtsunsicherheit dar, zumal Eigentümer bzw. Projektentwickler mit einer Ungewissheit der Beurteilung der Bruttogeschossfläche bzw. der Bebauungsdichte konfrontiert sind.
- Offensichtlich wird auch der Erwerb einer dort gelegenen Liegenschaft für zukünftige Eigentümer uninteressant, sofern die Bebauungsdichte ungewiss ist bzw. nicht voll ausgeschöpft werden kann.
7. Im Großen und Ganzen betrachtet **führt eine Beschränkung der Bebauungsdichte von 2,5 wohl eher dazu, dass die im Bebauungsplanentwurf vorgegebenen Ziele nicht erreicht werden.** Es wird den Eigentümern dadurch kein Beweggrund für einen Neubau geboten. Umgekehrt **sollte den Eigentümern genau aus diesem Grund auch ein Anreiz gegeben werden, die Objekte zu sanieren oder neu zu bauen, indem das Erreichen der Bebauungsdichte von 2,5 aufgrund der Vorgaben durch Baugrenzenlinien und Höhenangaben ermöglicht wird.** Dies würde das Erreichen der Ziele des Bebauungsplanentwurfes massiv beschleunigen.
8. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der aktuelle Bebauungsplanentwurf für den Einschreiter erheblich nachteilig ist und diesen massiv in seinem Eigentumsrecht beschränkt; dies jedoch ohne sachliche Rechtfertigung. Es spricht aus städtebaulicher und raumplanerischer Sicht nichts dagegen, die Ausnutzbarkeit der Bebauungsdichte mit 2,5 im Entwurf zu gewährleisten. Im vorliegenden Einzelfall sollte individuell auf die vorliegenden besonderen Gegebenheiten eingegangen werden, um durch eine Ausweitung der Baugrenzenlinien bzw. eine Anpassung der Gebäude- und Gesamthöhen sowie die gemäß Flächenwidmungsplan 4.0 erlaubte Bebauungsdichte von 2,5 zu ermöglichen.

C. Lösung durch Ausweitung der Baugrenzenlinien sowie der Höhenvorgaben für das gegenständliche Grundstück

1. Aktuell sehen die Gebäude folgendermaßen der Höhe nach uneinheitlich aus:
2. Im Flächenwidmungsplan ist der gesamte vom Bebauungsplanentwurf umfasste Bereich als homogener Block ausgewiesen:

Aus diesem Grund ist eine Erhöhung der Gesamt- und Gebäudehöhen, insbesondere auf der Hofseite, auf die Vorgaben für zumindest das südlich gelegene Haus, wenn nicht das nördlich gelegene Haus, rechtfertigbar und würde dies zu einer weiteren Vereinheitlichung des Blocks sowie des gesamten Stadtbildes beitragen. Schließlich ist in der Klosterwiesgasse eine dicht aneinandergereihte Blockrandbebauung gegeben. Höhere Gebäude sind – vor allem mit Blick auf das nördlich vom gegenständlichen Grundstück gelegene Haus – in diesem Gebiet, wie in der Bestandsbeschreibung angeführt, keinesfalls unüblich – vielmehr ist das Gegenteil der Fall:

3. Gerade das gegenständliche Haus Nr. 4 fügt sich durch die unterschiedliche Trauf- und Giebelhöhe nicht in das Gebäudeensemble ein. Die Möglichkeit der Höhenanpassung würde daher dem Straßen- und Ortsbild entsprechen und im Sinne des § 10 STEK auch der Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes Rechnung tragen.
4. Die Möglichkeit, zumindest die Höhen der benachbarten Häuser zu erreichen, entspräche auch dem auf Seite 5 der Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf angeführten räumlichen Leitbild, wonach es sich vorliegend um weitgehend geschlossene, die Straßen- und Platzräume begrenzende dichte Bebauung und einheitliche Dachformen handelt. Auf Seite 6 des Bebauungsplanentwurfes wird betreffend die Geschoßanzahl angeführt, dass keine verbindlichen Festlegungen existieren und gebietsbezogen einheitliche Merkmale – wie zum Beispiel einheitliche Traufhöhen (die hier nicht gegeben sind) – zu beachten sind.
5. Durch eine Höhenanpassung auf die Höhe eines der Nachbargebäude oder die Ausweitung der Baugrenzlinien würde auch dem Ziel der „Herausarbeitung der Attraktivität bzw. Identität dieses Quartiers“ entsprochen werden.
6. Der durch den Bebauungsplanentwurf betroffene Einschreiter hat zur Einschätzung der raumplanerischen Lage zusätzlich eine Fachmeinung eingeholt. Diese gutachterliche Stellungnahme wird unter **Beilage /1** zu diesen Einwendungen vorgelegt und inhaltlich in ihrer Vollständigkeit als Einwendung vorgebracht. So entspricht es auch der Fachmeinung des Herrn Arch. DI Schönherr, dass die mit 9,5m gering gehaltene Traufhöhe vor dem Hintergrund der weitaus höheren Höhen der benachbarten Gebäude bzw. der Gebäude in dem Quartier nicht nachvollziehbar ist und damit auch die geplante Höhenentwicklung nicht nachvollzogen werden kann. Dadurch wird auch auf die Heterogenität der benachbarten Häuser hingewiesen. Sogar unter Berücksichtigung der erlaubten Aufklappung sind die Höhen nicht ausreichend bzw. nicht nachvollziehbar gewählt. Aus gutachterlicher Sicht des Arch. DI Schönherr sind die im Entwurf angeführten **Höhen verhandelbar und damit adaptierbar, wobei vor allem auf der Hofseite größere Höhenvorgaben vertretbar sind. Um dem Leitbild einer effizienten und nachhaltigen Stadt sowie einer effizienten Nutzung städtischer Infrastruktur zu entsprechen, ist die Ausnutzung der erlaubten Bebauungsdichte anzustreben.**
7. Für den Fall, dass z.B. aufgrund der Gutachterpraxis tatsächlich keinerlei Möglichkeit gegeben sein sollte, eine Veränderung der festgesetzten straßenseitigen Höhe zu erwirken, so wird auf die Option der hofseitigen Erhöhung des Bestandes hingewiesen, wodurch weiterhin das gegebene Gebäudeensemble straßenseitig gewahrt würde.
8. Es wird mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass im vorliegenden, individuellen Fall der Klosterwiesgasse 4 entweder ein Weg gefunden werden sollte, um die Baugrenzlinien zu verschieben oder die Gebäude- und/oder Gesamthöhen zu adaptieren, sodass eine Bebauungsdichte von 2,5 erreicht werden kann.

D. Weitere Anmerkungen

1. Ein weiterer Grund, der das Erreichen der Ziele des Bebauungsplanentwurfes, vor allem jenes der Begrünung und Entkernung bzw. des vorgesehenen Versiegelungsgrades von 0,2 der Hoffläche, hindert, ist die Tatsache, dass im Falle eines Neubaus keine Parkplätze mehr vorgesehen werden dürfen, jedoch gleichzeitig keine Ersatzparkplätze auf den dafür vorgesehen Liegenschaften zur Verfügung stehen. Da keine alternative und unentgeltliche Pkw-Abstellmöglichkeit garantiert werden kann, sobald der Innenhof erneuert wird, wird aufgrund finanzieller Einbußen auch mangels Praktikabilität von einem Neubau und einer Neugestaltung der Außenanlagen abgesehen werden. An Praktikabilität mangelt es beispielsweise, wenn im Zuge eines Neubauprozesses noch kein (kostenfreier) Ersatzparkplatz auf den vorgesehenen Liegenschaften gesichert bzw. gebaut ist und selbst wenn dies doch der Fall wäre, die Distanz zu den neuen Parkplätzen zu den jeweiligen Häusern weit ist. Es wird jedenfalls im Interesse der Eigentümer und Nutzer sein, die Parkplätze im Hof zu behalten. Speziell im gegenständlichen Fall bei Umsetzung des Bebauungsplanentwurfes wird in absehbarer Zeit kein Neubau vorgenommen werden, weil weder die Bebauungsdichte von 2,5 erreichbar ist noch die Bausubstanz selbst unwirtschaftlich ist. Dies ist für das Erreichen des Zieles der Begrünung und Entkernung nicht förderlich.
2. Auf Seite 22 der Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf wird unter „Formale Gestaltung von Gebäuden“ angeführt, dass die Errichtung von Laubengängen und über die Bauflucht vortretenden Balkonen und Erker nicht zulässig sein sollen. Danach wird ausgeführt, dass zur Wahrung und Weiterentwicklung der typischen

architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich Balkone und Vordächer maximal 2,0m über die Baugrenzlinie vortreten dürfen. Dem Wortlaut nach ist nicht klar, ob es sich dabei um die Hof- oder die Straßenseite handelt.

Aus den angeführten Gründen wird daher der
ANTRAG

gestellt, das Stadtplanungsamt Graz wolle den Einwendungen stattgeben und die Änderung des Bebauungsplanentwurfes „Klosterwiesgasse-Grazbachgasse-Jakoministraße“ im Sinne der obigen Ausführungen untersagen, bzw. dem Ansinnen des Einschreiters sinngemäß bestmöglich entsprechen, sodass eine Beeinträchtigung der Liegenschaft EZ 146, KG 63106 Jakomini, und der Rechte des Einschreiters ausgeschlossen ist.“

Einwendungsbehandlung 4:

Ad Bebauungsplanentwurf schränkt erreichbare Bebauungsdichte massiv ein. Laut § 29 (2) Stmk Baugesetz kann auf die Ausschöpfung der für Baugebiete im Flächenwidmungsplan festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichte nur dann ein Rechtsanspruch erfolgen, sofern nicht ein Bebauungsplan oder die Belange des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes entgegenstehen.

Für das Planungsgebiet wurde laut Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan die Bebauungsplanpflicht zur Schutz der Innenhöfe und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, § 26 Abs. 26) verordnet.

Laut 1.0 Räumlichen Leitbild (rechtskräftig seit 27. Februar 2020) liegt die Liegenschaft im Bereichstyp „Altstadt und Vorstadt“.

Die Ziele aus dem Räumlichen Leitbild sind u. a. die Berücksichtigung der Kleinteiligkeit und Gestaltungsvielfalt, Wahrung der Maßstäblichkeit, Weiterführung der einheitlichen Dachlandschaft (Farbgebung, Dachdeckung, Dachform udgl.) und die Beachtung der Vorgaben im Rahmen des UNESCO-Weltkulturerbes und der Altstadtschutzzone.

Das Haus „Klosterwiesgasse 4“ liegt in der Altstadtschutzzone III und wurde seitens der Altstadtsachverständigenkommission in der Stellungnahme vom 07.04.2020 straßenseitig inklusive der klassizistischen Straßenfassade, Dach und Gaupen als schutzwürdig nach GAEG 2008 eingestuft.

Die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhen erfolgte daher annähernd gemäß der historischen Bestandssituation.

Aufgrund der Schutzwürdigkeit lt. GAEG 2008 und der im Ortsbild der Klosterwiesgasse gegebenen Charakteristik und kleinteiligen Maßstäblichkeit ist eine Aufstockung entlang der Klosterwiesgasse lt. Höhenfestlegungen im Bebauungsplan daher nicht möglich.

Die im Bestand als historisches Motiv vorhandene hofseitigen, fingerartigen Einbauten wurden in ordnender Systematik bei der Festlegung der Baugrenzlinien im Bebauungsplan aufgenommen. Deren Höhenentwicklung erfolgte orientiert an der Bestandshöhe des Hauses Klosterwiesgasse 4 an der Straße.

Für die Festlegung der Höhenentwicklung bzw. Geschossigkeit sind daher diese Kriterien vor der Ausnutzung eines Maximalbebauungsdichtewertes von 2,5 zu stellen.

Ad Versiegelungsgrad

Die Festlegung des Versiegelungsgrades entspricht der Zielsetzung im 4.0 STEK, § 26 Abs. 26 nach Entsiegelung und Durchgrünung der Hofflächen.

Ad Errichtung von Parkplätzen

Gemäß § 26 (26) zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept ist der ruhende motorisierte Verkehr von der Oberfläche der Innenhöfe fernzuhalten und die Qualität der Innenhöfe als ruhige, begrünte Räume mit Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen zu sichern.

Die Errichtung von Parkplätzen im Innenhof stünde damit klar im Widerspruch zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept.

Ad Balkone und Vordächer

Gemäß § 4 (4) der Verordnung dürfen Balkone und Vordächer maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie vortreten. Da im Planwerk die Baugrenzlinien hofseitig eingetragen wurden und entlang der Straßen Baufluchtlinien festgelegt wurden, gilt sinngemäß diese Regelung nur für die hofseitigen Bereiche.

Einwendung 5:

„Es ist mit Verlust von Grünflächen in den Innenhöfen im gesamten Gebiet und auf Gst.Nr. 255, KG Jakomini zu rechnen.

Die Baugrenzlinien sollten sich hier an den Bestand halten, auf Gst.Nr. 255 ist die Baugrenzlinie deutlich ausgedehnt. Es ist durch Errichtung von PKW Stellplätzen, Verkehrsflächen, Tiefgaragen, Tiefgaragenzufahrten, Feuerwehruzufahrten und Liftzubauten mit weiteren Einschnitten insbesondere im Grünraum zu rechnen, die ich mit den den Argumenten des Erläuterungsberichts und des Klimaschutzplans der Stadt Graz nicht vereinbar sehe.

Der Bebauungsdichtewert sollte mit dieser Agenda vereinbar nicht auf ein Maximum ausgereizt werden. PKW-Individualverkehr sollte aus Rücksicht auf den Grünraum und die Wohnqualität in diesem Gebiet eingeschränkt werden.

Errichtung von PKW Stellplätzen: Diese Ausnahme in der Verordnung ist nicht nachvollziehbar.

„Zukünftig ist die Errichtung von PKW Stellplätzen nur mehr auf den Liegenschaften Klosterwiesgasse 14 und Klosterwiesgasse 16 /Mondscheingasse 10 - Gst.Nr. 252, 253, 255, alle KG Jakomini und innerhalb der Tiefgaragengrenze zulässig.

Argumente dem Erläuterungsbericht entnommen:

– Planerische Empfehlung: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen.“

Einwendungsbehandlung 5:

Laut derzeitiger Bestandssituation ist das Planungsgebiet des 06.28.0 Bebauungsplanes großteils verbaut und versiegelt. Der Grünflächenanteil beträgt derzeit laut Auswertung einer Luftbildaufnahme aus dem Jahr 2019 bei ca. 17 %.

Durch eine Entwicklung laut 06.28.0 Bebauungsplan kann dieser Wert auf ca. 40% erhöht werden. Auch wenn in Einzelfällen, bei Ausnutzung des maximalen baulichen Rahmens des Bebauungsplanes – je nach Ausgangssituation – zu einer geringfügigen Verschlechterung des Grünflächenanteils führen kann, wird auch für das Grst.Nr. 255 ein Wert von ca. 40% Grünflächenanteil bei Entwicklung laut Bebauungsplan zu erreichen sein.

Die Festlegungen im Bebauungsplan (Versiegelungsgrad, Vorgaben zu Begrünung und Grüngestaltung) entsprechen daher den Zielsetzungen der Entsiegelung und weitgehenden Entkernung der Hofbereiche und führen zur Verbesserung des Grünflächenanteils.

Zudem sind gemäß § 7 (2) der Verordnung offene PKW-Abstellplätze nicht zulässig. Damit wird dem § 26 (26) des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen, wonach der ruhende motorisierte Verkehr von der Oberfläche der Innenhöfe fernzuhalten und die Qualität der Innenhöfe als ruhige, begrünte Räume mit Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen gesichert werden.

Die Bebauungsdichten divergieren stark im Bebauungsplangebiet. Da die Festlegung des baulichen Rahmens mit Baugrenz- und Baufluchtlinien und Höhenzonierungen unter Berücksichtigung der historischen Bestandssituation erfolgte, und diese in vielen Bereichen eine vorstädtische, kleinteilige Bebauung auf großzügigen Parzellen widerspiegelt, liegt die durch den Bebauungsplan erreichbare Bebauungsdichte in der Regel entlang der Klosterwiesgasse und der Jakoministraße weit unter dem Maximalwert. Jedoch bei der gründerzeitlichen Blockrandbebauung entlang der Grazbachgasse wird aufgrund der kleinen Parzellen die Bebauungsdichte hingegen meist überschritten.

Aufgrund der innerstädtischen Lage mit bester Infrastruktur, der teils kleinteiligen Parzellierung, den engen Straßenquerschnitten und den historisch erhaltenswerten Bestandsbauten entlang der Straße wurde von der Verpflichtung zur Errichtung von Tiefgaragenplätzen für das gesamte Planungsgebiet abgesehen. Aufgrund der gegebenen Zufahrtmöglichkeit an der Mondscheingasse wird die im Bebauungsplan dargestellte Abgrenzung für die Tiefgarage als einzig praktikabler Bereich für eine Tiefgarage gesehen. Die Festlegung des Tiefgaragenumrisses erfolgte unter Berücksichtigung der bestehenden Baumvegetation.

Einwendung 6:

„Ich bin Eigentümer, mit meiner Schwester, an der Liegenschaft KG 63106, Grundstücksnummern 217/1;217/2, 218, wir im Grundbuch ersichtlich.

Uns wurde am 11. Dezember 2023 der geplante Bebauungsplan präsentiert. Eingangs wurde erklärt, dass sowohl aufgrund von Bebauungsdichte und Bebauungsgrad (0,8-2,5) Entwicklungsmöglichkeiten auf diversen Liegenschaften möglich sind.

Im Zuge der Präsentation wurden diese Möglichkeiten allerdings fast zur Gänze ausgeschlossen.

Im Grunde zieht jegliche Veränderung an der Liegenschaft massive Reduktionen der Nutz- bzw. Wohnfläche nach sich. Die Gebäudehöhen wurden derart restriktiv eingetragen, dass eine Angleichung an andere Gebäudehöhen (nord- bzw. südlich) gänzlich auszuschließen sind. Weiters ist eine Rückführung div. Liegenschaften, die "überformt bzw. überbaut" wurden, als utopisch anzusehen. Diese Umbauarbeiten wurden genehmigt und sollen nun rückgeführt werden? Ein Gleichheitsgrundsatz ist laut Ihrem Bebauungsplan völlig ausgeschlossen.

Weiters würde eine eventuell mögliche Veränderung am Bestand lt. Ihren Ausführungen zur Folge haben, dass auf Grundstücksnr. 217/2 beinahe das halbe Gebäude abgetragen werden müsste. Grob geschätzt sind bei dem 2 geschossiges Gebäude mit ca. 100m². Bei einer möglichen Veräußerung der Immobilie würde dies einen Wertverlust von 200-300 Tsd€ bedeuten (sehr konservativ geschätzt)!

Zusätzlich sind die geforderten Maßnahmen zur Versiegelung, Begrünung, Baumbepflanzung ein enormer wirtschaftlicher Aufwand der in keinsten Weise eine wirtschaftliche Darstellung gegenüber Mietern, Investoren, Banken u.ä. rechtfertigt bzw. darstellen lässt. Pro 250 m² Wohnfläche einen Baum zu pflanzen, bei gleichzeitigem Verlust von dutzenden m² Wohnfläche empfinde ich als verstörend und steht in keiner Relation! Auf unserem Grundstück steht ein sehr erhaltenswürdiger Baum, den wir natürlich erhalten werden! Somit sehen wir unseren Beitrag auch geleistet!

Kurz zusammengefasst bedeutet dieser Bebauungsplan für uns als Eigentümer einen enormen wirtschaftlichen Schaden, sollte er in dieser Form in Kraft treten.“

Einwendungsbehandlung 6:

Für das Planungsgebiet wurde laut Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan die Bebauungsplanpflicht zur Schutz der Innenhöfe und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, § 26 Abs. 26) verordnet.

Dabei sind im Bebauungsplan Festlegungen zur Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung zu treffen.

Die als historisches Motiv vorhandenen hofseitigen, fingerartigen Einbauten wurden in ordnender Systematik und unter der Zielsetzung der Schaffung einer weiträumigen Grünfläche in der Mitte des Planungsgebietes mit den Festlegungen im Bebauungsplan aufgenommen. Um diesen Zielsetzungen gemäß § 26 Abs. 26 des Stadtentwicklungskonzeptes nach unversiegelten und begrüntem Innenhöfen zu entsprechen, sehen die Festlegungen im Bebauungsplan oft geringeres Baupotential vor, als im Bestand vorhanden.

Laut § 10 der Verordnung sind bei bestehenden Gebäuden außerhalb der Bebauung bestimmten Flächen weiterhin Umbauten und Umnutzungen zulässig. Jedoch sind für alle baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben, wie Zu- und Neubauten die verordneten Inhalte des Bebauungsplanes bindend.

Die Vorgabe im § 8 der Verordnung nach Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Laubbaumes bezieht sich auf je 250 m² Freifläche (= unverbaute Fläche) und nicht auf Wohnflächen. Bei der Liegenschaft Jakoministraße 13 würde es sich gemäß Rahmen im Bebauungsplan um 1 Laubbaum handeln, wobei dieser bereits im Bestand vorhanden ist.

Einwendung 7:

„2. Gleichheitsgebot / Sachlichkeit

Es ist festzuhalten, dass der Entwurf des Bebauungsplans vorsieht, dass die Bebauung der Liegenschaft mit der Adresse Klosterwiesgasse 10 - im Gegensatz zu anderen Liegenschaften - massiv eingeschränkt werden würde.

Während die direkt angrenzenden Liegenschaften mit den Adressen Klosterwiesgasse 8 und 12 zu 40% und 61 % (!) bebaut werden dürften, würde die Liegenschaft Klosterwiesgasse 10 nur zu 25% bebaut werden dürfen. Bei den anderen Liegenschaften in der Klosterwiesgasse verhält es sich wie folgt: Nr. 6 könnte zu rund 51 %, Nr. 14 zu 57%, und Nr. 16 zu 53% verbaut werden. Die maximale Höhe ist hier weniger von Relevanz, da sie bei allen Liegenschaften ähnlich ist und dadurch ähnliche Bruttogeschossflächen erreicht werden könnten.

Völlig unverständlich ist darüber hinaus noch, dass die flächenmäßig sehr großen Liegenschaften Klosterwiesgasse Nr. 14 (1.695 m²) zu 57 % und Nr. 16 (2.043 m²) zu 53% bebaut werden dürften, die eher kleine Liegenschaft Nr. 12 (454 m²) sogar zu 61 %. Die Liegenschaften von Erna Schoberer und DI Jörg Stoiser-Schoberer mit der Adresse Klosterwiesgasse Nr. 10 mit einer Fläche von insgesamt 707 m² (EZ 143: Fläche 572 m² ; EZ 2234: 135 m²) könnten jedoch nur zu 25% verbaut werden.

Ein Bebauungsplan entspricht den gesetzlichen Anforderungen nur dann, wenn ihm eine entsprechende Grundlagenforschung vorangegangen ist. Die Grundlagenforschung hat im Allgemeinen aus Überlegungen zu bestehen, die die Grundlage für die jeweilige Planungsentscheidung bilden und als solche auch erkennbar und nachvollziehbar sind (VfGH 19.09.2022, V 48/2021).

Nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH müssen die Entscheidungsgrundlagen für einen Bebauungsplan erkennbar und dokumentiert sein (VfSlg 18.640/2008). Allerdings ist nicht jede einzelne Festlegung eines Bebauungsplanes (zB die Höhe jedes einzelnen Gebäudes) zu begründen, sondern muss nur die dahinterstehende allgemeine Planungsabsicht erkennbar bleiben (VfSlg 16.896/2003, 17.224/2004).

Aus dem Erläuterungsbericht vom 18.10.2023 gehen grundsätzlich die Planungsabsichten hervor. Allerdings ist nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund die grundbücherlichen Eigentümer in Bezug auf die Liegenschaften mit der Adresse Klosterwiesgasse 10 im Gegensatz zu anderen Eigentümern benachteiligt werden. Es geht weiters aus dem Erläuterungsbericht vom 18.10.2023 nicht hervor, welche Grundlagenforschung und Diskussionen in Bezug auf den Umfang der Bebauung der Grundstücke in der Klosterwiesgasse vorangegangen ist.

In einem Anlassfall, in dem die hintere Baufluchtlinie nicht für alle Grundstücke gleich geregelt war, hat der VfGH entschieden, dass der Ordnungsgeber bezüglich der Bebaubarkeit von in grundsätzlich gleicher Lage befindlichen Grundstücken einen Liegenschaftseigentümer gegenüber anderen bevorzugt hat. Der Ordnungsgeber ermöglicht dem einen eine besonders günstige Bebauung (Möglichkeit des Anbaues an die hintere Grundstücksgrenze), anderen hingegen hat er - als Folge dieser Bevorzugung den Umfang der Bebaubarkeit beschränkt (VfGH 07.03.2022, V 260/2021).

Nicht anders - wobei es sich hier um den umgekehrten Fall handelt - verhält es sich im gegenständlichen Fall, wobei hier explizit die grundbücherlichen Eigentümer der Liegenschaft mit der Adresse Klosterwiesgasse 10 (ua EZ 143, KG 63106 Jakomini) gegenüber den anderen Liegenschaftseigentümern in der Klosterwiesgasse benachteiligt werden. Es scheint, dass die fingerartige Strukturierung („Pawlatschen“) im Entwurf des Bebauungsplanes unverhältnismäßig zum Nachteil der Eigentümer der Liegenschaft mit der Adresse Klosterwiesgasse 10 gezogen wurden. Der prozentuelle Umfang der Bebauung müsste für sämtliche Grundstückseigentümer in etwa (mit geringfügigen Abweichungen) gleich sein.

3. Erhalt von Baustruktur und Bausubstanz

Die Liegenschaft Klosterwiesgasse 10 wurde in den letzten Jahren von den grundbücherlichen Eigentümern saniert. Auch ein Umstieg auf umweltfreundliche Heizungssysteme (von Öl und Gas auf Zentralheizung mit Fernwärme) wurde vollzogen.

Die im vorderen Hof gelegenen Gebäude, welche im Kern über 200 Jahre alt sind, wurden für Wohnzwecke adaptiert, genauso wie die im hinteren Hof gelegenen Gebäude aus den 1960er Jahren. Für den Umbau der im hinteren Hof gelegenen Gebäude wurde im Zuge des Bauansuchens auch die Altstadtkommission einbezogen, um das Gesamtbild zu erhalten.

Im vorliegenden Bebauungsplan müssten bei Um- oder Ausbauten die im hinteren Hof gelegenen Gebäude (EZ 2234, KG 63106 Jakomini) entfernt werden. Die im vorderen Teil gelegenen Gebäude müssten im Ergebnis ausgehöhlt werden, um die zulässige klotzartige Verbauung statisch zu verkräften. Am Ende würde straßenseitig die Fassade erhalten bleiben, jegliche andere historische Bausubstanz wäre dann jedoch zerstört.

Es scheint, dass hier im Grunde eine Kulissenverbauung (wie beispielsweise im De-signer Outlet Parndorf) verfolgt wird: Wichtig ist nur eine schöne, funktionslose Fassade; wie es dahinter aussieht oder was dort früher einmal war, scheint egal zu sein.

4. Vernichtung von Wohnflächen

Sofern auf der Liegenschaft Klosterwiesgasse Nr. 10 (EZ 143, KG 63106 Jakomini) sowie der Liegenschaft EZ 2234, KG 63106 Jakomini gemäß dem derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans unter Ausschöpfung der maximal möglichen Grenzlinien die Bebauung vorgenommen werden würde, würden am Ende trotzdem weniger Bruttogeschossflächen sowie Wohnraum zur Verfügung stehen, nicht möglich, und zwar auch dann nicht, wenn die Bestimmungen betreffend Dächer gemäß § 5 der Verordnung (im Entwurf) eingehalten werden würden. Es ist unverständlich und nicht nachvollziehbar, dass im Planungsgebiet künftig auch an Bestandsgebäuden außerhalb der Baugrenzlinie keine Anpassungen mehr vorgenommen werden dürfen. Die Gebäude stehen bereits. Ein ressourcenschonender und wirtschaftlicher Dachbodenausbau wäre - wie bereits dargestellt - im Grunde verboten.

Es ist hier weiters anzumerken, dass der im Bebauungsplan vorgesehene Abriss von Gebäuden, um danach weniger Wohnraum zu erhalten, völlig unwirtschaftlich ist, es sei denn, ein Liegenschaftseigentümer möchte in Zukunft „Luxuswohnungen“ mit entsprechend hoher Bepreisung errichten. So jedoch fördert der Bebauungsplan Gentrifizierung.

Es würde somit ohnehin knapper Wohnraum vernichtet werden. Aus wirtschaftlicher Sicht ist hinzuzufügen, dass im Falle der Vermietung der Flächen die Mietzinseinnahmen sinken würden. Die dann zu rund 75% begrünte Grundfläche kann nicht weiter genutzt oder verwertet werden. Es würde somit die Liegenschaft durch den Bebauungsplan massiv an Wert verlieren.

Der Entwurf des Bebauungsplans bzw § 10 der Verordnung (im Entwurf) sieht vor, dass bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen Umbauten und Umnutzungen zulässig sind. Für das auf der Liegenschaft EZ 2234, KG 63106 Jakomini, befindliche Gebäude würde das bedeuten, dass nur Umbauten (im Sinne des § 4 Z 58 Stmk BauG) zulässig sind. Ein Dachgeschosszubau (im Sinne eines Zubaus gemäß § 4 Z 64 Stmk BauG) oder Dachgeschossaufbauten wären somit

5. Widerspruch zwischen Altstadtsschutzzone III und Abbruch von hofseitigen Gebäuden

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Altstadtsschutzzone III gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz (GAEG). Die Schutzzonen nach dem GAEG dienen der Erhaltung jener 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.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist gemäß dem Erläuterungsbericht vom 18.10.2023 die Entkernung und Entsiegelung von Hofflächen. Die Bodenversiegelung wird mit max. 0,2 der jeweiligen Hoffläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden. Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient gemäß dem Erläuterungsbericht vom 18.10.2023 neben grünräumlichen Aspekten, der Entsiegelung, dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (zB Luftfeuchtigkeit).

Laut dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sind die hofseitigen Gebäude außerhalb der Baugrenzlinie abzurechnen (vgl etwa Erläuterungsbericht vom 18.10.2023, Seite 24: Beispiel Klosterwiesgasse 4). Ein Abbruch widerspricht jedoch eindeutig den Zielen des GAEG. Die Ziele des GAEG sind nämlich die Erhaltung der Altstadt von Graz in ihrem Erscheinungsbild, ihrer Baustruktur und Bausubstanz so-wie die Aktivierung ihrer vielfältigen urbanen Funktion. Diesen Zielen kommt ein vor-rangiges öffentliches Interesse zu.

In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass sich aus den beiliegenden Plänen (Altbestand 1940 sowie 1950) etwa zeigt, dass die Liegenschaft mit der Adresse Klosterwiesgasse 10 in der Vergangenheit wesentlich dichter bebaut war. Ein Zeuge dieser Zeit ist ein noch vorhandener, aber nicht mehr genutzter Keller in der Mitte des Hofes.

Es stellt sich allgemein die Frage, warum die historische Bebauung im Planungsgebiet im Entwurf des Bebauungsplans nicht vollständig berücksichtigt wird und stattdessen eine umfassende Begrünung vorgeschrieben wird, ohne aber die öffentlichen Interessen im Sinne des GAEG zu beachten“.

Einwendungsbehandlung 7:

Ad Gleichheitsgebot / Sachlichkeit

Für das Planungsgebiet wurde laut Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan die Bebauungsplanpflicht zur Schutz der Innenhöfe und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, § 26 Abs. 26) verordnet.

Dabei sind im Bebauungsplan Festlegungen zur Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung zu treffen.

Neben der Festigung der straßenraumbildenden Bebauung, wurde entlang der Klosterwiesgasse und Jakoministraße das historische Motiv der hofseitigen, fingerartigen Einbauten in einer ordnenden Systematik unter der Zielsetzung der Schaffung einer weiträumigen Grünfläche in der Mitte des Planungsgebietes im 06.28.0 Bebauungsplan aufgenommen. Das Planungsgebiet weist jedoch unterschiedliche Parzellenzuschnitte, sowie unterschiedlich gegliederte Bestände auf. Viele Bestände im Planungsgebiet wurden von der Altsachverständigenkommission gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 (GAEG) als „erhaltenswert“ eingestuft und wurden daher in ihren Umrissen und Höhen in der Bebauungsplanung aufgenommen.

Die Systematik der fingerartigen Hofeinbauten in gekuppelter Bauweise, d. h. mit der Möglichkeit des nachbarseitigen Anbaus an die Brandmauer konnte jedoch nicht auf allen Liegenschaften umgesetzt werden. Auf der Liegenschaft „Klosterwiesgasse 10“ führen die geringe Breite des Bauplatzes und die nicht vorhandene Möglichkeit für die Liegenschaft „Klosterwiesgasse 8“ eine Bebauung an der südlichen Grundgrenze vorzunehmen, zu einer beschränkten Länge des fingerartigen Einbaus.

Aufgrund der unterschiedlichen Planungsprämissen kann keine prozentuell gleichartige Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien erfolgen.

Ad Erhalt von Baustruktur und Bausubstanz / Vernichtung von Wohnfläche / Widerspruch zwischen Altstadtsschutzzone III und Abbruch von hofseitigen Gebäuden

Die Verifizierung nach Erhaltungswürdigkeit der Bausubstanz erfolgte von der Altstadtssachverständigenkommission. Viele Gebäude im Innenhof und wenige entlang der Straße sind als „nicht“ erhaltenswert eingestuft worden. Die Bestände im Innenhof der Liegenschaft „Klosterwiesgasse 10“ gehören ebenso dazu. Die Stellungnahmen der ASVK war neben dem Ziel der Entkernung, Entsiegelung und Ordnung der Baumassen, eine wichtige Grundlage für die Festlegung der Baugrenzlinien im Hofbereich.

Die Bebauungsplanpflicht zum Schutz und Revitalisierung der Innenhöfe und Vorgärten wurde für den Gebietsbereich im Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes verordnet.

Das damit festgelegte Ziel einer blockrandartigen Struktur mit weitgehend entsiegelten und begrüntem Innenhöfen kann nur durch Abbruch von nicht erhaltenswerten Beständen in den Innenhofzonen bzw. in den nicht zur Bebauung bestimmten Flächen erreicht werden.

Ein Bebauungsplan gibt damit die Vorgaben für eine geordnete bauliche Entwicklung lt. § 26, Abs. 26 4.0 STEK und hat immerwährende Gültigkeit. Da sämtliche Liegenschaften im Bebauungsplangebiet bebaut sind, wird die geordnete Bebauung laut Bebauungsplan über weite Bereiche erst nach einer längeren Zeitspanne erfolgen. Einen unmittelbaren Zwang für einen Abbruch übt der Bebauungsplan nicht aus, da laut § 10 der Verordnung bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen weiterhin Umbauten und Umnutzungen zulässig sind. D.h. die Sanierung der Bestände im Hof ist weiterhin möglich.

Einwendung 8:

„Generelle Kritik:

Es sind leider auch hier Versprechungen nicht erfüllt worden, die Bebauungspläne leserlich zu gestalten; um sie beurteilen zu können, muss man nach wie vor eigene Skizzen anfertigen. Wenn auch die gute Ausstattung des Erläuterungsplanes mit Straßenfotos zu loben ist (allerdings: Foto 7 zeigt nach Westen!), fehlen Aufnahmen der Innenhöfe – auf die es ja hier am stärksten ankommt.

Der **Schutz von erhaltenswerten Gebäude** ist entgegen den lauthalsigen Zusagen der Stadtplanungsspitze in Bebauungspläne überhaupt nicht erkennbar. Historische Strukturen sind den Planern offenbar nicht geläufig; so haben nur Klosterwiesgasse 6 und 8 wirklich „Pawlatschen“, das sind offene Laubengänge; Quertrakte generell als „fingerartig historische Pawlatschen“ zu bezeichnen, ist einfach falsch.

Das Planungsgebiet liegt über die in der **Altstadtschutzzone 3** und ist Teil des historischen Vorortes Jakomini. Hier hat Caspar Andreas von Jakomini nach 1786 einen neuen Stadtteil mit engen Gassen und niedriger Bebauung systematisch angelegt. Neben Wohnbauten haben sich hier von Anfang an gewerbliche Betriebe niedergelassen. Das Geviert ist also ein historisch gewachsenes Areal mit relativ dichter Verbauung in den Innenhöfen. Dabei sind einzelne der Grundstücke mit erhaltenswerten historischen Innenhöfen ausgestattet.

Konkrete Kritik:

1) Lt. Erläuterungsbereich liegt ein **Bauwunsch auf der Parzelle 255** vor. Nun ergibt der Bebauungsplan, dass hier eine Ausweitung der Baufäche möglich sein soll! Das ist völlig im Widerspruch zu der behaupteten Absicht, mehr Grünraum zu erreichen! De facto wird hier ein Grundbesitzer, der Antragsteller, bevorzugt; dafür soll der Nachbar im Norden seine Baumasse reduzieren. Ich halte das – milde ausgedrückt – für eine einseitige Bevorzugung in der Planung (Anlage 1).

2) Bei einem Lokalausweis war festzustellen, dass **Teile des Gebäudekomplex Klosterwiesgasse 14 sogar als denkmalwürdig einzustufen sind: Die Hoffront mit ihren Pawlatschen und das nordseitig angebaute Nebengebäude.** Die Riedkarte zum Franziszeischen Kataster von 1829 zeigt, dass auch die Südseite der Parzelle 255 schon dieselbe Struktur aufweist wie heute (Anlage 2)!

Fazit:

Hier einen Bebauungsplan nach Muster einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung vorzusehen, der auf möglichst umfassender Begrünung der Innenhöfe abzielt, ist fehl am Platz; gründerzeitliche Bauten finden sich fast ausschließlich entlang der Grazbachgasse, nachdem der Wasserlauf Ende des 19. Jhs überwölbt worden war.

Die Planung erinnert an Konzepte der Nachkriegszeit mit ähnlichen Zielen, die dafür in der Altstadt von Graz einzigartige Arkadenhöfe geopfert hätten! Hier sind es Bauten des 18. Jahrhunderts, die nicht gewürdigt oder nicht erkannt wurden. Ein Bebauungsplan müsste unterscheiden zwischen wenig qualitätvolle Anbauten und Gebäuden, deren Abriss zu begrüßen ist und erhaltenswerter historische Bausubstanz (nicht nur der Kapelle). Das Einplanen von sich schematisch wiederholenden neuen Hofgebäuden ist keine adäquate Lösung. Es wird ja nicht „vom grünen Wasen“ aus neu gebaut werden können.

Die Haltung der ASVK (sie ist ja zur Stellungnahme einzuladen) wird uns vorenthalten, es ist nicht anzunehmen, dass sie zustimmt. Dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf wird deshalb nicht zugestimmt.“

Einwendungsbehandlung 8:

Im § 41 (1) StROG 2010 sind die erforderlichen Mindestinhalte in der Bebauungsplanung geregelt. Dabei sind neben den Festlegungen des Bebauungsplanes die Inhalte des Räumlichen Leitbildes, des Flächenwidmungsplanes, die Bebauungsdichte aus dem Flächenwidmungsplan sowie die Grundstücksgrenzen mit Bestand aus Katastermappen mit Beständen aus Naturstandsaufnahmen ersichtlich zu machen. Auf Basis einer Luftbildaufnahme des Stadtvermessungsamtes wird der Bestand an Gebäudestruktur und Baumbeständen überlagert mit dem Kataster dargestellt. Diese überlagerten Darstellungen bündeln die Informationen im Bebauungsplan und sind mitunter schwer lesbar, sind jedoch laut § 41 (1) StROG 2010 erforderlich.

Vor Erstellung des Bebauungsplanes wurde u.a. eine Stellungnahme der Altsachverständigenkommission eingeholt. Dabei wurde jede Liegenschaft im Planungsgebiet hinsichtlich historischer Bedeutung und Schutzwürdigkeit begutachtet. Diese Stellungnahme bildete eine wichtige Basis für die Festlegungen der Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien in der Bebauungsplanung.

Es obliegt jedoch dem Bundesdenkmalamt zu prüfen, ob Gebäude, wie das Haus Klosterwiesgasse 14, unter Denkmalschutz gestellt werden sollen. Die Bebauungsplanung kann sich in ihren Grundlagen nur auf verordnete Schutzstellungen bzw. Stellungnahmen von legitimierten Kommissionen beziehen, jedoch selbst keine Schutzstellungen einfordern.

Für das Planungsgebiet wurde laut Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan die Bebauungsplanpflicht zur Schutz der Innenhöfe und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, § 26 Abs. 26) verordnet. Dabei sind im Bebauungsplan Festlegungen zur Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung zu treffen. Neben der Festigung der straßenraumbildenden Bebauung, wurde entlang der Klosterwiesgasse und Jakoministraße das historische Motiv der hofseitigen, fingerartigen Einbauten in einer ordnenden Systematik unter der Zielsetzung der Schaffung einer weiträumigen Grünfläche in der Mitte des Planungsgebietes im 06.28.0 Bebauungsplan aufgenommen. Das Planungsgebiet weist jedoch unterschiedliche Parzellenzuschnitte, sowie unterschiedlich gegliederte Bestände auf. Im Planungsgebiet wurden die meisten straßenseitigen Bestände, sowie einige hofseitigen Bestände im Planungsgebiet von der Altsachverständigenkommission gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 (GAEG) als „erhaltenswert“ eingestuft und daher in ihren Umrissen und Höhen in der Bebauungsplanung aufgenommen. Um mit einer ordnenden Systematik die Möglichkeit durch fingerartigen Hofeinbauten in gekuppelter Bauweise dieses Muster zu komplementieren und so ein beschränktes Entwicklungspotential zu ermöglichen, wurden weitere fingerartige Bereiche für eine Bebauung festgelegt. Jedoch kann die Möglichkeit des nachbauseitigen Anbaus an die Brandmauer aufgrund der unterschiedlichen Parzellenbreiten nicht auf allen Liegenschaften gleich umgesetzt werden.

Bezüglich der Einwendungserledigung, Präzisierung und Klarstellungen der Inhalte hat sich der 06.28.0 Bebauungsplan „Klosterwiesgasse – Grazbachgasse - Jakoministraße“ in folgenden Punkten geändert:

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

PLANWERK

In der Klosterwiesgasse wurden die Kotierungen ergänzt.

VERORDNUNG

Die rot geschriebenen Worte wurden ergänzt.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG, ABSTÄNDE

- (6) Das maximale Ausmaß des Bauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien, sowie durch Balkone und Vordächer gemäß § 4 (4) und Flugdächern, Nebengebäude gemäß § 4 (3) und **Tiefgaragenrampen, Liftzubauten und Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen gemäß § 4(2)** festgelegt.
- (7) Eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzen, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) **entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Ordnung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten** zulässig.
- (8) Der Grad der Bodenversiegelung ~~unbebauter Flächen~~ **außerhalb der durch Baugrenz- und Baufluchtlinien zur Bebauung bestimmten Flächen** wird mit maximal 0,20 festgelegt.
- (9) Unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzen sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig.
- (10) **Für das Gst.Nr. 240/1 gilt: Die Umspannstelle kann von der Berechnung des Versiegelungsgrades und der Bauungsgrades ausgenommen werden.**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Diverse Ergänzungen und Korrekturen, insbesondere zu den geänderten Verordnungspunkten.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 06.28.0 Bebauungsplan „Klosterwiesgasse – Grazbachgasse - Jakoministraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

Die Sachbearbeiterin:

DIⁿ Angelika Kohlbach

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit ³~~10~~ Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen in der Sitzung des

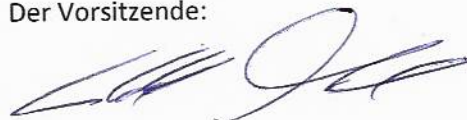
Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 20.3.2024

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

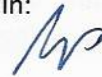
bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 21.3.2024

Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja / nein, Datum: November 2021
- Die Bürger:innenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat


Dem Bezirksrat Jakomini wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 06.28.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.


Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.


Klima-Schutz Maßnahmen


Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurden in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:

- Boden- und Flächen-sparender Umgang mit den Liegenschaften
- Entsiegelung
- Freihaltung der (Innen-)Höfe
- Festlegung des Versiegelungsgrades
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Lingenhöle-Kohlbach Angelika
	Zertifikat	CN=Lingenhöle-Kohlbach Angelika,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-03-11T16:15:43+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-03-11T17:25:58+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-03-12T09:04:40+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kahr Elke
	Zertifikat	CN=Kahr Elke,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-03-12T09:16:57+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14-081191/2019/0020

06.28.0 Bebauungsplan

„Klosterwiesgasse – Grazbachgasse - Jakoministraße“

IV. Bez., KG Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21. März 2024, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.28.0 Bebauungsplan „Klosterwiesgasse – Grazbachgasse - Jakoministraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Geschlossene Bebauung
Gekuppelte Bebauung
- (2) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 20% zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG, ABSTÄNDE

- (1) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien, sowie durch Balkone und Vordächer gemäß § 4 (3) und Flugdächern und Nebengebäude gemäß § 4 (3) Tiefgaragenrampen, Liftzubauten und Kellerabgänge gemäß § 4 (2) festgelegt.
- (2) Eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Ordnung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.

- (3) Der Grad der Bodenversiegelung außerhalb der durch Baugrenz- und Baufluchtlinien zur Bebauung bestimmten Flächen wird mit maximal 0,20 festgelegt.
- (4) Unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig.
- (5) Für das Gst.Nr. 240/1 gilt: Die Umspannstelle kann von der Berechnung des Versiegelungsgrades und der Bebauungsgrades ausgenommen werden.

§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Bauflucht-, Baugrenzzlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Pro Bauplatz ist maximal ein 1 Flugdach und 1 Nebengebäude im maximalen Gesamtausmaß von 40 m² zulässig.
- (4) Balkone und Vordächer dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzzlinie vortreten.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäude- (Traufhöhe) und Gesamthöhen (Firsthöhe bzw. Attikahöhe bei Hofgebäuden) eingetragen.
- (2) Die festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen beziehen sich auf das jeweilige straßenseitige Gehsteigniveau.
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer sind entlang der Straßen ausschließlich mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.
- (5) Bei den hofseitigen, fingerartigen Anbauten sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Vordächer, Glasdachkonstruktionen, technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte sowie Terrassen bis zu 1/3 der Flachdachfläche.
- (7) Gilt für die Klosterwiesgasse: Eine hofseitige Aufklappung der Dachfläche bis max. 3 m über die straßenseitige Gebäudehöhe ist zulässig. Für die Aufklappung sind alle Dachneigungen zulässig.
- (8) Gilt für die Grazbachgasse: Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mind. 0,8 m straßenseitig vom jeweils angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.
- (9) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (10) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10° mindestens 2,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Balkone sind als überwiegend auskragende Konstruktion auszuführen.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.
- (5) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (6) Bei Neu- und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig.
- (7) Für das straßenseitige Erdgeschoß gilt: Offene Durchgänge und Zufahrten von der Verkehrsfläche in den Hofbereich sind unzulässig.
- (8) Für Gebäude entlang der Straßen gilt: Für die Dachdeckung sind Dachziegel bzw. ziegelfarbene Eindeckungen zu verwenden.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ausschließlich in Tiefgaragen und innerhalb der im Plan dargestellten Abgrenzung zulässig.
- (2) Offene PKW-Abstellplätze sind nicht zulässig.
- (3) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude bzw. innerhalb der Baugrenzlinien zu integrieren.
- (4) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (5) Bei Neu- und Zubauten sind Fahrradabstellplätze überwiegend im Gebäude bzw. innerhalb der Baugrenzlinien zu integrieren.
- (6) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Je 250 m² Freifläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bestandsbäume können in die Berechnung inkludiert werden.
- (3) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,00 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,00 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,00 m
- (6) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- (7) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

(8) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert zulässig.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis max. 1,80 m zulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig.
Die Instandhaltung der Kapelle auf Grundstück Nr. 255, KG Jakomini ist zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 04. April 2024 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr

GZ: A 14-081191/2019/0020

Bearbeiterⁱⁿ: DIⁿ Angelika Kohlbach

06.28.0 Bebauungsplan
„Klosterwiesgasse – Grazbachgasse –
Jakoministraße“
VI. Bez., KG Jakomini

Graz, 21.03.2024

BESCHLUSS

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die bürgerliche Eigentümerin des Grundstückes Nr.:255, MS Consult GmbH, hat um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** i.d.g.F. liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) mit Einkaufszentrenausschluß“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 -2,5.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 18.864 m² auf.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel im Gebietsbereich ist die Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung mit überwiegenderm Erhalt der historischen Bebauungsstruktur, welche sich aus der Vorstadtbebauung entlang der Jakoministraße und Klosterwiesgasse und der gründerzeitlichen Blockrandbebauung entlang der Grazbachgasse bildet.

Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur im gegenständlichen Geviert weisen die Gebäude entlang der Klosterwiesgasse und Jakoministraße eine besondere Charakteristik durch die hofseitigen, mehrgeschossigen Quertrakte als „Pawlatschen“ auf.

Dieses Motiv wurde in der hofseitigen Baugrenzenlinienführung der Jakoministraße und Klosterwiesgasse für mögliche Entwicklungen aufgenommen und soll zur Entsiegelung und Entkernung der überformten Innenhöfe führen.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18. Oktober 2023 über die beabsichtigte Auflage des 06.28.0 Bebauungsplan „Klosterwiesgasse – Grazbachgasse – Jakoministraße“ Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 3. November 2023.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit von Samstag, dem 4. November 2023 bis Freitag dem 12. Jänner 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 12. Dezember 2023 innerhalb des Auflagezeitraums stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 04. November 2023 bis 12. Jänner 2024 langten 8 Einwendungen, 1 Stellungnahme und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Aufgrund der, während der ersten Auflagefrist eingegangenen Einwendungen wurde der 06.28.0 Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten abgeändert:

PLANWERK

In der Klosterwiesgasse wurden die Kotierungen ergänzt.

VERORDNUNG

Die rot geschriebenen Worte wurden ergänzt.

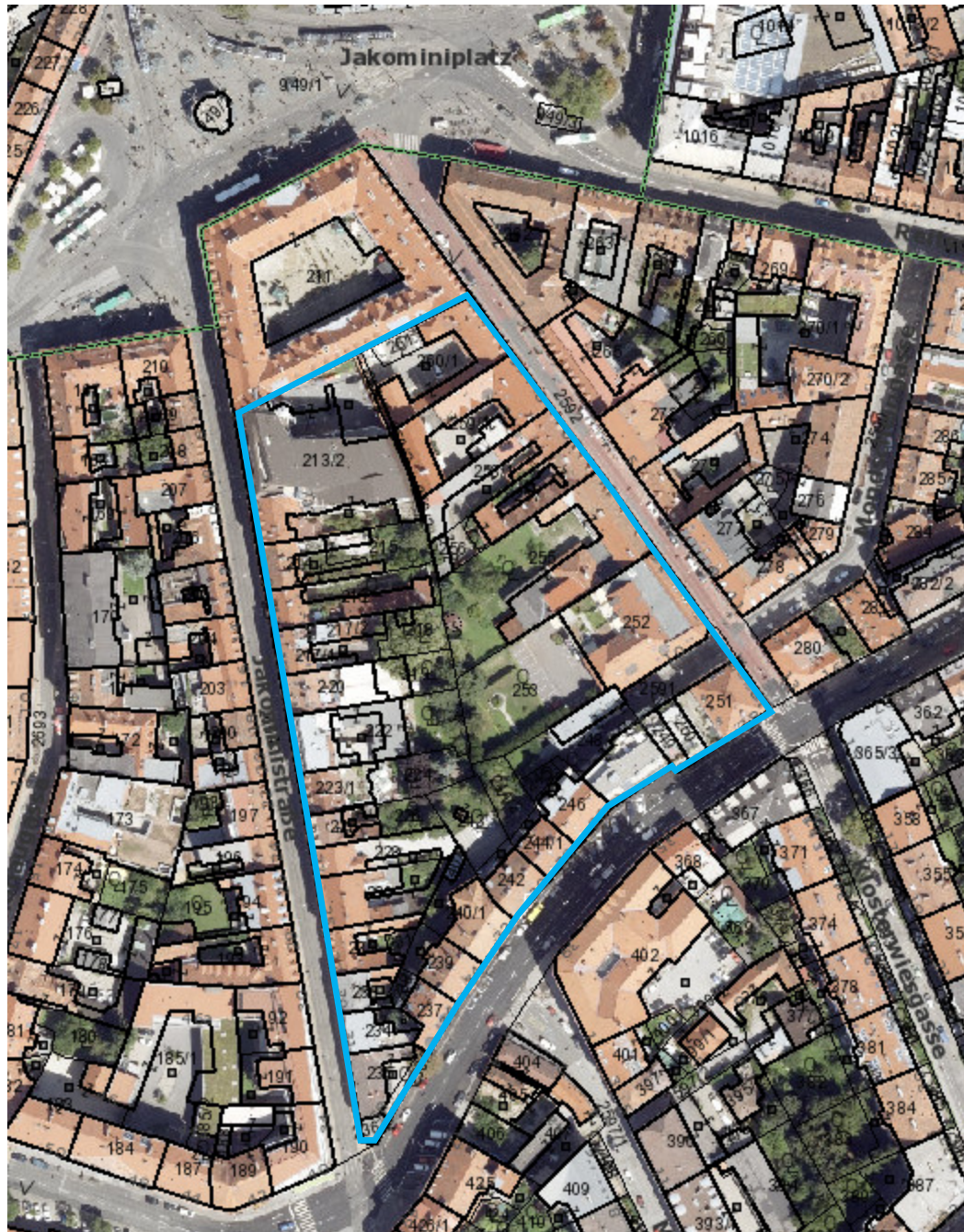
§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG, ABSTÄNDE

- (1) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien, sowie durch Balkone und Vordächer gemäß § 4 (4) und Flugdächern, Nebengebäude gemäß § 4 (3) und **Tiefgaragenrampen, Liftzubauten und Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen gemäß § 4 (2)** festgelegt.
- (2) Eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzen, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) **entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Ordnung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten** zulässig.
- (3) Der Grad der Bodenversiegelung ~~unbebauter Flächen~~ **außerhalb der durch Baugrenz- und Baufluchtlinien zur Bebauung bestimmten Flächen** wird mit maximal 0,20 festgelegt.
- (4) Unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzen sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig.
- (5) **Für das Gst.Nr. 240/1 gilt: Die Umspannstelle kann von der Berechnung des Versiegelungsgrades und der Bebauungsgrades ausgenommen werden.**

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Gebietsbereich südlich des Jakominiplatzes, welcher als Verkehrsdrehscheibe für den öffentlichen Verkehr eine zentrale Funktion mit zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen einnimmt.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 18.864 m² brutto auf.



Luftbild 1 (2022) mit
Kataster :
Auszug aus den Geo-
Daten-Graz.

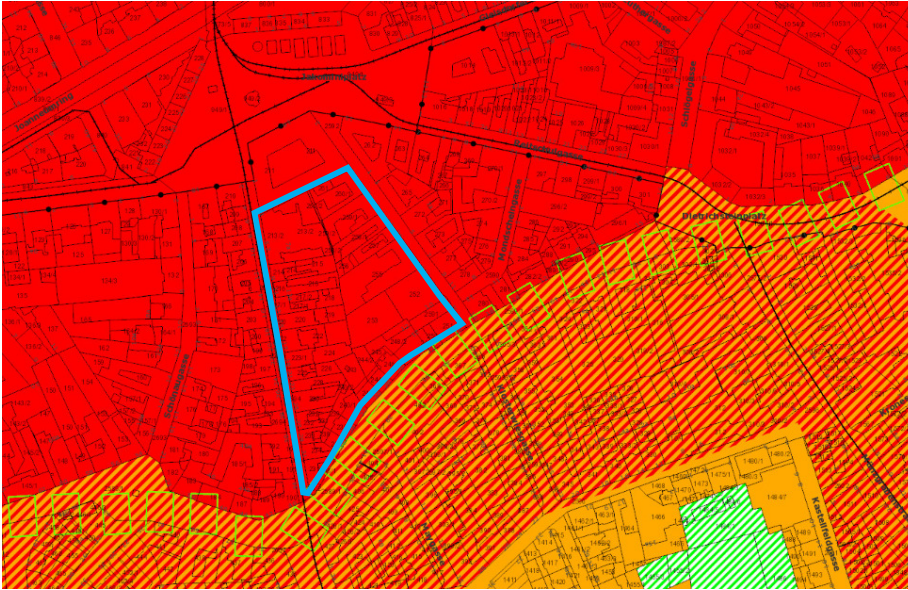
Der Rahmen kenn-
zeichnet das Bebau-
ungsplangebiet

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept (STEK) liegt das Bebauungsplangebiet im Funktionsbereich „Stadtzentrum / Bezirks- u. Stadtteilzentrum“ (gemäß §10 und §11 STEK).



Auszug aus dem 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept

Die Umrandung be-
zeichnet das Pla-
nungsgebiet

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.
- (4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.
- (5) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)

§26 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam) BAULANDDURCHGRÜNUNG

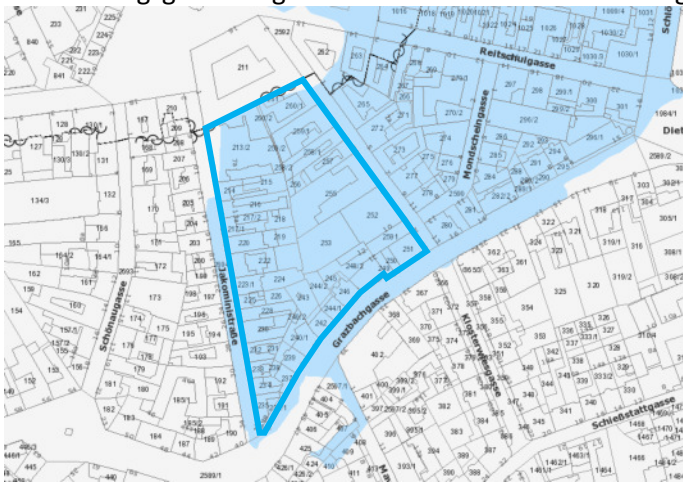
- 20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.
Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.
- (22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz
- (23) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch:
 - Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°. Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.
- (26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch:
 - Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.
 - Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.
Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und

kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.

- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.
- Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.
- Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.

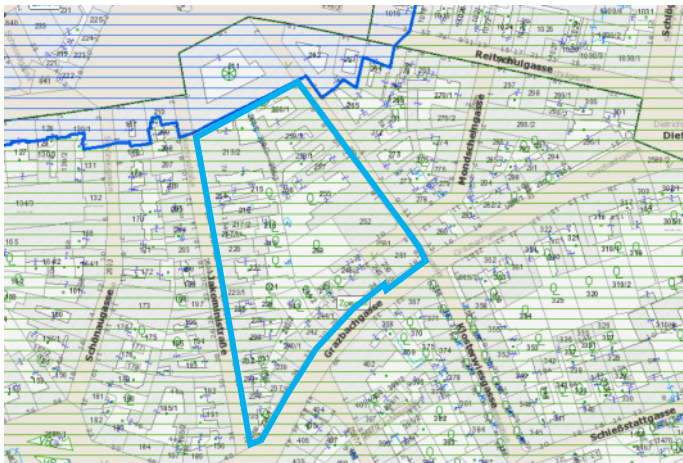
Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Das Baugebungsplangebiet liegt im Bereich der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Das Planungsgebiet liegt fast vollkommen im Überflutungsbereich HQ 30.



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

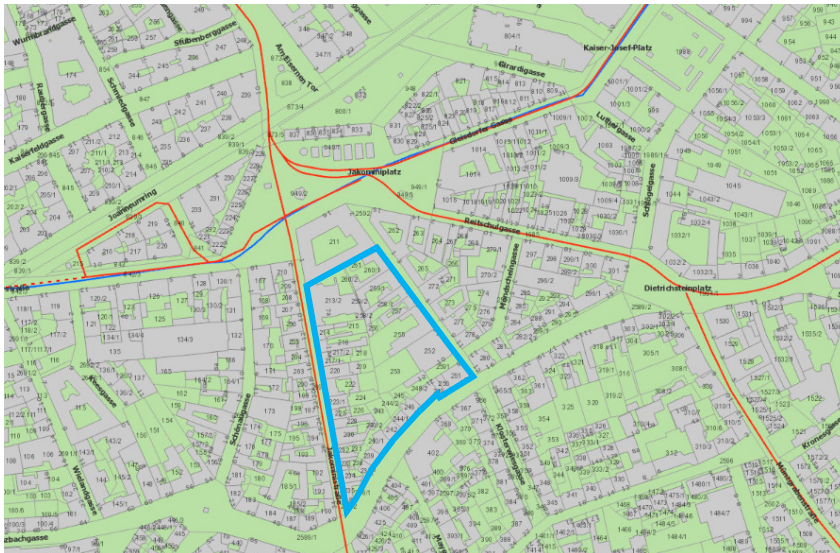


Auszug aus dem Plan „Altstadtschutzzonen“

Das Planungsgebiet liegt in der Altstadtschutzzone III

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Altstadtschutzzone III gemäß dem GAEG 1980.

- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Nähe zum Verkehrsknotenpunkt „Jakominiplatz“ (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) als sehr gut anzusehen.



Auszug aus dem
Deckplan 3 zum 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept

Die Umrandung be-
zeichnet das Pla-
nungsgebiet

- Einkaufszentren (Deckplan 5):
Kategorie D: keine Einkaufszentren zulässig

1.0 Räumliches Leitbild:

Bereichstyp: Altstadt und Vorstadt,
Teilraum 2: Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard – Jakomini

Charakteristik:

Weitgehend geschlossene, die Straßen- und Platzräume begrenzende dichte Bebauung, einheitliche Dachformen, starke Funktionsdurchmischung, engmaschiges öffentliches Fußwegenetz, attraktive öffentliche Freiräume.



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild

Die Umrandung be-
zeichnet das Pla-
nungsgebiet

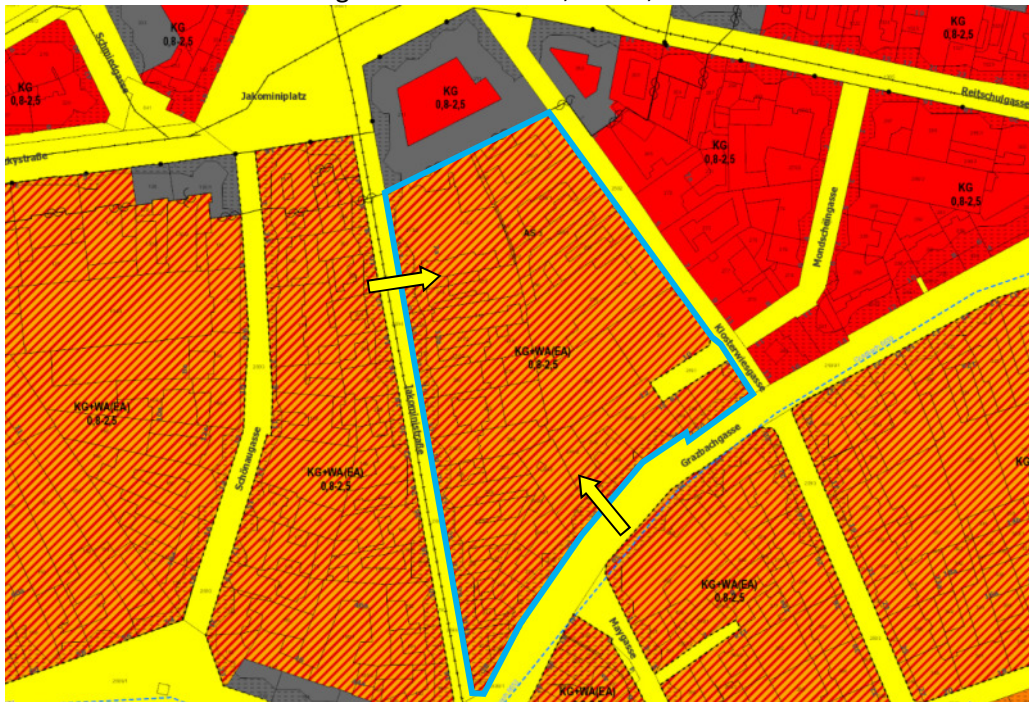
- Geschossanzahl: keine verbindlichen Festlegungen, Beachtung gebietsbezogener einheitlicher Merkmale wie beispielsweise einheitliche Trauffhöhen (Ensembleschutz) bzw. trauf – oder giebelständige Anordnung der Gebäude
- Bauweise: geschlossen, gekuppelt
- Lage zur Straße: straßenraumbildend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bauordnungen verbindliche Festlegungen treffen
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall)
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Im Norden aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) bzw. östlich kurz- und mittelfristiges Erweiterungsgebiet bzw. im Süden außerhalb der Versorgung

○ Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), mit Einkaufszentrenauschluß“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die gelben Pfeile bezeichnen das Planungsgebiet

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

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

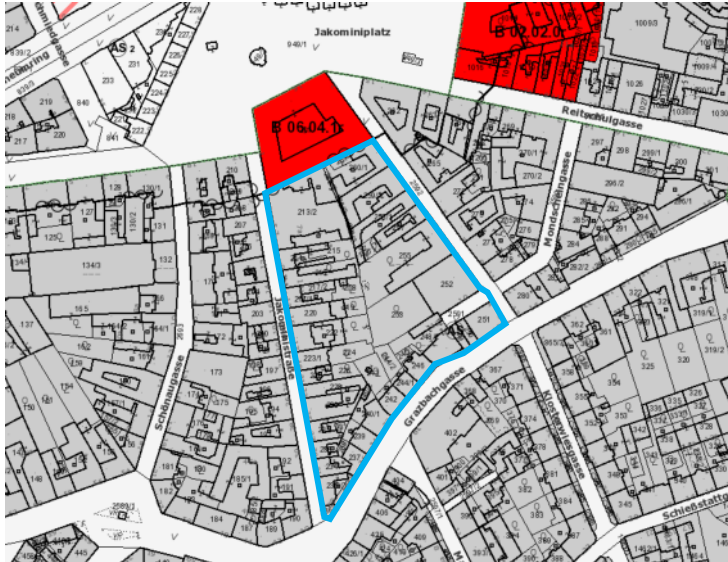
Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1)

Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Innenhöfe und Vorgärten:

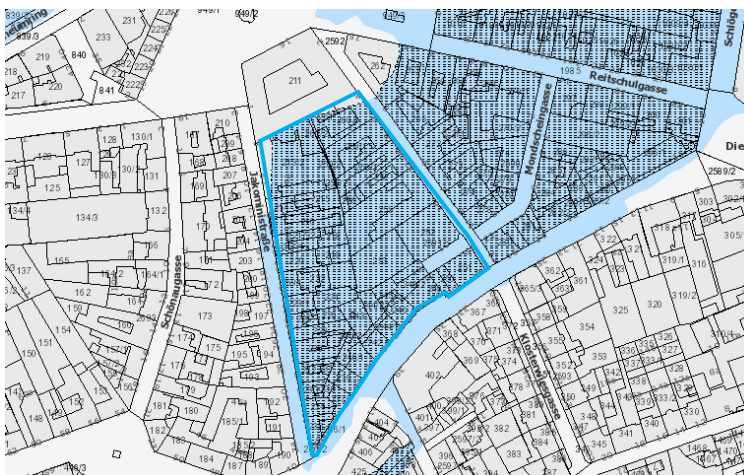
- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung.
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.
- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.
- Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.
- Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2) 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 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):
Lage innerhalb des Sanierungsgebietes Hochwasser im HQ 100 Hochwassergefährdungsbereich

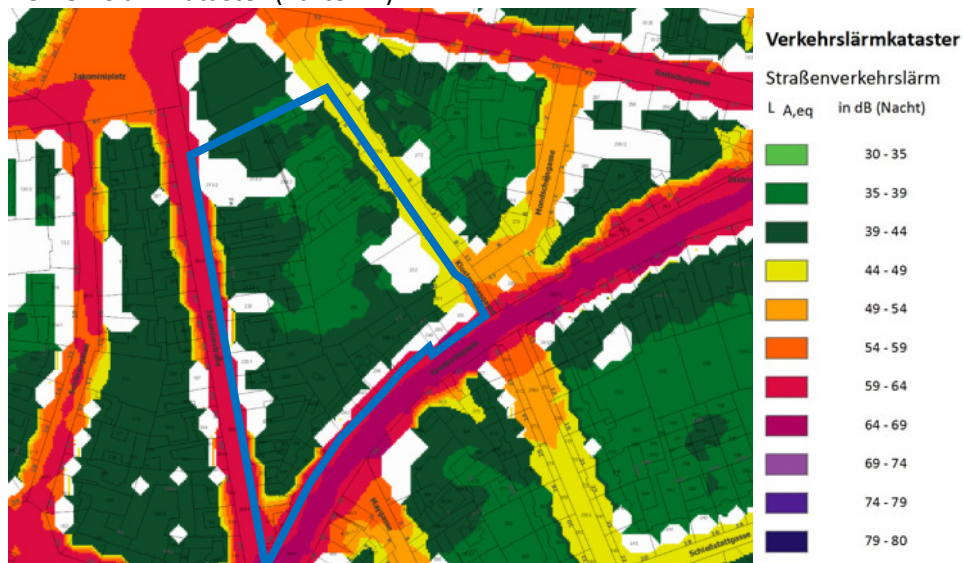


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



- o Stadtklimaanalyse:

Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung; nachts Murtalabwinde

Planerische Empfehlung: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen.



Auszug aus der Karte: Klima – Planungshinweise, die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- **Situierung und Umgebung**
Das Planungsgebiet liegt südlich des Jakobiniplatzes, welcher als Verkehrsdrehscheibe für den öffentlichen Verkehr eine zentrale Funktion mit zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen einnimmt.



Luftbild 2 (2022):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

Die vom Stadtkern ausgehende Altstadt- bzw. gründerzeitliche Bebauung wechselt im Bereich Jakominiplatz in eine kleinteilige und straßenraumbildende Vorstadtbebauung. Weit in den Tiefen der langgestreckten Hofparzellen erstrecken bei einigen Liegenschaften der Klosterwiesgasse fingerartig historische Pawlatschen.

Insbesondere entlang der Jakoministraße sind jedoch die Innenhöfe meist überformt und in hohem Maße zugebaut worden. Neben Wohnnutzungen in den Obergeschossen haben sich in den Erdgeschosszonen flächige, gewerbliche Nutzungen angeordnet. Dabei ist bei den meisten Höfen die vormalig fingerartige Struktur durch die Überformungen nicht mehr erkennbar.

Die Grazbachgasse weist eine durchgehend geschlossene gründerzeitliche Bebauung mit 3- 4 Altgeschossen bzw. 5 neueren Geschossen auf, wobei an den Kreuzungsbereichen die Gebäude durch ihre kleinteilige bzw. niedrigere Ausformung einen Übergang zur Jakoministraße bzw. Klosterwiesgasse bilden.



Luftbild 3 (2022):
Schrägauf-
nahme©Stadt
Graz – Stadtver-
messung
Blick in westliche
Richtung.



Luftbild 4 (2022) © Stadt Graz - Stadtvermessung - Schrägaufnahme: Blick in nördliche Richtung.

Kleinräumige Umgebung:

Nördlich des Planungsgebietes:

Unmittelbar nördlich grenzt die „alte Post“ als dreigeschossiger, schlossartiger Baublock mit großzügigem Innenhof an das Planungsgebiet (06.04.1 Bebauungsplan „Steinfeldhaus“), welcher einen bestimmenden Teil des südlichen Abschlusses des frequentierten Jakominiplatzes als einer der Hauptverkehrsknotenpunkte des öffentlichen Verkehrs bildet.

Östlich des Planungsgebietes:

Die östliche Seite der Klosterwiesgasse weist eine durchgehend straßenraumbildende, geschlossene Bebauung auf. Neben kleinteiliger Vorstadtbebauung mit 2 Geschossen sind 3-geschossige Gebäude mit gründerzeitlichen Geschosshöhen vorhanden.

Südlich des Planungsgebietes:

Von der Grazbachgasse Richtung Süden erstreckt sich ein weitreichendes Gebiet mit gründerzeitlicher Blockrandbebauung, welches durch vereinzelte Reste vorstädtischer, kleinteiligerer Bebauung unterbrochen wird. Die gründerzeitlichen Häuser weisen weitgehend 4 Altgeschosshöhen bzw. bis zu 6 neuzeitliche Höhen, während die niedrigen Vorstadthäuser meist nur 1- bis 2 Geschosse aufweisen.

Westlich des Planungsgebietes:

Westlich der Jakoministraße besteht eine weitgehend 3-geschossige, straßenraumbildende, geschlossene Bebauung mit Geschäftsflächen in der Erdgeschosszone.

- Bestände:

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbilddauswertung der Stadtvermessung 2022, Bezug jeweiliges Gehsteigniveau)

Klosterwiesgasse:



Foto 1:
Klosterwies-
gasse:
Blick Richtung
Süden

Klosterwiesgasse 4:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 9,45 m, Gesamthöhe: 15,01 m
Hofseitiger Anbau (Nord), Gebäudehöhe: 9,32 m, Gesamthöhe: 12,78 m

Klosterwiesgasse 6 und 8:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 10,8 m, Gesamthöhe: 16,53 m
Hofseitiger Anbau (Palatschen): 3 Geschosse, Pultdach, Gebäudehöhe: 10,8 m, Gesamthöhe: 16,53 m

Klosterwiesgasse 10:

2 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 6,41 m, Gesamthöhe: 12,04 m
Hofseitiger Anbau (Nord): Flachgeneigtes Pultdach: Gebäude- und Gesamthöhe: 6,53 m

Klosterwiesgasse 12:

2 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 6,14 m, Gesamthöhe: 11,38 m
Hofseitiger Anbau (Süd): Pultdach: Gebäudehöhe: 6,14 m Gesamthöhe: 11,34 m

Klosterwiesgasse 14:

2 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 7,1 m, Gesamthöhe: 12,24 m
Hofgebäude (Süden): Pult-, Sattel bzw. Walmdächer, Gesamthöhe 9 m

Klosterwiesgasse 16 / Mondscheingasse 10:

2 Geschosse, hofseitig teils 3 Geschosse, Satteldach, hofseitig Flachdach, Gebäudehöhe: 8,21 m,
Gesamthöhe: 16,79 m



Foto 2:
Klosterwies-
gasse:
Blick Richtung
Süden
Pfeil zeigt auf
Klosterwies-
gasse 4



Foto 3:
Klosterwies-
gasse:
Blick Richtung
Norden
Pfeil zeigt auf
Klosterwies-
gasse 6 + 8



Foto 4:
Klosterwiesgasse:
Blick Richtung
Norden
Roter Pfeil zeigt
auf Klosterwies-
gasse 10,
Gelber Pfeil auf
Klosterwiesgasse
12



Foto 5:
Klosterwiesgasse:
Blick Richtung
Norden
Roter Pfeil zeigt
auf Klosterwies-
gasse 14,

Mondscheingasse 12 ,21:
2 Geschosse, Pultdach, Gebäudehöhe: 6,93 m, Gesamthöhe: 7,33 m



Foto 6:
Klosterwiesgasse:
Blick Richtung
Norden
Roter Pfeil zeigt
auf Klosterwies-
gasse 16 und gel-
ber Pfeil auf Klos-
terwiesgasse 18

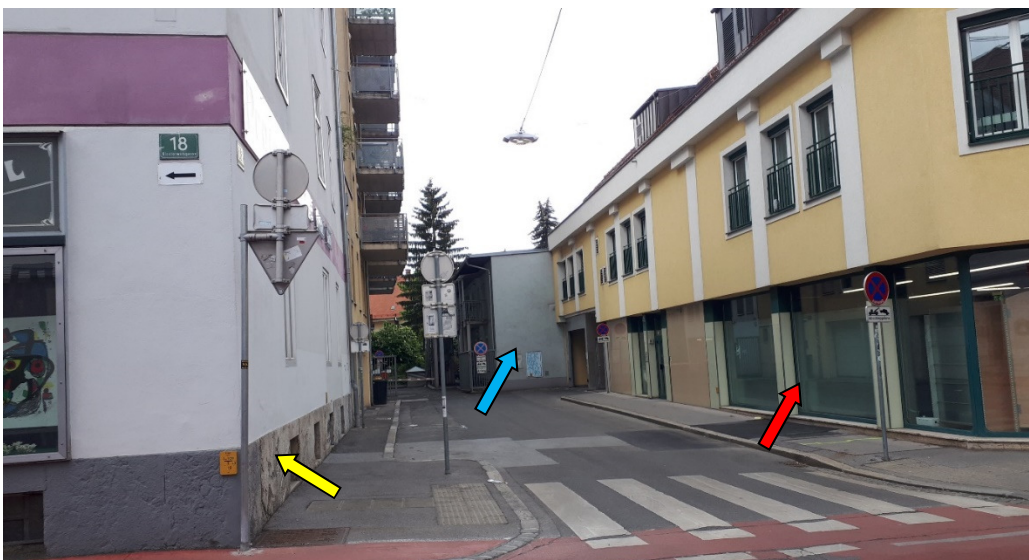


Foto 7:
Klosterwiesgasse:
Blick Richtung
Westen
Roter Pfeil zeigt
auf Klosterwies-
gasse 16; blauer
Pfeil auf Mond-
scheingasse 12
und gelber Pfeil
auf Klosterwies-
gasse 18

Grazbachgasse:

Grazbachgasse 18:

3 Geschosse, Walmdach, Flachdach, Gebäudehöhe: 12,63 m, Gesamthöhe: 18,37 m

Grazbachgasse 20, 22:

östlicher Teil 2 Geschosse, Gebäude- und Gesamthöhe: 6,35 m

Westlicher Teil: 6 Geschosse, Gebäudehöhe: 17,5 m, Gesamthöhe: 20,55 m

Grazbachgasse 24:

6 Geschosse, Gebäudehöhe: 17,63 m, Gesamthöhe: 20,7 m

Grazbachgasse 26:

4 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 16,8 m, Gesamthöhe: 21,5 m

Grazbachgasse 28:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 14,3 m, Gesamthöhe: 19 m

Grazbachgasse 30:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 14,25 m, Gesamthöhe: 18,95 m

Grazbachgasse 32:

5 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 16,75 m, Gesamthöhe: 21,75 m

Grazbachgasse 34:

4 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 17,06 m, Gesamthöhe: 22,16 m

Grazbachgasse 36:

4 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe 14,15 m, Gesamthöhe: 18,55 m

Grazbachgasse 38 / Jakoministraße 33: 3 Geschosse, Gebäudehöhe: 9,52 m, Gesamthöhe: 11,32 m



Foto 8:

Grazbachgasse:
Blick Richtung Nord-
osten
Gelber Pfeil zeigt auf
Grazbachgasse 18;
roter Pfeil auf
Grazbachgasse 20,
blauer Pfeil auf
Grazbachgasse 24,
und grüner Pfeil auf
Grazbachgasse 26



Foto 9:
Grazbachgasse:
Blick Richtung Nord-
osten
Gelber Pfeil zeigt auf
Grazbachgasse 28;
roter Pfeil auf
Grazbachgasse 32,
blauer Pfeil auf
Grazbachgasse 34,
und grüner Pfeil auf
Grazbachgasse 36



Foto 10:
Grazbachgasse:
Blick Richtung Nor-
den:
Gelber Pfeil zeigt auf
Grazbachgasse 38

Jakoministraße:

Jakoministraße 5:

4 Geschosse, Dächer mit flacher bis mittlerer Neigung, Gebäudehöhe:
Satteldach, Gebäudehöhe: 15,64 m, Gesamthöhe: 22,69 m

Jakoministraße 7:

4 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 13,97, Gesamthöhe: 19 m

Jakoministraße 9:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 9,1 m, Gesamthöhe: 14,6 m

Jakoministraße 11:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 9,7 m, Gesamthöhe: 14,8 m

Jakoministraße 13:

4 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 13,7 m

Jakoministraße 15:

4 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 14,0 m, Gesamthöhe: 18,5 m

Jakoministraße 17:

4 Geschosse, Mansarden- bzw. flach geneigtes Dach, Gebäudehöhe: 11,42 m, Gesamthöhe: 19,05 m

Jakoministraße 19:

2 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 6,9 m, Gesamthöhe: 12,8 m

Jakoministraße 21:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 11,7 m, Gesamthöhe: 15,2 m

Jakoministraße 23:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 11,2 m, Gesamthöhe: 16,3 m

Jakoministraße 25:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 11,3 m, Gesamthöhe: 17,5 m

Jakoministraße 27:

2 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 6,0 m, Gesamthöhe: 10,5 m

Jakoministraße 29:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 9,8 m, Gesamthöhe: 12,5 m

Jakoministraße 31:

3 Geschosse, Mansarden bzw. flach geneigtes Dach, Gebäudehöhe: 8,9 m, Gesamthöhe: 11,9 m



Foto 11:
Jakominisstraße:
Blick Richtung Süden:
Gelbe Pfeile zeigen auf
Jakoministraße 5 und 7



Foto 12:
Jakoministraße:
Blick Richtung Süden:
Gelbe Pfeile zeigen auf
Jakoministraße 5 und 7



Foto 13:
Jakoministraße:
Blick Richtung Süden:
Gelber Pfeil zeigt auf
Jakoministraße 9,
roter Pfeil zeigt auf
Jakoministraße 11,
blauer Pfeil auf Jakom-
inistraße 13, grüner
Pfeil auf Jakomin-
istraße 15 und oranger
Pfeil auf Jakomin-
istraße 17



Foto 14:
Jakoministraße:
Blick Richtung Süden:
Gelber Pfeil zeigt auf Jako-
ministraße 19,
roter Pfeil zeigt auf Jako-
ministraße 21, blauer Pfeil
auf Jakoministraße 23,
grüner Pfeil auf Jakomin-
istraße 25 und oranger
Pfeil auf Jakoministraße
27



Foto 15:
Jakoministraße:
Blick Richtung Süden:
Gelber Pfeil zeigt auf Jakoministraße 29,
roter Pfeil zeigt auf Jakoministraße 31 und blauer Pfeil auf Jakoministraße 33,



Foto 16:
Jakoministraße:
Blick Richtung Norden:
Blauer Pfeil zeigt auf Jakoministraße 33 (Ecke Grazbachgasse 38) und roter Pfeil zeigt auf Jakoministraße 31

- Topographie
Das Planungsgebiet ist annähernd eben.
- Baumbestand
In den Innenhöfen sind teils bemerkenswerte Baumbestände gegeben.
Der Baumbestand wurde von der Abteilung Grünraum- und Gewässer bewertet:
Platane StU: 330 cm, auf Gst.Nr. 218, sehr erhaltenswürdig
Bergahorn, StU: 110 cm, auf Gst.Nr. 226, erhaltenswürdig



Ausschnitt: Stellungnahme Abteilung Grünraum- und Gewässer

- Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)
Der Bereich ist infrastrukturell durch seine zentrale Lage im Stadtgebiet sehr gut erschlossen, Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind insbesondere am Jakominiplatz und in den umliegenden Straßen vorhanden.

Entfernungen (Gehlinie):

Nächstgelegene Lebensmittelmärkte:

2 Lebensmittelmärkte (Radetzkystraße und am Jakominiplatz - Steirerhof) befindet sich jeweils in ca. 150 m Entfernung

Nächstgelegene Schulen:

Volksschule Krones, Münzgrabenstraße 18, ca. 500 m
Volksschule Graz-Ferdinandeam, Färbergasse 11, ca. 700 m
Neue Mittelschule Graz-Ferdinandeam, Färbergasse 11, ca. 700 m
BG / BRG Pestalozzistraße, Pestalozzistraße 5, ca. 500 m
Akademisches Gymnasium, Bürgergasse 15, ca. 500 m

Die nächstgelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen:

WIKI Kindergarten Schlögelgasse, Schlögelgasse 1, ca. 450 m
Evangelischer Kindergarten Heilandskirche, Kaiser-Josef-Platz 8/1, ca. 450 m

- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Radwege)

MIV (motorisierter Individualverkehr):

Die radial vom Jakominiplatz ausgehenden Straßen: Klosterwiesgasse im Osten und Jakoministraße im Westen, sowie die Grazbachgasse im Süden begrenzen das gegenständliche Planungsgebiet. Die Mondscheingasse endet als kurze Sackgasse im südöstlichen Bebauungsplangebiet. Die Grazbachgasse ist dabei Teil des höherrangigen innerstädtischen Straßennetzes.

ÖV (öffentlicher Verkehr)

Durch die Nähe zum öffentlichen Verkehrsknotenpunkt „Jakominiplatz“ ist ein Anschluss zu allen städtischen Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5, 6 und 7 und den zentral verlaufenden Buslinien 32, 33, 34, 40 sowie von Regionalbuslinien gegeben.

Radverkehr

Über die Klosterwiesgasse und Jakoministraße besteht ein Anschluss an das übergeordnete Radwegenetz der Stadt Graz

- **Ver- und Entsorgung**
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.
Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.
Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.
- **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 Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) 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 – 9 der Verordnung)

Ziel im Gebietsbereich ist überwiegend der Erhalt der historischen Bebauungsstruktur, welcher sich aus der Vorstadtbebauung entlang der Jakoministraße und Klosterwiesgasse und der gründerzeitlichen Blockrandbebauung entlang der Grazbachgasse bildet.

Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur im gegenständlichen Geviert weisen die Gebäude entlang der Klosterwiesgasse und Jakoministraße eine besondere Charakteristik durch die hofseitigen, mehrgeschossigen Quertrakte als „Pawlatschen“ auf.

Dieses Motiv wurde in der hofseitigen Baugrenzlieführung der Jakoministraße und Klosterwiesgasse für möglichen Entwicklungen aufgenommen und soll zur Entsiegelung und Entkernung der überformten Innenhöfe führen.

Höhenentwicklung

Die im Plan eingetragenen Gebäudehöhen (Traufhöhe) und Gesamthöhen (Firsthöhe) entlang der Straßen entsprechen (unter Berücksichtigung geringfügiger Spielräume für Dachausbauten) mit wenigen Ausnahmen den historischen Bestandshöhen.

Die Bebauung an den Straßen ist in ihrer städtebaulichen Entwicklung weitgehend abgeschlossen bzw. wurden die Gebäude laut Gutachten der Altstadtsachverständigenkommission in ihrer Charakteristik als erhaltenswert eingestuft. Potential ergibt sich nur bei vereinzelt Liegenschaften, welche als „nicht erhaltenswert“ eingestuft wurden und im Bestand derzeit eine 2-Geschossigkeit aufweisen: Haus Klosterwiesgasse 16 und Haus Jakoministraße 27, welche straßenseitig um 1 Geschoss aufgestockt werden könnten.

Für die Liegenschaften Grazbachgasse 20, 22 und 24, Jakomistraße 5, Jakomistraße 17 und Jakoministraße 31, welche in jüngeren Jahren überformt bzw. überbaut wurden, sehen die Höhenfestlegungen wiederum eine Rückorientierung an die niedrigere, angrenzende Dachstruktur vor. Bei den Ergänzungen im Hofbereich sehen die Höhenfestlegungen im Bereich Jakoministraße Hofeinbauten maximal bis zur (hofseitigen) Traufe des Hauptgebäudes und im Bereich Klosterwiesgasse maximal bis 1 m unter dem First des Hauptgebäudes vor.

Bebauungsdichte

Die Intention ist es, auf adäquater bzw. struktureller Art und Weise die bestehenden stadträumlichen Qualitäten zu erhalten bzw. weiterzudenken.

Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.

Bei einigen gründerzeitlichen Häusern entlang der Grazbachgasse wurden die bestehenden Dachräume noch nicht bzw. nur teilweise ausgebaut. Für diese Häuser, welche meist auf kleinen Parzellen stehen, gibt es daher noch das Entwicklungspotential von Dachraumausbauten im Rahmen der Festlegungen im Bebauungsplan. Entlang der Klosterwiesgasse und Jakoministraße liegt das maximale Baupotential laut Bebauungsplan in der Regel weit unter dem im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichtemaximalwertes.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert zudem durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert. Die überbaute Fläche wird definiert durch ein Gebäude, Teile des Gebäudes und bauliche Anlagen, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien bestimmt. Zusätzlich können Balkone und Vordächer im Ausmaß von maximal 2,0 m über der Baugrenzlinie, Flugdächern und Nebengebäude im Maximalausmaß von gesamt 40 m², sowie Tiefgaragenrampen, Liftzubauten und Kellereingänge eingerechnet werden.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung durch Entwicklung bzw. Beschränkung der Baumassen auf die charakteristische Bauform von Seitentrakten.

Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind, durch die Festlegung der Baugrenzlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen entsprechend den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG möglich. Der Bestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien beschrieben.

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

Dachformen:

Entsprechend der in diesem Geviert im überwiegendem Ausmaß bestehenden Gebäude mit Satteldächern entlang der Straßen wird auch im Bebauungsplan eine Weiterführung dieser Charakteristik der Dachlandschaft verlangt. Es sind daher straßenseitig ausschließlich Satteldächer zulässig. Entsprechend der vorgefundenen vorstädtischen und gründerzeitlichen Bebauung wird

die maximal zulässige Höhe der Gebäude durch die höhenmäßige Anpassung an bestehende First- und Traufkanten geregelt und nicht über die Geschoßanzahl per se.

Durch die Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

In den hofseitigen Bereichen sind begrünte Flachdächer zu errichten.

Nutzungen der Gebäude / Erdgeschosszone:

Die Erdgeschosszonen in der Jakoministraße und Klosterwiesgasse weisen belebte Geschäftszonen auf. Der öffentliche Straßenraum wird intensiv von Fußgängern, Radfahrern und vom öffentlichen Verkehr genutzt.

Durch das Fernhalten von Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone sollen einerseits Nutzungskonflikte (Emissionen, Einsicht..) vermieden und andererseits die Anordnung von belebten Geschäfts- bzw. Büronutzungen gesichert werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es, wie bereits ausführlich erläutert, in hoch verdichteten städtischen Räumen Nutzungsmischung zu forcieren und darüber hinaus gleichzeitig auch die Attraktivität bzw. Identität dieses Quartiers herauszuarbeiten bzw. zu stärken.

Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Straßenseitige Laubengänge und Loggien sind rund um dieses Geviert und in näherer Umgebung nicht gegeben. Erker oder Balkone sind vereinzelt im Straßenraum ersichtlich. Die Errichtung von Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Balkone und Erker sind daher nicht zulässig.

Zur Wahrung und Weiterentwicklung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- dürfen Balkone und Vordächer maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie vortreten.

Über diese Festlegungen hinaus ist jedoch in der vertieften Planung der Hofbebauung bei Balkonen und Vordächern auf ausreichende Abstände und Belichtung innerhalb der Höfe zu achten.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100).

Der Hellbezugswert gilt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten.

Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien,.....) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Des Weiteren wurden Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes, getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen. Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert, ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an öffentlichen Straßen. Alle Liegenschaften sind derzeit bebaut; teilweise sind bestehende Zufahrten gegeben. Die Erschließung der jeweiligen Bauplätze erfolgt von den angrenzenden öffentlichen Straßen. Im Bestand verfügen einige Liegenschaften über PKW-Stellplätze im Hofbereich bzw. Zufahrten.

Tiefgarage:

Zukünftig ist die Errichtung von PKW Stellplätzen nur mehr auf den Liegenschaften Klosterwiesgasse 14 und Klosterwiesgasse 16 /Mondscheingasse 10 - Gst.Nr. 252, 253, 255, alle KG Jakomini und innerhalb der „Tiefgaragengrenze“ zulässig.

Aufgrund der frequentierten innerstädtischen Lage mit hoher Fußgänger-, Fahrradfahrer und Straßenbahnintensität, der kritischen Zufahrtsmöglichkeiten, der Parzellenstruktur, des teils erhaltenswerten Gebäudebestandes wäre auch bei einem Neubau auf den übrigen Liegenschaften keine Errichtung von Tiefgaragen zulässig.

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der höchsten Kategorie bezüglich der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen bzw. 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z2 ein Fahrradabstellplatz für sonstige Nutzungen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze im Hauptgebäude integriert zu errichten.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §3 und § 8 der VO)

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut und weist im Inneren begrünte Bereiche auf. Durch die festgelegten Bebauungsmöglichkeiten und die geringen Erweiterungspotentiale bleibt der Anteil an Grünflächen und Bestandsbäumen innerhalb des Bebauungsplangebietes überwiegend erhalten; auf die plangrafische Festlegung von Baumpflanzungen wurde daher im gegenständlichen 06.28.0 Bebauungsplan-Entwurf verzichtet. Jedoch ist je 250 m² Freifläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bestehende mittel- bis großkronige Laubbäume können dabei gegengerechnet werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (z. B. Fußwege) dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Für hofseitige Zubauten wurde die Umsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° mit Dachbegrünung im Bebauungsplan-Entwurf ermöglicht. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung. Photovoltaikanlagen und dergleichen sind demnach mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten, sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 1 m Höhe) auszuführen.

Die oberste Decke der freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von 1,0 m und bei großkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten.

Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

Geländeveränderungen wurden mit max. 0,50 m begrenzt, da das bestehende Planungsgebiet annähernd eben ist.

Eine Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Entkernung und Entsiegelung von Hofflächen. Die Bodenversiegelung wird mit max. 0,2 der jeweiligen Hoffläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden. Als Hoffläche gilt jene Fläche, welche nicht durch die Festlegung von Baugrenz- und Baufluchtlinien für eine Bebauung bestimmt ist.

Beispiel Bodenversiegelung und Begrünung Klosterwiesgasse 4:



Luftbild 4 (2022): Stadt Graz – Stadtvermessung
Bestehender Hof ist vollkommen versiegelt



Luftbild 5 (2022): Stadt Graz – Stadtvermessung
Hofbebauung laut Bebauungsplan:
Abbruch des westlichen Hofgebäudes und
Begrünung des Innenhofes; Pflanzung von 2
Laubbäumen

Beispiel Bodenversiegelung und Begrünung Jakoministraße 15:



Luftbild 6 (2022): Stadt Graz – Stadtvermessung
Bestehender Hof ist im westlichen Bereich
vollkommen überbaut.



Luftbild 7 (2022): Stadt Graz – Stadtvermessung
Abbruch des Hofgebäudes bzw. Teile davon
und Begrünung des neuen Hofbereiches;
Pflanzung eines Laubbaumes

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte, der Entsiegelung, dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Ausführung	Versiegelung
Begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
Begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50%
Wassergebundene Decke	50%
Rasengittersteine	50%
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50%
Pflastersteine im Sandbett	67%
Asphalt	100%
Pflastersteine und -platten im Mörtelbett	100%

Geländeänderungen

Geländemodellierungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Außenanlageplan

Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang einer Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen sowie der Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

(siehe dazu auch das Infoblatt Außenanlageplan in Graz, https://www.graz.at/cms/dokumente/10020472_7757978/3a0a4ad2/2023%2001_INFOBLATT_Au%C3%9Fenanlagenplan%20im%20Bauverfahren.pdf)

6. SONSTIGES

(siehe dazu § 10 der Verordnung)

Werbeanlagen

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §9 hinsichtlich der Lage dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse zulässig.

Einfriedungen

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

Bestehende Gebäude

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig.

Da ein großes Ansinnen besteht, die Kapelle im Garten der Liegenschaft Klosterwiesgasse 14 zu erhalten, wurde die Sanierung der Kapelle in die Verordnung aufgenommen.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 06.28.0 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.

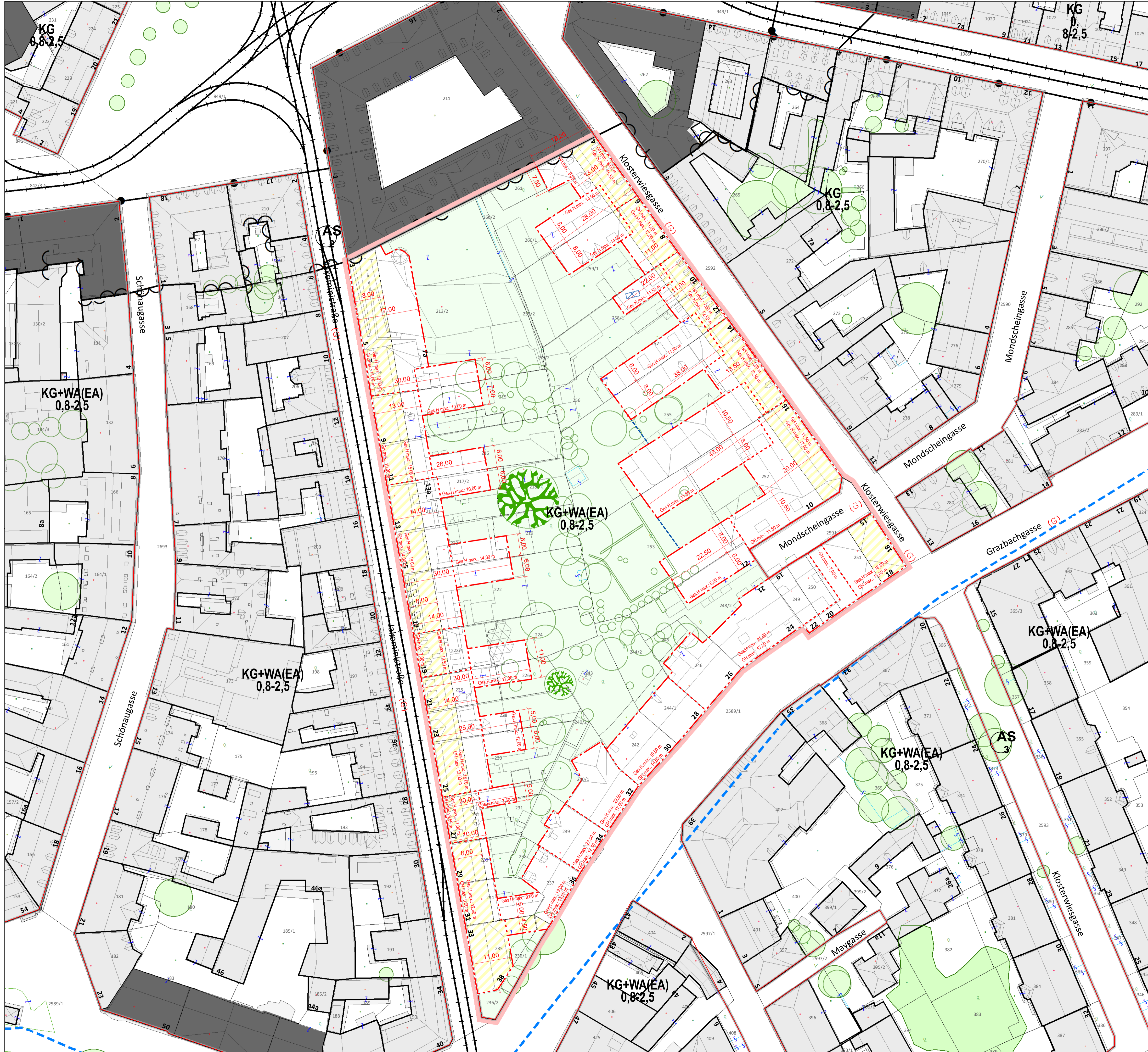
Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)



06.28.0 BEBAUUNGSPLAN

"KLOSTERWIESGASSE - GRAZBACHGASSE - JAKOMINISTRASSE"

A14_081191/2019

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

KG+WA (EA)	Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet mit Einkaufszentrenausschluss
0,8 - 2,5	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
—	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	1 - Altstadt und Vorstadt
TEILRAUM:	2 - Gründerzeitviertel Geidorf - St. Leonhard - Jakomini

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

---	Baufuchtlinie	
---	Baugrenzlinie	
---	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
GH. max: 17,50m	max. Gebäudehöhe	Bebauung
GesH. max: 22,50m	max. Gesamthöhe	
---	Tiefgarangrenze	
---	keine Wohnnutzung im EG	
---	Straßenfuchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
---	Freifläche	Freiflächen
---	zu erhaltende Bäume	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25a	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

---	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
---	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 18.864 m²

Maßstab: 1:500



06.28.0 BEBAUUNGSPLAN

"KLOSTERWIESGASSE - GRAZBACHGASSE - JAKOMINISTRASSE"

A14_081191/2019

Datum: September 2023, März 2024

Inhaltliche Bearbeitung: DI. Angelika KOHLBACH

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

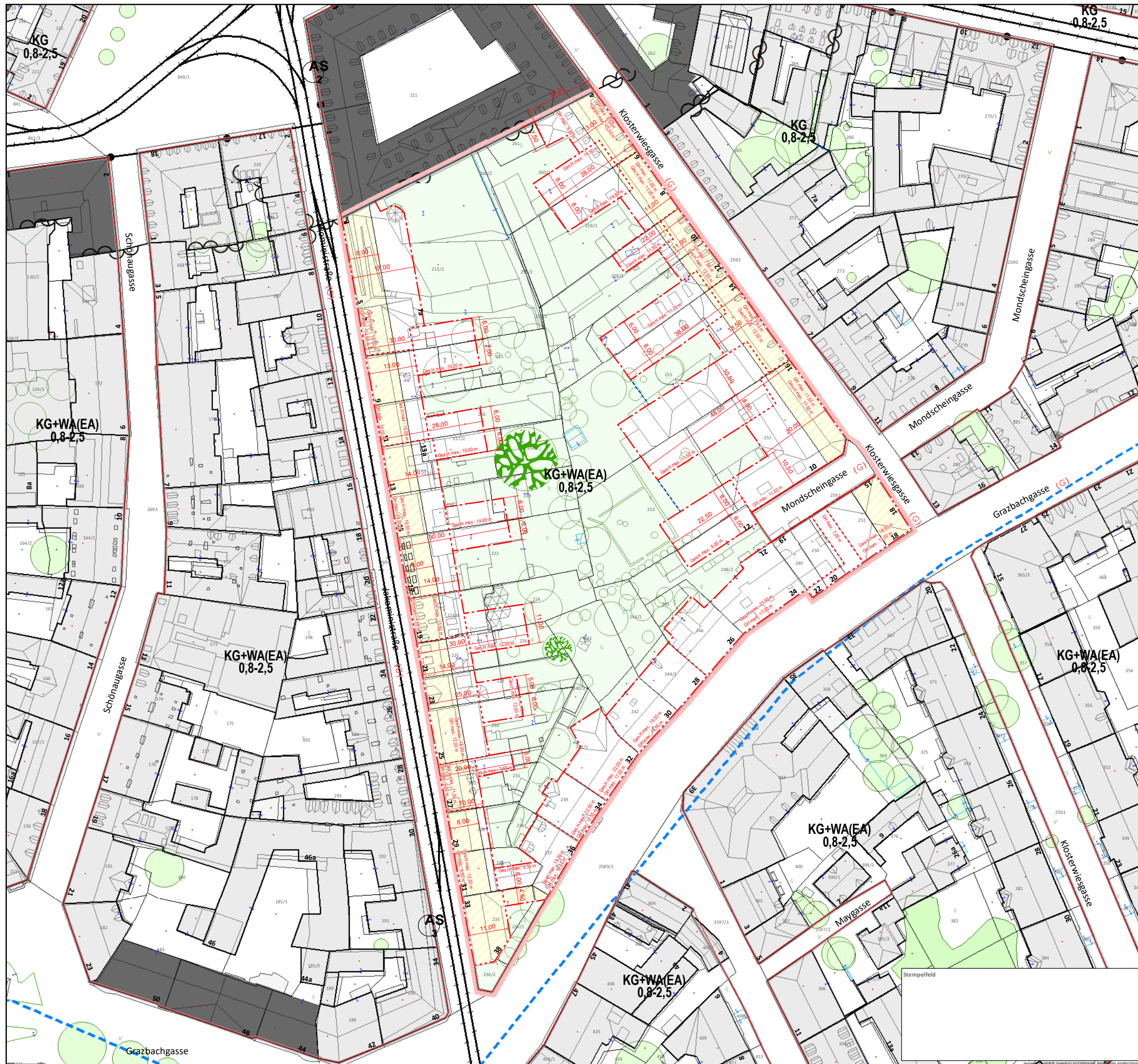
AUFLAGE VON: BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:



--	--



06.28.0 BEBAUUNGSPLAN
 "KLOSTERWIESGASSE - GRAZBACHGASSE -
 JAKOMINISTRASSE"

A14_081191/2019

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

KG+WA (EA)	Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet mit Einkaufszentrenauschluss
0,8 - 2,5	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	1 - Altstadt und Vorstadt
TEILRAUM:	2 - Gründerzeitviertel Geidorf - St. Leonhard - Jakomini

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baufuchtlinie	
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
GH. max: 17,50m	max. Gebäudehöhe	Bebauung
GesH. max: 22,50m	max. Gesamthöhe	
	Tiefgarangrenze	
	keine Wohnnutzung im EG	
	Straßenfuchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	zu erhaltende Bäume	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME
 (Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN	Fläche des Planungsgebietes ca. 18.864 m ²
Maßstab: 1:1.000	

06.28.0 BEBAUUNGSPLAN
 "KLOSTERWIESGASSE - GRAZBACHGASSE -
 JAKOMINISTRASSE"

A14_081191/2019

Datum:	September 2023, März 2024
Inhaltliche Bearbeitung:	DI. Angelika Kohlbach
Digitale Bearbeitung:	Armin LANG
AUFLAGE VON:	BIS
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	

