11

GRAZ

Stadt Graz
Stadtplanungsamt
Referat Bebauungsplanung

Bearbeiterin
DI[in] Angelika Kohlbach

Berichterstatter:in
GR Lenoschitsch

Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A 14-102238/2019/0099

Graz, 17. Oktober 2024

05.39.0 Bebauungsplan
"Josef-Huber-Gasse - Kindermanngasse - Lazarettgasse - Idlhofgasse"
V. Bez., KG Gries

Beschluss

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

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

Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaft Grundstück Nr. 607 (vormalig 607 und 606/1), KG Gries haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.
Das Planungsgebiet umfasst das Geviert Josef-Huber-Gasse - Kindermanngasse - Lazarettgasse - Idlhofgasse und weist gesamt eine Größe von ca. 22.330 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 im Süden und einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0 im Norden ausgewiesen.

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.

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

Ziel im Gebietsbereich ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch eine städtische, geschlossene Blockrandbebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes. Die bereits vorhandene Blockrandbebauung soll komplettiert bzw. verstärkt werden und dabei die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt werden.
Durch die Verlagerung der Baumassen an die Straße und Abbruch von Altbeständen sollen zusätzliche, lärmgeschützte Grünflächen aktiviert werden. Ähnlich wie in der Kindermanngasse soll in einem Teilbereich der Idlhofgasse durch Schaffung einer begrünten Vorgartenzone der öffentliche Raum aufgewertet werden.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19. Mai 2021 über die Auflage des ersten 05.39.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 2. Juni 2021.

1. AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 3. Juni 2021 bis zum 5. August 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 22. Juni 2021 unter Berücksichtigung der geltenden Covid-19 Bestimmungen durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 03. Juni 2021 bis 5. August 2021 langten 39 Einwendungen, 3 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1 (OZ 9):

„1. Gebäudehöhe entlang der Lazarettgasse:
Derzeit sieht der Entwurf eine Blockrandbebauung entlang der Lazarettgasse Hausnummer 22, 26 von straßenseitig 17,5m bis max. 22,5m vor.
Dies übersteigt die bestehende Bebauung in diesem Bereich maßgeblich. Der Bestand Lazarettgasse 22 hat derzeit eine Traufenhöhe von 14,8m und Firsthöhe von 18,9 und ist bereits inkl. Dachraum voll ausgebaut. Eine künftige Aufstockung daher unwahrscheinlich.
Der Baukörper entlang der Lazarettgasse, Lazarettfasse 32/34 ist mit 6 Geschoßen und 19,00m, das höchste derzeitiges Gebäude, wird jetzt gerade saniert (Fassade und Dach). Daher ist auch bei diesem keine Veränderung in den nächsten Jahrzehnten zu erwarten.
Der jetzige Vorschlag sieht nun eine, bei 17,5 m (Traufe) anzunehmende 6 geschoßige Bebauung und 2 zusätzliche rückspringende weiter Geschoße bis max. 22,5m, daher gesamt 8 Geschoße, vor.
Nicht nur, dass die Bestandsgebäude dadurch um ca. 3,5m überragt werden, auch das Verhältnis zu den gegenüberliegenden Gebäuden ist unmaßstäblich. Diese, Lazarettgasse 23 haben eine max. Fristhöhe von 18,5m jedoch eine weit niedrigere Traufenhöhe von ca. 12,0m, da diese mit Schrägdach zur Straße hin errichtet und mit Dachausbauten ausgeführt wurden. Auch die Gebäude Lazarettgasse 27 (Neuerrichtung) und Lazarettgasse 29 sind mit ca. 16,0m Traufe und 20,0 Firsthohe niedriger.
Ich beantrage daher eine Reduzierung der max. Geschoßhöhe im Bereich Lazarettgasse 22,26 und 30, angepasst an den derzeitigen Bestand Lazarettasse 22, auf eine Traufenhöhe von ca. 15,5 m und max. Firsthöhe von 19,0-20,0 m hin zur Lazarettgasse. (Ergibt ca. 5 Vollgeschoße und 1 Dachgeschoß bzw. rückspringendes Geschoß)
Dies ist bereits höher als die gegenüberliegenden Gebäude der Lazarettgasse in diesem Bereich, stellt jedoch dann noch ein verträgliches Maß dar bzw. wäre annähernd gleich hoch wie die Gebäude Lazarettgasse 27 und 29.
Weiteres hat die Reduktion der Höhe für den sehr engen Innenhof positive Auswirkungen auf die Belichtung der gegenüberliegenden Häuser dieses Hofbereichs.
Weiteres ist die Bebauungsdichte, in diesem Bereich, durch die Hochhäuser bereits sehr ausgeschöpft.

2. Straßengestaltung entlang der Lazarettgasse
Auch wenn dies nicht Teil des Bebauungsplanes ist, möchte ich auch im Bezug auf den angrenzenden Straßenraum bereits folgenden Vorschlag einbringen:
Bei dem Grundstück Lazarettgasse 26 gibt es derzeit einen Altbestand (reicht in den Straßenraum ohne Parkstreifen) der nun, für den Neubau (künftig wie alle anderen in der Straßenflucht mit Parkstreifen davor errichtet), abgebrochen werden sollte. Dadurch würde im Straßenraum (Parkbereich) eine zusätzliche Fläche frei werden.
Ich möchte beantragen, dass in diesem Bereich anstelle von mehr neuen Asphaltflächen und Parkplätzen (derzeit auf dieser Straßenseite eine durchgehende Paralellparkzone), diese zusätzliche Fläche aufgeteilt für 3-4 Bauminseln bzw. Baumallee entlang der oberen Lazarettgasse (bei den Häusern Lazarettgasse 30, 26, 22) genutzt werden.
Es besteht jetzt, durch diesen Rückbau des Gebäudes, die einmalige Gelegenheit Bauminseln in der Lazarettgasse zu ermöglichen ohne das Parkflächen reduziert werden müssten. Dies wäre natürlich für die sehr stark befahrene Durchzugsstraße eine unglaubliche Verbesserung!"

Einwendungsbehandlung 1 (OZ 9):

Zu Gebäudehöhe entlang der Lazarettgasse:
Der Gebietsbereich entspricht hinsichtlich seiner Höhenentwicklung der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan als „Kerngebiet mit der Nutzungsüberlagerung Allgemeines Wohngebiet". Dabei sind Gebäudehöhen über 17,50 m und weit mehr entlang der Straßen durchwegs vorhanden.
Mit den festgelegten Gebäudehöhen und der Mindestgeschosshöhe von 3,9 m im Erdgeschoss können im genannten Bereich Lazarettgasse 20, 22 und 26 bis zu 5-geschossige Gebäude mit zusätzlichem Dachgeschoss oder penthouseartigem Aufbau errichtet werden.
Hinsichtlich der Einfügung dieser Höhenfestlegungen in den näheren und zu entwickelnden Gebietsbereichen wird ebenso auf die verordneten Höhenfestlegungen bei den benachbarten, bereits rechtswirksamen Bebauungsplänen hingewiesen. So sieht der 05.17.1 Bebauungsplan „Oeverseegasse – Lissagasse - Lazarettgasse" (seit 24.05.2012 rechtswirksam), eine max. Gebäudehöhe von 18,5 m für 6 Geschosse vor.

Zu Gestaltung des Straßenraumes
Es erfolgt der Hinweis, dass Bebauungsplanfestlegungen nur innerhalb des Planungsgebietes möglich sind. Außerhalb des Planungsgebietes eines Bebauungsplanes gibt es keinen vom Gemeinderat zu beschließenden Rechtsinhalt.
Die Gestaltung, Nutzung und Einteilung eines Straßenraumes, wie bei der Lazarettgasse kann nicht im Bebauungsplanverfahren festgelegt werden, sondern obliegt der Stadt Graz in Verantwortung des Straßenamtes, welche die Instandhaltung, Ausbau und Nutzung des öffentlichen Gutes verwaltet.
In letzter Zeit ist die Stadt Graz bemüht den öffentlichen Raum bzw. die Straßenräume sukzessive aufzuwerten, zu begrünen und für Fußgänger und Radfahrer attraktiver zu machen.
Ob und wann einzelne Straßen eine Neugestaltung erfahren, bedarf neben Prüfung der Eignung (Querschnitt, unterirdische Leitungsführungen, Verkehrsführungen) einer Projektierung und Budgetierung der Stadt Graz und kann nicht in der Bebauungsplanung beantwortet werden.

Einwendung 2 (OZ 10):

Ich, Eva Mang, bin grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 382 KG Gries mit einem grundbücherlichen Flächenausmaß von 506 m2 (Idlhofgasse 105) sowie der Liegenschaft EZ 381 KG Gries mit einem grundbücherlichen Flächenausmaß von 681 m2 (Idlhofgasse 107 und 107 a).
1)Im Auflageentwurf des Verordnungstextes werden unter § 3 u.a. die einzelnen Bauplätze mit Großbuchstaben beginnend mit Abis J definiert, wobei jede Einlagezahl bzw. Liegenschaft als eigener Bauplatz -auch bei Eigentümeräquivalenz von nebeneinanderliegender Liegenschaften -qualifiziert wird.
Lediglich die beiden in meinem Alleineigentum befindlichen Liegenschaften EZ 382 und EZ 381 werden im Entwurf des Bebauungsplanes zu einem Bauplatz mit der Bezeichnung „G" zusammengefasst.
Diese Zusammenlegung wirkt sich insoferne nachteilig für mich aus, da ich mit meinem nördlichen Nachbarn (Bauplatz „F") in Verhandlung bin, um eine Arrondierung meiner Liegenschaft EZ 382 mit dem Bauplatz „F" -im Hinblick auf die insbesondere im Bereich der Straßenfront (Idlhofgasse) schief/schräg verlaufende Grenzlinie -zu erreichen.

Bei der derzeitigen Formulierung des Verordnungstextes der die EZ 381 und EZ 382 als einen zusammengefassten Bauplatz „G" mit einem Größenausmaß von insgesamt 1.187m²definiert, würde dies bedeuten, dass ich auf meiner Liegenschaft EZ 381 mit einem Flächenausmaß von lediglich 681m² - zur Erfüllung des Bebauungsplanes – eine Tiefgarage zu errichten hätte, da die EZ 381 eine Bauplatzeinheit mit der EZ 382 lt. Bebauungsplan bildet.
Um diese im Entwurf vorgesehene Ungleichheit aus der Welt zu schaffen, ersuche ich höflich, die beiden Liegenschaften EZ 381 im Rechtsplan und im Verordnungstext jeweils als eigene Bauplätze (z.B. mit der Bezeichnung „G 1" und „G2") zu definieren.

2) Betreffend der Liegenschaft EZ 381 (Idlhofgasse 107 und 107a ersuche ich höflich, um eine Erhöhung des Bebauungsgrades auf zumindest 0,6 sowie dies auch für den Bauplatz „D" vorgesehen ist.
Beim Bauplatz „D" ist durch den höheren Bebauungsgrad von 0,6 gewährleistest, dass der Grundstückseigentümer bei einer straßenbegleitenden Bebauung nicht gezwungen wird, eine Baukörpertiefe von weniger als 12 m zu wählen, sondern wird dem Eigentümer dieses Bauplatzes die Möglichkeit eingeräumt, die im Bebauungsplan vorgesehenen max. mögliche Baukörpertiefe von 12 m auszuschöpfen, was bei einem Bebauungsgrad von lediglich 0,45, im Hinblick auf die im Bebauungsplan dargestellte, jedoch noch nicht grundbücherlich vollzogene Teilung der Liegenschaft (Idlhofgasse 95 und 97) in eine Ost-und Westhälfte, nicht möglich wäre.
Unter Verweis auf den Gleichbehandlungsgrundsatz, ersuche auch ich, um eine Erhöhung des Bebauungsgrades auf meiner Liegenschaft EZ 381 auf zumindest 0,6, damit auch bei einer Teilung der EZ 381 (Idlhofgasse 107 und 107a) in eine Osthälfte und eine Westhälfte, eine straßenbegleitende Bebauung auf dem Gst. 619/1 unter max. Ausschöpfung der im Bebauungsplan vorgesehenen Baukörpertiefe von max. 12 m möglich ist.
Durch eine solche Erhöhung des Bebauungsgrades würde auch für mich, die im Rechtsplan eingeräumte straßenbegleitenden Bebauung unter Ausschöpfung der im Rechtsplan max. mögliche Baukörpertiefe von 12 m konsumierbar sein, ohne in die Bestandrechte meines langfristig vermieteten östlichsten Teiles des Gebäudes Nr. 107a eingreifen zu müssen.

Einwendungsbehandlung 2 (OZ 10):

Zu 1)
Die Festlegung in Baufelder dient der Zuordnung von verschiedenen Festlegungen. Nachfolgende Änderungen der Grundstücke sind damit nicht ausgeschlossen. Im Bauverfahren sind jedoch die entsprechenden Nachweise, wie z. B. des Bebauungsgrades baufeldbezogen zu erbringen.
Hinsichtlich des Erfordernisses nach Errichtung einer Tiefgarage wurde der Bebauungsplan dahingehend geändert, als dass eine Tiefgarage erst ab einer Baufeldgröße von 1.200 m² zu errichten ist, wobei bauplatzübergreifende Tiefgaragen auch bei geringerer Baufeldgröße zulässig sind.

Zu 2)
Die Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten wurde im § 26 Abs 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes verordnet.
Damit soll in der Bebauungsplanung die Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume gesichert und die Bebauung entlang der Straßen gestärkt und komplettiert werden. Dieses Ordnungsprinzip ist jedoch nicht ohne Abbruch von Altbeständen im Innenhof umsetzbar.

Der maximale Bebauungsgrad wurde daher in einem Ausmaß festgelegt, als dass nur bei weitgehender Bestandsentfernung (Hoffreimachung) eine Neubebauung möglich ist.
Für eine Neubebauung gemäß baulichem Rahmen im Bebauungsplan müsste das bestehende Haus „Idlhofgasse 5" daher abgebrochen werden.
Eine Erhöhung des Bebauungsgrades ist aus den oben genannten Gründen nicht möglich.

Einwendung 3 (OZ 12):

„Wir wohnen seit mehr als 30 Jahren im Haus Kindermanngasse 36 und konnten die Entwicklung in diesem Viertel durch zunehmende Bautätigkeit und Verkehr hautnah beobachten.

Im Stadtentwicklungskonzept sind die Sicherung der Qualität der Innenhöfe, sowie die Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes als Zielsetzungen verankert. Diese Innenhöfe und Grünzonen sind es auch, die wir so schätzen und die wir liebevoll pflegen .

Nun besteht der Plan, diese bestehenden Gärten durch eine wie es im Livestream so treffend bezeichnet wurde "geordnete Stange" zu verbauen und zu zerstören. Zwischen der Idlhofgasse und der Kindermanngasse soll im Hofbereich eine Häuserzeile mit 2 bis 3 Stockwerken ermöglicht werden.
Durch diese Häuserzeile würden Gärten und Bäume, sowie das biologische Gleichgewicht mit Fledermäusen, Igeln, Leuchtkäfern, Specht etc. , auch eine Eule wurde schon gesichtet, für immer zerstört. Außerdem sind diese Grundstücke sehr schmal, wodurch die Häuser sehr nahe an den bestehenden Häusern stehen würden, was wiederum die Wohnqualität aller sehr verschlechtern würde. Also von Qualität der grünen Innenhöfe keine Spur mehr.

Selbst dort wo laut Meinung der Experten die Höfe versiegelt sind, gibt es eine hohe Zahl an Rosenstöcken, Blumen, Sträuchern, kleinen Bäumen und begrünten Wänden. Diese Aktivitäten könnte man durch Information der Bevölkerung und Hilfestellung noch fördern, um so die Qualität der Innenhöfe, sowie die Weiterentwicklung des Grünbestandes laut Stadtentwicklungskonzpt zu erreichen und nicht durch eine weitere Bebauung der Innenhöfe.

Sowohl die Windströme als vor allem auch die Licht- und Sonnenverhältnisse würden sich in diesem Gebiet total verändern und für die bestehenden Wohnungen große Nachteile und auch eine Wertminderung bedeuten.

Für neue Bauten in der Idlhofgasse müssten ab 800m² Grund Tiefgaragen errichtet werden, wodurch die Bäume in den Gärten wohl nicht überleben würden. Da es außerdem viele kleine Grundstücke gibt, würde nur der Verkehr durch mehr Autos noch weiter anwachsen und sich die Parksitutaion, die ohnedies schon dramatisch schlecht ist, noch verschärfen.

Weiters ist die Dichte in diesem Geviert ohnedies im Bereich der Josef Huber Gasse voll ausgenützt und durch die drei Hochhäuser im südlichen Bereich auch überschritten. Da die Hochhäuser nicht mehr verschwinden werden, kann man sie bei der Dichteberechnung meiner Meinung nach auch nicht völlig außer Acht lassen und im Gegenzug in den übrigen Bereichen auch noch eine Erhöhung der Dichte ermöglichen.

Im Bereich der Idlhofgasse eine Häuserzeile mit 5 Stockwerken und Penthouse zu erlauben führt ebenso zu einer Verschlechterung der Luft, Licht und Sonnenverhältnisse, sowohl für die Häuser der Kindermanngasse, als auch für die andere Straßenseite der Idlhofgasse."

Einwendungsbehandlung 3 (OZ 12):

Dieser Einwendung konnte insofern entsprochen werden, als dass die „3-geschossige Hofbebauung" entfällt und im Hofbereich keinerlei oberirdische Baumaßnahmen (mit Ausnahme Sanierungen) zulässig sind. Damit können die bestehenden Grünflächen geschützt und bei einer Entwicklung laut Bebauungsplan ausgedehnt werden. Durch die Verlagerung der Baumassen zur Straße und Abbruch von Altbeständen können zusätzliche lärmgeschützte Grünflächen aktiviert werden.

Hinsichtlich des Erfordernisses nach Errichtung einer Tiefgarage wurde der Bebauungsplan dahingehend geändert, als dass eine Tiefgarage erst ab einer Baufeldgröße von 1.200 m² zu errichten ist, wobei bauplatzübergreifende Tiefgaragen auch bei geringerer Baufeldgröße zulässig sind.

Da nur 5 Baufelder im Planungsgebiet eine Größe von mind. 1.200 m² aufweisen, verringert sich die Anzahl der potentiell möglichen Tiefgaragen auf wenige.

Ebenso wurden im Bebauungsplan im Hofbereich 2 Baumgruppen eingetragen, welche von der Abteilung Grünraum- und Gewässer aufgrund ihrer zahlreiche Funktionen und Wirkungen auf das Kleinklima als „erhaltenswürdig" eingestuft wurden und deren Unterbauung nicht zulässig ist.

Zur Einwendung hinsichtlich Bebauungsdichteüberschreitungen wird ausgeführt, dass mit wenigen Ausnahmen eine Überschreitung der Bebauungsdichte laut Bebauungsplan nicht vorgesehen ist.
In der Verordnung wurden unter § 3 (14) und (15) die Möglichkeiten von Bebauungsdichteüberschreitungen explizit aufgelistet. Dadurch können bestehende Dachräume ausgebaut und bei 4 kleineren Liegenschaften mit Bestandshäusern im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes Aufstockungen vorgenommen werden.
Damit eine gleichmäßige, urbane Bebauung mit annähernd einheitlichen Traufenlinien auch bei den 4 kleineren Liegenschaften (Grundstück Nr. 613, 614, 610 und 605 KG Gries = Idlhofgasse 119, 121 + Lazarettgasse 22 und 30) ermöglicht werden kann, werden im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes 1-geschossige Aufstockungen der Bestandsbauten ermöglicht.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die im 4.0 Flächenwidmungsplan verordnete Bebauungsdichte als Verhältniszahl aus der Summe der Geschossflächen den jeweiligen Bauplätzen zuzuordnen ist.
Aufgrund von Beständen mit besonders hoher Dichte, kann kein Anspruch auf Minderung von Bebauungsmöglichkeiten auf einer anderen Liegenschaft abgeleitet werden. D. h. ein Übermaß an Bauvolumen auf einem Bauplatz kann nicht mindernd bei anderen Bauplätzen gegengerechnet werden.

Einwendung 4 (OZ 13):

Generelle Kritik:
Ein grundsätzliches Problem der Stadtplanung – die Erstellung von Bebauungsplänen auf Grund von einzelnen Bauprojekten oder Bauinteressen von Besitzern und Investoren, tritt hier wieder deutlich zutage Es liegt keine städtebauliche Gesamtanalyse mit Handlungsanleitung und darauf ausgerichtetes ordnendes Konzept für das gesamt Gebiet vor. Jeder Bebauungsplan sollte auch jene Erfordernisse einbeziehen, die zur angestrebten „Lebensqualität" führen. Ansonsten wird Graz zu einer Stadt, deren Entwicklung sich auf einen „Fleckerlteppich" von Häuserblock-Plänen beschränkt. In diesem Teil von Gries kann man dies als durchaus traurige Alltagspraxis verzeichnen. Die Ermöglichung von unbegründet hohen Dichten zum ausschließlichen Vorteil der Investoren und zum vollen Nachteil der dort bereits wohnenden und arbeitenden Bevölkerung führt zur Minderung der Wohn- und Lebensqualität von ganzen Stadtteilen mit weitreichenden Folgen. Der Bebauungsplanentwurf steht mit der Ermöglichung einer 3-gesch. Hofverbauung sowie der unbegründeten Dichteüberschreitungen den im STEK 4.0 festgelegten Zielen diametral entgegen.

Auch die Vorgaben des Räumlichen Leitbildes werden nicht eingehalten. Ebenso wird nicht auf die Bedeutung der ASVK Schutzzone verwiesen. Es fehlt die Stellungnahme der ASVK. Auch die Empfehlungen der Stadtklimaanalyse werden ignoriert.

Widerspruch zum STEK 4.02. Im § 3 5. Bekennt sich Graz zum Grundsatz attraktive Lebensbedingungen im gesamten Stadtgebiet zu schaffen. Der Bebauungsplan steht mit der Ermöglichung einer 3-gesch. Hofverbauung sowie der unbegründeten Dichteüberschreitung diesem Ziel diametral entgegen.

***1) Kritik an mangelhafter bzw. fehlerhafter Darstellung**.*
***1.1 Nicht korrekte Darstellung der Bestandsgebäude**. Viele Bestandsgebäude sind nicht, wie in der Legende angegeben grau unterlegt. Korrekt grau hinterlegt dargestellt sind fast ausschließlich jene Hofeinbauten und Gebäude (Hochhaus Lazarettgasse 18), die das Stadtplanungsamt laut Ausführungen von DI Mahr im Livestream als außerhalb der Baugrenzlinien liegend bezeichnet und die langfristig verschwinden sollen. Durch diese Darstellungsfehler wird der Anschein erweckt, dass auch das Hochhaus mit einer Bestandsdichte von 4,76! verschwinden könnte und damit auch die Abstandsprobleme im Bereich der neuen Hofverbauung nicht zu Tage treten. Hier wird korrekte Bestandsdarstellung mit gewünschtem Zukunftsszenario verwechselt.*
***1.2 Fehlende Kotierung für eine eindeutige Platzierung der neuen mittleren Hofverbauung, fehlende Höhenschichten.** Fehlende Schichtenlinien bzw. Darstellung der Höhenunterschiede im Planungsareal. **Höhenschichten gehören zum Mindestinhalt von Bebauungsplänen!** Das Areal ist nicht eben. Das Gelände, wo die Hofgebäude liegen sollen, liegt gegenüber der Idlhofgasse bis zu 1,5 Meter tiefer Da der Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhen der jeweilige Gehsteig ist, könnten die Gebäude dann beispielsweise statt Gesamthöhe 10,00m ein Höhe von 11,50 m aufweisen. Es fehlt auch eine bemaßte Verortung der mittleren Hofverbauung.*
***1.3. Fehlende Darstellung der inneren Erschließung** für die Hofgebäude (Notzufahrten, Müllentsorgung) aber auch der bestehenden Zufahrten. Auf dem Plan ist nicht ersichtlich, wie die Bebauung in 2. Reihe erschlossen werden soll. Einerseits sind offene*
Es ist zu empfehlen, den Bebauungsplan aufgrund der angeführten gravierenden Darstellungsfehler nochmals aufzulegen.

2) Kritik am Inhalt, der Begründung von Festlegungen, bzw. der Nichtbegründung.
***Allgemeines:** Teilweise werden sehr kleinteilige oft auf sehr schmale und eigentlich nicht wirklich effizient nutzbare Parzellen bezogene Bauplätze festgelegt, für die sehr genaue Festlegungen getroffen werden. Für einige Grundstücke wird wenig festgelegt*

und sie gehören auch keiner definierten Bauplatzgruppe an. Warum? Beispielsweise gibt es für Idlhofgasse 81 keinen Bauplatz für das Nachbarhaus mit fast gleicher Situation aber schon? Sollte der Bebauungsplan nicht für das gesamte Gebiet Festlegungen treffen? Ist das nicht eine unerlaubte Ungleichbehandlung? Hingegen gibt es für Hausnummer Kindermanngasse 38 und 40, sowie Lazarettgasse 18- 28a äußerst detaillierte Festlegungen. Hier werden auch größere Gebäudetiefen als sonst ermöglicht. Wobei hier das vorhandene Hochhaus Lazarettgasse 18 völlig ignoriert wird. Die Festlegungen sind im Bereich des Hochhauses nicht realisierbar. Oder gibt es für das Hochhaus einen Abbruchantrag? Die mittlere 3-geschossige Hofverbauung widerspricht den Zielsetzungen des STEK und RLB und nimmt keine Rücksicht auf vorhandene qualitätsvolle Innenhofnutzungen wie z.B. dem Kunstverein Roter Keil, der ein einer ehemaligen Innenhofgarage zur Freude aller Nachbarn hier seine Ateliers betreibt und das gesamte Viertel kulturell belebt. Neben der Moschee und dem Haus der Baptistengemeinde ist dies die einzige echte Kerngebietsnutzung im gesamten Planungsgebiet.

***2.1. Einwand gegen die Unterschreitung der Mindestdichte bei den zusammengehörenden Grundstücken 606/2 und 618**: Für dieses größte Grundstück im Planungsareal wurde lediglich eine minimale Verbauung an der Lazarettgasse mit 15 m Tiefe ermöglicht. Der nur 7 m breite Grundstücksbereich dient als Zufahrt zum dahinterliegenden oberirdischen Parkplatz. Die erreichbare Dichte ist weit unter der Mindestdichte von 0,8. Sie beträgt unter Berücksichtigung der Durchfahrt lediglich 0,24! Es fehlt ein Vorschlag für eine Bebauungsmöglichkeit bzw. zukünftige Nutzungsmöglichkeit für dieses Grundstück.*

*Der Bebauungsplan ermöglicht Dichteüberschreitungen für einzelne Grundstücke, die nicht begründet werden und auch nicht mit einem oberen Grenzwert versehen sind. Hier kann vermutet werden, dass es um das rechtliche Absichern von Eigentümerwünschen geht. Die Aufgabe dieses Bebauungsplanes müsste es sein ordnend im Sinne der grundlegenden Zielsetzungen des STEK einzugreifen, was bedeutet, dass in diesem Gebiet überhaupt **keine Dichteüberschreitungen erlaubt werden dürfen, da diese nicht begründbar sind.** Es müssten hier eigentlich niedrigere Dichten als die erlaubten Höchstdichten vorgeschrieben werden. Alles andere ist inakzeptabel, entspricht nicht den raumplanerischen Zielvorgaben des STEK 4.02 und trägt zu einer Verschärfung der im Stadtteil vorherrschenden Probleme bei.*

***2.2. Einwand gegen mittlere 3-geschossige neue Hofverbauung** Diese widerspricht ebenfalls den Zielsetzungen des STEK, und auch der Begründung für die Bebauungsplanpflicht (Schutz der Innenhöfe) Auch hat sich DI Inninger im Livestream dazu widersprochen. Es kann nicht sein, dass man Innenhöfe entsiegeln will und dann eine neue 3-geschossige Verbauung zulässt. Diese wird auch nicht, so wie argumentiert, ordnend wirken, da sie nicht gleichzeitig auf allen Bauplätzen realisiert werden wird und damit bruchstückhaft bleibt. Auch der Grund, es sollen unschöne Feuermauern verschwinden wird so nicht erfüllt werden im Gegenteil werden neue 3-geschossige Feuermauern entstehen. Derzeit schlägt die Stadtplanung sogar eine 3-geschossige Feuermauer zum südlichen Grundstück vor! Eine Fortführung der gekuppelten Bauweise ist im Bereich des großen Grundstückes 606/2 und 618 im Planvorschlag nicht vorgesehen!! Die mittlere Hofverbauung müsste also hier mit Abstand enden! Diese Hofverbauung wir nur durch einen Trick mit Herabsetzung von Grenzabständen im bereich des Hochhauses überhaupt realisierbar.*

***2.3. Einwand gegen die Reduktion der gesetzlich erforderlichen Grenz- und Gebäudeabstände für die Grundstücke Nr. 598/1, 599, 602, 603, 604, 619/2, 620, 621, 624 im Bereich des bestehenden Hochhauses** Unter Einhaltung der gesetzl. Abstände wäre eine mittlere Hoferbauung in der vorgeschlagenen Form erst ab dem Bauplatz E in Richtung Norden möglich. Der Bauplatz E ist bereits mit einem Hofgebäude 2 G+DG verbaut. Der Bauplatz C hat bereits ein Hofhaus an anderer Lage. Bei Bauplatz A würde sich durch die vorgeschlagene mittlere Hofverbauung eine starke Reduktion der vorhandenen Bruttogeschossfläche ergeben. In der VO wird die Reduktion erlaubt und im Erläuterungsbericht wird eine abenteuerliche inakzeptable Begründung geliefert.. „Um im Umkreis des Hochhauses, unter Einhaltung der festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien und der Gebäude- und Gesamthöhen eine geordnete Bebauung zu entwickeln, wird für die Grundstücke Nr. 598/1, 599, 602, 603, 604, 619/2, 620, 621 und 624 eine Unterschreitung der baugesetzmäßigen Abstände ermöglicht.*

*Die Behörde kann lt. Stmk. Baugesetz § 13 Abstände (8) geringere Abstände von den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden zulassen, **wenn dies im Sinne des Ortsbildschutzes, Der Altstadterhaltung und des Denkmalschutzes oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz liegt**. Dieser Fall ist hier aber nicht gegeben und daher ist auch keine Unterschreitung möglich. Die vorgebrachte Argumentation ist absolut abzulehnen. Im nahen Umkreis dieses Hochhauses lässt sich keine Hoferbauung als ordnend schönreden. Nicht zu vergessen ist auch, dass von alten Hochhäusern erhöhte Brandgefahr ausgeht.*

***Resümee Pkt. 2.2. Und 2.3.:** Die mittlere dreigeschossige Stange kann aus Abstandsgründen auf den Bauplätzen F und G nicht errichtet werden und ergibt somit überhaupt keinen Sinn. Diese Hofverbauung ist in keinerlei Weise städtebaulich argumentierbar und schon gar nicht mit einer absurden Abstandsunterschreitung. Abstände haben Gründe und sind im Brandfall enorm wichtig. Außerdem widerspricht sie dem erklärten Ziel der Hofentkernung.*

***2.4 Einwand gegen die Festlegungen im Bereich Hochhaus Lazarettgasse 18:** Hier muss dringend auf den Bestand hin korrigiert und angepasst werden. Dieses Haus wird sicherlich niemals verschwinden. Kein Eigentümer oder Investor würde jemals auf eine derart hohe Bestandsdichte verzichten. Daher ist hier der Vorschlag einer durchgehenden Blockrandverbauung inhaltlich falsch.*

***2.5. Kritik an unzureichend erfolgter widersprüchlichen Festlegungen für die EG Zone bzw. nicht erfolgter Festlegung der Funktionsmischung** Für die Lazarettgasse wird eine erhöhte EG- Zone festgelegt, für die Idlhofgasse nicht. Das ist*

städtebaulich nicht begründbar. Es gibt bereits EG-Geschäfte im Bestand. Hier ist mit Bezug auf Widmung Kerngebiet im EG ebenfalls eine erhöhte EG Zone festzulegen.

Die Forderung nach Tiefgaragen und deren Zufahrten bei über 800 m2 Grundstücken lässt sich bei den schmalen Grundstücken ohne Vernichtung des straßenseitigen Gebäudes und auch von Teilen des Gartengrundstückes nicht realisieren. Tiefgaragenzufahrten, erforderliche Feuerwehr- und Servicezufahrten für die Hofverbauungen, Hauszugänge und die Vorschrift der Unterbringung von Müllräumen und Fahrradräumen im EG, blockieren die gesamte EG Zone der schmalen Parzellen. Damit ist die angestrebte Nutzung des EG für eine Kerngebietsfunktion nicht machbar, bzw. auch keine attraktiven EG-Fassaden erzielbar. Es fehlt auch die vorgeschriebene Festlegung der Funktionsmischung (im Räumlichen Leitbild für diesen Bereichstyp festgelegt)

2.6. Einwand gegen unklare Festlegung von Gebäudehöhen im Bereich der Idlhofgasse. *Die Festlegungen mit straßenseitig 17m Traufhöhe, hofseitig 15,8 m Traufhöhe und einer Gesamthöhe von 21,5 m sind nicht schlüssig. Laut Erläuterungsbericht sind hier ein 6. bzw. 7. Zurückgesetztes Geschoss möglich. Diese Linie wurde im Planwerk nicht dargestellt. Ein 7. Geschoss geht sich nur mit Flachdach recht und schlecht aus. aus und nur wenn das da auch ausgehen? Das wäre nur bei Flachdach und bei niedrigstem EG möglich..*

2.7. Einwand: Die Stadtklimaanalyse wurde nicht berücksichtigt. *Das Gebiet liegt in einer städtischen Wärmeinsel. Eine 3-geschossige Hofverbauung verschlechtert eindeutig die klimatische Situation des gesamten Innenhofes. Ebenfalls dier Die Forderung Parks als Auflockerung wurde bereits im FLÄWI ignoriert.*

Ich ersuche die Stadtplanung und den Gemeinderat, die kritisierten Punkte in einer verbesserten Neuauflage des Entwurfes zu berücksichtigen. Dem derzeit vorgelegten Plan kann nicht zugestimmt werden.

Einwendungsbehandlung 4 (OZ 13):

Zu Kritik an mangelnder bzw. fehlender Darstellung

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 durch Baugrenzlinien und Baufluchtlinien definierte bebaubare Bereich, welcher in allen Bebauungsplänen der Stadt Graz weiß hinterlegt wird. Eine Abweichung von diesem Darstellungsstandard in Einzelfällen ist nicht vorgesehen.

Der Gebietsbereich kann als annähernd eben bezeichnet werden. In nachfolgenden Verfahren (Baubewilligungsverfahren) ist eine exakte Geländeaufnahme des Naturgeländes zu erbringen. Anhand eines konkreten Projektes kann die Einfügung von Baumaßnahmen und die Anbindung in das Bestandgelände geprüft werden.

Aufgrund von Einwendungen in der 1. Auflage wurde die Hofbebauung entfernt. Zufahrten in den Hofbereich sind nicht vorgesehen.

Zu Kritik am Inhalt, der Begründung von Festlegungen, bzw. der Nichtbegründung.

Vertiefte Festlegungen für einzelne Baufelder ergeben sich aus den differenzierten Entwicklungspotentialen, den differenzierten Bestandsituationen und den differenzierten Erfordernissen für die Umsetzung der Planungsgrundlagen aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept, sowie dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Ziel im Gebietsbereich ist die städtische, geschlossene Blockrandbebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes. Durch die Verlagerung der Baumassen straßenbegleitend zur Straße und Abbruch von Altbeständen sollen lärmgeschützte Grünflächen aktiviert werden.
Die Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten wurde im § 26 Abs 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes verordnet. Damit ist in der Bebauungsplanung die Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume mit dem Erfordernis der Entsiegelung und Hofentkernung zu sichern.

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. Dabei ist nach erfolgter Bebauung ein Verhältnis von geringster Hofweite zur durchschnittlichen Höhe der begrenzenden Bebauung (Gebäudehöhe gemäß § 4 Z.31 StBauG) von mindestens 3:1 anzustreben, in geeigneten Bereichen kann dieses Verhältnis unter Beachtung der Belichtung und Besonnung der bestehenden Wohnnutzungen auf 2,5:1 vermindert werden. Durch dieses Größenverhältnis ist gesichert, dass ausreichende Freiraumflächen und die städtebauliche Qualität gewährleistet ist.
Bei den Grundstücke 606/2 und 618 ist aufgrund der Enge des Hofes und der bestehenden oder im Bebauungsplan verordneten Höhe der angrenzenden Bebauung (Idlhofgasse 111 – Gebäudehöhe 19,9 m und Lazarettgasse 20 – Gebäudehöhe von 17,5 m) eine Unterteilung lt. Stadtentwicklungskonzept im Innenhof nicht möglich. Damit ist für die Liegenschaft Gst.Nr. 606/2 und 618 nur eine Bebauung gemäß dem Ordnungsprinzip einer Blockrandbebauung an der Lazarettgasse möglich.
Aufgrund des ungünstigen Zuschnittes wird hierbei nur ein geringes Baupotential zu generieren sein. Die Möglichkeit einer Bebauungsdichteunterschreitung für die Liegenschaft Grundstück Nr. 606/2 und 618 wurde daher in die Verordnung aufgenommen.

Zur Einwendung hinsichtlich Bebauungsdichteüberschreitungen wird ausgeführt, dass mit wenigen Ausnahmen eine Überschreitung der Bebauungsdichte laut Bebauungsplan nicht vorgesehen ist.
In der Verordnung wurden unter § 3 (14) und (15) die Möglichkeiten von Bebauungsdichteüberschreitungen explizit aufgelistet. Dadurch können bestehende Dachräume ausgebaut und bei 4 kleineren Liegenschaften mit Bestandshäusern im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes Aufstockungen vorgenommen werden.
Damit eine gleichmäßige, urbane Bebauung mit annähernd einheitlichen Traufenlinien auch bei den 4 kleineren Liegenschaften (Grundstück Nr. 613, 614, 610 und 605 KG Gries = Idlhofgasse 119, 121 + Lazarettgasse 22 und 30) ermöglicht werden kann, werden im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes 1-geschossige Aufstockungen der Bestandsbauten ermöglicht.
Begründet können die aufgelisteten Bebauungsdichteüberschreitungen neben genannten städtebaulichen Gründen durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Generell divergieren die Bebauungsdichten aufgrund einiger voluminöser Bestände aus den 60er Jahren stark im Bebauungsplangebiet. Da die Festlegung des baulichen Rahmens mit Baugrenz-, Baufluchtlinien und Höhenfestlegungen angelehnt an die bestehende, gründerzeitliche Bebauung entlang der Josef-Huber-Gasse und Kindermanngasse erfolgte, liegt die durch den Bebauungsplan erreichbare Bebauungsdichte aufgrund der tiefen und schmalen Parzellen in der Regel weit unter den Maximalwerten laut 4.0 Flächenwidmungsplan.

Aufgrund der Einwendungen aus der 1. Auflage entfällt die 3-geschossige Hofverbauung.
Die damit einhergehenden Abstandsunterschreitungen – insbesondere zum 17-geschossigen Hochhaus in der Lazarettgasse 18 sind damit nicht mehr gegeben.

Hinsichtlich des Einwand zu den Festlegungen im Bereich des Hochhaus Lazarettgasse 18 wird ausgeführt, dass die Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten im § 26 Abs 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes verordnet wurde.
Im 1.0 Räumlichen Leitbild liegt das Planungsgebiet im Bereichstyp „Blockrandbebauung". In der Bebauungsplanung sind daher nach dem Prinzip der Blockrandbebauung Festlegungen hinsichtlich der Bebaubarkeit von Grundstücken zu treffen. Daher wurde das Ordnungsprinzip der Blockrandbebauung mit straßenraumbildender Bebauung und weitgehend einheitlichen Traufenlinien mit ca. 5 Geschossen im Bebauungsplan konsequent als städtebauliche Zielsetzung ebenso über Liegenschaften mit Gebäuden sehr

hoher Bestandsdichte, wie das 17-geschossige Hochhaus „Lazarettgasse 18", das 12- geschossige Hochhaus „Lazarettgasse 34" und die Wohnhäuser „Idlhofgasse 111 und 117" gelegt.

Aufgrund des weitaus geringeren Baupotentials und der Eigentümerstruktur ist jedoch ein Abbruch des Hochhauses „Lazarettgasse 18" mit Entwicklung gemäß einer Blockrandbebauung in geschlossener Bebauungsweise weitgehend auszuschließen.
Daher wurde für die südlich angrenzende Liegenschaft „Lazarettgasse 20" die Bebauungsmöglichkeit als Endglied in gekuppelter Bebauungsweise ausformuliert, die Baugrenzlinie abgerückt, sodass eine begrünte Pufferzone zwischen dem Hochhaus und dem Baukörper entstehen kann.

Inhaltlich darf ausgeführt werden, dass im Hinblick auf die Ausweisung der betreffenden Liegenschaft im 4.0 Flächenwidmungsplan (Nutzungskategorie „Kerngebiet" für das Erdgeschoss und Nutzungskategorie „Allgemeines Wohngebiet" für die Obergeschosse) die städtebauliche Zielsetzung einer Nutzungsdurchmischung klar ablesbar ist.
Laut § 30 des ROG sind Kerngebiete, jene Flächen, welche eine im Vergleich zu anderen Baugebieten höhere Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte aufweisen. Als mögliche Nutzungen werden dabei Anlagen für – Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke, – Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, – Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten, – Verwaltung und Büros und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind.
Im Gebietsbereich sind bereichsweise in den Erdgeschosszonen ebenso Wohnnutzungen vorhanden. Dies trifft insbesondere für die Idlhofgasse zu. Daher ist im Falle von Wohnnutzungen im Erdgeschoss die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante von Wohnräumen mindestens 0,8 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau abzuheben.

Daher wurde die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen in der Lazarettgasse mit mindestens 3,90 m festgelegt, um eine belebte, nutzungsneutrale (flexible) Erdgeschosszone mit beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen (Cafés, Lokale, Bäckereien, auch Gemeinschaftsräume, etc.) zu ermöglichen.
Die Einwendung hinsichtlich der Verpflichtung zur Errichtung von Tiefgaragen konnte teilweise entsprochen werden, da in der Beschlussfassung die Verpflichtung für die Errichtung von Tiefgaragen erst ab einer Bauplatzgröße von 1.200 m^2 vorgesehen ist. Da nur wenige Bauplätze diese Größe aufweisen, verringert sich die Anzahl der potentiell möglichen Tiefgaragen auf wenige, wobei Tiefgaragen auf Bauplätzen unter 1.200 m^2 bei einer bauplatzübergreifenden Erschließung von einer benachbarten Tiefgarage und deren Zufahrt errichtet werden dürfen.

Im Bebauungsplan wurde für die Bebauung im Bereich der Idlhofgasse eine Gebäudehöhe von 17,0 m und eine Gesamthöhe von 20,5 m festgelegt.
Laut Verordnung sind maximal 5 Geschossen möglich. Darüber hinaus ist ein Dachgeschoss oder penthouseartigen Aufbau möglich. In der Beschlussfassung wurden daher die Festlegungen für die Bebauung entlang der Idlhofgasse ausreichend präzisiert.

Aufgrund des Entfalls der 3-geschossigen Hofbebauung wird ein durchgehend begrünter Innenhof ermöglicht.

Einwendung 5 (OZ 15):

Gleichlautend zu Einwendung 4

Einwendung 6 (OZ 16):

„Das Stadtplanungsamt Graz hat 2006 - 2008 ein seitens der EU kofinanziertes Projekt zur Erhaltung, Entsiegelung und Entkernung der Grazer Innenhöfe durchgeführt. Auch im aktuellen Stadtentwicklungskonzept (STEK) ist die Sicherung der Qualität der Innenhöfe

als ruhige und begrünte Räume verankert. Bei weiteren Gliederungen sind der Wohnungsbestand sowie die bestehenden Innenhofnutzungen zu berücksichtigen. Eine weitere Bebauung oder bauliche Nachverdichtung der Innenhöfe ist im STEK nicht erwähnt. Der Versiegelungsgrad ist in Wohngebieten mit hoher Dichte mit max. 40 % der Bauplatzfläche reglementiert (4.0 Stadtentwicklungskonzept Graz, S. 78 - 80).
Der Bürgermeister Siegfried Nagl hat erst im Juni dieses Jahres in einer Gemeinderatsfragebeantwortung zur Revitalisierung der Grazer Innenhöfe mitgeteilt (GZ. 090479/2020/0002), dass seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer u. a. eine Wiederaufnahme des Förderprogramms zur Revitalisierung der Grazer Innenhöfe angedacht ist. Dies vor allem deswegen, da in den Gründerzeitvierteln das angepeilte Ausmaß von 10 m2 öffentlicher Freifläche pro Einwohner/in schwierig zu realisieren sein wird und daher den Innenhöfen als ausgleichende, private Grünflächen besondere Bedeutung beigemessen wird.
Entgegen den STEK-Vorgaben, den Intentionen des Bürgermeisters und der Abteilung für Grünraum und Gewässer würden mit dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes 05.39.0 zusätzlich zu den Bestandsbebauungen im Innenhof, die weiterhin verbleiben dürfen, weitere neue Bebauungen im Hof ermöglicht. Neben der zusätzlichen Versiegelung käme es durch die erforderlichen Zugänge im Hof auch zu einer Veröffentlichung und zu einer erhöhten Lärmentwicklung auf den betroffenen und angrenzenden Parzellen. Der lt. STEK vorgegebene Versiegelungsgrad (Versiegelung max. 40 % der Bauplatzfläche) würde durch die Zulassung von Bebauungsgraden bis zu 0,6 auf mehreren Bauplätzen nicht mehr eingehalten. Zudem ist im aktuellen Entwurf die Vorgabe lt. STEK, dass zur Erhaltung des Grundwasserhaushaltes 10 % des Bauplatzes unversiegelt sein müssen und nicht unterbaut werden dürfen (4.0 Stadtentwicklungskonzept Graz, S. 43), noch nicht berücksichtigt.
Kritisch ist auch zu sehen, dass die im Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsdichteverordnung festgelegten Bebauungsdichten überschritten werden sollen dürfen. Einerseits würde damit die Zuverlässigkeit des Flächenwidmungsplanes in Frage gestellt, andererseits würde sich der Nutzungsdruck auf die Freiräume noch weiter erhöhen.
Generell wird das Thema der ausreichenden Freiraumversorgung bislang sowohl in der geplanten Verordnung des Bebauungsplanes als auch im Erläuterungsbericht ausgespart. Diesbezüglich sind auch die teils sehr hohen Geschoßanzahlen zu hinterfragen. Wie wird gewährleistet, dass alle Wohnungen einen privaten Freiraum haben und dass die seitens der Stadt Graz angestrebten 10 m2 ergänzende Informationen und nähere Festlegungen im Bebauungsplan.
Eine Bebauungsplanung am Stand der Zeit muss neben dem „Innenhaus" auch das „Außenhaus" (Inge Meta Hülbusch) im Fokus haben, die Pandemie hat gezeigt, wie wichtig eine vollständige und ausreichende Freiraumversorgung ist. Dichteerhöhungen auf Kosten von Freiraumdefiziten sind nicht sinnvoll, da sie zu sozialen und wirtschaftlichen Belastungen der Bewohner/innen sowie zu verstärktem Freizeitverkehr führen.
Weiters wäre die Verkehrs- und Klimaangemessenheit der Parkplatzvorgabe nochmals zu prüfen. Das Bebauungsplangebiet befindet sich bei der ÖV-Erschließung in der Kategorie 1 mit innerstädtischer Bedienqualität. Stadtklimatologisch liegt der Block fast zur Gänze in der Zone Städtische Wärmeinsel. Die aktuell im Verordnungsentwurf vorgegebenen Parkplatzvorgaben und -obergrenzen sind für den erstklassigen ÖV-Versorgungsgrad viel zu hoch angesetzt. Ziel müsste es sein, mit entsprechend limitierenden Vorgaben - auch im Bereich der Tiefgaragenplätze - einerseits die Attraktivität des Kfz-Verkehrs zu reduzieren und andererseits den Baumbestand zu erhalten (vgl. Steiermärkisches Baumschutzgesetz und Grazer Baumschutzverordnung). Sie selbst beschreiben diesen in den Erläuterungen als „bemerkenswert". Ein Großteil der städtischen Bäume geht mittlerweile bei Tiefgaragenbauten verloren, hier müssten die Wertigkeiten überdacht bzw. die Vorgaben des Baumschutzes konsequenter verfolgt werden. In der Plandarstellung wären daher die zu erhaltenden Bestandsbäume im Projektgebiet noch zu ergänzen. Bäume haben aufgrund ihrer Fähigkeit zur CO2-Entnahme aus der Atmosphäre und ihrer Schattenwirkung eine einzigartige Klimaschutzwirkung, von weiteren positiven Effekten auf die Umwelt und die Menschen ganz abgesehen.
Für eine Beschränkung der Kfz-Stellplätze spricht auch die derzeit in allen anrainenden Straßen zu hohe Straßenverkehrslärmbelastung. Hier stellt sich die Frage, ob nach § 29 Abs. 4 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz die 15-Jahresfrist zur Mängelbehebung in Sanierungsgebieten nicht bereits überschritten wurde und was seitens der Stadt Graz bei den angrenzenden Gemeindestraßen konkret zur raumordnungsrechtlich geforderten Mängelbehebung unternommen wird.
Eine Blockrandbebauung mit Lärmschutzfenstern sorgt zwar für lärmberuhigte Innenhöfe, sie ist aber letztlich nur eine Symptomreduktionsmaßnahme und gewährleistet nicht die Einhaltung der Lärmrichtwerte beim zweckgemäßen Gebrauch der Wohnungen, z.B. beim erforderlichen Öffnen der Fenster zum Lüften.

Einwendungsbehandlung 6 (OZ 16):

Dieser Einwendung konnte insofern entsprochen werden, als dass die „3-geschossige Hofbebauung" entfällt und im Hofbereich keinerlei oberirdische Baumaßnahmen (mit Ausnahme Sanierungen) zulässig sind. Damit können die bestehenden Grünflächen geschützt und bei einer Entwicklung laut Bebauungsplan ausgedehnt werden. Durch die Verlagerung der Baumassen zur Straße und Abbruch von Altbeständen können zusätzliche lärmgeschützte Grünflächen aktiviert werden.
Generell wird die im 4.0 Stadtentwicklungskonzept verordnete Qualität von Innenhöfen im Bebauungsplan gesichert, indem eine Entwicklung gemäß des im Bebauungsplan verordneten baulichen Rahmens (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenfestlegungen) nur bei gleichzeitiger Entkernung und Begrünung der Hofflächen möglich ist.

Damit wird die Qualität des Innenhofes als ruhigen, begrünten Raum verbessert und den Vorgaben aus dem § 26 Abs 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.
Um diese Kriterien zu erreichen wurden für einzelne Liegenschaften mit Baupotential unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse Baufelder mit einem Bebauungsgrad festgelegt.
Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.
Bei Grundstücken, welche eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweisen, wird der Bebauungsgrad in einem solchen Maximalausmaß festgelegt, dass nur bei weitgehender Bestandsentfernung (Hoffreimachung), eine Neubebauung möglich ist.
Zudem wird zum Erhalt des gewachsenen Bodens ausgeführt, dass mind. 30 % der zugeordneten Hoffläche nicht unterbaut werden dürfen und als gewachsener Boden zu erhalten sind.

Zur Einwendung hinsichtlich Bebauungsdichteüberschreitungen wird ausgeführt, dass mit wenigen Ausnahmen eine Überschreitung der Bebauungsdichte laut Bebauungsplan nicht vorgesehen ist.
In der Verordnung wurden unter § 3 (14) und (15) die Möglichkeiten von Bebauungsdichteüberschreitungen explizit aufgelistet. Dadurch können bestehende Dachräume ausgebaut und bei 4 kleineren Liegenschaften mit Bestandshäusern im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes Aufstockungen vorgenommen werden.
Damit eine gleichmäßige, urbane Bebauung mit annähernd einheitlichen Traufenlinien auch bei den 4 kleineren Liegenschaften (Grundstück Nr. 613, 614, 610 und 605 KG Gries = Idlhofgasse 119, 121 + Lazarettgasse 22 und 30) ermöglicht werden kann, werden im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes 1-geschossige Aufstockungen der Bestandsbauten ermöglicht.
Begründet können die aufgelisteten Bebauungsdichteüberschreitungen neben genannten städtebaulichen Gründen durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Die Einwendung hinsichtlich der Verpflichtung zur Errichtung von Tiefgaragen bzw. von PKW-Stellplätzen konnte teilweise entsprochen werden, da in der Beschlussfassung die Verpflichtung für die Errichtung von Tiefgaragen erst ab einer Bauplatzgröße von 1.200 m² vorgesehen ist. Da nur 5 Baufelder diese Größe aufweisen, verringert sich die Anzahl der potentiell möglichen Tiefgaragen auf wenige, wobei Tiefgaragen auf Bauplätzen unter 1.200 m² bei einer bauplatzübergreifenden Erschließung von einer benachbarten Tiefgarage und deren Zufahrt errichtet werden dürfen.
Aufgrund der guten Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der zentralen Lage ist für die übrigen Bauplätze keine Errichtung von PKW-Stellplätze vorzusehen.

Einwendung 7 (OZ 18):

„Ich bin seit zehn Jahren Bewohner des Hauses Kindermanngasse 36. In meinem Arbeitsleben in Großbritannien war ich als Baugutachter Mitglied des Royal Institute of Chartered Surveyors, später Künstler und architektonischer Glasgestalter.

Ich beeinspruche die vorgeschlagene Bebauungsplanung aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf mein Lebensumfeld..."

Hauptteil gleichlautend zu Einwendung 4

Einwendung 8 (OZ 19):

Als Eigentümer der Kindermanngasse 38, wurde wir vor kurzem darauf aufmerksam gemacht, dass ein neuer Bebauungsplan erstellt wird, der massive Auswirkungen auf unsere Liegenschaft und die Wohnqualität in der Kindermanngasse 38 haben wird.
Als Bewohner und Eigentümer erheben wir auch im Namen unserer Ehepartner und Kinder Einwendungen gegen diesen jetzt öffentlich aufliegenden Bebauungsplan.

Zum vorgelegten Entwurf erheben wir folgende Einwendungen:

1. Einwand gegen mittlere 3-geschossige neue Hofverbauung
Dieser Bebauungsplanentwurf sieht die Ermöglichung einer 3-gesch. Hofverbauung und für uns eine unerträgliche Dichteüberschreitung vor. Unser Grundstück liegt in direkter Nachbarschaft zum Hochhaus Lazarettgasse 20. Welches seit über 50 Jahren nicht nur wesentlich zu nahe neben unserem Grundstück steht, sondern auch uns jeglichen Sonneneinfall vom Süden nimmt. Eine weitere Dichteüberschreitung in unserem Quartier finden wir unzumutbar und unerträglich.
Der Bebauungsplanentwurf nimmt keine Rücksicht auf vorhandene qualitative Innenhofnutzung.
Die Besitzer der Häuser Kindermanngasse 34,36,38 pflegen mit Liebe und Hingabe die Gärten und deren alten Baumbestand. Würden tatsächlich Bauplatz G, F und E realisiert werden können, erhält der Garten von Kindermanngasse 38 keine Sonne mehr und der alte Baumbestand würde vernichtet sein. Siehe anbei Fotos

In anderen Städten, die gründerzeitlichen Blockhofverbauungen aufweisen, bemüht man sich diverse Einbauten, die vor allem in der Nachkriegszeit entstanden sind zurückzubauen um neue Gärten im Sinne der immer notwendiger werdenden Kühlung, entstehen zu lassen.

Abschließend zu 1. Einwand gegen die 3-geschossige Hofverbauung möchte wir festhalten, dass unter diesen Umständen die Motivation zur Erhaltung des Gartens endendwollend ist.

2. Einwand gegen die Reduktion der gesetzlich erforderlichen Grenz- und Gebäudeabstände für die Grundstücke Nr. 598/1, 599, 602, 603, 604, 619/2, 620, 621, 624 im Bereich des bestehenden Hochhauses

Wie bereits unter Einwand 1 ausgeführt unterschreitet schon das Hochhaus Lazarettgasse 20 den gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstand zu unserem Grundstück Kindermanngasse 38 deutlich.
Eine Verbauung der Bauplätze G und F würde die gesetzlich geforderte Grenz- und Gebäudeabstände zum Hochhaus Lazarettgasse 20 deutlich unterschreiten und wäre aus dieser Sicht gesetzeswidrig.
Die Behörde kann lt. Stmk. Baugesetz § 13 Abstände (8) geringere Abstände von den Nach-bargrundgrenzen und Nachbargebäuden zulassen, wenn dies im Sinne des Ortsbildschutzes, Der Altstadterhaltung und des Denkmalschutzes oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz liegt. Dieser Fall ist hier aber nicht gegeben und daher ist auch keine Unterschreitung möglich. Die vorgebrachte Argumentation ist absolut abzulehnen. Im nahen Umkreis dieses Hochhauses lässt sich keine Hoferbauung als ordnend schönreden.
Resümee Pkt. 1. und 2: Die mittlere dreigeschossige Stange kann aus Abstandsgründen auf den Bauplätzen F und G nicht errichtet werden und ergibt somit überhaupt keinen Sinn. Diese Hofverbauung ist städtebaulich nicht begründbar und schon gar nicht mit einer nicht legalen Abstandsunterschreitung. Abstände haben Gründe und sind im Brandfall enorm wichtig. Außerdem widerspricht die Verbauung dem erklärten Ziel der Hofentkernung.

3. Einwand: Die Stadtklimaanalyse wurde nicht berücksichtigt.
Das Gebiet liegt in einer städtischen Wärmeinsel. Eine 3-geschossige zusätzliche Hofverbauung verschlechtert eindeutig die klimatische Situation des gesamten Innenhofes.
Uns ist diese Vorgangsweise unverständlich, im aktuellen Stadtentwicklungskonzept der Stadt Graz ist nachzulesen, dass der Sicherung der Qualität der Innenhöfe als ruhige und begrünte Räume ein besonderer Stellenwert eingeräumt wird.
Von weiteren Verdichtungen und Bebauungen ist im Stadtentwicklungskonzept nichts zu lesen. Sogar ein Förderungsprogramm zur Revitalisierung der Grazer Innenhöfe wurde von Bürgermeister Nagl in Aussicht gestellt. Gerade im bevölkerungsstarken Bezirk Gries wo bereits viele Innenhöfe verbaut wurden, sind die letzten verbliebenen Grünzonen besonders wichtig.
Die dichte Verbauung und die extrem hohe Anzahl der Bewohner im Quartier führen schon jetzt zu zeitweilig sehr hoher Lärmbelastung im Hof.
Die geplanten Miniwohnungen (30 - 35 m2), würden die hohe Lärmbelastungen weiter erhöhen. Das ist unzumutbar.

Insgesamt ist der Entwurf des Bebauungsplanes eine ordentliche Frechheit, und offensichtlich dem Baubauungswunsch eines Investors geschuldet.
Wir, die Besitzer und Bewohner der Kindermanngasse 38 erheben gegen diesen Bebauungsplan deutlichen Einspruch.
Wir ersuchen die Stadtplanung und den Gemeinderat, die kritisierten Punkte in einer verbesserten Neuauflage des Entwurfes zu berücksichtigen. Dem derzeit vorgelegten Plan kann nicht zugestimmt werden."

Einwendungsbehandlung 8 (OZ 19):

Dieser Einwendung konnte insofern entsprochen werden, als dass die „3-geschossige Hofbebauung" entfällt und im Hofbereich keinerlei oberirdische Baumaßnahmen (mit Ausnahme Sanierungen) zulässig sind. Damit können die bestehenden Grünflächen geschützt und bei einer Entwicklung laut Bebauungsplan ausgedehnt werden. Durch die Verlagerung der Baumassen zur Straße und Abbruch von Altbeständen können zusätzliche lärmgeschützte Grünflächen aktiviert werden.

Generell wird die im 4.0 Stadtentwicklungskonzept verordnete Qualität von Innenhöfen im Bebauungsplan gesichert, indem eine Entwicklung gemäß des im Bebauungsplan verordneten baulichen Rahmens (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenfestlegungen) nur bei gleichzeitiger Entkernung und Begrünung der Hofflächen möglich ist.
Damit wird die Qualität des Innenhofes als ruhigen, begrünten Raum verbessert und den Vorgaben aus dem § 26 Abs 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.
Um diese Kriterien zu erreichen wurden für einzelne Liegenschaften mit Baupotential unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse Baufelder mit einem Bebauungsgrad festgelegt.
Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Aufgrund des Entfalls der 3-geschossige Hofverbauung sind die damit einhergehenden Abstandsunterschreitungen – insbesondere zum 17-geschossigen Hochhaus in der Lazarettgasse 18 - nicht mehr gegeben.
Da der Bebauungsplan mit seinen Festlegungen auf eine Entsiegelung, Entkernung und Begrünung der Hofflächen abzielt, wird sich die Grünflächen- und Naturraumbilanz bei einer dementsprechenden Entwicklung hinsichtlich Ausdehnung und Qualität verbessern.
Eine intensive Durchgrünung des Innenhofes entspricht nicht nur den verordneten Qualitäten von Innenhöfen, sondern ist insbesondere für das Kleinklima relevant. Im Plan wurden über 20 neue Baumstandorte für großkronige und mittelkronige Laubbäume im Innenhof eingetragen. Um eine intensive Durchgrünung zu erhalten, wurde zudem in der Verordnung festgelegt, dass alle nicht bebauten Hofflächen im Ausmaß von 150 m² mit einem Laubbaum zu bepflanzen sind.
Zudem wurden aufgrund der Begutachtung der Abteilung Grünraum- und Gewässer zwei Baumgruppen im Innenhof im Plan eingetragen. Da diese eine wesentliche Wirkung auf das örtliche Kleinklima aufweisen, ist eine Unterbauung dieser laut Verordnung auszuschließen.

Einwendung 9 (OZ 20):

„Als über 30-jährige Anwohnerin des Hauses Kindermanngasse 36 bin ich von dem jetzt öffentlich aufliegenden Bebauungsplan persönlich betroffen. Ich konnte die katastrophale Entwicklung durch die stark zunehmende Bautätigkeit und das dadurch höhere Verkehrsaufkommen hautnah beobachten!

Daher möchte ich auf diesem Wege meine Einwendungen zu Gehör bringen.

Vorab verweise ich auf die jüngst diskutierten Forderungen nach einem Baustopp in Graz und nach Anpassung der städtischen Bauplanung an den realen Wohnungsbedarf. Diese Forderungen wurden inzwischen von allen im Gemeinderat vertretenen Parteien aufgegriffen. Vor diesem Hintergrund bitte ich, den Bebauungsplanentwurf 05.39.0 erst dann einem Gemeinderatsbeschluss zu unterziehen, wenn die weitere Vorgehensweise der Bauplanung der Stadt Graz geklärt ist.

Im vorliegenden Erläuterungsbericht zum Bebauungsplanentwurf wird für unser 20.000 m² großes Wohngebiet angegeben:

„Ziel ist die städtische, geschlossene Blockrandbebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes. Die abschnittsweise bereits vorhandene Blockrandbebauung soll komplettiert bzw. verstärkt werden. Eine durchgehend geschlossene Bebauungsweise entlang der Idlhofgasse, Josef-Huber-Gasse, Kindermanngasse und Lazarettgasse soll dabei zur Abschirmung der straßenseitigen Lärmimmissionen und zu einem ruhigen Innenhof führen. Durch die Verlagerung der Baumassen an die Straße und Abbruch von Altbeständen sollen lärmgeschützte Grünflächen aktiviert werden."

Gleich anschließend wird aber auf den „baulichen Rahmen" des Bebauungsplanes hingewiesen und darauf, dass der Bebauungsplan Blockrandbebauungen von 5 und mehr Geschossen ermögliche, und des weiteren, dass die Größe des Innenhofes eine „ergänzende Bebauung im Innenhof" zulasse!

Hier entsteht ein gravierender Widerspruch, der sich in einer ganzen Reihe weiterer Widersprüchlichkeiten des Bebauungsplans fortsetzt. Von diesen möchte ich diejenigen Bestimmungen herausgreifen, deren Umsetzungen die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner unseres Wohngebiets deutlich beeinträchtigen und die auch zu unvermeidlichen Nachteilen für mich als Bewohnerin führen würden.

Zusammenfassend ist zu sagen:

Der Garten des Hauses Kindermanngasse 36 ist Teil eines großen zusammenhängenden Hofgartengebiets mit vielen alten Bäumen und einem artenreichen Bestand an Wildtieren (Fledermäuse, Vögel etc.). Wir genießen hier nicht nur ein Maximum an Grünraum, sondern auch hervorragende klimatische Bedingungen und Belüftung. Während man uns nun seitens des Stadtplanungsamts "mehr Grün" verspricht, wird mit den geplanten Hofeinbauten samt Tiefgaragen auf den benachbarten Grundstücken an der Idlhofgasse bei unerträglich geringen Abständen zu den Gärten der Kindermanngasse tatsächlich die Vernichtung dieses wertvollen Ökosystems und seiner Erholungsqualitäten betrieben.

In unserem Innenhof besteht außerdem ein mehr als verträgliches, nachbarschaftliches Miteinander von Menschen verschiedener Altersgruppen und Kulturen. Ebenso erleben wir die unterschiedlichen Nutzungen der alten Hofgebäude (Kunstverein Roter Keil, Baptistengemeinde, Werkstätten usw.) und die vielfältige Kulturszene auf engem Raum als bereichernd im besten Sinne eines innerstädtischen Wohn- und Mischgebiets. Der Bebauungsplanentwurf sollte dieses lebendige Stück Stadtkultur innerhalb einer Altstadtschutzzone erhalten, statt auf Abriss und Vertreibung zu zielen.

Die Qualität dieses Wohnumfelds ist darüber hinaus durch weitere Maßnahmen (z.B. Aufstockungen) gefährdet, die die Dichte unseres Wohngebiets mit zwei Hochhäusern weiter erhöhen sollen und zu unnötigen Belastungen führen würden (Parkplatznot, Lärm, fehlende Infrastruktur usw.)

Der Bebauungsplanentwurf widerspricht solchermaßen den Vorgaben des Flächenwidmungsplans: „Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung". Er widerspricht außerdem den Zielen des gültigen Stadtentwicklungskonzepts (4.0 STEK) in folgenden Punkten:

(1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.

(2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.

(4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26).

(5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes

(8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.

(9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

Details zu meinen Einwendungen liste ich wie folgt:

1. Einwand gegen mittlere 3-geschossige neue Hofverbauung

Dieser Bebauungsplanentwurf steht mit der Ermöglichung einer 3-gesch. Hofverbauung sowie unbegründeten Dichteüberschreitungen den im STEK 4.0 und im Räumlichen Leitbild festgelegten Zielen diametral entgegen (siehe oben). Der Bebauungsplanentwurf nimmt keine Rücksicht auf vorhandene qualitätsvolle Innenhofnutzungen der in einer ASVK-Zone liegenden Häuser Kindermanngasse 34-38, ebenso wenig wie auf kulturelle und religiöse Nutzungen.
Es herrscht hier Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Innenhöfe vor, wie DI Inninger im Livestream erklärte. Er nannte als Ziel Konzentration der Baummassen an Straßen und Entkernung und Entsiegelung der Innenhöfe. Gleichzeitig erlaubt das Stadtplanungsamt eine Verbauung in 2. Reihe. Hier besteht ein grober Widerspruch. Es kann nicht sein, dass man Innenhöfe entsiegeln will und dann eine neue 3-geschossige Verbauung zulässt. Diese wird auch nicht, so wie argumentiert, ordnend wirken, da sie nicht gleichzeitig auf allen Bauplätzen realisiert werden wird und damit bruchstückhaft bleibt. Auch der Grund, es sollen unschöne Feuermauern verschwinden wird so nicht erfüllt werden im Gegenteil werden neue 3-geschossige Feuermauern entstehen. Derzeit schlägt die Stadtplanung sogar eine 3-geschossige Feuermauer zum südlichen Grundstück vor.

2. Einwand gegen die Reduktion der gesetzlich erforderlichen Grenz- und Gebäudeabstände für die Grundstücke Nr. 598/1, 599, 602, 603, 604, 619/2, 620, 621, 624 im Bereich des bestehenden Hochhauses

Unter Einhaltung der gesetzl. Abstände wäre eine mittlere Hoferbauung in der vorgeschlagenen Form erst ab dem Bauplatz E in Richtung Norden möglich. Der Bauplatz E ist bereits mit einem Hofgebäude 2 G+DG verbaut. Der Bauplatz C hat bereits ein Hofhaus an anderer Lage (rückwärtiger Teil des Gemeindehauses der Baptisten).
In der Verordnung zum Bebauungsplan wird die Reduktion erlaubt und im Erläuterungsbericht wird eine inakzeptable Begründung dafür geliefert:
„Um im Umkreis des Hochhauses, unter Einhaltung der festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien und der Gebäude- und Gesamthöhen eine geordnete Bebauung zu entwickeln, wird für die Grundstücke Nr. 598/1, 599, 602, 603, 604, 619/2, 620, 621 und 624 eine Unterschreitung der baugesetzmäßigen Abstände ermöglicht.
Die Behörde kann lt. Stmk. Baugesetz § 13 Abstände (8) geringere Abstände von den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden zulassen, wenn dies im Sinne des Ortsbildschutzes, der Altstadterhaltung und des Denkmalschutzes oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz liegt. Dieser Fall ist hier aber nicht gegeben und daher ist auch keine Unterschreitung möglich. Die vorgebrachte Argumentation ist absolut abzulehnen.

Resümee Pkt. 1. und 2: Die mittlere dreigeschossige Stange kann aus Abstandsgründen auf den Bauplätzen F und G nicht errichtet werden und ergibt somit überhaupt keinen Sinn. Diese Hofverbauung ist in städtebaulich nicht begründbar und schon gar nicht mit einer nicht legalen Abstandsunterschreitung. Abstände haben Gründe und sind im Brandfall enorm wichtig.

3. Einwand gegen die Festlegungen im Bereich Hochhaus Lazarettgasse 18: *Im Bebauungsplan wird das bestehende Hochhaus quasi ignoriert, es wird eine Blockrandverbauung fortgeführt, die nur bei Abbruch dieses Hauses einen Sinn ergäbe. Hier muss dringend auf den Bestand hin korrigiert und angepasst werden. Dieses Haus wird sicherlich niemals verschwinden, da es sich um Wohnungseigentum handelt. Daher ist hier der Vorschlag einer durchgehenden Blockrandverbauung inhaltlich falsch.*

4. Einwand gegen unklare Festlegung von Gebäudehöhen im Bereich der Idlhofgasse.
Die Festlegungen mit straßenseitig 17m Traufhöhe, hofseitig 15,8 m Traufhöhe und einer Gesamthöhe von 21,5 m sind nicht schlüssig. Laut Erläuterungsbericht sind hier ein 6. bzw. 7. zurückgesetztes Geschoss möglich. Diese Linie wurde im Planwerk nicht dargestellt. Ein 7. Geschoss geht sich nur mit Flachdach recht und schlecht aus und ist nicht begründbar.

5. Einwand: Die Stadtklimaanalyse wurde nicht berücksichtigt.
Das Gebiet liegt in einer städtischen Wärmeinsel. Eine 3-geschossige zusätzliche Hofverbauung verschlechtert eindeutig die klimatische Situation des gesamten Innenhofes.

Ich ersuche die Stadtplanung und den Gemeinderat, die kritisierten Punkte im Sinne der Lebensqualität im Bebauungsplangebiet in einer verbesserten Neuauflage des Entwurfes zu berücksichtigen. Dem derzeit vorgelegten Plan kann nicht zugestimmt werden.

Einwendungsbehandlung 9 (OZ 20):

Dieser Einwendung konnte insofern entsprochen werden, als dass die „3-geschossige Hofbebauung" entfällt und im Hofbereich keinerlei oberirdische Baumaßnahmen (mit Ausnahme Sanierungen) zulässig sind. Damit können die bestehenden Grünflächen geschützt und bei einer Entwicklung laut Bebauungsplan ausgedehnt werden. Durch die Verlagerung der Baumassen zur Straße und Abbruch von Altbeständen können zusätzliche lärmgeschützte Grünflächen aktiviert werden.

Aufgrund des Entfalls der 3-geschossige Hofverbauung sind die damit einhergehenden Abstandsunterschreitungen – insbesondere zum 17-geschossigen Hochhaus in der Lazarettgasse 18 - nicht mehr gegeben.

Hinsichtlich des Einwandes zu den Festlegungen im Bereich des Hochhaus Lazarettgasse 18 wird ausgeführt, dass die Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten im § 26 Abs 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes verordnet wurde.
Im 1.0 Räumlichen Leitbild liegt das Planungsgebiet im Bereichstyp „Blockrandbebauung". In der Bebauungsplanung sind daher nach dem Prinzip der Blockrandbebauung Festlegungen hinsichtlich der Bebaubarkeit von Grundstücken zu treffen. Daher wurde das Ordnungsprinzip der Blockrandbebauung mit straßenraumbildender Bebauung und weitgehend einheitlichen Traufenlinien mit ca. 5 Geschossen im Bebauungsplan konsequent als städtebauliche Zielsetzung ebenso über Liegenschaften mit Gebäuden sehr hoher Bestandsdichte, wie das 17-geschossige Hochhaus „Lazarettgasse 18", das 12- geschossige Hochhaus „Lazarettgasse 34" und die Wohnhäuser „Idlhofgasse 111 und 117" gelegt.
Aufgrund des weitaus geringeren Baupotentials und der Eigentümer:innenstruktur ist jedoch ein Abbruch des Hochhauses „Lazarettgasse 18" mit Entwicklung gemäß einer Blockrandbebauung in geschlossener Bebauungsweise weitgehend auszuschließen.
Daher wurde für die südlich angrenzende Liegenschaft „Lazarettgasse 20" die Bebauungsmöglichkeit als Endglied in gekuppelter Bebauungsweise ausformuliert, die Baugrenzlinie abgerückt, sodass eine begrünte Pufferzone zwischen dem Hochhaus und dem Baukörper entstehen kann.

Im Bebauungsplan wurde eine Gebäudehöhe von 17,0 m und eine Gesamthöhe von 20,5 m festgelegt. Laut Verordnung sind maximal 5 Geschosse möglich. Darüberhinaus ist ein Dachgeschoss oder ein penthouseartiger Aufbau möglich. In der Beschlussfassung wurden daher die Festlegungen für die

Bebauung entlang der Idlhofgasse ausreichend präzisiert.

Da der Bebauungsplan nunmehr keine Hofbebauung vorsieht und mit seinen Festlegungen auf eine Entsiegelung, Entkernung und Begrünung der Hofflächen abzielt, wird sich die Grünflächen- und Naturraumbilanz bei einer dementsprechenden Entwicklung hinsichtlich Ausdehnung und Qualität verbessern.

Einwendung 10 (OZ 21):

Gleichlautend zu Einwendung 9

Stellungnahme 1 (OZ 22)

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 05.39.0 keine Einwände.
Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas
Die betreffende Liegenschaft liegt im FW –Ausbaugebiet
Eine Gasversorgung für Prozesswärme wäre jedoch möglich.
Zusatz Energie Graz – Fernwärme
05.39.0 Josef-Huber-Gasse – Kindermanngasse – Lazarettgasse - Idlhofgasse
Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme.
Eine Versorgung bestehender und geplanter Objekte ist aus allen genannten Straßenzügen möglich.
Zusatz Energie Graz – Licht
Bezüglich des Bebaungsplans: „BAB 05.39.0 Josef-Huber-Gasse - Kindermanngasse - Lazarettgasse – Idlhofgasse" gibt es seitens KL – Straßenbeleuchtung keine Einwände.
Zusatz Stromnetz Graz
Beim Bauvorhaben BAB 05.39.0 Josef-Huber-Gasse – Kindermanngasse – Lazarettgasse – Idlhofgasse befindet sich im angegebenen Areal Hausanschlusskästen bzw. eine Hoch.- sowie Niederspannungstrassen. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Abbruchbescheid, sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

Beantwortung der Stellungnahme 1 (OZ 22)

Die Inhalte der Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen.

Einwendung 11 (OZ 23):

„Punkt 1: Geschlossener Block - Dichteüberschreitungen
Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung einer geschlossenen Blockrandbebauung auf den bezeichneten Grundstücken. Diese Konzentration von Baumassen auf der Grenze zum öffentlichen Raum wird sowohl in der Erläuterung des Bebauungsplans als auch in der digitalen Vorstellung des Bebauungsplans wird (ca. Minute 12 des Vortrags) damit begründet, dass dies die großflächige Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes ermöglicht und dem ‚Schutz der Vorgärten und Innenhöfe dient'. Diese Intention steht auch rechtlich im Einklang mit dem gültigen Stadtentwicklungs 4.0, vor allem §§ 13, 18 und 26 des Verordnungsteils.
Diese Strategie greift das im Quartier angelegte Motiv der Blockrandbebauung auf, kann jedoch nicht konsequent durchgeführt werden, weil sich die beiden bestehenden Hochhäuser im südlichen Bereich des Blocks nicht in das Motiv des Blockrand integrieren lassen. Diese stadtplanerischen Fehler aus der Vergangenheit führen im Zusammenspiel mit den durch den Bebauungsplan ermöglichten Dichtesteigerungen unweigerlich zu einer weiteren massiven Dichteüberschreitung; sofern die Hochhäuser als Fremdkörper bestehen bleiben. Diese Dichteüberschreitungen können in keinem Fall durch die besondere baukünstlerische Qualität der Hochhäuser gerechtfertigt werden.
Es wird ersucht, aktiv kompensatorische Maßnahmen dieser Dichteüberschreitung zu setzen sowie sicherzustellen, dass die im Flächenwidmungsplan vorgeschriebene Dichte jeweils für den gesamten Gebäudeblock berechnet wird, um im Rahmen der jetzt vorhandenen Möglichkeiten eine stadtverträgliche Baumassenverteilung sicher zu stellen.
Punkt 2: Die 3-geschossige Hofbebauung
Die Ermöglichung einer dreigeschossigen neuen Hofverbauung im Sinne einer ‚geordneten Stange' (DI Elisabeth Mahr) steht klar im fachlichen und rechtlichen Widerspruch zu den im Bebauungsplan selber erklärten Zielen (Entsiegelung und Durchgrünung der Innenhöfe) sowie zum Stek 4,0 (siehe oben) und ist daher als fachlich falsch und widerrechtlich zurückzuweisen.

Punkt 3: Nicht nachvollziehbare ‚Dichte-Argumentation'
In der Präsentation des Bebauungsplans wird die ‚geordnete Stange' damit begründet, dass nur so die erforderlichen Dichten erreicht werden können. Diese Argumentation ist rechnerisch nicht nachvollziehbar, weil in Summe die durch den gültigen Flächenwidmungsplan erlaubte Dichte auch ohne die ‚Stange' erreicht werden kann; wobei darauf hingewiesen wird, dass eine transparente Dichteberechnung nicht nur nicht vorgelegt wird, sondern aufgrund der teilweise äußerst mangelhaften Bemaßung des Planwerks auch für erfahrbare Planer erschwert wird. Schwerwiegender und rechtlich gefährlich ist hier jedoch das grundsätzliche Missverständnis der Aufgabe eines Bebauungsplans. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, unter sozialen und klimatologischen Gesichtspunkten eine stadtverträgliche Baumassenverteilung sicher zu stellen. Der Bebauungsplan hat nicht die Aufgabe, die volle Ausschöpfung der im Flächenwidmungsplan als Höchstgrenze definierte Dichteobergrenze für einzelne Bauwerber sicher zu stellen.

Einwendungsbehandlung 11 (OZ 23):

Der Einwendung zur Hofbebauung konnte insofern entsprochen werden, als dass die „3-geschossige Hofbebauung" entfällt und im Hofbereich keinerlei oberirdische Baumaßnahmen (mit Ausnahme Sanierungen) zulässig sind. Damit können die bestehenden Grünflächen geschützt und bei einer Entwicklung laut Bebauungsplan ausgedehnt werden. Durch die Verlagerung der Baumassen zur Straße und Abbruch von Altbeständen können zusätzliche lärmgeschützte Grünflächen aktiviert werden.

Zu Ihrem Vorschlag, die Bebauungsdichte jeweils für einen Gesamtblock zu rechnen um eine stadtverträgliche Baumassenverteilung sicher zu stellen, wird Folgendes ausgeführt:
Das gegenständliche Bebauungsplangebiet ist laut 4.0 Flächenwidmungsplan als „Kerngebiet mit der Überlagerung Allgemeines Wohngebiet" und einer maximalen Bebauungsdichte von 0,8 - 2,0 im Norden bzw. 0,8 - 2,5 im Süden ausgewiesen.
Eigentümer:innen von Liegenschaften im Bauland haben laut § 29 (2) Stmk Baugesetz unter Einhaltung eines Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes einen Rechtsanspruch auf eine entsprechende Bebauung.
Für die Bebauungsplanerstellung sind insbesondere neben den Vorgaben aus dem Stadtentwicklungskonzept (§ 26 Abs. 26), dem Räumlichen Leitbild (Bereichstyp: Blockrandbebauung), die straßenraumbildende und straßenbegleitende Bebauung an der Kindermanngasse und Josef-Huber-Gasse maßgebend für die Festlegungen des baulichen Rahmens.
Dazu ist anzumerken, dass aufgrund der tiefen und schmalen Parzellen die erzielbare Bebauungsdichte gemäß diesen aus Baugrenz-, Baufluchtlinien und Höhenfestlegungen definierten baulichen Rahmen in der Regel signifikant unter den Maximalwerten laut 4.0 Flächenwidmungsplan liegt.
Eine Herabsetzung der Bebauungsdichte auf einzelnen Bauplätzen aufgrund vereinzelter voluminöser Altbestände könnte jedoch weder aus den Planungsgrundlagen, noch aus der geordneten Siedlungsentwicklung einer Blockrandbebauung argumentiert werden und würde zu einer groben Ungleichbehandlung und Entwertung einzelner Liegenschaften führen.

Ein Bebauungsplan gibt die Vorgaben für eine geordnete bauliche Entwicklung lt. § 26, Abs. 26 4.0 STEK vor und hat immerwährende Gültigkeit. Da viele 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 § 9 der Verordnung bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen weiterhin Umbauten und Umnutzungen zulässig sind. D.h. die Sanierung der Bestände ist weiterhin möglich.

Einwendung 12 (OZ 24)
Amt der Stmk. Landesregierung
Abteilung 13 - Raumplanung

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

- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in Bebauungsplänen als „Mindestinhalte" ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen.

- Da im Räumlichen Leitbild für den Bereichstyp Blockrandbebauung zur „Funktionsdurchmischung" festgelegt wurde, dass im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen zu treffen sind, ist darzulegen, wie diese Vorgabe des Räumlichen Leitbildes im Bebauungsplan umgesetzt wurde. Allenfalls sind ergänzende Festlegungen im Wortlaut erforderlich.

- Im STEK 4.00 idgF ist in § 13 für Wohngebiete höherer Dichte ua. die Sicherung der Qualität von Innenhöfen festgelegt. Damit in Zusammenhang wurden in § 26 (26) des STEK 4.00 idgF ergänzende Ziele bzw. Maßnahmen zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen definiert (ua. eine Bebauungsplanverpflichtung für Bereiche mit bestehender/angestrebter Blockrandbebauung). Auch das Räumliche Leitbild sieht für den Bereichstyp „Blockrandbebauung" eine Begrünung der Innenhöfe und ausschließlich die geschlossene Bebauungsweise vor. Das entsprechende Ziel, die städtische, geschlossene Blockrand-bebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes wird einleitend in den Erläuterungen der Entwurfsunterlagen zu den Inhalten des Bebauungsplanes angeführt.

Es ist daher vertieft darzulegen, wie diese Zielsetzungen des STEK bzw. des Räumlichen Leitbildes in der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt werden und warum insbesondere bei der geplanten zeilenförmigen, randlich gekuppelten Bebauungsstruktur innerhalb der Blockrandbebauung von keinen Widersprüchen zu den oa. Planungen bzw. Zielsetzungen ausgegangen wird.
- Zu § 2 (2) wird um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche" (vgl. Wohnnutzfläche gem. § 7 (10) des BPLs) ersucht.
- In § 3 werden für Teilflächen des Planungsgebietes Bauplätze ua. mit unterschiedlichen Vorgaben zum maximal zulässigen Bebauungsgrad festgelegt. Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist der zulässige Bebauungsgrad für sämtliche Flächen des gesamten Planungsgebietes festzulegen. Der Wortlaut ist dahingehend zu ergänzen.

- Bei einer über einen BPL möglichen Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die §§ 3 (14) u. (15) sind dahingehend zu ergänzen.

- Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 3 (16) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.

- Generell sind – insbesondere unterschiedliche – Festlegungen des BPLs (ua. hinsichtlich Verlauf/ Abgrenzungen von Baufluchtbzw. -grenzlinien, Tiefe der bebaubaren Bereiche, nicht bebaubare Bereiche, Geschoßhöhen, Bebauungsdichte etc.) im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung und auch unter Berücksichtigung des Bestandes vertieft zu begründen.

- Für die geplante zeilenförmige bauliche Entwicklung in Innenlage ist die Festlegung des § 5 (1), dass als Höhenbezugspunkt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau gilt, nicht nachvollziehbar und wird allenfalls (siehe oa. Einwand zu den Zielen des STEK) eine ergänzende Festlegung als erforderlich erachtet.

- In § 5 (5) sind die „zulässigen" Formen von Dächern und in § 10 (3) die „zulässigen" Formen von Einfriedungen durch verbindliche bzw. einschränkende Formulierungen (vgl. zB § 7 (1) oder § 8 (6) „ausschließlich/nur") zu ersetzen, da andere Dachformen und Einfriedungen derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

- Die in § 8 (8) angeführten Begriffe „versiegeltes bzw. teilversiegeltes Umfeld" sind nachvollziehbar zu definieren.

- In der Plandarstellung sind augenscheinlich zum Teil Kotierungen von Baugrenzlinien zu ergänzen. Diesbezüglich wird um eine Prüfung ersucht.

- Zu den einleitenden Erläuterungen zu „Bauplätze, Bebauungsdichte, Abstände" wird darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung des Bebauungsgrades nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern gegebenenfalls auch bauliche Anlagen zB Schutzdächer zu berücksichtigen sind (vgl. auch § 4 Z17 Stmk. BauG).

Einwendungsbehandlung 12 (OZ 24)

Einen Teil der formulierten Einwendungspunkte konnte durch entsprechende Ergänzungen und Korrekturen in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 05.39.0 Bebauungsplan entsprochen werden.

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

Zu Bebauungsgrad
Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes in allen drei Dimensionen – Länge, Tiefe, Höhe – durch Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Gebäudehöhen- bzw. Gesamthöhen und den Festlegungen in der

Verordnung ist der mögliche Bebauungsgrad ebenso für Liegenschaften definiert, für welche keine konkrete Zahl festgelegt worden ist.

Zu Bebauungsdichte
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.

Zu Abstandsunterschreitung
Der Bebauungsplan sieht das Prinzip der kompakten straßenbegleitenden bzw. straßenraumbildenden Blockrandbebauung vor, welche durch die Festlegung von Baugrenz- und Baufluchtlinien bestimmt werden. Aufgrund der Einwendungen in der 1. Auflage entfällt die Hofbebauung und stattdessen ist ein durchgehend begrünter Innenhof mit neuen Baumpflanzungen vorgesehen. Trotz der Freihaltung des Innenhofes gibt es einige Bestände außerhalb dieses Ordnungsprinzips, bei welchen bereits im Bestand die baugesetzmäßigen Abstände unterschritten werden. Um eine geordnete Bebauung gemäß des im Bebauungsplan festgelegten baulichen Rahmens zu ermöglichen, können im Einzelfall die baugesetzlichen Abstände unterschritten werden.

Zu versiegeltes bzw. teilversiegeltes Umfeld
Sollte es in den nachgereihten Bauverfahren zu Unstimmigkeiten bei den Begrifflichkeiten kommen, bietet das Stadtplanungsamt Auskunfts- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären.

Einwendung 13 (OZ 25)
SOKO Altstadt

„Ich zitiere: „Ziel im Gebietsbereich ist die städtische, geschlossene Blockrandbebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes. Die abschnittsweise bereits vorhandene Blockrandbebauung soll komplettiert bzw. verstärkt werden. Eine durchgehend geschlossene Bebauungsweise entlang der Idlhofgasse, Josef-Huber-Gasse, Kindermanngasse und Lazarettgasse soll dabei zur Abschirmung der straßen-seitigen Lärmimmissionen und zu einem ruhigen Innenhof führen. Durch die Verlagerung der Baumassen an die Straße und Abbruch von Altbeständen sollen lärmgeschützte Grünflächen aktiviert werden."

Anschließend wird aber darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan eine 5-geschossige Bebauung ermöglicht und weiter: „Die Größe des Innenhofes und die langgestreckten Parzellen entlang der Idlhofgasse lässt eine ergänzende Bebauung im Innenhof" zu".
Das ist ein Widerspruch, der den zuerst genannten Zielen entgegenstehen. Es können sicher noch weitere Argumente gegen den vorliegenden Bebauungsplan ins Treffen geführt werden, aber es gibt einen entscheidenden Grund, ihn abzulehnen:
Die Bebauung von Innenhöfen in der Blockrandbebauung muss weiter ausgeschlossen bleiben. Die im STEK (Stadtentwicklungskonzept) angeführte Möglichkeit, mehrere Teilräume von angemessener Größe zu definieren, ist hier weder gegeben noch vom Bebauungsplan angestrebt.
Auszug aus STEK: Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch: (Teil C, Kap. 2.9) – 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 konfliktträchtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungs- bestand zu berücksichtigen sind. Aufgrund der unterschiedlichen Formen von Innenhöfen ist im Zuge der Bebauungsplanung im Einzelfall zu beurteilen, ob eine weitere Gliederung eines Innenhofes möglich ist. Dabei sind auch bestehende Innenhofnutzungen zu berücksichtigen.
Wenn hier einmal ein Präjudiz geschaffen wird, dann ist der Damm gebrochen. Da ja immer weniger Bauflächen in der Stadt zur Verfügung stehen, würden sich die Investoren auf die Innenhöfe stürzen, Einbauten und Tiefgaragen wären d er Renner. Ähnliches ist der Stadtplanung ja schon in der Wiener Straße "gelungen" (wo hinter der Straßenfront ein mächtiger Riegel ohne ausreichenden Abstand eingezogen werden soll), auch in der Idlhofgasse sind Hofeinbauten ohne genügend Abstand

bewilligt bzw. schon gebaut worden – allerdings ist hier ex definitione keine Blockrandbebauung gegeben. Hier - im Geviert des BBPl. 05.30.0 - ist also ganz klar das eindeutige "Nein!" des Stadtentwicklungs-Konzeptes gültig: keine Verbauung im Innenhof! Der vorgelegte Plan muss also neu gemacht werden.
Es kann auch nicht Ziel einer Bebauungsplanung sein, ein teilweise zwar ungeordnet gewachsenes, dafür aber höchst lebendiges Zivilisations-Biotop zu zerstören, das in der großartigen gründerzeitlichen Erfindung der Blockrandbebauung mit ihren grünen Innenhöfen, nicht nur Rückzug, sondern auch lebendiges Miteinander bietet. So verkehrt sich die gute Absicht ins Gegenteil.
Die bereits öffentlich kundgemachte Kritik der Bewohner zeigt deutlich, dass in der Produkt-Palette der Stadtplanung ein Angebot schmerzlich vermisst wird: das an den Bürger = Städter in seinen menschlich-sozialen Bedürfnissen.
Der Bebauungsplan kann auch nicht die Aufgabe haben, für einzelne Bauwerber die volle Ausschöpfung der im Flächenwidmungsplan als Höchstgrenze definierten Dichte sicher zu stellen.
Ein Überdenken der gesamten Automatik der Stadtplanung wäre dringend nötig. "Wie wollen wir leben", lautet das Motto des Kulturjahres 2020/21, daran sollte man sich endlich orientieren.
Und last but not least: Bevor die Stadtregierung bzw. der Gemeinderat nach der Gemeinderatswahl am 26. September 2021 nicht die Parameter der nun von allen Parteien angestrebten Baubremse erarbeitet hat, müssten alle Bebauungspläne sistiert werden. Graz braucht dringend eine Atempause und die Stadt muss neue Planungsgrundsätze erarbeiten, die endlich auch die unaufschiebbaren Erfordernisse des Klimaschutzes und der Lebensqualität ihrer Bewohner berücksichtigen!
Ich ersuche die Stadtplanung um Berücksichtigung meiner Einwendungen, und um Erstellung eines neuen Bebauungsplanes 05.39.1 – sobald die nach dem 26.9.2021 gebildete neue Gemeinderat die Parameter für die weitere Stadtentwicklung festgelegt hat.

Einwendungsbehandlung 13 (OZ 25)

Der Einwendung zur Hofbebauung konnte insofern entsprochen werden, als dass die „3-geschossige Hofbebauung" entfällt und im Hofbereich keinerlei oberirdische Baumaßnahmen (mit Ausnahme Sanierungen) zulässig sind. Damit können die bestehenden Grünflächen geschützt und bei einer Entwicklung laut Bebauungsplan ausgedehnt werden. Durch die Verlagerung der Baumassen zur Straße und Abbruch von Altbeständen im Hof können zusätzliche lärmgeschützte Grünflächen aktiviert werden.

Einwendung 14 (OZ 26)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 9 – ASVK

„Befund
Die Josef-Huber-Gasse bildet zwischen Elisabethinergasse und Eggenberger Gürtel eine geradlinige, im Westen ansteigende Verlängerung der Rösselmühlgasse und ist heute eine vielbefahrene Verkehrsverbindung vom Griesplatz in die südlichen und westlichen Bezirke von Graz. Sie wurde zwischen 1892 und 1906 angelegt und bis zur Idlhofgasse mit viergeschossigen, späthistoristischen Zinshäusern bebaut. Die meisten wurden vom Stadtzimmermeister Josef Huber errichtet und waren in seinem Besitz. Nach ihm wurde 1930 die Straße benannt. Die Fassadierungen sind überwiegend abgeschlagen, nur die Portale und Reste des Fassadenstucks sind erhalten. An den Kreuzungen sind die Fassaden abgeschrägt und erweitern den Straßenraum.
Die Kindermanngasse läuft quer zur Josef-Huber-Gasse zwischen Lazarettgasse und Prankergasse und wurde um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert erschlossen. Die drei-bis fünfgeschoßigen späthistoristischen Zinshäuser zeigen größtenteils abgeschlagene Fassaden ohne Schmuck. Eine Besonderheit der Kindermanngasse in diesem Gebiet stellen die Vorgärten an der Westseite der Straße dar, die nur im Kreuzungsbereich von einer eingeschoßigen Garagenbebauung unterbrochen werden. Sie verbreitern die Gasse, lockern sie durch ihren Baumbestand auf und werden punktuell für Gastgärten genutzt.
Die Lazarettgasse durchschneidet diagonal die gründerzeitliche Blockrandbebauung an der Südostseite und bildet die Grenze zwischen Josef-Huber-Gasse und Rösselmühlgasse. Sie ist die älteste der Straßen des Gebiets und bereits auf dem Stich von Andreas Trost „Graz von Osten" von 1699 mit mehreren zweigeschoßigen Gebäuden dargestellt. Ihr Name bezieht sich auf die zwei Lazarette, die sich hier vom 17. bis Anfang 20. Jahrhundert befanden. Sie setzt die Elisabethinergasse nach Südosten fort.
Die Idlhofgasse, früher Elendsgasse, entstand Ende des 17. Jahrhunderts und erstreckt sich heute zwischen Annenstraße und Lazarettgasse. Sie stellt ebenfalls eine vorgründerzeitliche Nord-Süd-Verbindung dar. Sie kreuzt die Josef-Huber-Gasse westlich der Kindermanngasse und weist eine heterogene Bebauungsstruktur aus zweigeschoßigen vorgründerzeitlichen Gebäuden, Gründerzeitbauten und Wohnhochhäusern aus der Nachkriegszeit bzw. den letzten Jahrzehnten auf. Eine für den Bezirk Gries typische gewerbliche Nutzung lässt sich noch feststellen, sie wird jedoch zunehmend durch die Wohnnutzung verdrängt.
*Das Ensemble der spätgründerzeitlichen Bebauung entlang der Josef -Huber-Gasse und der Kindermanngasse ist als Teil der für diesen Bereich der Stadt charakteristischen Gründerzeitblockrandbebauung ein nach **§ 4 GAEG 2008 schutzwürdiges Ensemble.***
Das Ensemble der spätgründerzeitlichen Bebauung entlang der Josef -Huber-Gasse und der Kindermanngasse ist ein nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdiges Ensemble.
Die schutzwürdigen Charakteristika sind die bestehenden Trauf- und Firsthöhen der straßenseitig durchschnittlich viergeschoßigen Gründerzeitbauten, die aus dem Straßenraum zurückweichenden Satteldächer mit der Ausbildung der Gesimse, die Gebäudetiefe, die geschlossene Blockrandbebauung und die ausgebildeten Lochfassaden mit typischer Fenster- und Portalanordnung.

Entwicklungspotentiale der Baubestände werden in Dachausbauten Richtung Innenhof durch Anhebung der Satteldächer gesehen, was im Bestand fast durchgehend schon realisiert wurde.

Planungsabsicht

Für eine Bebauung auf dem Eckgrundstück Josef-Huber-Gasse / Kindermanngasse wird für den neuen Bebauungsplan eine annähernde Aufnahme der Höhen der angrenzenden Gebäude angestrebt.

Der Bebauungsplan erkennt die bestehende historische Bebauung in der Josef -Huber-Gasse als städtebaulich abgeschlossen. Auch in der Kindermanngasse werden die bestehenden Häuser Kindermanngasse 32-36 als städtebaulich abgeschlossen übernommen. Dies entspricht der Beurteilung der ASVK zum gegenständlichen Geviert.

Für die nördlich davon liegende Baulücke Kindermanngasse 28-30 wird eine in der Höhe und Tiefe an die vorgenannten Häuser anschließende, neue Bebauung ermöglicht, wobei der Quertrakt in der Josef-Hubergasse 9 entsprechend der Bebauung in der Josef-Huber-Gasse etwas niedriger ausfällt. Die Vorgaben für die neue Bebauung sind gut proportioniert auf die historischen Bestandsgebäude abgestimmt, sodass eine Einfügung durch Bauvorhaben grundsätzlich hergestellt werden kann.

Die Vorgärten an der Ostseite der Kindermanngasse, die durch ihre Vegetation und die Vergrößerung des Gebäudeabstandes die Qualität des öffentlichen und halböffentlichen Raumes und der Belichtung und Belüftung des Wohnraumes erhöhen, werden auch im Bereich der derzeitigen Baulücke fortgesetzt und mit einer Baumpflanzung versehen, was eine Verbesserung der örtlichen Situation im Straßenraum erwarten lässt und der Stellungnahme der ASVK entspricht.

Der Empfehlung der ASVK, eine Eckabschrägung im Kreuzungsbereich der Josef-Huber- Gasse in der Größe der bestehenden Abschrägungen vorzusehen, wurde nicht gefolgt. Es handelt sich dabei aber um besonders wichtiges gestalterisches Element der Baukörper an den Straßenkreuzungen in den betroffenen Straßenzügen (siehe dazu Anmerkungen).

Für das Haus Kindermanngasse 38 wird eine Aufstockung ermöglicht, was ebenfalls der Stellungnahme der ASVK entspricht. Die rechtliche Möglichkeit und Basis dafür wird durch die Unterschreitung der baugesetzmäßigen Abstände betreffend das 17-geschoßige Hochhaus in der Lazarettgasse 18 lt. neuem Bebauungsplan geschaffen.

Leider werden auch in diesem Bebauungsplan die Gestaltungsmöglichkeiten mit Erkern und Balkonen unterbunden, was die Möglichkeiten zur Einfügung von Bauvorhaben entsprechend dem § 7 des GAEG wesentlich erschwert (siehe dazu Anmerkungen).

Positiv aufgenommen wird die erweiterte Balkontiefe von 2,20 m vor der Baugrenzlinie ebenso wie die Berücksichtigung einer Regelung zur Balkonerweiterung bei Altbeständen (§6 Abs.3).

Auflagen zum Bebauungsplan

-Eckabschrägung Gebäudeecke Josef-Huber-Gasse - Kindermanngasse:

Die Stellungnahme der ASVK weist darauf hin, dass diese Abschrägungen im Geviert gebietstypisch sind. Die Vorgabe einer Abschrägung der Gebäudeecke Josef -Huber-Gasse - Kindermanngasse im Ausmaß der Bestehenden ist für eine Einfügung nach der Erkenntnis der ASVK erforderlich.

-Balkone und Erker auf den abgeschrägten Gebäudeecken:

Auf den abgeschrägten Gebäudeecken sind teilweise Balkone und/ oder Erker vorhanden. Diese sind gebietstypische gestalterische Elemente, die die Einfügung nach § 7 des GAEG 2008 erleichtern und im Bebauungsplan nicht untersagt werden sollten.

Auflagen, die aus Sicht der ASVK generell in Bebauungsplänen in der Schutzzone aufgenommen werden sollten:

*-§5 Abs. 10 **Haustechnikanlagen bei Flachdächern**: „Haustechnikanlagen bei Flachdächern sind mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z. B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen." Im Bereich von Schutzzonen gilt die Dachlandschaftsverordnung. Hier sollten nicht per Verordnung Haustechnikanlagen auf dem Dach zur Anordnung empfohlen werden. Vielmehr sollte darauf hingewiesen werden, dass Haustechnikanlagen in Schutzzonen im Gebäude integriert anzuordnen sind.*

*-§6 Abs. 2: **Unzulässigkeit von Erkern:** „Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig." Über Jahrhunderte hinweg waren Erker im Straßenraum gestalterische Elemente, die Teil der Formensprache von Fassaden waren. In diesem Geviert sind historische Erker z.B. beim Haus Kindermanngasse 32+36 (Abb. 16) zu finden. Ein verordnetes Verbot von Erkern widerspricht dem § 7 des GAEG. Es führt zu einer zusätzlichen Plättung der Straßenfassaden wodurch eine Einfügung neuer Bauvorhaben in den historistischen Straßencharakter deutlich erschwert wird. Diese Erkenntnis entspricht auch dem Steiermärkischen Baugesetz, welches einer Verordnung übergeordnet ist. Im § 12 „Gebäudeteile vor der Straßenflucht" wird dem Bewilligungswerber ein Recht auf Ausbildung von Erkern in einem definierten Ausmaß einräumt.*

Einwendungsbehandlung 14 (OZ 26)

Hinsichtlich der angestrebten Eckabschrägung wird ausgeführt, dass im Gebietsbereich die Eckausbildungen der Gebäude den Eckabschrägungen an den Kreuzungsbereichen der Straßen folgen, und im Kreuzungsbereich Kindermanngasse mit Josef-Huber-Gasse diese bereits durch die Eckabschrägung des zukünftigen Vorgartens aufgenommen wurde.

Ergänzend wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine Eckausbildung am Gebäude ungeachtet der spitzen Zusammenführung der Baufluchtlinien im Eckbereich nicht ausgeschlossen ist, da laut Definitionsbestimmung im Stmk BauG eine Gebäudefront nicht durchgehend entlang der Baufluchtlinie verlaufen muss.

Ebenso wäre eine Erkerausbildung in diesem Bereich innerhalb der Baufluchtlinien bzw. nach § 4 (3) - *Erker über der Baufluchtlinie sind orientiert zu Vorgärten bis zu einer maximalen Tiefe von 0,5 m zulässig)* möglich.

Der Hinweis hinsichtlich der Berücksichtigung der Dachlandschaftsverordnung bei der Errichtung von Haustechnikanlagen in Schutzzonen wurde zur Kenntnis genommen und im Erläuterungsbericht dementsprechend ergänzt.

Die Möglichkeit Erker zu errichten wurde in den 05.39.0 Bebauungsplan aufgenommen und ist im Bereich der Vorgärten im Ausmaß von max. 0,5 m Tiefe zulässig.
Aufgrund des Zieles die Vorgärten mit Baumpflanzungen und Bepflanzungen aufzuwerten wurde aus fachlicher Sicht eine Erkertiefe von 0,5 m als verträgliches Ausmaß eingestuft, einerseits um eine plastische Gestaltung der Fassaden zu ermöglichen und anderseits die Vorgärten nicht zu weit zu beschneiden.
Über der Straßenfluchtlinie sind weiterhin keine Erker zulässig, da eine Inanspruchnahme des Luftraumes im öffentlichen Gut und die visuellen Verengungen der Straßenräume nachteilig gesehen wird.
Ergänzt wird, dass eine Gestaltung der Fassaden laut § 12 Bauteile vor Straßenflucht-, Bauflucht- oder Baugrenzlinie mit Bauteilen wie Zierglieder, Gesimse etc. weiterhin nach Maßgabe der genannten Dimensionen und unter Berücksichtigung des Stmk. BauG möglich ist.

Einwendung 15 (OZ 27)

„Ich bin persönlich als Anwohnerin und fachlich als Kulturanthropologin vom derzeit aufliegenden Bebauungsplanentwurf 05.39.0 betroffen und möchte hiermit meinen entschiedenen Einspruch geltend machen.
Neben weiteren Verdichtungsmaßnahmen im Planungsgebiet ermöglicht der Bebauungsplanentwurf innerhalb des nördlichen Innenhofbereichs zwischen Idlhofgasse und Kindermannstraße eine zusätzliche dreigeschossige Wohnbebauung als langgestreckter „Hofriegel" über mehrere Grundstücke.
Diese geplanten Maßnahmen stehen in krassem Widerspruch zu den Vorgaben des Stadtentwick-lungskonzepts, die Qualität von Innenhöfen als ruhige, begrünte Räume zu sichern, ein qualitätvolles Wohnumfeld zu erhalten oder zu verbessern und konfliktträchtige Nutzungen zu reduzieren. Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs käme vielmehr einer unwiederbringlichen Zerstörung von Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner unseres Quartiers in ökologischer, sozialer und kultureller Hinsicht gleich. Sie widerspricht also diametral der Aufgabe eines Bebauungsplans.
Dem steht kein erkennbares öffentliches Interesse gegenüber. Durch die jüngsten Diskussionen um einen Baustopp in Graz wurde publik, dass die stadtplanerische Zielsetzung der Nachverdichtung nicht dem derzeit realen Wohnungsbedarf entspricht. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf macht zudem offensichtlich, wie sich Verdichtungsvorgaben zunehmend gegen die Bedürfnisse der BewohnerInnen nach einem qualitätvollen Wohnumfeld und einer lebendigen Stadtentwicklung richten. Ich plädiere daher dringend dafür, den Bebauungsplanentwurf 05.39.0 erst dann einem Gemeinderats-beschluss zu unterziehen, wenn die weitere Vorgehensweise der Bauplanung der Stadt Graz geklärt ist.
Im Detail ergeben sich die folgenden Widersprüche und Einwendungsgründe:

1. Beeinträchtigung des Wohnumfelds in ökologischer und gesundheitlicher Hinsicht
Die geplanten dreigeschossigen Hofeinbauten samt Zufahrten und Tiefgaragen sind nicht vereinbar mit der besonderen Qualität einer Gartenlandschaft, die sich über ein gutes Dutzend von (unversiegelten) Gärten an Idlhofgasse, Kindermanngasse und Josef-Huber-Gasse erstreckt. Sie zerstören da-

mit nicht einfach nur „ein bisschen Grün", sondern ein wertvolles zusammenhängendes Habitat von Sing- und anderen Vögeln, einer stabilen Fledermauspopulation (die auch auf den baulichen Altbestand angewiesen ist) und vielen weiteren Wildtieren. Der Erläuterungsbericht erwähnt zwar den „bemerkenswerten Baumbestand", dieser ist im Planentwurf aber nicht eingetragen und würde zu einem nennenswerten Teil der Hofriegelanlage samt Tiefgaragen zum Opfer fallen. (Auch die als neu zu pflanzend eingezeichneten Bäume sind teils über den Tiefgaragen der Hofriegelanlage, also ohne echte Wachstumschance, teils rücksichtslos über bestehende Gebäude wie das Gemeindehaus der Baptistengemeinde geplant!)
Die geplanten Einbauten bedeuten eine offensichtliche Zunahme der Bodenversiegelung. Hier das Gegenteil zu behaupten, ist mehr als absurd! Dies gilt umso mehr, als ein Abbruch von Altbestand im Fall der Neubebauung einzelner Grundstücke gar nicht vorgeschrieben wird.
Die offene Weitläufigkeit des Innenhofs, die lockere Bebauung und die vielen alten Bäume bewirken ein angenehmes Mikro-klima bei guter Belüftung. Diese klimatische Qualität (das Quartier liegt in einer städtischen Wärmeinsel!) würde sich unweigerlich verschlechtern. Dasselbe gilt für die Lichtverhältnisse der verbleibenden Gärten und Häuser.
Hofblick auf den durch die "geordnete Stange" zu überbauenden „Bauplatz C"

Die geplante dreigeschossige Wohnanlage würde durch die Zufahrten, aber auch durch den hohen Zuwachs an BewohnerInnen zwangsläufig zu einer Zunahme der Lärmbelästigung führen. Dazu käme die Lärmbelästigung durch die Bautätigkeit mitten in unseren Gärten, die sich ja lt. DI Inninger im Live-Stream, „punktuell" über viele Jahre erstrecken soll.
Der Erholungswert der Gärten der bestehenden BewohnerInnen und NutzerInnen würde aufgrund der geplanten Einbauten auf engstem Gebiet und zusätzlich reduzierten Gebäude- und Grenzabständen (siehe unten) zerstört oder massiv beeinträchtigt.
Demgegenüber spielt die Frage, wie ausreichender Grünraum für die neu zu bauenden Wohnungen gewährleistet werden kann, in den Erläuterungen erst gar keine Rolle. In Wahlkampfzeiten, in denen Stadt und Bürgermeister sich die Revitalisierung von Innenhöfen auf die Fahne schreiben (Grazer 1.8.2021), fällt zudem auf, dass der Bebauungsplan gar kein Konzept dazu entwickelt, wie das eher triste südliche Hofgebiet etwa zugunsten der HochhausbewohnerInnen entsiegelt und begrünt werden könnte.
Aus dem Gesagten ergeben sich eklatante Widersprüche
- zu den Zielen der vorliegenden Bebauungsplanung:
„Ziel im Gebietsbereich ist die städtische, geschlossene Blockrandbebauung mit Entsiegelung und Begründung des Innenhofes", "Abschirmung der straßenseitigen Lärmemissionen"
- zum Ziel der Stadtklimaanalyse:
„Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen"
- zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
„Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen"
„Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiege-lung"
„Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasser-versickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben."
- Zum Räumlichen Leitbild:

„Begrünung, Einfriedung, Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe"
- Zum 4.0 STEK:
„(2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes."
„(4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen"
„(5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes"
„(8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neu-bauten."
„(9) Beschränkung der Bodenversiegelung."

2. Beeinträchtigung des sozialen Wohnumfelds
Der locker bebaute, offene Hof- und Gartenraum erlaubt derzeit ein gedeihliches Miteinander verschiedener Generationen migrantischer und nicht-migrantischer Menschen unterschiedlichen sozialen und kulturellen Herkommens. Er ermöglicht nachbarschaftlichen Kontakt bei ausreichendem Freiraum und Abstand. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Wohneinbauten und unbegründet hohen Dichten würden dieses gewachsene soziale Gefüge verunmöglichen. In einem Viertel, das im Ruf eines sozialen Brennpunkts steht, sind sie damit selbst als konfliktträchtige Hofnutzung zu bewerten, die doch laut STEK explizit zu reduzieren ist!
Die soziale Belastung des Viertels wird weiter erhöht durch die Tatsache, dass dem massiven Zu-wachs von Wohnungen, der im Stadtteil Gries aktuell gegeben ist, kein dementsprechender Zuwachs an Schul- und Kindergartenplätzen und weiterer infrastruktureller Versorgungseinrichtungen gegen-übersteht. Ohnehin fehlen auch für Kinder gut erreichbare Schulen und Kindergärten, die bestehenden Einrichtungen leiden bereits jetzt an Überlastung. Ebenso wenig ist ein Bemühen der Stadt etwa um soziale Stadtteilarbeit erkennbar, um die Folgen des infrastrukturellen Ausblutens und der extremen Wohnverdichtung, die in den vergangenen Jahren hier betrieben wurde, zu mildern. Dies lässt den Schluss zu, dass die menschlich-sozialen Bedürfnisse von Kindern, Männern und Frauen im Bezirk Gries rücksichtslos externen Interessen ausgeliefert werden.
In diesem Sinne ist eine weitere Dichteerhöhung im Planungsgebiet (auch mit Blick auf die beiden Hochhäuser) mit äußerstem Bedacht anzugehen. Schließungen der Blockbebauungen sind in Fortsetzung der gründerzeitlichen, maximal viergeschossigen Bebauung in der Josef-Huber-Gasse, Kindermanngasse und Idlhofgasse akzeptabel. Aufstockungen auf fünf bis sogar sieben Geschosse ist aus den genannten Gründen (Dichte, Licht) zu widersprechen. Zu widersprechen ist den Festlegungen im Bereich Hochhaus Lazarettgasse 18, hier wird eine Blockrandverbauung fortgeführt, die nur beim (unrealistischen) Abbruch dieses Hauses einen Sinn ergäbe.
Widersprochen wird weiterhin der Reduktion der gesetzlich erforderlichen Grenz- und Gebäudeabstände für die Grundstücke Nr. 598/1, 599, 602, 603, 604, 619/2, 620, 621, 624 im Bereich des bestehenden Hochhauses, die die geplanten Einbauten und Verdichtungen überhaupt erst ermöglichen würden. Unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände wäre eine mittlere Hoferbauung in der vorgeschlagenen Form erst ab dem Bauplatz E in Richtung Norden möglich. Der Bauplatz E ist bereits mit einem Hofgebäude 2 G+DG verbaut. Der Bauplatz C hat bereits ein Hofhaus (Gemeindehaus der Baptisten) an anderer Lage. Die Behörde kann lt. Stmk. Baugesetz § 13 Abstände (8) geringere Abstände von den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden nur dann zulassen, wenn dies im Sinne des Ortsbildschutzes, der Altstadterhaltung und des Denkmalschutzes oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz liegt. Dieser Fall ist hier aber nicht gegeben und daher ist auch keine Unterschreitung möglich. Die vorgebrachte Argumentation ist absolut abzulehnen.

3. Missachtung der kulturellen Bedürfnisse und Aktivitäten der GebietsnutzerInnen
Das Hofgebiet weist laut Erläuterungsbericht „eine kleinteilige, gewerblich entwickelte Innenhofbebauung auf", die neben der überlieferten vorstädtischen, heterogenen Bockrandbebauung die Grundlage für die Ausweisung als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet" lt. Flächennutzungsplan bildet. Hier konnte sich eine kulturelle Szene entwickeln, die nicht nur gut und verträglich in das Viertel integriert ist, sondern auch wesentliche identitätsstiftende Funktionen für die künstlerische, kulturelle und religiöse

Betätigung für den ganzen weiteren Stadtraum erfüllt. Diese positiven Entwicklungen innerhalb des Hofgebiets stellen die einzigen tatsächlichen Kerngebietsnutzungen im Viertel dar, werden aber im Erläuterungsbericht in keiner Weise erwähnt und gewürdigt. Stattdessen wurde in der Bürgerinformationsveranstaltung am 22.6.2021 rigoros das Idealziel eines Abbruchs aller betreffenden Baulichkeiten betont, ungeachtet ihrer Nutzung und ihrer kreativen, urbanen Entwicklungspotentiale. Die Frage nach der Qualität der Kultureinrichtungen wurde ablenkend mit Verweis darauf beantwortet, dass die komplette Planumsetzung ja noch mehrere Jahre auf sich warten lassen könnte und ohnehin in der Hand der Eigentümer liege. Die betroffenen Einrichtungen werden also lediglich als vorläufige Platzhalter geduldet, um dann der Willkür bauwilliger Grunderwerber überlassen zu werden. Verantwortliche Stadtplanung sieht anders aus!
Konkret betroffen sind der Kunstverein „Roter Keil" als Aktivposten der Kulturszene der Stadt Graz, dessen Atelier- und Veranstaltungsgebäude dem Hofriegel („geordnete Stange" lt. Live Stram) weichen soll (Bauplatz B). Das benachbarte Gemeindehaus der Baptisten (und weiterer Religionsgemeinschaften) samt wunderschöner Loggia und Gemeindegarten wird rücksichtslos durch die Wohnblock-anlage samt Tiefgaragen überplant (Bauplatz C). Der rückwärtige Hausbereich (Hofgebäude) liegt außerhalb der Baugrenzlinien und wäre bei einer Umsetzung der "Stange" allein schon aus Platzgründen kaum haltbar. Dies ist dringend zu ändern! Man stelle sich vor, eine städtische Planungsbehörde in Österreich würde so mit einem katholischen Gottes- und Gemeindehaus umgehen! Den Hofeinbauten weichen soll weiterhin das Grundstück einer handwerklichen Werkstätte mit Wohnung und Garagen, die u.a. der Nachbarschaft in der Kindermanngasse zugutekommen und helfen, die bereits jetzt bestehende, enorme Parkplatznot zu lindern (Bauplatz A). Auch hier wurde völlig ungeachtet der Interessen des Grundstückseigentümers 'überplant'. Weiters wird selbstredend das Verschwinden der niedrigen Gebäude des Islamischen Kulturzentrums an der Ecke Josef-Huber-Gasse/Kindermanngasse vorausgesetzt. Investoren sollte es über kurz oder lang nicht schwerfallen, diese verschiedenen EigentümerInnen und NutzerInnen auszuverkaufen bzw. zu vertreiben.
Hier ist eine grundlegende Revision von Wertigkeiten zugunsten der historisch gewachsenen, kulturellen, sozialen und baulichen Diversität der Grazer Vorstadt dringend vonnöten!
Deutlich wird aus dem Gesagten der Widerspruch zur Vorgabe der 4.0 STEK:
(1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung."
Der Bebauungsplanentwurf lässt zudem selbst in einer Altstadtschutzzone jede echte Bemühung um die „Sicherung typischer architektonischer und räumlicher Qualitäten" (lt. Erläuterungsbericht) vermissen. Die bauliche Eigenart der alten Vorstadt mit ihren überlieferten Potentialen städtischer Lebensform soll weiterhin seelenloser Uniformität geopfert werden. Gerade die Idlhofgasse und Lazarettgasse mit den bereits beschlossenen, weiteren Hausabrissen und Hofeinbauten außerhalb des Bebauungsplangebiets sind dafür eklatante Beispiele.
Im Bebauungsplangebiet fällt dazu auf, dass kein Vorschlag für die offensichtlich geplante Neubebauung und Nutzung der Grundstücke 606/2 und 618 gegeben wird. Bestünde nicht hier eine Möglichkeit, eine kreative Entwicklung vorstädtischen Altbestands (einschließlich des über zweihundert-jährigen Hauses Lazarettgasse 26-28) mit neuer Nutzung vorzuschlagen? (Ich verweise hierzu auf die begründeten Einwendungen von DI Elisabeth Kabelis-Lechner gegen die Unterschreitung der Mindestdichte bei den Grundstücken 606/2 und 618).
Insgesamt ist dringend an die Berücksichtigung des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes zu erinnern (GAEG 2008). Demnach geht es beim "Schutz von historischen Stadtgebieten (Schutzzonen I bis VI)"
"um die Erhaltung bestimmter ästhetischer Wirkungen: es soll jener bildliche Gesamteindruck bewahrt werden, der durch eine Mehrzahl von Bauwerken als spezifische Eigenart eines bestimmten Orts- oder Stadtbildes konstituiert wird. Der örtliche Anwendungsbereich des GAEG 2008 erstreckt sich auf jene Stadteile von Graz, die in ihrer landschaftlichen und baulichen Charakteristik das Stadtbild prägen und daher in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Baustruktur und Bausubstanz sowie in ihrer vielfältigen urbanen Funktion zu erhalten sind (Schutzgebiet)."
Insgesamt ist zu beobachten, dass im vorliegenden Erläuterungsbericht aus den von der Stadt selbst als relevant angesehenen rechtlichen Bestimmungen nur wenige Schlussfolgerungen abgeleitet und diese entsprechend nicht berücksichtigt werden.
Bitte setzen Sie sich bei der Neuauflage des Bebauungsplanentwurfs 05.39.0 dafür ein, dass Gries und das Geviert Josef-Huber-Gasse - Kinderhofgasse - Lazarettgasse - Idlhofgasse für seine BewohnerInnen und NutzerInnen weiterhin Heimat bleiben kann.

Einwendungsbehandlung 15 (OZ 27)

Die Stadt Graz ist verpflichtet, für Bereiche in denen vom Gemeinderat eine Bebauungsplanpflicht verordnet wurde, in angemessener Zeit im Anlassfall einen Bebauungsplan zu erstellen. Die Erstellung von Bebauungsplänen dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Grazer Stadtgebietes.
Im Rahmen der hoheitlichen Instrumente eines Bebauungsplanes können für eine längerfristige städtebauliche Entwicklung Festlegungen zur Gebäudeanordnung, Errichtung PKW-Stellplätzen, Grüngestaltung usw. getroffen werden, jedoch nicht der Erhalt bestehender Nutzungen oder vereinzelter kultureller bzw. künstlerischer Institutionen.
Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind und somit kein Eingriff in bestehende Eigentumsrechte oder anderen privatrechtlichen Vereinbarungen entsteht. Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind.

Ein Bebauungsplan gibt damit die Vorgaben für eine geordnete bauliche Entwicklung lt. § 26, Abs. 26 4.0 STEK und hat immerwährende Gültigkeit. Da viele 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 § 9 der Verordnung bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen weiterhin Sanierungen, Umbauten und Umnutzungen zulässig sind.

Ebenso können privatwirtschaftliche Aspekte über Käufe bzw. Verkäufe von Liegenschaften nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.

Ziel im Gebietsbereich ist die städtische, geschlossene Blockrandbebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes. Durch die Verlagerung der Baumassen straßenbegleitend zur Straße und Abbruch von Altbeständen sollen lärmgeschützte Grünflächen aktiviert werden.

Aufgrund der Einwendungen entfällt die Hofbebauung und stattdessen ist ein durchgehend begrünter Innenhof mit neuen Baumpflanzungen vorgesehen.

Zudem wurde die Schaffung einer begrünten Vorgartenzone in der Idlhofgasse mit dahinterliegender Gebäudezeile als adäquate Lösung für die im Dialogprozess wahrgenommenen Wunsch nach Aufwertung und Begrünung des Straßenraumes gesehen.

Die im Bebauungsplan festgelegte Gebäudehöhe von 17,0 m (= Höhe an der Fassade) und die Gesamthöhen von 20,50 m für die Bebauung entlang der Idlhofgasse orientieren sich annähernd an die gründerzeitlichen Bestände Josef-Huber-Gasse und Kindermanngasse, welche nach Daten der Stadtvermessung eine Gebäudehöhe (Traufenhöhe) von 15,5 bzw. 19 m und eine Gesamthöhe von 20,5 bzw. 24,70 m aufweisen. Die festgelegten Höhen liegen daher innerhalb des im Gebietsbereich und im Straßenbild gegebenen Rahmens.
Dazu ist anzumerken, dass bei Ausnutzung des aus Baugrenz- und Baufluchtlinien, und Höhenvorgaben im Bebauungsplan definierten Rahmens bei den Baufeldern im Bebauungsplangebiet, aufgrund der tiefen und ungünstigen Parzellenformen, die erzielbare Bebauungsdichte in der Regel signifikant unter den Maximalwerten laut 4.0 Flächenwidmungsplan liegt.

Aufgrund der Einwendungen aus der 1. Auflage entfällt die 3-geschossige Hofverbauung.
Die damit einhergehenden Abstandsunterschreitungen – insbesondere zum 17-geschossigen Hochhaus in der Lazarettgasse 18 - sind damit nicht mehr gegeben.

Grundsätzlich können für ansässige Bewohner kurzfristige Belastungen infolge von Bautätigkeiten im Stadtgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die ordnungsgemäße Einrichtung und Abläufe an Baustellen können nicht im Bebauungsplanverfahren verordnet werden, sondern werden von der Baubehörde auf Basis des Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. (IV Teil) geregelt.

Bei den Grundstücke 606/2 und 618 ist aufgrund der Enge des Hofes und der bestehenden oder im Bebauungsplan verordneten Höhe der angrenzenden Bebauung (Idlhofgasse 111 – Gebäudehöhe 19,9 m und Lazarettgasse 20 – Gebäudehöhe von 17,5 m) eine Unterteilung lt. Stadtentwicklungskonzept im Innenhof nicht möglich. Damit ist für die Liegenschaft Gst.Nr. 606/2 und 618 nur eine Bebauung gemäß dem Ordnungsprinzip einer Blockrandbebauung an der Lazarettgasse möglich.
Aufgrund des ungünstigen Zuschnittes wird hierbei nur ein geringes Baupotential zu generieren sein. Die Möglichkeit einer Bebauungsdichteunterschreitung für die Liegenschaft Grundstück Nr. 606/2 und 618 wurde daher in die Verordnung aufgenommen.

Bei der Bebauungsplanung handelt es sich um eine Rahmenplanung in städtebaulichen Maßstäben nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG 2010). Innerhalb der Altstadt-

Schutzzonen hingegen werden Gestaltungsvorschriften durch das Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz (GAEG 2008) normiert und entsprechende Bauvorhaben von der Altstadt-Sachverständigenkommission begutachtet. Detaillierte Gestaltungsvorgaben wurden (abgesehen von Festlegungen im städtebaulichen Maßstab, wie z.B. Dachform) im gegenständlichen Bebauungsplan nicht formuliert um widersprüchliche Festlegungen bzw. Zuständigkeiten zu vermeiden.

Stellungnahme 2 (OZ 28)

Abteilung Grünraum- und Gewässer

„Ergänzungen und Anpassungen zu § 8 Freiflächen, Grüngestaltung, Geländeveränderungen und dazugehöriger Erläuterungen:

Zu Pflanzungen, Bäume bitte folgendes ergänzen:
(10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich der Baumscheibe der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig. Gem. ÖNORM B 2533 sollte der frei zu haltende Wurzelbereich für Bäume den Radius von 2,5 m, gemessen von der geplanten Baumachse bis zur Künettenwand, nicht unterschreiten (ÖNORM B2533 – Koordinierung unterirdischer Einbauten – Planungsrichtlinien).

Zu PKW-Abstellflächen ist folgendes zu ergänzen/ändern:
(13) Das Bebauungsplangebiet ist im Bereichstypenplan des Räumlichen Leitbildes als „Blockrandbebauung" kategorisiert. Die freiraumplanerischen Standards schreiben für diese Kategorie generell eine Tiefgaragenüberdeckung von mindestens 1 m vor.
Bei Pflanzungen von mittel- bis großkronigen Bäumen auf Tiefgaragen ist die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume zumindest punktuell auf 1,5 m zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mindestens 50 m³pro Baum ist anzustreben. Bei der Pflanzung von kleinkronigen Bäumen ist die Schichtdicke von 1,0 m ausreichend. Ein Wurzelraumvolumen von mindestens 40 m³ ist anzustreben.
***Begründung**: Das Bebauungsplangebiet liegt in einem generell sehr schlecht durchgrünten Stadtgebiet. Zur Verbesserung des Kleinklimas muss ein Mindestmaß an bepflanzbarer Fläche sichergestellt werden. Zur Abfederung von Starkregenereignissen muss so viel versickerungsfähiger Boden wie irgend möglich vorhanden sein.*

Zu Sonstiges
(15) bitte die Inhalte des Außenanlageplanes ergänzen. Tiefgaragengrenzen sind einzuzeichnen. Bestandsbäume sind darzustellen und ersichtlich zu machen, welche erhalten und welche gefällt werden.
Für eine positive Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Berücksichtigung der oben angeführten Aspekte erforderlich."

Beantwortung der Stellungnahme 2 (OZ 28)

Es wird hierbei auf den § 8 (11) Freiflächen, Grüngestaltung der Verordnung hingewiesen, wonach die Verlegung von Leitungen im Wurzelbereich auszuschließen ist. Zudem ist im Bauverfahren laut § 8 (18) ein Außenanlagenplan, welcher ebenso die Leitungsführungen beinhaltet, zu erbringen.

Laut § 26 (21) der Verordnung im 4.02 Stadtentwicklungskonzept ist die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten niveaugleich mit angrenzenden Gelände mit einer Vegetationsschicht von mind. 70 cm zu überdecken.
Eine Abweichung zu dieser Verordnung ist im gegenwärtigen Bebauungsplan nicht vorgesehen, zumal aufgrund der vorgegebenen Mindestvegetationsstärken bei Baumpflanzungen, sowie der einzuhaltenden Freihaltung von 30 % der Hoffläche von unterirdischer Bebauung, geeignete Baumstandorte bzw. gut zu bepflanzende Bereiche zu generieren sind.

Einwendung 16 (OZ 29)

*„**Geplante Verbauung des Innenhofes:***
Sowohl nördlich als auch südlich unseres Hofes gibt es Bestandsgebäude der Nachbarn. Diese Gebäude stellen für uns dzt. aber keine Beeinträchtigung dar, sondern sogar einen gewissen Schutz bei außergewöhnlichen Wetterereignissen.
Längerfristig möchten wir aber nicht ausschließen, dass es auch von unserer Seite Interesse an einer baulichen Veränderung unseres hofseitigen Gebäudes Idlhofgasse 91 geben könnte. Auch für das Hauptgebäude Idlhofgasse 89 möchten wir künftige Einschränkungen durch den Bebauungsplan vermeiden und eine Aufstockung des Hauptgebäudes sollte nicht ausgeschlossen werden; allerdings sollte es immer als Einheit betrachtet werden und sollten
Entwicklungsmöglichkeiten nicht nur auf den Straßenbereich beschränkt werden.
Allfällige Erweiterungen aber lediglich auf einen ca. 10 m breiten Baukörper im Innenhof zu beschränken, wäre für unsere Aktivitäten der größte Nachteil. Wir beantragen daher die ersatzlose Streichung dieses Innenhof-Gebäudes im Bebauungsplan.

Verpflichtende Errichtung einer Tiefgarage:
Die Fläche unseres Grundstücks beträgt etwas über 1.000 m2.
Für den im Süden anschließenden Grundstücksstreifen (Idlhofgasse 95 und 97) wurden 2 separate Bauplätze festgelegt; (deren Fläche beträgt ca. 400 m2 bzw. ca. 600 m2 und umfassen damit zusammen etwa dieselbe Fläche wie unser Grundstück). Auch die Bruttogeschoßfläche und die Bebauungsdichte unterscheiden sich nur geringfügig.
Der einzige Unterschied besteht darin, dass bei uns das Hauptgebäude (Idlhofg. 89) und das Hofgebäude (Idlhofg. 91) aneinandergebaut sind und 3 Parzellen umfassen, dagegen der Grundstücksstreifen südlich von uns (Idlhofg. 95) und das Hofgebäude (Idlhofg. 97) 2 Parzellen und dass das Hofgebäude separat errichtet wurde.
Jetzt wird aber mit dem Entwurf zu diesem Bebauungsplan in Zukunft bei all-
fälligen baulichen Ergänzungen die Errichtung einer Tiefgarage verlangt, nicht aber von den Nachbarn im Süden. Manche Innenhofgebäude erfahren damit eine Spezialbehandlung im Bebauungsplan und sollen auch langfristig bestehen können, manche dagegen nicht.
Bei manchen Eigentümern soll künftig (bei allfälligen baulichen Ergänzungen) die Errichtung einer Tiefgarage verlangt werden, bei manchen nicht. Bei uns müsste sogar das gesamte Hauptgebäude aufwendig umgebaut oder abgebrochen werden, bei anderen nicht.

Die sachliche Notwendigkeit einer Tiefgarage besteht für uns bzw. unsere Mit-glieder und Besucher sicherlich in einem geringeren Ausmaß als bei fast allen anderen Gebäuden bzw. EigeP1tif7ern hier in der Idlhofgasse, da bei den meis-ten anderen die wichtigsten Aktivitäten während der Woche stattfinden bei
einem größeren Mangel an Parkplätzen als bei uns, da bei uns die Frequenz am Wochenende am größten ist und außerdem überschaubar. Aufwand und Kosten für einen Tiefgaragen-Stellplatz würden bei uns jedenfalls ein Mehrfaches aus-machen als bei anderen in der näheren Umgebung.

Sicherung der Qualität von Innenhöfen:
Dies ist ein Ziel und eine Forderung der Stadt bzw. der Stadtplanung!
Bei uns ist diese Qualität des Innenhofes zweifellos gegeben und von unserer Seite aus auch gesichert! Es ist absolut unverständlich, dass jetzt die Stadt bzw. die Stadtplanung den Bestand und die Qualität unseres Hofes gefährdet bzw. mittelfristig durch die zusätzlich geplanten Gebäude im Innenhof auch massiv beeinträchtigt. Wenn nur bei einem Grundstück im Bereich Idlhofgasse 81 bis 101 mit der Errichtung von Tiefgaragen und von Gebäuden gemäß Be-bauungsplan begonnen würde, würde diese Maxime der Stadt von der Stadt selbst verwässert und letztendlich vernichtet.

Wir sprechen uns mit aller Klarheit und Eindringlichkeit gegen die Ausweisung der im Bebauungsplan auf den Bauplätzen Abis G) vorgesehenen neuen Gebäude im Innenhofbereich aus; mit derselben Klarheit und Eindringlichkeit sprechen wir uns gegen die verpflichtenden Tiefgaragen auf jenen 3 der 7 Bauplätze aus, _ für die dies derzeit verlangt wird!
Wir unterstützen die von der Stadt angestrebte Sicherung der Qualität von Innenhöfen. Wir beantragen auch deshalb die ersatzlose Streichung der Verpflichtung zur Errichtung von Tiefgaragen auf diesen 3 Bauplätzen!"

Einwendungsbehandlung 16 (OZ 29)

Die Einwendung hinsichtlich der geplanten Innenhofverbauung konnte insofern entsprochen werden, als dass die 3-geschossige Hofverbauung entfällt und der Bebauungsplan nunmehr eine Bebauung entlang der Idlhofgasse vorsieht.
Die Schaffung einer begrünten Vorgartenzone mit dahinterliegender Gebäudezeile wurde als adäquate Lösung für die im Dialogprozess wahrgenommenen Wunsch nach Aufwertung und Begrünung des Straßenraumes gesehen. Damit kann ähnlich wie in der Kindermanngasse, auch entlang der Idlhofgasse eine begrünte Vorgartenzone geschaffen werden. Es entsteht in der Idlhofgasse ein Abschnitt mit einer Baumreihe, welche nicht nur den zukünftigen Bewohnern des Planungsgebiet, sondern insbesondere für Fußgänger eine Aufwertung des öffentlichen Raumes darstellt.
Auch wenn die Gesamtumsetzung aufgrund Bestände, für welche in absehbarer Zeit keine Entwicklungsabsicht besteht, erst nach einer längeren Zeitspanne erfolgen wird, können bereits einzelne Abschnitte mit Vorgärten und Bäumen zu einer grünräumlichen Verbesserung der Idlhofgasse führen.
Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind und somit kein Eingriff in bestehende Eigentumsrechte entsteht. Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind.

Laut §9 der Verordnung sind bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen weiterhin Sanierungen, Umbauten und Umnutzungen möglich.

Der Einwendung hinsichtlich der Tiefgarage konnte insofern entsprochen werden, als dass eine Tiefgarage erst ab einer Bauplatzgröße von 1.200 m² zu errichten ist und dies daher für die Liegenschaft „Idlhofgasse 89" kein Erfordernis mehr darstellt.

Die Freihaltung und Sicherung der Qualität des Innenhofes ist im Bebauungsplan durch entsprechende Festlegung der Baugrenzlinien und Baufluchtlinien, der Sicherung von bestehenden Baumgruppen, dem Erfordernis von Baumpflanzungen und Begrünung des Innenhofes gegeben.

Einwendung 17 (OZ 30)

Gleichlautend zu Einwendung 4 (OZ 13)

Einwendung 18 (OZ 31)

„Wiewohl der Versuch eine Blockrandverbauung entsprechend des Stadtentwicklungskonzeptes 4.O herzustellen zu begrüßen ist, werden die Ziele, die darin formuliert werden in einer Reihe von Punkten konterkariert:

1. Im Stek 4.0 wird die Blockrandverbauung stets im Einklang mit intensiver Begrünung und Entsiegelung der Innenhöfe formuliert. Die im Bebauungsplan ersichtliche 3-geschossige Hofbebauung, bezeichnet als "geordnete Stange", konterkariert dieses Ziel völlig. Weder kann man so von einer Durchgrünung, noch Entsiegelung des Innenhofbereichs sprechen. Somit verfehlt der Bebauungsplan die im Stek 4.O formulierten Ziele.

2. Die Innenhofbebauung widerspricht auch den formulierten Zielen des gegenständlichen Bebauungsplans selbst: Die hohen Bebauungsdichten an den Grundstücksgrenzen zum Blockrand hin werden damit begründet, dass dies großflächiger Innenhofentsiegelung und dem "Schutz der Vorgärten und Innenhöfe dient". Angesichts des 3-geschossigen Innenhofbaus kann davon keine Rede sein.

3. Durch die zwei Hochhäuser im Süden des Planungsgebiets, die Innenhofbebauung und die Dichteerhöhung am Blockrand ergibt sich eine massive Dichteüberschreitung. Diese wird, wie aus Punkten 1. und 2. ersichtlich, durch keine Maßnahmen ausgeglichen.

4. Weiters ist zu bedenken: Das Planungsgebiet ist schon jetzt eines mit sehr hoher Wohndichte und daher ein Gebiet des Ziel- und Quellverkehrs. Um das Planungsgebiet gibt es keine niederschwelligen Radrouten und nur wenige Buslinien, die zum Teil schon recht ausgelastet sind. Ein Ausbau der Verkehrsinfrastruktur im direkten Umfeld ist schwer abzusehen. Baudichteerhöhungen müssten in jedem Fall mit entsprechenden Mobilitätskonzepten versehen sein, die eine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs im Planungsgebiet miteinbeziehen und ausgleichende Maßnahmen schaffen.

5. Der Punkt 4. ist weiters in besonderer Weise hervorzuheben, da sich das Projekt "Unterführung Josef-Huber-Gasse" nach wie vor in Planung befindet. Der ggst. Bebauungsplan hätte eine Auswirkung auf den Verkehr des Planungsgebiets der Unterführung JHG und vice versa. In jedem Fall wäre dies in Mobilitätskonzepten zu berücksichtigen."

Einwendungsbehandlung 18 (OZ 31)

Der Einwendung zur Hofbebauung konnte insofern entsprochen werden, als dass die „3-geschossige Hofbebauung" entfällt und im Hofbereich keinerlei oberirdische Baumaßnahmen (mit Ausnahme Sanierungen) zulässig sind. Damit können die bestehenden Grünflächen geschützt und bei einer Entwicklung laut Bebauungsplan ausgedehnt werden. Durch die Verlagerung der Baumassen zur Straße und Abbruch von Altbeständen im Hof können zusätzliche lärmgeschützte Grünflächen aktiviert werden.

Zu Ihrem Vorschlag, hinsichtlich der bestehenden Bauten hoher Dichte ausgleichende Maßnahmen zu schaffen, wird Folgendes ausgeführt:
Das gegenständliche Bebauungsplangebiet ist laut 4.0 Flächenwidmungsplan als „Kerngebiet mit der Überlagerung Allgemeines Wohngebiet" und einer maximalen Bebauungsdichte von 0,8 - 2,0 im Norden bzw. 0,8 - 2,5 im Süden ausgewiesen.

Für die Bebauungsplanerstellung sind insbesondere neben den Vorgaben aus dem Stadtentwicklungskonzept (§26 Abs. 26), dem Räumlichen Leitbild (Bereichstyp: Blockrandbebauung), die straßenraumbildende und straßenbegleitende Bebauung an der Kindermanngasse und Josef-Huber-Gasse maßgebend für die Festlegungen des baulichen Rahmens.
Eigentümer:innen von Liegenschaften im Bauland haben laut § 29 (2) Stmk Baugesetz unter Einhaltung eines Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes einen Rechtsanspruch auf eine entsprechende Bebauung.
Dazu ist anzumerken, dass aufgrund der tiefen und schmalen Parzellen die erzielbare Bebauungsdichte gemäß diesen aus Baugrenz- Baufluchtlinien und Höhenfestlegungen definierten baulichen Rahmens in der Regel signifikant unter den Maximalwerten laut 4.0 Flächenwidmungsplan liegt.
Eine Herabsetzung der Bebauungsdichte auf ausgewählten Bauplätzen aufgrund vereinzelter voluminöser Altbestände könnte jedoch weder aus den Planungsgrundlagen, noch aus der geordneten Siedlungsentwicklung einer Blockrandbebauung argumentiert werden und würde zu einer groben Ungleichbehandlung und Entwertung einzelner Liegenschaften führen.

Das Planungsgebiet weist eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz auf. Zufahrten zu den einzelnen Liegenschaften sind weitgehend bei den Beständen vorhanden. Die Prüfung und Beurteilung möglicher Änderungen oder die Neuerrichtung von Zu- und Abfahrten auf Bauplätzen kann aufgrund der komplexen Maßstäblichkeit nicht im Bebauungsplan geregelt werden, sondern hat anhand der zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen verkehrstechnischen Kriterien im Bauverfahren anhand eines konkreten Projektvorschlages zu erfolgen.
Die Stadt Graz ist bemüht den öffentlichen Raum bzw. die Straßenräume sukzessive aufzuwerten, zu begrünen und für Fußgänger und Radfahrer attraktiver zu machen.
Ob und wann einzelne Straßen eine Neugestaltung oder Neueinteilung erfahren, bedarf neben Prüfung der Eignung (Querschnitt, unterirdische Leitungsführungen, Verkehrsführungen) einer Projektierung und Budgetierung der Stadt Graz und kann nicht in der Bebauungsplanung beantwortet werden.

Generell erfolgt dazu der Hinweis, dass Bebauungsplanfestlegungen nur innerhalb des Planungsgebietes möglich sind. Außerhalb des Planungsgebietes eines Bebauungsplanes gibt es keinen vom Gemeinderat zu beschließenden Rechtsinhalt.

Einwendung 19 (OZ 32)

„1. Einwand gegen die Festlegungen im Bereich Hochhaus Lazarettgasse 18:
Im Bebauungsplan wird das bestehende Hochhaus ignoriert. Es wird mit einer Blockrandverbauung argumentiert, die nur bei Abbruch dieses Hauses einen Sinn ergäbe.
Der Bebauungsplan muß daher korregiert werden, da dieses Haus nicht verschwinden wird, und daher der Vorschlag einer durchgehenden Blockrandverbauung inhaltlich falsch ist.

2. Einwand gegen unklare Festlegung von Gebäudehöhen im Bereich der Idlhofgasse:
Die Festlegungen mit straßenseitig 17m Traufhöhe, hofseitig 15,8 m Traufhöhe und einer Gesamthöhe von 21,5 m sind nicht schlüssig. Laut Erläuterungsbericht sind hier ein 6. bzw. 7. Zurückgesetztes Geschoss möglich. Diese Geschosse werden im Planwerk nicht dargestellt. Ein 7. Geschoss geht sich nur mit Flachdach recht und schlecht aus. Das wäre nur bei Flachdach und bei niedriggeschossem EG machbar.

3. Einwand zur vollständigen Zerstörung des Charakters dieses Gevierts durch die „Neubebauung" entlang der „Stange" Idelhofgasse 117 bis 81.
Dem Plan aber auch den Erläuterungen von Fr. DI Elisabeth Mahr (Livestream zum Bebauungsplanentwurf 05.39.0 ab ca 23:57) kann entnommen werden das eine straßenseitige „Stange" oder Blockrandverbauung oder wie auch immer das genannt werden möchte von Idelhofgasse 117 bis 81 in oben bereits angeführter Höhe (17,00m/21,50m/15,8m) möglich sei.

*Betrachten wir die **Traufenhöhe** dieser Gebäude nach GZ.: A 14-102238/2019/0004, 05.39.0 Bebauungsplan "Josef-Huber-Gasse - Kindermanngasse - Lazarettgasse - Idlhofgasse", Bearbeiterin: DI Angelika Lingenhöle-Kohlbach, Graz, 06.05.2021:*
Idelhofg. straßenseitig lt. 05.39.0 unter 17,0 m Aufstockung in m über 17,0 m
Idelhofgasse 117 27,7 m
Idelhofgasse 111 19,9 m
Idelhofgasse 107 Bauplatz G 4,5 m + 12,5 m
Idelhofgasse 101 Bauplatz F 9,4 m + 7,6 m
Idelhofgasse 95 Bauplatz D 7,6 m + 9,4 m
Idelhofgasse 89 Bauplatz C 7,7 m + 9,3 m
Idelhofgasse 87 Bauplatz B 11,4 m + 5,6 m
Idelhofgasse 83 Bauplatz A 3,8 m + 13,2 m
Idelhofgasse 81 10,1 m + 13,2 m

Die Gebäude Idelhofgasse 101 und 95 stehen bereits leer. Idelhofgasse 101 wird meiner Meinung nach bereits bereits zur Ruine saniert. Im ersten Stock fehlen bereits die ersten Fensterflügel.

Dazumal es sehr kostenintensiv ist den Altbestand um 5,6 m bis über weit 10 m Aufzustocken, ist es meiner Meinung nach klar, dass der Plan besteht alle Gebäude ab Idelhofgasse 107 bis zumindest Idelhofgasse 83 abzureissen und diese „Stange" mit 7 Geschossen neu hochzuziehen. Das heißt es wird der Charakter des Straßenzuges und des Gevierts meiner Meinung nach absichtsvoll und vollständig zerstört. Meiner Meinung nach macht erst jetzt die hofseitige „Stange" einen Sinn ! Weshalb kann diese Tatsache vom Stadtplanungsamt nicht kommuniziert werden ? Weshalb wird hier Katz und Maus gespielt ? Da die „wahre" Planung meiner Meinung nach verschleiert werden soll, kann natürlich nicht oder nur schwer argumentiert werden. Und diese Behinderung der Argumentation ist meiner Meinung nach gewollt, denn nun kann das Stadtplanungsamt meiner Meinung nach Argumente als nichtstichhaltig wegwischen. Wenn man/frau den so entstehenden Wohnkomplex betrachtet ist es klar, dass eine sehr große Tiefgarage benötigt wird. D.h. es muß meiner Meinung nach zu einem sehr hohen Versiegelungsgrad kommen, der im Detail, da ja die „wahre" Planung noch nicht bekannt ist, natürlich nicht benannt werden kann. Im aktuellen Stadtentwicklungskonzept (STEK) ist die Sicherung der Qualität der Innenhöfe als ruhige und begrünte Räume verankert. Bei weiteren

Gliederungen sind der Wohnungsbestand sowie die bestehenden Innenhofnutzungen zu berücksichtigen. Eine weitere Bebauung oder bauliche Nachverdichtung der Innenhöfe ist im STEK nicht erwähnt. Der Versiegelungsgrad ist in Wohngebieten mit hoher Dichte mit max. 40 % der Bauplatzfläche reglementiert (4.0 Stadtentwicklungskonzept Graz, S. 78 - 80). MeinermMeinung nach konterkariert der Bebauungsplanentwurf 05.39.0 diese im STEK festgelegten Forderungen.
Darüberhinaus ist im Stadtentwicklungskonzept ist für das gesamte Gebiet dieses Planes festgelegt:

Sicherung der Wohnfunktion
Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes
Sicherung der Qualität von Innenhöfen
Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes
Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten

Keine dieser Forderungen wird meiner Meinung nach vom Bebauungsplanentwurf 05.39.0 erfüllt.

Weshalb entscheidet das Stadtplanungsamt über die Köpfe und gegen die Interessen Ihrer Mitbürgerinnen und Mitbürger hinweg? Meiner Meinung nach unterstützt dieser Bebauungsplanentwurf 05.39.0 nur die Interessen von Bauspekulanten.
Ich ersuche die Stadtplanung und den Gemeinderat, die kritisierten Punkte in einer verbesserten Neuauflage des Entwurfes zu berücksichtigen. Dem derzeit vorgelegten Plan darf nicht zugestimmt werden, da er meiner Meinung nach Rechtswiedrig ist."

Einwendungsbehandlung 19 (OZ 32)

Zu Einwand gegen die Festlegungen im Bereich Hochhaus Lazarettgasse 18:
Die Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten wurde im § 26 Abs 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes verordnet. Im 1.0 Räumlichen Leitbild liegt das Planungsgebiet im Bereichstyp „Blockrandbebauung". In der Bebauungsplanung sind daher nach dem Prinzip der Blockrandbebauung Festlegungen hinsichtlich der Bebaubarkeit von Grundstücken zu treffen. Daher wurde das Ordnungsprinzip der Blockrandbebauung mit straßenraumbildender Bebauung und weitgehend einheitlichen Traufenlinien mit ca. 5 Geschossen im Bebauungsplan konsequent als städtebauliche Zielsetzung ebenso über Liegenschaften mit Gebäuden sehr hoher Bestandsdichte, wie das 17-geschossige Hochhaus „Lazarettgasse 18", das 12- geschossige Hochhaus „Lazarettgasse 34" und die Wohnhäuser „Idlhofgasse 111 und 117" gelegt.

Zu Einwand gegen unklare Festlegung von Gebäudehöhen im Bereich der Idlhofgasse:
In der Beschlussfassung wurde nun eine Gebäudehöhe von 17,0 m und eine Gesamthöhe von 20,5 m festgelegt. Laut Verordnung sind maximal 5 Geschosse möglich. Darüberhinaus ist ein Dachgeschoss oder ein penthouseartiger Aufbau möglich. In der Beschlussfassung wurden daher die Festlegungen für die Bebauung entlang der Idlhofgasse ausreichend präzisiert.

Zu Einwand zur vollständigen Zerstörung des Charakters dieses Gevierts durch die „Neubebauung" entlang der „Stange" Idlhofgasse 117 bis 81.
Aufgrund von Einwendungen entfällt die 3-geschossige Hofbebauung und im Hofbereich sind keinerlei relevanten oberirdische Baumaßnahmen (mit Ausnahme Sanierungen) zulässig. Damit können die bestehenden Grünflächen geschützt und bei einer Entwicklung laut Bebauungsplan ausgedehnt werden. Durch die Verlagerung der Baumassen zur Straße und Abbruch von Altbeständen im Hof können zusätzliche lärmgeschützte Grünflächen aktiviert werden.

Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind und somit kein Eingriff in bestehende Eigentumsrechte entsteht. Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche

ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind.

Mit Hinweis auf die Entwicklung der Stadt Graz darf festgehalten werden, dass entsprechender Wohnraum im gesamten Stadtgebiet längerfristig bereitgestellt werden muss. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Diese Strategie kommt gleichermaßen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung.

Durch die Erstellung von Bebauungsplänen soll eine geordnete, vorausschauende Entwicklung im Gebietsbereich gesichert werden. Jedoch können bei der Bebauungsplanerstellung Aspekte wie z.B. „Wunsch nach Beibehaltung der gewohnten Lebensqualität" nicht geregelt werden.

Einwendung 20 (OZ 33)

„Der Bezirk Gries als Lebensraum:
Im Erläuterungsbericht zum vorliegenden Bebauungsplan wird konkret auf die bestehende Bebauung und auch auf das Straßenbild und auf die nähere Umgebung eingegangen.

„Das Geviert weist neben einer historischen Blockrandstruktur, zwei Hochhäusern, vorstädtische Straßenrandbebauung, großvolumige Wohnbauten aus dem 60er Jahren eine kleinteilige, gewerblich entwickelte Innenhofbebauung auf.
Entlang der Josef-Huber-Gasse und der Kindermanngasse befindet sich eine geschlossene historische Blockrandbebauung mit abschnittsweise einheitlichen Traufenlinien und 4 hohen Altbaugeschossen. Im Eckbereich „Josef-Huber-Gasse 9 - Kindermanngasse" wird die Bebauung durch eine flächig bebaute Parzelle mit niedrigen Gebäuden unterbrochen.
Entlang der Idlhofgasse wird die Struktur heterogener und wechselt in vorstädtische Straßenrandbebauung von geringer und mittlerer Höhe und großvolumiger Bebauung durch zwei 6 und 9-geschossigen Wohnhäuser. Hofseitig der Idlhofgasse entwickelten sich teils kleinteilige Hofbebauungen, welche aus gewerblichen Strukturen hervorgingen."
Roter Keil: *Diese Beschreibung trifft auf unser Gebiet und auch auf uns selbst weitgehend zu. Selbst habe ich den Kunstverein 2012 mit Eero Teuschl und einigen anderen Mitschülern der Ortweinschule, im zarten Alter von 19 Jahren gegründet.*
Das Bereitstellen eines Ateliers für junge KünstlerInnen war unser Hauptziel, die ehemalige Garage im Hinterhof Idlhofgasse 87a gab uns diesen Ort.
Über die neun Jahre Betrieb haben ca. 70 Künstlerinnen dieses Atelier in verschieden langen Zeiträumen als Mitglieder genutzt.
Der Platz wird maximal genutzt, 15 Künstlerinnen arbeiten auf 240 m2 zusammen, was eine rege Interaktion der verschiedenen Professionen und künstlerischen Positionen mit sich bringt, so haben die Gegebenheiten der Lokation auch das künstlerische Produkt jedes/jeder Einzelnen mitbestimmt.
Auf diesen 240m2 ist über die neun Jahre ein Atelier entstanden, das jede Position der bildenden Kunst zu Realisierung bringen kann. Es gibt eine Malerhalle, Zeichenplätze, eine Dunkelkammer, eine Druckwerkstatt, eine Textilwerkstatt, ein Medienlabor, eine Bildhauerhalle mit einem Metallarbeitsplatz, einer Holzwerkstatt, einer Gipswerkstatt, eine Steinbearbeitungswerkstatt und einer Glasbläserei.
Mich verblüfft es immer wieder selbst, wenn ich mir diese Quantität an Umsetzungs-möglichkeiten auf diesen 240m2 vorstelle. Neben den Werkstätten gibt es auch noch einen großen Besprechungstisch und eine Küche.

So soll skizziert werden, welch wertvolles künstlerisches Habitat hier über 9 Jahre gewachsen ist und welches Unikat diese Werkstatt für die Stadt Graz ist. Neben dem Atelier, war es uns letztes Jahr im September möglich eine Galerie zu eröffnen.
Diese ist an der Ecke Idlhofgasse und Josef Hubergasse beheimatet, und lebt von den Umsetzungsmöglichkeiten die aus der Nähe zum Atelier gegeben sind (1 min Gehweg).
Die Galerie bietet als Pendant zum produzierenden Part des Ateliers, das präsentierende Element. Die Nachfrage nach der Galerie ist so groß, dass wir die Frequenz der Ausstellungen bereits auf ein 1-Monats-Intervall hinaufgeschraubt haben.
Eine ebenso wertvolle Entwicklung ist die Kooperation mit der Karl Franzens Universität, Kunstgeschichte Studierende betreuen die Galerie, die Austellungsaufbauten und führen Künstlergespräche.
Ich hoffe, dass dieses Gesamtbild auch bei der Stadtplanung einen Eindruck vermittelt, welchen Wert unser Schaffen an diesem Platz und auch für das Grätzel hat.

Inhalt des Bebauungsplanes:
Generell soll offensichtlich in den meisten Teilen des Bebauungsplanes eine deutliche zusätzliche Verdichtung erfolgen.

Allgemein können sich einzelne Aufbauten gegebenenfalls auch gut in den Bestand einfügen, wie etwa eine allfällige Aufstockung der Gebäude Idlhofgasse 119 und 121 um 1 auf 4 Geschoße.

Generell 5 Geschoße zuzulassen und zusätzlich nach einem Zurückrücken von der Straße um 2,50 m dann noch ein 6. oder 7. Geschoß unterzubringen widerspricht aber eindeutig dem Gebietscharakter! Auch die Schaffung von Flachdächern und Penthouse-Formen kann als Ziel eine Aufstockung von Gebäuden haben, aber entspricht ***nicht*** ***dem Gebietscharakter!***

Rätselhaft ist allerdings, von wem und auf welcher Grundlage jetzt ein „Hofriegel" zugelassen werden soll.
Eine schrittweise Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes, wie dies im Erläuterungsbericht angeführt wird, ist sicher zu begrüßen und auch eine abschnittsweise Komplettierung und Verstärkung der Blockrandbebauung.

Die direkt damit zusammenhängenden Begleitmaßnahmen sind aber massiv abzulehnen: sollen bestehende Gebäude an der Idlhofgasse abgerissen werden, damit sich Investoren im Innenhof einen Riegel bauen können, zuerst mehrere Geschoße für Tiefgaragen und vielleicht noch mehrere Zufahrten, damit die bestehende Lebensqualität einmal sicher beseitigt ist?

Wer kann verhindern, dass „sicherheitshalber" bestehende Gebäude abgerissen werden und dann spekuliert wird, dass dann deutlich höhere Grundstückspreise erzielt werden können?
Hier kann sich dann vielleicht der Betrieb der Tiefgarage rentieren, aber die Mieten in den dazugehörigen Wohngebäuden kann sich dann sicher niemand mehr leisten!

Die Situation ist tatsächlich ernst! Hat sich irgendjemand genauer überlegt, wie man durch das Gebäude einer Religionsgemeinschaft hindurch eine Tiefgaragenzufahrt errichten kann?

Eine perfekte Stadt gibt es nicht, trotzdem kann es eine Weiter-Entwicklung und kann es immer wieder Verbesserungen geben!

Warum werden nicht bewährte Wohnformen erhalten oder auch schrittweise verbessert?
An der Idlhofgasse haben sich im Lauf der Zeit auch eine Reihe von kleineren oder mittleren Gewerbebetrieben angesiedelt. Falls solche Betriebe keine relevanten Störungen verursachen und umgekehrt ein Betrieb auch nicht gestört wird, warum soll er nicht weiterhin existieren dürfen und warum sollte er einem Wohnhaus-Riegel weichen müssen?

Hier an der Idlhofgasse haben wir auch das Beispiel, dass gewerbliche und künstlerische Betriebe auch mit einem Gotteshaus kompatibel sind und wenig gleichzeitige Aktivitäten aufweisen, aber auch wenig gegenseitige Störungen.
Wir haben sogar Extrem-Beispiele im Bezirk:
Westlich der ÖBB haben wir eine große Stahlfirma und sogar einen „Seveso"-Betrieb, direkt daneben soll aber der neue Stadtteil Reininghaus entstehen und sollen Mittelschulen und Freizeitanlagen errichtet werden.
(Ob das kompatibel ist, muss sich erst zeigen).

Wir brauchen eine Sicherung der Wohnfunktion und die Erhaltung (und auch die Verbesserung) des Wohnumfeldes!
In jenen Teilen dieses Häuserblocks, für den der Bebauungsplan erstellt wurde, in dem es dzt. grüne Innenhöfe gibt, gibt es auch genug Spielraum für das Leben von Familien mit Kleinkindern. Was sollen aber Familien in den Hochhäusern machen? Sollen die am Wochenende in's Grüne fahren mit dem Auto, für das es sowieso keinen Platz gibt?
Oder auch für den Weg in die Parks in der näheren Umgebung muss jedenfalls eine stark befahrene Straße überquert werden.
Zumindest kleine öffentliche Grünflächen sollten im Bebauungsplangebiet vorgesehen werden, (eventuell im Zugangsbereich zur Jugendherberge).

Grenzüberschreitung als Ausweg?
Diese mit dem Bebauungsplan im Bereich der Hochhäuser vorgeschriebene Form der Verbauung wäre ohne Beschluss dieses Bebauungsplanes und bei der Einhaltung des gültigen Baugesetzes und den darin enthaltenen Mindestabständen ***gesetzwidrig!***
Diese absurde Verbauung wird rechtlich ***nur den Beschluss dieses Bebauungsplanes ermöglicht!***

Allerdings: *auf der Ebene der Bebauungsplanung können nicht alle Versäumnisse oder Fehler von Vergangenheit und Gegenwart kompensiert werden. Speziell hier ist für eine zukunftsorientierte Stadtplanung und Stadtentwicklung eine höhere Ebene erforderlich. Hier braucht es zumindest auch eine* ***Änderung des Flächenwidmungsplanes.***

Durch Festlegungen in diesem Bebauungsplan wird etwa eine Abtretung einer Fläche beim Gebäude Lazarettgasse 26 zur ***Beseitigung der Engstelle*** *in der Lazarettgasse erforderlich.*
Tatsächlich wäre aber eine Abtretung dieser Flächen nur bei der Errichtung der Straßenbahnlinie durch die Lazarettgasse nötig, nicht aber nach der bereits im Gemeinderat im Februar 2021 beschlossenen Führung dieser Trasse durch die Hohenstaufengasse.

Vorschlag: *Die einzige Fläche, die in diesem Bebauungsplangebiet real tatsächlich im öffentlichen Interesse genutzt werden könnte, ist der Bereich der Parzellen Nr. 606/2 und 618 (KG. Gries) zwischen den Gebäuden Lazarettgasse 20(a) und Idlhofgasse 111.*

Hier könnte mit Zugang vom Westen ***eine öffentlich zugängliche Grünfläche*** *errichtet werden und darunter (mit Zufahrt von der Lazarettgasse aus)* ***eine Tiefgarage für die Bewohner der bestehenden Gebäude,*** *(primär der Hochhäuser).*

Im Bereich der Idlhofgasse sollten im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes die künftigen Gebäude nur in der Form der ***Erweiterung der gründerzeitlichen Bebauung*** *in der Kindermanngasse und in der Josef-Huber-Gasse errichtet werden dürfen (und nur mit den Parametern dieser Gebäude, u.a. max. 4 Geschoße)!*

Spielraum für die Bebauungsplanung und Spielraum für die Stadtentwicklung: *Für allfällige Überschreitungen der maximalen Dichte sind Abtretungen in öffentliches Eigentum im Innenhofbereich anzustreben, primär für kleine Spielplätze und Parks. Nur so kann ein kleiner Spielraum auf der Ebene der Bebauungs-planung geschaffen werden – und damit die* ***Chance auf etwas mehr Lebensqualität!"***

Einwendungsbehandlung 20 (OZ 33)

Die Stadt Graz ist verpflichtet, für Bereiche in denen vom Gemeinderat eine Bebauungsplanpflicht verordnet wurde, in angemessener Zeit im Anlassfall einen Bebauungsplan zu erstellen. Die Erstellung von Bebauungsplänen dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Grazer Stadtgebietes.
Im Rahmen der hoheitlichen Instrumente eines Bebauungsplanes können für eine längerfristige städtebauliche Entwicklung Festlegungen zur Gebäudeanordnung, Errichtung PKW-Stellplätzen, Grüngestaltung usw. getroffen werden, jedoch nicht der Erhalt bestehender Nutzungen oder vereinzelter kultureller bzw. künstlerischer Institutionen.
Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind und somit kein Eingriff in bestehende Eigentumsrechte oder anderen privatrechtlichen Vereinbarungen entsteht. Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind.

Ein Bebauungsplan gibt damit die Vorgaben für eine geordnete bauliche Entwicklung lt. § 26, Abs. 26 4.0 STEK und hat immerwährende Gültigkeit. Da viele 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 § 9 der Verordnung bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen weiterhin Sanierungen, Umbauten und Umnutzungen zulässig sind.

Ebenso können privatwirtschaftliche Aspekte über Käufe bzw. Verkäufe von Liegenschaften nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.

Ziel im Gebietsbereich ist die städtische, geschlossene Blockrandbebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes. Durch die Verlagerung der Baumassen straßenbegleitend zur Straße und Abbruch von Altbeständen sollen lärmgeschützte Grünflächen aktiviert werden.
Aufgrund der Einwendungen entfällt die Hofbebauung und stattdessen ist ein durchgehend begrünter Innenhof mit neuen Baumpflanzungen vorgesehen.

Zudem wurde die Schaffung einer begrünten Vorgartenzone in der Idlhofgasse mit dahinterliegender Gebäudezeile als adäquate Lösung für die im Dialogprozess wahrgenommenen Wunsch nach Aufwertung und Begrünung des Straßenraumes gesehen.

Die im Bebauungsplan festgelegte Gebäudehöhe von 17,0 m (= Höhe an der Fassade) und die Gesamthöhen von 20,50 m für die Bebauung entlang der Idlhofgasse orientieren sich annähernd an die gründerzeitlichen Bestände Josef-Huber-Gasse und Kindermanngasse, welche nach Daten der Stadtvermessung eine Gebäudehöhe (Traufenhöhe) von 15,5 bzw. 19 m und eine Gesamthöhe von 20,5 bzw. 24,70 m aufweisen. Die festgelegten Höhen liegen daher innerhalb des im Gebietsbereich und im Straßenbild gegebenen Rahmens.
Dazu ist anzumerken, dass bei Ausnutzung des aus Baugrenz- und Baufluchtlinien, und Höhenvorgaben im Bebauungsplan definierten Rahmens bei den Baufeldern im Bebauungsplangebiet, aufgrund der

tiefen und ungünstigen Parzellenformen, die erzielbare Bebauungsdichte in der Regel signifikant unter den Maximalwerten laut 4.0 Flächenwidmungsplan liegt.

Im 05.39.0 Bebauungsplan werden anhand der Straßenfluchtlinien die Verkehrsflächen laut 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht. Die im 4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche im Bereich Lazarettgasse 26 liegt außerhalb des Planungsgebietes und ist kein zu verordneter Rechtsinhalt des 05.39.0 Bebauungsplanes.
In letzter Zeit ist die Stadt Graz bemüht in Bezirken mit schlechter Grünversorgung geeignete Grünflächen zu erwerben und als Parkflächen der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.
Dies bedarf neben dem Übereinkommen mit den Grundstückseigentümer:innen, eine entsprechende Prüfung der Eignung, einer Projektierung und Budgetierung der Stadt Graz und kann im Rahmen der Bebauungsplanung nicht gelöst werden.
Generell erfolgt der Hinweis, dass Bebauungsplanfestlegungen nur innerhalb des Planungsgebietes möglich sind. Außerhalb des Planungsgebietes eines Bebauungsplanes gibt es keinen vom Gemeinderat zu beschließenden Rechtsinhalt.

Einwendung 21 (OZ 34)

„Als Eigentümerin der Liegenschaft Josef-Huber-Gasse 17 erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan 05.39.0 zu folgenden Punkten:

- Abstandsregelungen werden nicht eingehalten

- die Dichte wird überschritten

- Gebäude sind nicht ersichtlich als Abriss gekennzeichnet

- Gebäude werden von wirtschaftlichen Zwecken zu Wohnzwecken umgeändert

- Umweltverträglichkeit

- Höhe

- Verkehrsaufkommen in der Josef Hubergasse und umliegender Straßen"

Einwendungsbehandlung 21 (OZ 34)

Der Bebauungsplan sieht das Prinzip der kompakten straßenbegleitenden bzw. straßenraumbildenden Blockrandbebauung vor, welche durch die Festlegung von Baugrenz- und Baufluchtlinien bestimmt werden. Aufgrund der Einwendungen in der 1. Auflage entfällt die Hofbebauung und stattdessen ist ein durchgehend begrünter Innenhof mit neuen Baumpflanzungen vorgesehen. Trotz der Freihaltung des Innenhofes gibt es einige Bestände außerhalb dieses Ordnungsprinzips, für welche bereits im Bestand die baugesetzmäßigen Abstände unterschreiten. Um eine geordnete Bebauung gemäß des im Bebauungsplan festgelegten baulichen Rahmens zu ermöglichen, können im Einzelfall die baugesetzlichen Abstände unterschritten werden.

Mit Ausnahme von Aufstockungsmöglichkeiten bei 4 kleineren Liegenschaften und für Ausbauten von bestehenden Dachräumen sind Bebauungsdichteüberschreitungen im Planungsgebiet unzulässig. Damit eine gleichmäßige, urbane Bebauung mit annähernd einheitlichen Traufenlinien auch bei den 4 kleineren Liegenschaften (Grundstück Nr. 613, 614, 610 und 605 KG Gries = Idlhofgasse 119, 121 + Lazarettgasse 22 und 30) ermöglicht werden kann, werden im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes 1-geschossige Aufstockungen der Bestandsbauten ermöglicht.

Aus juristischer Sicht ist es nicht möglich bestehende Gebäude als „Abriss" im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Daher wurden für die einzelnen Liegenschaften mit Baupotential jeweils Bebauungsgrade festgelegt. Als Bebauungsgrad wird das Verhältnis der bebauten Fläche zur Baufeldfläche definiert. Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb des baulichen Rahmens im Bebauungsplan aufweisen, wurde der maximale Bebauungsgrad in einem Ausmaß festgelegt, dass nur bei weitgehender Bestandsentfernung (Hoffreimachung) eine Neubebauung möglich ist.

Laut 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in der Nutzungskategorie „Kerngebiet" für das Erdgeschoss und Nutzungskategorie „Allgemeines Wohngebiet" für die Obergeschosse.
Laut § 30 des ROG sind Kerngebiete, jene Flächen, welche im Vergleich zu anderen Baugebieten eine höhere Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte aufweisen. Als mögliche Nutzungen werden dabei Anlagen für – Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke, – Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, – Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten, – Verwaltung und Büros und dergleichen bestimmt, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind.

Einige Festlegungen im Bebauungsplan zielen auf eine Verbesserung der Grünausstattung, des Kleinklimas sowie Fernhalten von Lärm- und Luftimmissionen durch eine geschlossene Anordnung der Baukörper ab.

Die im Bebauungsplan festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen wurden im Plan eingetragen.

Die Festlegung der Lage der jeweiligen Zu- und Abfahrten für die Bauplätze erfolgt jeweils im Bauverfahren nach verkehrstechnischen Kriterien und ist mit dem Straßenamt der Stadt Graz abzustimmen.

Stellungname 3 (OZ 35)
Straßenamt

- *„Die Wartepositionen für die Tiefgaragenzu- und abfahrten sind abseits des fließenden Verkehrs, sowie der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Sie sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge weder den Fußgänger- noch den Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum beeinträchtigen.*

- *Bei sämtlichen Zufahrten ist sicherzustellen, dass die Sichtbeziehungen eingehalten und nicht durch Objekte eingeschränkt werden. Bei Neuanordnung der Baumbepflanzung, sowie im Bereich der zu erhaltenden Bestandsbäume, ist die Zufahrt derart anzuordnen, dass es zu keiner Sichtbeeinträchtigung kommt. Die hierzu erforderlichen Rahmenbedingungen sind mit dem Straßenamt, sowie der Abteilung für Grünraum und Gewässer abzustimmen. Die Baumbepflanzung ist so anzupassen, dass diese nicht in den öffentliche Lichtraum ragt.*

- *Es darf auf eine, durch die Lage der neuen Zufahrten bedingte, Neuanordnung und Wiederherstellung der Parkplätze auf öffentlichem Gut hingewiesen werden. Die Kosten für die straßenpolizeilichen Maßnahmen sind durch den jeweiligen Antragsteller zu tragen. Eine entsprechende Planung hat vorab in Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung zu erfolgen.*

- *Aufgrund der im Flächenwidmungsplan 4.0 dargestellten Straßenbahntrasse entlang der Lazarettgasse wird empfohlen, den erforderlichen Straßenquerschnitt hinsichtlich der Anlage künftiger Verkehrsflächen für Fußgänger- und RadfahrerInnen, sowie Grünraumgestaltung, mit der Abteilung für Verkehrsplanung und der Abteilung für Grünraum und Gewässer abzustimmen . Im Hinblick der Neuanordnung der Baubepflanzung im nördlichen Bereich der Kindermanngasse und der erforderlichen Grundstücksbereinigung Kindermanngasse/Lazarettgasse darf eine Prüfung des gesamten Straßenquerschnittes, wie z.B. Fahrbahn, Parkstände, Gehsteig, Grünfläche, etc. entlang der Kindermanngasse angeregt werden. Etwaige Abtretungsflächen sind im Zuge des Bebauungsplans im Vorfeld zu definieren.*

- *Der entlang der Kindermanngasse bereits ausgebaute und öffentlich genutzte Gehsteig befindet sich auf den Privatgrundstücken Nr.: 600/2 und 601 beide EZ 371, KG 63105 Gries. Von Seiten des Straßenamtes darf festgehalten werden, dass hier eine Grundstücksbereinigung sinnvoll wäre, zumal auch ein Teil der öffentlichen Parkplätze in diese Grundstücke ragen. Es wird angeregt, vorab im Zuge des Bebauungsplans eine kosten- und lastenfreie Übernahme ins öffentliche Gut festzulegen. Selbiges soll auch für die Engstelle im Bereich der Liegenschaft Lazarettgasse 26, Gst.Nr.: 607, EZ 374, KG 63105 Gries erfolgen.*

- *Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwässer der Bauobjekte, oder anderen Nutzungen durch Dritte, nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten!*

- *Hinsichtlich der Bauverbotszone gemäß Stmk LStVG ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen.*

Beantwortung der Stellungname 3 (OZ 35)

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 22 (OZ 36)

„Als Eigentümerin des Hauses Kindermanngasse 36 würde ich gerne meine Einwände und Argumente gegen den Bebauungsplanentwurf 05.39.0 kundgeben.
Zunächst weise ich auf die derzeitige Wohnsituation im Bezirk Gries hin. Steht der Bebauungsplan in tatsächlicher Relation zum realen Wohnungsbedarf? Sollte kein akuter Wohnraummangel bestehen, so liegt es außerhalb meines Verständnisses, dass durch den Bau einer sogenannten „geordneten Stange" bestehende Grünflächen mit diverser Vegetation sowie einer artenreichen Vogelpopulation einem Neubau weichen müssen.
Meines Wissens nach stehen in Graz trotz eines massiven Baubooms immer mehr Wohnungen leer. Und das geht auf Kosten der Grünflächen.
Des Weiteren ist die Bebauung des Hofes mit einer 2. Reihe auch im Angesicht der jüngsten Ereignisse fragwürdig. Die zahlreichen Hochwässer Ende Juli 2021 haben wieder gezeigt wie wichtig die Entsiegelung des Bodens für den Hochwasserschutz ist. Doch obwohl eben diese Entsiegelung auch als Ziel im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplanentwurf angeführt ist, so steht dieses im Wiederspruch mit einer Bebauung des Innenhofes.
Weitere Argumente gegen die Realisierung des Entwurfes 05.39.0 wären die veränderten Lichtverhältnisse, welche die Wohnqualität der Bewohner des Wohnblocks beeinträchtigen würden, die erhöhte Lärmbelastung durch das ständige Zu- und Abfahren von Autos in und aus der Tiefgarage sowie die Verschlechterung der Luftqualität durch den Verlust größerer Bäume und der erschwerten Zirkulation der Luft durch die zusätzliche „gerade Stange".

Einwendungsbehandlung 22 (OZ 36)

Aufgrund der Einwendungen in der 1. Auflage des Bebauungsplanes entfällt die Hofbebauung und stattdessen ist ein durchgehend begrünter Innenhof mit neuen Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Stadt Graz ist verpflichtet, für Bereiche in denen vom Gemeinderat eine Bebauungsplanpflicht verordnet wurde, in angemessener Zeit im Anlassfall einen Bebauungsplan zu erstellen.
Die Erstellung von Bebauungsplänen dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Grazer Stadtgebietes.
Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind und somit kein Eingriff in bestehende

Eigentumsrechte entsteht. Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind.

Mit Hinweis auf die Entwicklung der Stadt Graz darf festgehalten werden, dass entsprechender Wohnraum im gesamten Stadtgebiet längerfristig bereitgestellt werden muss. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Diese Strategie kommt gleichermaßen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung.

Durch die Erstellung von Bebauungsplänen soll eine geordnete, vorausschauende Entwicklung im Gebietsbereich gesichert werden. Jedoch können bei der Bebauungsplanerstellung Aspekte wie z.B. „Wunsch nach Beibehaltung der gewohnten Lebensqualität" nicht geregelt werden.

Zur Kritik wonach der Bebauungsplan zur vermehrten Versiegelung, Lärmbelästigung führt und die im 4.0 Stadtentwicklungskonzept verordnete Qualität von Innenhöfen nicht entsprochen wird, wird ausgeführt, dass eine Entwicklung gemäß des im Bebauungsplan verordneten baulichen Rahmens (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenfestlegungen) nur bei gleichzeitiger Entkernung und Begrünung der Hofflächen möglich ist.

Grundsätzlich wird im Steiermärkischen Baugesetz u. a. dem Nachbarrecht bzgl. ausreichenden Abstand / Belichtung durch Festlegung in der baugesetzmäßigen Mindestabstände Rechnung getragen. Die zukünftige Bebauung an der Idlhofgasse weist mit einem Abstand von beinahe 70 m zum angesprochenen Bestand an der Kindermanngasse, weit mehr als das lt. Baugesetz erforderliche Maß auf. Ein Anspruch auf immerwährend gleichbleibend freie Sicht und immerwährend gleichbleibende Besonnung kann weder im Bebauungsplanverfahren noch im Baubewilligungsverfahren geltend gemacht werden.

Einwendung 23 (OZ 37)
Gleichlautend zu Einwendung 16 (OZ 29)

Einwendung 24 (OZ 38)
Gleichlautend zu Einwendung 16 (OZ 29)

Einwendung 25 (OZ 39)
Gleichlautend zu Einwendung 20 (OZ 33)

Einwendung 26 (OZ 40)
Gleichlautend zu Einwendung 20 (OZ 33)

Einwendung 27 (OZ 41)
Gleichlautend zu Einwendung 20 (OZ 33)

Einwendung 28 (OZ 42)
Gleichlautend zu Einwendung 4 (OZ 13)

Einwendung 29 (OZ 43)

*„.....**Im Norden** des Bebauungsplangebietes ist der geplante Baukörper der **„langen Latte"** auffallend.*
Die Auswirkungen sind bzw. wären äußerst unterschiedlich.

- *Dieser im Bebauungsplan enthaltene Baukörper orientiert sich offensichtlich am bestehenden Hofgebäude auf Bauplatz „E". Für den/die Eigentümer von Bauplatz „E" sind die Auswirkungen am geringsten, es kann im Prinzip alles bleiben wie es ist.*
- *Der/die Eigentümer von Bauplatz „B" und „G" müssten vor der Errichtung eines Hofgebäudes gemäß Bebauungsplan zuerst Bestandsgebäude beseitigen und auch noch eine Tiefgarage errichten.*
- *Für den/die Eigentümer von Bauplatz „A" wäre zwar keine Tiefgarage erforderlich, allerdings dürfte/n er/sie nur ½ Hofgebäude errichten.*
- *Komplizierter wird's noch beim Bauplatz „C": die Eigentümer müssten sowohl ein Hofgebäude als auch Teile des Hauptgebäudes beseitigen, damit zuerst eine Tiefgarage errichtet werden könnte und ein höheres Hauptgebäude an der Idlhofgasse; und im dzt. intensiv gepflegten Hof könnte dann noch ein schmales Hofgebäude errichtet werden.*

- ***Hier auf diesen Bauplätzen würde es Nachteile für viele Eigentümer geben, z.T. ganz massiv.***
- ***Für den/die Antragsteller von Bauplatz „F" würde mit diesem Bebauungsplan lediglich die Möglichkeit für die Errichtung eines 3-geschoßigen Gebäudes im Hof im Ausmaß von etwa 10 x 12 m entstehen, allerdings würde der Hof deutlich verkleinert, - ob das wirklich ein Vorteil ist?***
- ***Und für alle Bewohner/innen im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes, für die der große Innenhof eine Bedeutung hat, würden sich vielfältige Nachteile in unterschiedlichster Form ergeben.***
- ➢ ***Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes können durch diese „lange Latte" keine erfüllt werden.***

❖ ***Blockrandbebauung im NW des Bebauungsplanes an der Idlhofgasse:***
Die Bestands-Daten sind im Erläuterungsbericht S.11 ff. angeführt.
Entlang der Josef-Huber-Gasse beträgt bei der Blockrandbebauung die Höhe der Gebäude (bis zur Traufe) ca.15,50 m bzw. 4 Geschoße, die Gesamt-Höhe etwa 21,0 m. Diese Parameter sollen auch künftig im Bebauungsplan ca. gleichbleiben. Die Tiefe dieser Gebäude beträgt etwa 14,0 m.
Entlang der Idlhofgasse soll künftig gemäß Bebauungsplan im nördlichen Bereich zwischen Nr. 79 und Nr. 107 die Tiefe der Gebäude (ähnlich wie derzeit) 12,0 m betragen.
Die Anzahl der Geschoße lag bisher bei durchschnittlich 1 bis 3, soll künftig aber auf 5 aufgestockt werden. Dies würde eine Gebäude-Höhe von max.17,0 m bedeuten und eine GesH. von 21 m.
Vom Erscheinungsbild würden die Gebäude an der Idlhofgasse gemäß Bebauungsplan künftig wesentlich höher und größer als bisher erscheinen, obwohl die Kubatur nicht in diesem Ausmaß zunimmt.

- ***Mit einer Orientierung am Bestandsgebäude am Eck Josef-Huber-Gasse 21 / Idlhofgasse 79 und einer Fortführung dieser Parameter in der Idlhofgasse würde die Höhe der Gebäude (bis zur Traufe) ca. 15,50 m bzw. 4 Geschoße, die Gesamt-Höhe etwa 21,0 m betragen.***
- ***Durch eine Anhebung der Tiefe der Gebäude in der Idlhofgasse von dzt. 12 m auf künftig 15 m (gleich wie in der Kindermanngasse derzeit und wie in der Lazarettgasse geplant), kann auf die „lange Latte" verzichtet werden – ohne Nachteile irgendeiner Art.***
- ➢ ***Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes können durch diese Fortführung der Blockrandbebauung an der Idlhofgasse erfüllt werden.***

❖ ***Blockrandbebauung im NO, im Eckbereich Josef-Huber-Gasse / Kindermanngasse:***
Die geplante ***Weiterführung der Vorgartenzone an der Kindermanngasse*** *ist eindrucksvoll. Dafür sollte auch eine Weiterführung der Gebäude-Tiefe wie in der Kindermanngasse mit 15,0 m ermöglicht werden und es sollten auch die anderen Parameter wie in der Kindermanngasse festgelegt werden.*
Auch eine Beteiligung der Stadt bei der Errichtung der Tiefgarage sollte in Erwägung gezogen werden.

➢ ***Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes können (u.a. durch die Fortführung der Vorgartenzone) optimal erfüllt werden.***

❖ ***Vorbehaltsfläche für eine öffentliche Grünfläche im Bereich Lazarettg. 20 (Parz. 606/2 und 618),***
zusätzlich
❖ ***Vorbehaltsfläche für eine Tiefgarage auf denselben Parzellen:***
Die Fläche dieser beiden Parzellen zusammen beträgt ca. 1.400 m². Die Errichtung eines im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudes mit einer Gebäudehöhe von 17,5 m (und Ges.H. von 22,5 m) ist kurzfristig nicht zu erwarten, sodass die Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes und zur Einlösung oder auch zum Erwerb dieser Flächen keinem speziellen Zeitdruck unterliegen.

- *Der **Bedarf an öffentlichen Grünflächen** ist hier im Süden des Bebauungsplangebietes außerordentlich hoch, speziell im Nahbereich der Hochhäuser. Hier eine **echte Ruhezone im Innenhofbereich** zu entwickeln, wäre eine Pionierleistung.*
  Für die Umsetzung dieses kombinierten Projektes und ähnlicher Projekte in bisher benachteiligten Gebieten der Stadt ist auch die Entwicklung neuer Arbeitsformen anzustreben.

- *Den Eigentümern von Bauplatz „H" sollte ebenfalls eine **Zusammenarbeit** hinsichtlich der **Realisie-rung kleiner Grünflächen** und speziell auch für ein gemeinsames oder auch separates **Tiefgaragen-Projekt** angeboten werden.*

➢ ***Mit der Entwicklung von kreativen Nutzungsvorschlägen können Anliegen von vielen Beteiligten erfüllt werden, auch ohne Benachteiligungen.***

❖ ***Blockrandbebauung im SO des Bebauungsplanes an der Lazarettgasse:***
Der Ansatz mit einer Beseitigung nahezu aller Bestandsgebäude Im Bereich zwischen dem Hochhaus Lazarettgasse 18 und 28a und der Abschirmung der kleinen verbleibenden Innenhofbereiche durch Gebäude mit einer Gesamthöhe von 18 m bis 22 m ist verbesserungsfähig.
Von einer Weiterführung der Vorgartenzone nach SW. bzw. einer Orientierung am Anbau an das Hochhaus Lazarettg.18 sollten viele Möglichkeiten entwickelt werden. Für einen absehbaren Zeitraum
werden jedenfalls die Bestandsgebäude existieren und können auch Vorschläge der Betroffenen Nachbarn und Eigentümer) mitberücksichtigt werden.

- ***Das Gebäude Lazarettgasse 26 sollte jedenfalls erhalten werden können.** Einen Sachzwang für einen Abbruch kann es dzt. nicht geben, da die Straßenbahntrasse (u.a.) mit GR.-Beschluss vom Februar 2021 über den Griesplatz und die Hohenstaufengasse geführt werden wird.*
- *Vor und nach dieser Engstelle in der Lazarettgasse sollten zwischen den parkenden PKWs auch Alleebäume gesetzt werden, wie dies auch in **§ 26 Abs. (25)** des Stadtentwicklungskonzeptes geregelt ist.*

➢ ***An der Lazarettgasse kann es sinnvoll sein den Wohnungsbereich Richtung Innenhof auszurichten und mit den Bestandsgebäuden zu kombinieren, an der Straße dagegen weitgehend gewerbliche Nutzungen vorzusehen in Gebäuden mit lediglich 2 Geschoßen.***
Auch Anregungen von Religionsgemeinschaften können eine Bereicherung darstellen.

❖ ***Berücksichtigung von Ortsbild und von städtebaulichen Gründen:***
Städtebauliche Gründe können auch vorliegen, wenn Wege für Volksschulkinder überwiegend entlang von Hauptverkehrsstraßen verlaufen oder solche mehrmals überquert werden müssen, wenn austretende Bäche bei Hochwasser keine Versickerungsmöglichkeiten mehr haben oder geplante Straßenbahnlinien keine Umkehrschleifen mehr.

Für das Ortsbild gibt es sogar „Schutzzonen" und Kommissionen, aber auch „städtebauliche Gutachten" oder einfach Investoren, die lieber Penthouse-Formen errichten als Satteldächer.
Die differenzierte Beurteilung liegt deshalb auch in den Händen von routinierten Gutachtern.

Mit den Mitteln der Bebauungsplanung liegt ebenfalls ein Steuerungsinstrument vor, das massiv in die Stadtentwicklung eingreifen kann und auch eingreifen soll.

➢ ***Jetzt wird angeregt und beantragt, dass auch beim vorliegenden Bebauungsplan die rechtlichen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gutachten und der Bebauungsdichte-Verordnung erfolgen."***

Einwendungsbehandlung 29 (OZ 43)

Aufgrund der Einwendungen in der 1. Auflage entfällt die Hofbebauung und stattdessen ist ein durchgehend begrünter Innenhof mit neuen Baumpflanzungen vorgesehen.

Zudem wurde die Schaffung einer begrünten Vorgartenzone in der Idlhofgasse mit dahinterliegender Gebäudezeile als adäquate Lösung für die im Dialogprozess wahrgenommenen Wunsch nach Aufwertung und Begrünung des Straßenraumes gesehen.

Für die Bebauungsplanerstellung sind insbesondere neben den Vorgaben aus dem Stadtentwicklungskonzept (§ 26 Abs. 26), dem Räumlichen Leitbild (Bereichstyp: Blockrandbebauung), die straßenraumbildende und straßenbegleitende Bebauung an der Kindermanngasse und Josef-Huber-Gasse maßgebend für die Festlegungen des baulichen Rahmens.

Die im Bebauungsplan festgelegte Gebäudehöhe von 17,0 m (= Höhe an der Fassade) und die Gesamthöhen von 20,50 m für die Bebauung entlang der Idlhofgasse orientieren sich annähernd an die gründerzeitlichen Bestände Josef-Huber-Gasse und Kindermanngasse, welche nach Daten der Stadtvermessung eine Gebäudehöhe (Traufenhöhe) von 15,5 m bzw. 19 m und eine Gesamthöhe von 20,5 m bzw. 24,70 m aufweisen. Die festgelegten Höhen liegen daher innerhalb des im Gebietsbereich und im Straßenbild gegebenen Rahmens.

Im 05.39.0 Bebauungsplan werden anhand der Straßenfluchtlinien die Verkehrsflächen laut 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht. Die Verkehrsfläche im Bereich Lazarettgasse 26 liegt außerhalb des Planungsgebietes und ist daher kein zu verordneter Rechtsinhalt des 05.39.0 Bebauungsplanes. Daher kann der Erhalt bzw. Abbruch des auf der Verkehrsfläche liegenden Teiles des Gebäudes Lazarettgasse 26 nicht im Rahmen der Bebauungsplanung geregelt werden.

Die Anregung hinsichtlich einer Tiefgarage auf der Liegenschaft Gst.Nr. 606/2 und 618 wurde insofern aufgenommen, als dass die Errichtung einer Quartiersgarage ermöglicht wird. Damit können bis max. 90 Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden. Die Oberfläche wäre dafür zu entsiegeln und zu begrünen.

In letzter Zeit ist die Stadt Graz bemüht in Bezirken mit schlechter Grünversorgung geeignete Grünflächen zu erwerben und als Parkflächen der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.
Dies bedarf neben dem Übereinkommen mit den Grundstückseigentümer:innen, eine entsprechende Prüfung der Eignung, einer Projektierung und Budgetierung der Stadt Graz und kann im Rahmen der Bebauungsplanung nicht gelöst werden.

Einwendung 30 (OZ 44)
Gleichlautend zu Einwendung 4 (OZ 13)

Einwendung 31 (OZ 45)
Gleichlautend zu Einwendung 20 (OZ 33)

Einwendung 32 (OZ 46)
Gleichlautend zu Einwendung 20 (OZ 33)

Einwendung 33 (OZ 47)
Gleichlautend zu Einwendung 20 (OZ 33)

Einwendung 34 (OZ 48)
Gleichlautend zu Einwendung 20 (OZ 33)

Einwendung 35 (OZ 49)
Gleichlautend zu Einwendung 20 (OZ 33)

Einwendung 36 (OZ 50)
Gleichlautend zu Einwendung 20 (OZ 33)

Einwendung 37 (OZ 51)
Gleichlautend zu Einwendung 20 (OZ 33)

Einwendung 38 (OZ 52)
Gleichlautend zu Einwendung 20 (OZ 33)

Einwendung 39 (OZ 53)
Gleichlautend zu Einwendung 20 (OZ 33)

Änderungen gegenüber dem 1. Auflage-Entwurf

Aufgrund der, während der ersten Auflagefrist eingegangenen Einwendungen und den Erkenntnissen aus dem Dialogprozess wurde der 1. Entwurf zum 05.39.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten abgeändert:

VERORDNUNG: (Textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. neue Texte unterstrichen)

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, VERWENDUNGSZWECK

(1) Für das Planungsgebiet gilt:
Geschlossene Bebauungsweise
Für die ~~Bebauung im Innenhof gilt bei den~~ Grundstücke Nr.: ~~619/2, 620, 632 und 633~~: 600/1, 600/2, 601, 602, 603, 604:
Gekuppelte Bebauungsweise

§ 3 BAUFELDER~~PLÄTZE~~, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

(5) Es werden gemäß der Plandarstellung 10 Baufelderplätze (Baufelderplätze A, B, C, D, E, F, G, H, I, J) festgelegt.

(6) ~~Der~~ Das „Baufeldplatz A" umfasst die Grundstücke 632 und 633 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 740 m².

(7) ~~Der~~ Das „Baufeldplatz B" umfasst die Grundstücke 630 und 631 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.216 m².

(8) ~~Der~~ Das „Baufeldplatz C" umfasst die Grundstücke 628/1, 628/2 und 629 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.013 m².

(9) ~~Der~~ Das „Baufeldplatz D" umfasst das Grundstück 623, 624, 627/1, 627/2 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. ~~400~~ 1.235 m².

~~(10) Der „Bauplatz E" umfasst das Grundstück 627/1, 626 und 625 der KG Gries mit einer Fläche von ca. 592 m².~~

(6) ~~Der~~ Das „Baufeldplatz ~~E~~ F" umfasst die Grundstücke 619/1, 619/2, 620, 621 und 622 ~~623 und 624~~ der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.187 m² ~~. 556 m².~~

~~(7)~~ Das Baufeld „F" umfasst das Grundstück 608 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von 426 m².

(8) ~~Der~~ Das „Baufeldplatz G" umfasst das Grundstück ~~die Grundstücke 619/1, 619/2, 620, 621 und 622~~ 607 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. ~~1.187m²~~ 1.230 m².

~~(9) Der „Bauplatz H" umfasst die Grundstücke 606/1 und 607 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.175 m² (netto).~~

(10) ~~Der~~ Das „Baufeld~~platz~~ ~~I~~H“ umfasst die Grundstücke 602, 603, 604 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 462 m².

(11) Das Baufeld „I“ umfasst die Grundstücke 600/1, 600/2, 600/3 und 601 mit einer Gesamtfläche von ca. 1.640 m².

(12) ~~Der~~ Das „Baufeld~~platz~~ J“ umfasst die Grundstücke 639/4, 640, 642/1, 642/2 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.381 m².

(13) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeld~~platz~~fläche definiert.

(14) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Baufeld~~platz~~ A	max. Bebauungsgrad: 0,35 ~~0,40~~
Baufeld~~platz~~ B	max. Bebauungsgrad: 0,35 ~~0,45~~
Baufeld~~platz~~ C	max. Bebauungsgrad: 0,37 ~~0,45~~
Baufeld~~platz~~ D	max. Bebauungsgrad: 0,40 ~~0,60~~
Baufeld~~platz~~ E	max. Bebauungsgrad: 0,34 ~~0,40~~
Baufeld~~platz~~ F	max. Bebauungsgrad: 0,57 ~~0,50~~
Baufeld~~platz~~ G	max. Bebauungsgrad: 0,46 ~~0,45~~
Baufeld~~platz~~ H	max. Bebauungsgrad: 0,45
Baufeld~~platz~~ I	max. Bebauungsgrad: 0,35 ~~0,60~~
Baufeld J	max. Bebauungsgrad: 0,50

(15) Eine Überschreitung der im gültigen Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) für die Grundstücke Nr. 613, 614, 610 und 605, ~~602, 603 und 604, 627/2~~ zulässig.

~~(17) Für die Grundstücke Nr. 598/1, 599, 602, 603, 604, 619/2, 620, 621, 624 sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzlinien, der Gebäude- und Gesamthöhen zulässig.~~

(17) Unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig.

(18) Pro Bauplatz ist maximal ein 1 Flugdach und 1 Nebengebäude im maximalen Gesamtausmaß von 40 m² zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

(2) Über die Baufluchtlinien hervortretende ~~Erker und~~ Balkone sind nicht zulässig.

(3) Erker über der Baufluchtlinie sind orientiert zu Vorgärten bis zu einer maximalen Tiefe von 0,5 m zulässig.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

(2) Bei Satteldächern ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gesamthöhe bis max. 2,5 m zulässig.

(10) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 ° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 ~~10~~ cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(8) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.

(9) Bei Neu- und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(1) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ~~sind~~ ausschließlich in Tiefgaragen ~~zu errichten~~ zulässig.

(2) ~~Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk Baugesetzes.~~
Die Errichtung von PKW-Stellplätzen gemäß der Verpflichtung laut § 89 (4) Stmk Baugesetz gilt ab einer Bauplatzgröße von 1.200 m². Unter 1.200 m² Bauplatzgröße sind nur Tiefgaragen zulässig, welche bauplatzübergreifend erschlossen werden.

(3) Für die Grundstücke Nr. 606/2 und 618 gilt: Die Errichtung einer Quartiersgarage im Ausmaß von max. 90 Stellplätzen mit zugehörigen Stiegenhaus- und Liftbauwerk ist zulässig.

(4) Tiefgaragenrampen sind überwiegend in das Gebäude zu integrieren und einzuhausen. Ausgenommen davon sind die Grundstücke 606/2 und 618.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(2) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Pflanzungen, Bäume

(12) Eine Unterbauung der im Plan eingetragenen Baumgruppe ist unzulässig.

Sonstiges

(17) Mindestens 30 % der jeweils zugeordneten Hoffläche darf nicht unterbaut werden und ist als gewachsener Boden zu erhalten.

PLANWERK:

- Die Hofbebauung in Form einer Spange entfällt.
- Entlang der Idlhofgasse rückt die zukünftige Bebauung zugunsten einer begrünten Vorgartenzone um 6 m ab.
- Änderungen der Gebäudehöhen und Gesamthöhen
- Die Baufeldgrenzen wurden aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse aktualisiert.
- Festlegung zweier neuer Bauplätze: Gst.Nr. 608 = Baufeld F und Gst.Nr. 600/1, 600/2, 600/3 und 601 = Baufeld I
- Zonen mit erhaltenswerten Baumgruppen wurden durch eine Schraffur im Plan dargestellt.

AUFLAGE, 2. ENTWURF

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung 24. April 2024 über die beabsichtigte Auflage des zweiten Entwurfes des 05.39.0 Bebauungsplanes informiert.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden neuerlich angehört und der zweite Bebauungsplan-Entwurf über 9 Wochen, in der Zeit vom Donnerstag, dem 9. Mai 2024 bis zum Freitag dem 11. Juli 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Zudem wurden alle Personen, welche Einwendungen zum ersten Bebauungsplan-Entwurf eingebracht haben, schriftlich von der neuerlichen Auflage des zweiten Entwurfes verständigt.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 20. Juni 2024 durchgeführt.

Während der zweiten Auflage langten 22 Einwendungen,2 Stellungnahmen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1 (OZ 75)

„Ich, Dr. Haub Wilhelm, Lazarettgasse 23, Top 23, 8020, möchte folgende begründetet Einwände zum Bebauungsplanentwurf einbringen, welche auch im 2. Entwurf nicht berücksichtigt wurden.
1. Gebäudehöhe entlang der Lazarettgasse:
Derzeit sieht der Entwurf eine Blockrandbebauung entlang der Lazarettgasse Hausnummer 22, 26 Baufeld F,G,H mit einer Gebäudehöhe straßenseitig von 17,5m (Traufe) bzw. einer max. Gesamthöhe von 21,0m vor.
Dies übersteigt die bestehende Bebauung in diesem Bereich maßgeblich. Der Bestand Lazarettgasse 22 (Gründerzeitgebäude) hat derzeit eine Traufenhöhe von 14,8m und Firsthöhe von 18,9 und ist bereits inkl. Dachraum voll ausgebaut.
Der Baukörper entlang der Lazarettgasse 32/34 ist mit 6 Geschoßen und 19,00m neu saniert und ist das höchste derzeitige Gebäude dieser Straßenachse.
Auch das Gebäude Lazarettgasse 30, welches derzeit saniert wird, ist mit einem neuen Dachgeschoßausbau mit einer Traufenhöhe neu von 13,5 und Firsthöhe neu von ca. 16,5m voll ausgebaut.
Das Verhältnis zu den gegenüberliegenden Gebäuden ist unmaßstäblich. Die Lazarettgasse 23 hat in diesem Bereich eine weit niedrigere Traufenhöhe von ca. 12,0m sowie eine Fristhöhe (Schrägdach) von 18,5m. Auch die Gebäude Lazarettgasse 27 (Neuerrichtung) und Lazarettgasse 29 sind mit ca. 16,0m Traufe und 20,0 Firsthohe niedriger.
Ich beantrage daher eine Reduzierung der max. Geschoßhöhe im Bereich Lazarettgasse 22,26 und 30, angepasst an den derzeitigen Bestand Lazarettasse 22, auf eine Traufenhöhe von 15,0m und einer max. Gebäudehöhe von 19,0m entlang der Lazarettgasse im Baufeld F,G,H.
Dies ist bereits höher als die gegenüberliegenden Gebäude der Lazarettgasse in diesem Bereich, stellt jedoch noch ein verträgliches Maß dar bzw. wäre annähernd gleich hoch wie die Gebäude Lazarettgasse 27, 29, 30 und 32.
Weiteres hat die Reduktion der Höhe für den sehr engen Innenhof Auswirkungen auf die Belichtung der gegenüberliegenden Häuser dieses engen Hofbereiches."

Einwendungsbehandlung 1 (OZ 75)

Der Gebietsbereich entspricht hinsichtlich seiner Höhenentwicklung der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan als „Kerngebiet mit der Nutzungsüberlagerung Allgemeines Wohngebiet". Dabei sind Gebäudehöhen über 17,50 m und weit mehr entlang der Straßen durchwegs vorhanden.
Mit den festgelegten Gebäudehöhen und der Mindestgeschosshöhe von 3,9 m im Erdgeschoss können im genannten Bereich Lazarettgasse 20, 22 und 26 bis zu 5-geschossige Gebäude mit zusätzlichem Dachgeschoss oder penthouseartigem Aufbau errichtet werden.
Hinsichtlich der Einfügung dieser Höhenfestlegungen in den näheren und zu entwickelnden Gebietsbereich wird ebenso auf die verordneten Höhenfestlegungen bei den benachbarten, bereits rechtswirksamen Bebauungsplänen hingewiesen. So sieht der 05.17.1 Bebauungsplan „Oeverseegasse – Lissagasse - Lazarettgasse" (seit 24.05.2012 rechtswirksam), eine max. Gebäudehöhe von 18,5 m für 6 Geschosse vor.

Einwendung 2 (OZ 76)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 14 – Wasserwirtschaftliche Planung

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Mai 2024 betreffend die 2. Auflage des Bebauungsplanes 05.39.0 "Josef-Huber-Gasse - Kindermanngasse - Lazarettgasse - Idlhofgasse" wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet zusätzlich zum Bestand anfallenden Abwässer aufzunehmen."

Einwendungsbehandlung 2 (OZ 76)

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten. In dieser Funktion dürfen wir zu den wiederkehrenden Einwendungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung zu den diversen Bebauungsplänen wie folgt Stellung nehmen.

Die auf 500.000 EW_{60} bemessene Grazer Kläranlage ist stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen, um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen.

Um der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung und den gesetzlichen Anforderungen der Abwasserreinigung zu entsprechen, wird die Kläranlage in den nächsten Jahren von derzeit 500.000 Einwohnerwerte (EW) auf 815.000 EW erweitert.

Sämtliche für die Umsetzung des Projektes erforderlichen Bewilligungen wurden am 20.05.2020 bei der zuständigen Behörde (Amt der Steiermärkischen Landesregierung, FA 13, Umwelt und Raumordnung) für die erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung des Projekts (UVP-Verfahren) eingereicht. Die erstellten Umweltgutachten haben gezeigt, dass sich der Ausbau der Kläranlage positiv auf die Umwelt auswirken wird. Die rechtskräftige Genehmigung gemäß § 3a, 17 UVP-G 2000 wurde mit Schreiben vom 14.05.2024 bestätigt. Das Projekt soll bis Ende 2028 umgesetzt werden.
Zudem möchten wir allgemein zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Da die Vollkanalisierung des Stadtgebietes erreicht ist und somit auch keine neuen Gebiete mehr erschlossen werden, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass alle Einwohner:innen entweder schon am Kanal angeschlossen waren oder von der Bevölkerungszunahme erfasst sind.
Bis zur Umsetzung des Kläranlagenausbaus kann durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, davon ausgegangen werden, dass es sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen wird. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren ist sehr wichtig und soll durch die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.
Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten, bewilligten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2028 ausreichen werden, um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.

Stellungnahme 1 (OZ 77)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – 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.

Einwendung 3 (OZ 78)

"Wie schon im persönlichen Gespräch vom 11.6.2024 angekündigt möchte ich meinen Einwand zum Bebauungsplan kundtun.
Aufgefallen ist mir, dass das bestehende Gebäude auf Grundstück 604 nicht dick umrandet dargestellt wurde.
Laut 2.Entwurf des Bebauungsplanes 05.39.0 wäre das straßenseitige Gebäude nicht mehr vollständig in der zur Bebauung bestimmten Fläche enthalten.
Dies fällt leider wegen der fehlenden dicken Umrandung des Bestandsgebäudes kaum auf.
lt.§9 der veröffentlichten Verordnung wäre somit jeglicher Zubau beim Bestandsgebäudes ausgeschlossen(auch keine Aufstockung des Bestandes).
Da dies sowohl für einen Verkauf des Grundstückes als auch für jede weiter Änderung der beiden Bestandsgebäude für mich extrem nachteilig wäre
bitte ich die im 1. Entwurf vom April 2021 dargestelltren Grenzen der Bebauung wieder aufzunehmen
oder diese zumindest für mein Grundstüch bis an die Grenze zum Nachbarn zu erweitern.
In der Verordnung wird zwar auf den Schallschutz zur Lazarettgasse hingewiesen
jedoch genau im Bereich meines Grundstückes und des Nachbarn eine 12m breite Öffnung in der Bebauung geplant.

Einwendungsbehandlung 3 (OZ 78)

Die Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten wurde im § 26 Abs 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes verordnet. Im 1.0 Räumlichen Leitbild liegt das Planungsgebiet im Bereichstyp „Blockrandbebauung". In der Bebauungsplanung sind daher nach dem Prinzip der Blockrandbebauung mit seiner geschlossenen Bebauungsweise Festlegungen hinsichtlich der Bebaubarkeit von Grundstücken zu treffen, wenn nicht durch diese Festlegungen ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstehen könnte.
Laut § 9 des 1.0 Räumlichen Leitbildes können abweichend von den Bestimmungen gemäß § 6 für den Bereichstyp nach § 4 Abs 2 „Blockrandbebauung" Ausnahmen im Bebauungsplanverfahren hinsichtlich der Bebauungsweise festgelegt werden. Dabei kann von der Festlegung einer „geschlossenen Bebauungsweise" abgerückt werden, wenn unter Einhaltung dieser Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstehen würde.
Das auf der nördlich angrenzenden Liegenschaft befindliche Hochhaus „Lazarettgasse 18" bindet mit einem 4-geschossigen Gebäudeteil in gekuppelter Bebauungsweise an die historische Blockrandbebauung Kindermanngasse an. Durch die Orientierung quer in den Innenhof und den 17 Geschossen wird das Hochhaus als mächtiges Endglied wahrgenommen, welches sich nicht in die Blockrandstruktur einer geschlossenen Bebauungsweise eingliedern lässt. Zudem weist das Hochhaus „Lazarettgasse 18" südseitig durchgehend Fenster und Balkone auf. Der Abstand zur Grundgrenze der Grundstücke Nr. 602 und 603 (Baufeld H) beträgt dabei lediglich rund 10 m.
Ein 5-geschossiges Gebäude in geschlossener Bebauungsweise auf den Grundstücken Nr. 602, 603 und 604 (Baufeld H) würde damit anstelle des baugesetzmäßigen Gebäudeabstandes von 26 m, in lediglich 10 m Entfernung zum Wohnhochhaus mit seiner Brandwand anschließen.
Eine Bebauung in geschlossener Bebauungsweise auf dem Baufeld H würde nicht nur die baugesetzmäßigen Gebäudeabstände gravierend unterschreiten, sondern hätte ebenso unverhältnismäßig nachteilige Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen im Wohnhochhaus. Nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild der Lazarettgasse wären ebenso aufgrund der starken visuellen Präsenz einer hohen Brandmauer im Straßenraum gegeben.
Ein Abbruch des Hochhauses „Lazarettgasse 18" mit Entwicklung gemäß einer Blockrandbebauung in geschlossener Bebauungsweise und Anbauen an eine südseitige Brandwand kann aufgrund des weitaus geringeren Baupotentials und der Eigentümerstruktur weitgehend ausgeschlossen werden.
Daher ist für eine geordnete Entwicklung eine Bebauung auf dem Baufeld H in gekuppelter Bebauungsweise auszuführen und die Nordseite mit einer Fassade und einer schmalen Gartenzone enden zu lassen.

Einwendung 4 (OZ 79)

Generelle Kritik:
*Der Bebauungsplan 05.39.0 wurde Ende 2021 nach heftigen Protesten und vielen Einwendungen zurückgezogen. Die damals neu gewählte Stadtregierung versprach einen Neustart unter Beteiligung0000 der Bürger*innen. Erst im Mai 2023 gab es eine 2,5 stündige Dialog-Veranstaltung, wovon die Hälfte der Zeit für einen Rundgang verwendet wurde. Die Bürger*innen konnten in nur 80 Minuten ihre Vorstellungen, Wünsche und Bedenken kundtun und wünschten sich daher weitere Dialogveranstaltungen.*
*Diesem Wunsch wurde unverständlicherweise nicht stattgegeben. Nach weiteren 7 Monaten wurde uns dann im Dezember 2023 das neue Konzept vorgestellt. Ein wesentlicher Teil war berücksichtigt worden, die Hofverbauung gab es nicht mehr. Dafür wurden die Baufluchtlinien im mittleren Bereich der Idlhofgasse zurückversetzt, so dass nun Bestandgebäude einer neuen Verbauung weichen müssen. Bereits damals kritisierten wir dies als erstens schwer durchsetzbar, zweitens städtebaulich unbegründet und nicht im Sinne von nachhaltiger Stadtentwicklung, da intakte Gebäude einer Entwicklung weichen müssen. Wir sahen dies als Entgegenkommen für die Firma Pongratz (Eigentümer der Grundstücke des Baufelds D), die damit bessere Belichtungsbedingungen für ein neues, zweihüftiges Wohngebäude bekommt. Die zweite Auflage ging nicht auf die im Dezember 23 vorgebrachte Kritik der anwesenden Bürger*innen ein und setzte diese Planskizze leider 1:1 um.*
***Ich verwehre mich dagegen, dass dieser Rücksprung als Entgegenkommen an die Bürger*innen und als Ergebnis des Dialogs verkauft wird. DAS WOLLTEN WIR NICHT.** Somit stellt sich dieser Bürger*innen-Beteiligungsprozess letztlich als Farce dar. Daran änderte auch die Moderation durch das Büro nonconform nichts. Eigentlich sollte ein Ergebnis herauskommen, bei dem keine weiteren Einwendungen mehr notwendig sein werden. Dem ist leider nicht so.*
Auch weiterhin gibt es keine städtebauliche Gesamtanalyse mit Handlungsanleitung für das gesamte Gebiet. Eine Aufzählung der Bildungseinrichtungen, ohne deren Kapazitäten zu überprüfen, ist keine Analyse. Alle in dieser Gegen ansässigen Schulen und Kindergärten haben enorme Platzprobleme. Die Bestandsdichte sollte über den gesamten Block und nicht auf die Einzelgrundstücke berechnet werden. Dichteüberschreitungen der Hochhäuser sollten ausgeglichen, und aus diesem Grund die Dichten eher im mittleren Bereich des Rahmens angesetzt werden. Das Gebiet ist Wärmeinsel, Lärm-und Luftsanierungsgebiet. Ein Bebauungsplan sollte auch jene Erfordernisse einbeziehen, die zur angestrebten „Lebensqualität" führen.
***1) Kritik an mangelhafter Darstellung und nicht eindeutiger VO-Text. 1.1 Fehlende Kotierungen Baufeld J** Es fehlt die Bemaßung der Gebäudetiefe an der J-Huber Gasse und die Angabe der Länge des Vorsprunges in der Kindermann*
gasse.
***1.2. Die grün schraffierte Zone der schützenswerten Baumbestandes, der nicht unterbaut werden darf, ist nicht eindeutig festgelegt. Eine kurvig abgrenzte Fläche ohne irgendwelche Fixpunkte ist absolut praxisfern.** Diese Zone betrifft zum Großteil die Bäume der Häuser in der Kindermanngasse, bei denen keine Erweiterungen und auch keine Tiefgaragen möglich sind. Sie spart aber den gesamten Entwicklungsbereich aus. So ist eine Baumgruppe auf Baufeld B gar nicht geschützt.*
***Einwand** Für sämtliche Baufelder, wo Entwicklungen möglich sind, sollte daher eine klar zu verortende, blaue Baugrenzlinie für unterirdische Gebäudeteile wie Tiefgaragen festgelegt werden. Nur diese kann bestehende Bäume schützen.*
1.3 Der Höhensprung der hofseiteigen Baugrenzlinie zwischen Baufeld H und G ist nicht definiert, Kote fehlt.

***2) Inhalt Bebauungsplan Allgemeines:** Als erfreulich zu vermerken ist, dass auf die Kritik an der ordnenden Stange in Form einer Hofverbauung eingegangen wurde und diese nun nicht mehr vorkommt. Damit kommt man dem erklärten Ziel der Hofentkernung auch nach. Ansonsten kann ich keine wesentlichen Verbesserungen erkennen. Die Zusicherung von DI Inninger anlässlich des Bürgerdialogs im Mai, man werde mit der Planung bei Null anfangen, hat sich eher in Luft aufgelöst. Das nun vorliegende Ergebnis zeugt von wenig Bereitschaft des Stadtplanungsamtes, einen Stadtteil nachhaltig zum Wohl der Bewohner*innen und Benutzer*innen des Stadtteils zu entwickeln. Noch immer fehlen eine grundlegende städtebauliche Analyse und ein darauf aufbauendes Gestaltungskonzept. Weiterhin werden die erlaubten Höchstdichten gewährt und sogar Überschreitungen ermöglicht. Für bestehende Probleme im Bereich des Hochhauses Lazarettgasse/Kindermanngasse und. der angrenzenden Parzellen wurden keine bzw. keine akzeptablen Lösungen gefunden.*
***2.1. Einwand gegen den Rücksprung der Baufluchtlinie in der Idlhofgasse.** Abzulehnen ist der unbegründete 6 m tiefe Rücksprung in der Idlhofgasse. Dieser ist nur bei Abbruch der Bestandsbauten umsetzbar und widerspricht den Vorgaben der klimaorientierten Stadtentwicklung. Man hat das Gefühl das hier auf einen Investorenwunsch eingegangen wurde. Ein Investor, der bereits drei Anleger-Wohnprojekte mit höchsten Dichten in der Idlhofgasse gebaut hat, ist Eigentümer des Baufelds D, im Bereich des geplanten Rücksprungs gelegen. Diesen Vorschlag als Ergebnis des Dialogverfahrens zu verkaufen, ist unglaubwürdig und inakzeptabel.*
***2.2. Einwand gegen die übermäßige Gebäudetiefe von 16 m in der Idlhofgasse**. Diese für das Gebiet untypische Gebäudetiefe macht nur Sinn, wenn man zweihüftig bauen möchte. Durch das 6 m tiefe Abrücken, die um 4 m größere Gebäudetiefe + 2,2 m Balkontiefe und der Gebäudehöhe von bis zu 20,5 m wird die Hoffläche stark verkleinert, stark beschattet und kaum mehr nutzbar. Das bestehende hofseitige Gebäude, das ebenfalls dem gleichen Investor gehört, wird dadurch in seiner Qualität beeinträchtigt. Wohnungen stark beschattet.*
***2.3. Einwand gegen §4 (3) der Verordnung.** Diese Ausnahme für Erker, die um 50 cm über die Bauflucht vorspringen dürfen ist völlig unbegründet. und dient nur der Ausnutzung von mehr Bautiefe. Da nicht definiert wurde, wie lang solche Erker sein, bzw. wieviel Prozent der Gesamtfassade sie einnehmen dürfen, darf man die Ausnutzung von noch mehr Gebäudetiefe als 16 m unterstellen. Dies dient nur dem Investor und deutet somit auf einen weiteren Investorenwunsch, dem stattgegeben wurde hin.*
***2.4 Einwand gegen die Bebauungsvorschläge für die Baufelder I,H.** Diese basieren auf dem erklärten Ziel, die abschnittsweise bereits vorhandene Blockrandbebauung zu komplettieren. Auszug aus Erläuterungsbericht: „Eine weitgehend geschlossene*

Bebauungsweise entlang der Idlhofgasse, Josef-Huber-Gasse, Kindermanngasse und Lazarettgasse soll dabei zur Abschirmung der straßenseitigen Lärmimmissionen und zu einem ruhigen Innenhof führen." ***Weiterhin wird die Tatsache ignoriert, dass das Hochhaus in der Lazarettgasse 18/ Kindermanngasse 40 niemals abgebrochen werden wird.*** *Die schon in der ersten Auflage vorgeschlagene Blockrandverbauung wird nun zwar unterbrochen, ist aber weiterhin eine unbegründete und realitätsferne Planungsvorgabe, die nicht auf die reale städtebauliche Situation eingeht. Mit dieser Vorgabe wird weder das Ziel der Lärmabschirmung erreichbar, noch werden Antworten auf bestehende Probleme gegeben. Man kann das bestehende Hochhaus (Eigentumswohnungen) nicht wegleugnen, das weiß auch die Stadtplanung. Auszug Erläuterungsbericht: Eine dementsprechende Entwicklung wird jedoch aufgrund des weitaus geringeren „Baupotential" im Bebauungsplan als nicht realistisch gesehen.* ***Warum macht man dann weiterhin unrealisierbare Vorschläge?*** *Soll das 12 m breite Aufbrechen der vorgegebenen Blockrandverbauung in der 2. Auflage eine Reaktion auf den Bürgerdialog suggerieren? Das ist sie aber nicht. Die hofseitigen unterschiedlichen Höhenabstufungen für die Baufelder I, H und auch G sind städtebaulich nicht begründbar, und ignorieren die Eigentumsverhältnisse. So springt im Baufeld H die Höhenangabe in einem 4 m breiten Streifen auf nur 4 m GH herunter, im Baufeld G springt sie wieder auf 14,5 m hoch. Auf Baufeld H befindet sich Haus Nr. 22, ein völlig intaktes, vor kurzem renoviertes 4-geschossiges kleines Gründerzeithaus. Die Baugrenzlinien ignorieren diesen Bestand, Entwicklung gibt es nur bei Abbruch!!!*

2.5.Einwand gegen die Unterschreitung der Mindestdichte bei den zusammengehörenden Grundstücken 606/2 und 618*: Für dieses größte Grundstück im Planungsareal wird auch in der 2. Auflage lediglich eine 7m lange und 15 m tiefe Verbauung an der Lazarettgasse vorgesehen. Dieser schmale Grundstücksbereich dient als Zufahrt zum im Hof gelegenen oberirdischen Parkplatz. Der 4 m breite Streifen mit Begrenzung der GH auf nur 4,0 m hat null Sinn!!! Die erreichbare Dichte ist weit unter der Mindestdichte von 0,8. Sie beträgt unter Berücksichtigung der Durchfahrt lediglich 0,24! Es fehlt ein Vorschlag für eine sinnvolle Bebauungs- bzw. zukünftige Nutzungsmöglichkeit für dieses Grundstück. Das bloße Erlauben einer Quartiersgarage ist jedenfalls zu wenig.*

2.6. Einwand gegen die nicht erfolgte Vorgabe der Funktionsmischung. *Es fehlt die Vorgabe von Gewerbenutzung für das Erdgeschoss entsprechend der vorliegenden Kerngebietswidmung für die EGZone und den Festlegungen im Räumlichen Leitbild für diesen Bereichstyp. Haus 22 Baufeld H Hochhaus Baufeld I*

2.7. Einwand gegen die Möglichkeit von Wohnnutzung im EG im gesamten Planungsgebiet bei nur 80 cm erhöhter Fußbodenoberkante. *Bei nur einseitig orientierten Wohnungen (ist bei einer Gebäudetiefe von 16 m sicher der Fall) würden dann Balkontüren oder französische Fenster lediglich 80 cm über dem Gehsteigniveau liegen und die Wohnung damit einsehbar sein. Dies steht im Widerspruch zum STEK 4.02. Im § 3 5. Bekennt sich Graz zum Grundsatz, attraktive Lebensbedingungen im gesamten Stadtgebiet zu schaffen. Einsehbares EGWohnen entlang von lauten Straßen ist sicher keine attraktive Lebensbedingung! Das ist minderwertiges Wohnen mit dem Resultat von ständig geschlossenen Jalousien.*

Verbesserungsvorschlag: *Über das gesamte Bebauungsplangebiet sollte entweder eine Geschosshöhe von mindestens 4,30 m oder ein ausreichend hohes Hochparterre mit 1,40 cm erhöhter Fußbodenoberkannte höhe vorgeschrieben werden. Damit ergibt sich einerseits eine multifunktional nutzbare EGZone, die für jede Form von Gewerbenutzung bestens geeignet ist, und allenfalls auch blickgeschütztes und einbruchsicheres Wohnen im echten Hochparterre/Halbstock ermöglicht. Das garantiert nachhaltige Nutzungsoffenheit für die gesamte Bestandsdauer.*

2.8. Einwand *gegen den Bebauungsvorschlag für das Baufeld J: Die Gebäudehöhe mit 17m ist um 1,5 m höher als die Traufhöhe der Gründerzeithäuser Nr. 21-13. Das Haus 11 hat überhaupt nur 13,5 m Traufhöhe. Die 17 m Gebäudehöhe ist städtebaulich nicht begründbar und widerspricht der im Erläuterungsbericht angeführten städtebaulichen Zielsetzung, des „Ordnungsprinzips der Blockrandbebauung mit straßenraumbildender Bebauung und weitgehend einheitlichen Trauflinien mit ca. 5 Geschossen". Wurde das mit der ASVK abgestimmt? Die Option Flachdach mit Penthouse ist im Sinne des Altstadtschutzes abzulehnen. Es fehlt ein dreidimensionales Gestaltungskonzept für die nicht unbedeutende Ecksituation. Hier gibt es die Chance für eine kleine Platzsituation mit zusätzlichem Baum in der Josef-Huber-G., die der stark befahrenen Straße mehr Aufenthaltsqualität verschaffen würde und damit auch eine Gewerbenutzung begünstigen würde.*

Ich ersuche die Stadtplanung und den Gemeinderat, die kritisierten Punkte in einer verbesserten Neuauflage des Entwurfes zu berücksichtigen. Dem derzeit vorgelegten Plan kann nicht zugestimmt werden."

Einwendungsbehandlung 4 (OZ 79)

Zu Kritik an mangelhafter Darstellung und nicht eindeutigen VO-Text
In der Beschlussfassung wurde bei der Kotierung nachgebessert. Insofern wurde diesem Einwand Folge geleistet.
Innerhalb des Planungsgebietes wurden Bestandsbäume einer Sichtkontrolle und Bewertung durch die Abteilung Grünraum und Gewässer unterzogen. Dabei wurden 2 Baumgruppen aufgrund der wesentlichen Wirkung auf das Kleinklima des Innenhofes als „schützenswert" eingestuft und diese als Flächen mit einer als „Baumgruppen" im Plan eingetragen.
Die Flächenfestlegung erfolgte auf Basis der Luftbildauswertung der Stadtvermessung, wobei die verschiedenen Kronenbereichen mit einem zusätzlichen 3 m Sicherheitsstreifen miteinander für die erwünschte Baumgruppenbildung interpoliert wurden. Im Baubewilligungsverfahren sind anhand der Plandarstellung die Abstände zu dieser Baumgruppe zu prüfen. Da eine Unterbauung dieser Baumgruppen inklusive 3 m Sicherheitsstreifen nicht zulässig ist, sind die beiden Baumgruppen ausreichend geschützt.

Einzelbäume auf anderen Liegenschaften, welche aufgrund ihres Stammumfanges der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, weisen für das Kleinklima des Innenhofes aufgrund der Einzelstellung nicht diese Relevanz auf und sind daher im Bebauungsplan nur durch die Luftbildauswertung erfasst. Ungeachtet dessen wird darauf hingewiesen, dass für alle Bäume im Planungsgebiet unabhängig der Erfassung im Bebauungsplan die Baumschutzverordnung gilt.
Aufgrund der laut Verordnung verordneten Mindestbauplatzgröße von 1.200 m² für Tiefgaragen kommen derzeit nur 4 Baufelder aufgrund deren Entwicklungspotential und Größe für die Errichtung von Tiefgaragen in Frage. Das Erfordernis für die Eintragung einer Baugrenzlinie für unterirdische Bauten wurde daher nicht gesehen, zumal für mind. 30 % der jeweils zugeordneten Hoffläche der gewachsene Boden zu erhalten ist und eine Unterbauung der eingetragenen Baumgruppe nicht zulässig ist.

Zu Inhalt Bebauungsplan
Die Schaffung einer begrünten Vorgartenzone mit dahinterliegender Gebäudezeile wurde als adäquate Lösung für die im Dialogprozess wahrgenommenen Wunsch nach Aufwertung und Begrünung des Straßenraumes gesehen. Damit kann ähnlich wie in der Kindermanngasse, auch entlang der Idlhofgasse eine begrünte Vorgartenzone geschaffen werden. Es entsteht in der Idlhofgasse ein Abschnitt mit einer Baumreihe, welche nicht nur den zukünftigen Bewohnern des Planungsgebiet, sondern insbesondere für Fußgänger eine Aufwertung des öffentlichen Raumes darstellt.
Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind und somit kein Eingriff in bestehende Eigentumsrechte entsteht. Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind. Der Abbruch von Beständen ist daher mit einer Entwicklung gemäß Bebauungsplan verknüpft.
Hinsichtlich des Einwandes einer übermäßigen Gebäudetiefe wird festgehalten, dass diese Tiefe durchaus im Bestand bei den Häusern Kindermanngasse 32, 34 und 36 gegeben ist.

Die Möglichkeit Erker zu den Vorgärten orientiert zu errichten, wurde aufgrund einer Einwendung der Altstadtsachverständigenkommission in den 05.39.0 Bebauungsplan aufgenommen und ist lediglich im Bereich der Vorgärten im Ausmaß von max. 0,5 m Tiefe zulässig. Erker gehören im Gebietsbereich zum historischen Straßencharakter und sind Teil der Formensprache der Fassaden, insbesondere in der Kindermanngasse. Damit soll eine plastischere Gestaltung der Fassaden ermöglicht werden.
Aus fachlicher Sicht wurde dabei eine Erkertiefe von 0,5 m als verträgliches Ausmaß eingestuft, einerseits um eine plastische Gestaltung der Fassaden zu ermöglichen und anderseits die Vorgärten nicht zu weit zu beschneiden. Die Ausführung im Detail und deren Einfügung in das Ortsbild kann jedoch nur im Baubewilligungsverfahren anhand eines konkreten Projektes geprüft werden.

Hinsichtlich des Einwandes zu den Festlegungen im Bereich des Hochhaus Lazarettgasse 18 wird ausgeführt, dass die Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten im § 26 Abs 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes verordnet wurde.
Im 1.0 Räumlichen Leitbild liegt das Planungsgebiet im Bereichstyp „Blockrandbebauung". In der Bebauungsplanung sind daher nach dem Prinzip der Blockrandbebauung Festlegungen hinsichtlich der Bebaubarkeit von Grundstücken zu treffen. Daher wurde das Ordnungsprinzip der Blockrandbebauung mit straßenraumbildender Bebauung und weitgehend einheitlichen Traufenlinien mit ca. 5 Geschossen im Bebauungsplan konsequent als städtebauliche Zielsetzung ebenso über Liegenschaften mit Gebäuden sehr hoher Bestandsdichte, wie das 17-geschossige Hochhaus „Lazarettgasse 18", das 12- geschossige Hochhaus „Lazarettgasse 34" und die Wohnhäuser „Idlhofgasse 111 und 117" gelegt.
Aufgrund des weitaus geringeren Baupotentials und der Eigentümer:innenstruktur ist jedoch ein Abbruch des Hochhauses „Lazarettgasse 18" mit Entwicklung gemäß einer Blockrandbebauung in geschlossener Bebauungsweise weitgehend auszuschließen.

Daher wurde für die südlich angrenzende Liegenschaft „Lazarettgasse 20" die Bebauungsmöglichkeit als Endglied in gekuppelter Bebauungsweise ausformuliert, die Baugrenzlinie abgerückt, sodass eine begrünte Pufferzone zwischen dem Hochhaus und dem Baukörper entstehen kann.

Bei den Grundstücke 606/2 und 618 ist aufgrund der Enge des Hofes und der bestehenden oder im Bebauungsplan verordneten Höhe der angrenzenden Bebauung keine bauliche Entwicklung im Hof möglich. Diese würde im klaren Widerspruch zu den Festlegungen im 4.0 STEK lt. § 26 Abs. 26 und 1.0 Räumliches Leitbild für Blockrandbebauung stehen.
Aufgrund des ungünstigen Zuschnittes wird entlang der Lazarettgasse nur ein geringes Baupotential zu generieren sein. Die Möglichkeit einer Bebauungsdichteunterschreitung für die Liegenschaft Grundstück Nr. 606/2 und 618 wurde daher in die Verordnung aufgenommen.

Der Rahmen für die Gebäudehöhe der Eckverbauung des Baufeldes J vermittelt zwischen den bestehenden Gebäudehöhen der Josef-Huber-Gasse mit rund 15,5 m und der Gebäudehöhe in der gründerzeitlichen Bebauung in der Kindermanngasse mit rund 19 m. Der Bebauungsplan ermöglicht die Ausführung von Satteldächern und Flachdächern. Die Einfügung eines Entwurfes in das Orts- und Straßenbild, sowie die baukünstlerische Qualität ist in nachfolgenden Verfahren anhand eines konkreten Entwurfes zu prüfen. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung des baulichen Rahmens im Bebauungsplan nicht von der Notwendigkeit der Begutachtung der Baumaßnahme hinsichtlich Straßen- Orts- und Landschaftsbild bzw. von der Einhaltung des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 2008 (GAEG) für Baubewilligungen entbindet.
Inhaltlich darf ausgeführt werden, dass im Hinblick auf die Ausweisung der betreffenden Liegenschaft im 4.0 Flächenwidmungsplan (Nutzungskategorie „Kerngebiet" für das Erdgeschoss und Nutzungskategorie „Allgemeines Wohngebiet" für die Obergeschosse) die städtebauliche Zielsetzung einer Nutzungsdurchmischung klar ablesbar ist.

Laut § 30 des ROG sind Kerngebiete, jene Flächen, welche mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten eine höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte aufweisen. Als mögliche Nutzungen werden dabei Anlagen für – Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke, – Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, – Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten, – Verwaltung und Büros und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind.
Im Gebietsbereich sind bereichsweise in den Erdgeschosszonen ebenso Wohnnutzungen vorhanden. Dies trifft insbesondere für die Idlhofgasse zu. Daher ist im Falle von Wohnnutzungen im Erdgeschoss die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante von Wohnräumen mindestens 0,8 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau abzuheben.

Daher wurde die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen in der Lazarettgasse mit mindestens 3,90 m festgelegt, um eine belebte, nutzungsneutrale (flexible) Erdgeschosszone mit beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen (Cafés, Lokale, Bäckereien, auch Gemeinschaftsräume, etc.) zu ermöglichen.

Einwendung 5 (OZ 80)

„Gute Planung ist zum Wohle der Gemeinschaft"
Ich lege meine Einwände gegen Ihre Vorschläge in diesem Licht dar und in Form von Antworten auf Fragen, die gute Planer vermutlich stellen würden:
F: Bietet dieser Vorschlag eine Verbesserung der Wohnqualität?
A: *Ich konzentriere mich auf die Lazarettgasse, die am stärksten betroffen ist. Die bestehende Straße weist immer noch ein Element einer charmanten Mischung aus älteren Häusern unterschiedlicher Proportionen auf, die eine gewisse architektonische Qualität und Charakter haben und von den Anwohnern geliebt werden, während sie bereits durch neuere Fertigbetonbauten beeinträchtigt wird, denen es im Großen und Ganzen an architektonischem Wert mangelt und die aufgrund ihrer monumentalen Größe die Straße durch eine erhöhte Dichte belasten und ein Gefühl der*

Blockade vermitteln. Ich bitte jeden, an einem der beiden Enden der Lazarettgasse in ihrem heutigen Zustand zu stehen und zu widersprechen!! Die Wohnqualität ist bereits schlecht, und die vorgeschlagenen Schäden durch den Verlust von Gartenflächen, der informellen Unterkünfte hinter der Straße, den Verlust von Licht und Luft und der vorhandenen Bäume sowie die Auferlegung eines weiteren überdimensionierten Blocks machen es nur noch schlimmer! - Tut mir leid, aber jedes zusätzliche massive Betongebäude, dem die Poesie und Individualität der älteren Gebäude fehlt, ein weiterer anonymer Block, verschlechtert unsere Lebensqualität! Also „Nein". –

F: Wird die vorgeschlagene Entwicklung das wichtige Gemeinschaftsgefühl, das Ortsgefühl, das für den Wert des modernen Stadtlebens unerlässlich ist, verstärken oder bereichern? –

***A:** Der Vorschlag wird die Straße nicht bereichern, die gerade noch eine gewisse Nutzungsvielfalt beibehält. Die Straße driftet in Richtung eines anonymen, überfüllten Mischmaschs aus Betonblöcken, das eher an Hühnerställe oder einen Gefängnisblock erinnert. Wo früher ein fünfstöckiges Haus breite Eingänge, hohe Decken und große Fenster hatte, mit Gärten und kleineren Wohnhäusern dahinter, eine wunderbare informelle Mischung, sehen wir heute reglementierte identische Fenster und in einer Dichte und Höhe, die angesichts des geplanten Mangels an Freiflächen, seien es private oder öffentliche Gärten in dieser Gegend, viel zu hoch ist. Wir brauchen frische Luft zum Atmen, Platz zum Entspannen, Erholung für Kinder und Kontakt mit zumindest einem Minimum an Natur. Wir müssen nicht im Schatten zwischen kaltem, ödem Beton und lautem Verkehr wandeln! Ich lebe hier und meiner Meinung nach ist die Antwort ein klares „Nein".*

F. Können wir es besser machen?

***A:** Natürlich können wir das! Aber die Planer müssen den Wohnraum an erste Stelle setzen und den Profit an zweite. Die Ansicht, die ich von einem Stadtrat gehört habe, dass „man den Entwicklern etwas geben muss", ist „Nargl-Sprech", und wir haben dagegen gestimmt. Erlauben Sie auf jeden Fall Entwicklung, Graz hat genug Platz, aber versuchen Sie nicht, uns in Gries über die Grenzen dessen zu drängen, was wir ertragen können! Also – legen Sie dieselben Maßstäbe an, die Sie in den besseren Teilen der Stadt anlegen würden, und bringen Sie uns diesen Respekt entgegen. Nutzen Sie Ihre Macht, um hier auf qualitativ hochwertige, unverwechselbare Architektur zu bestehen, die nicht im Interesse des Entwicklers aufgebauscht ist, sondern die hier lebenden Menschen respektiert: keine Kaninchenställe. Gute Architektur muss menschliche Werte haben, zum Beispiel Maßstab, Licht, Farbe, Poesie, Texturen, wobei jedes Haus etwas Besonderes ist und in das Ganze gehört. Dies wäre ein Ort, an dem die Menschen stolz auf ihre Gemeinschaft sind und ein Gefühl der Zugehörigkeit haben. Das Gegenteil wäre ein Ort, an dem die Menschen in unauffälligen Megablöcken zusammengepfercht sind, um ihr Leben ohne Freude zu meistern.*

Wir können und müssen es besser machen. Aber „wir" sind auf unsere Stadtplaner und guten Architekten angewiesen, um Umgebungen, Straßenbilder und dieses besondere Ortsgefühl zu schaffen, in dem das Leben der Menschen reich und erfüllt sein kann.

Ich lebe seit über vierzehn Jahren hier und habe in dieser kurzen Zeit einen Niedergang der Gegend beobachtet, der größtenteils auf Überentwicklung zurückzuführen ist, die die Grenzen auf Schritt und Tritt nach oben und außen verschiebt. Über bestehende Gebäude wird gebaut und es werden neue, unverhältnismäßig große Häuserblocks gebaut, bei denen der Profit über die Werte des Lebens gestellt wird! Es werden Straßen geschaffen, die überall und nirgendwo hingehören könnten, obwohl sie vorher Charakter und Wert hatten. Dieser Niedergang muss gestoppt werden, bevor die Gegend ruiniert wird. Der Plan, den Sie erstellt haben, führt nur in die negative Richtung und sollte gestoppt werden.

Wir haben das Glück, einen wunderbaren Garten zu haben. Und doch geht die Sonne bereits eine halbe Stunde früher unter, weil weit auf der anderen Straßenseite höhere Gebäude zugelassen sind. (Sie haben dies bei der letzten öffentlichen Versammlung bestritten. Aber ich kann die neuen Gebäude genau im Westen in der Idlhofgasse sehen, 100 m entfernt, und wenn Sie meinen Garten bei Sonnenuntergang besuchen, werden Sie sehen, dass meine Behauptung richtig ist!). Der Vorschlag wird uns, wenn er angenommen wird, nur noch mehr verfinstern!

In diesen Straßen zwischen viel zu großen und zu hohen Betonblöcken und durchfahrenden Autos zu laufen, ist entmutigend. Bevor das Viertel noch weiter zu einem Armenghetto versinkt, haben Sie die Pflicht, einen Weg zu finden, den Niedergang umzukehren und nicht zu beschleunigen, die Pläne auf ein menschliches Maß herunterzuskalieren und es mir zu ermöglichen, meine erste Frage mit „Ja" zu beantworten! Bis dahin werde ich Einspruch erheben! Ich erhebe Einspruch!!

P.S. Ich bewundere und wünsche mir, dass die Aktivitäten an der Ecke Kindermanngasse, dem Islamischen Gemeindezentrum, fortgesetzt werden. Es ist ein Teil des Straßenlebens und notwendig für die Gemeinde!

Einwendungsbehandlung 5 (OZ 80)

Die Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten wurde im § 26 Abs 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes verordnet. Damit ist in der Bebauungsplanung mit der Festlegung der Bauflucht- und Baugrenzlinien das Prinzip der kompakten straßenbegleitenden bzw. straßenraumbildenden Blockrandbebauung vorzusehen. Die Qualität von Innenhöfen sind als ruhige, gut begrünte Räume mit dem Erfordernis der Entsiegelung und Entkernung zu sichern.
Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind und somit kein Eingriff in bestehende Eigentumsrechte oder anderen privatrechtlichen Vereinbarungen entsteht. Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind.
Durch die Erstellung von Bebauungsplänen soll eine geordnete, vorausschauende Entwicklung im Gebietsbereich gesichert werden. Jedoch können bei der Bebauungsplanerstellung Aspekte wie z.B. der Wunsch nach Beibehaltung der bestehenden Nutzungen, nicht geregelt werden.
Da viele 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 § 9 der Verordnung bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen weiterhin Umbauten und Umnutzungen zulässig sind. D.h. die Sanierung der Bestände ist weiterhin möglich.
Bei der Bebauungsplanung handelt es sich um eine Rahmenplanung in städtebaulichen Maßstäben nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG 2010). Innerhalb der Altstadt-Schutzzonen hingegen werden Gestaltungsvorschriften durch das Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz (GAEG 2008) normiert und entsprechende Bauvorhaben von der Altstadt-Sachverständigenkommission begutachtet. Detaillierte Gestaltungsvorgaben wurden (abgesehen von Festlegungen im städtebaulichen Maßstab, wie z.B. Dachform) im gegenständlichen Bebauungsplan nicht formuliert um widersprüchliche Festlegungen bzw. Zuständigkeiten zu vermeiden.

Einwendung 6 (OZ 81)

„Wir beziehen uns auf unsere 1. Einwendung vom Jahre 2021.
Jetzt 3 Jahre später müssen wir feststellen, das sich so gut wie gar nichts verändert hat.
Es ist zwar diese unsägliche „ordnende Stange-Spange" mitten durch die Gärten verschwunden, was bleibt sind die Planungen diverser Neubauten.
Wir möchten noch einmal betonen, dass das unzumutbare Hochhaus Lazarettgasse 18, uns, im Süden, seit nun mehr 60 Jahren, Licht, Luft und Lebensqualität raubt.
Die Genehmigung und Errichtung dieses Bau ist bis heute eine Zumutung.
Jetzt diesen Bebauungsplan auf der Westseite fortzusetzen, entspricht blankem Hohn!
Dann auch noch diese Bebaungsplanlücke Kindermanngasse – Josef Hubergase hermetisch abriegeln zu wollen, und damit jegliche Frischluftzufuhr in die Gärten zu unterbinden, empfinden wir als groben Fehler – unsere Väter leben seit den 1930er Jahre im Haus und wissen die Luftzufuhr aus dem nördlichen Eck sehr zu schätzen...."

Einwendungsbehandlung 6 (OZ 81)

Die Stadt Graz ist verpflichtet, für Bereiche in denen vom Gemeinderat eine Bebauungsplanpflicht verordnet wurde, in angemessener Zeit im Anlassfall einen Bebauungsplan zu erstellen.
Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind und somit kein Eingriff in bestehende Eigentumsrechte entsteht. Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche

ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind.

Durch die Erstellung von Bebauungsplänen soll eine geordnete, vorausschauende Entwicklung im Gebietsbereich gesichert werden. Jedoch können bei der Bebauungsplanerstellung Aspekte wie z.B. „Wunsch nach Beibehaltung der gewohnten Lebensqualität" nicht geregelt werden.

Zur Kritik wonach die mögliche Bebauung im Eckbereich Josef-Huber-Gasse und Kindermanngasse zu einer Beeinträchtigung der Durchlüftung führt, wird ausgeführt, dass unter Berücksichtigung der Dimensionen der vorgesehenen Eckschließung und des intensiv begrünten Innenhofbereiches sowie der vorherrschenden Windsysteme im betreffenden Planungsbereich (gem. Informationen aus dem KIS „Klimainformationssystem") keine merkliche Veränderung des Mikroklimas zu erwarten ist.

Einwendung 7 (OZ 82)

Wir als Anwohner:innen im Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanentwurfes bringen fristgerecht die folgende Einwendung ein: Die im neu aufgelegten Bebauungsplanentwurf enthaltene einreihige fünfgeschossige Wohnanlage mit Penthouse-Aufbauten Idlhofgasse 87-107 verhindert die Sonneneinstrahlung und die Belüftung unserer Innengärten der Häuser Kindermanngasse 32-38.
Die fünfgeschossige Blockrandbebauung plus Dachgeschoss bzw. Penthouse an der Ecke Josef Hubergasse-Kindermanngasse verhindert den Durchzug kühlender Luftströme aus dem Norden, wodurch eine Temperaturerhöhung in den Innengärten die Folge ist und dies in Zeiten ständig steigender Hitzetage.

Im Jahr 2021 haben unsere Einwendungen die Rücknahme des ersten Entwurfs des Bebauungsplans bewirkt. Nun müssen wir feststellen, dass in der Neuauflage zentrale Anliegen und Forderungen in unseren Einwendungen einfach ignoriert werden! Mit unseren Kernanliegen, die wir wiederholt in zwei Bürgerdialogveranstaltungen eingebracht haben, fühlen wir uns nicht gehört.

Von der im Stadtentwicklungskonzept geforderten „Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfelds" kann weiterhin nicht die Rede sein, ebenso wenig von einer wirksamen „Sicherung der Qualität von Innenhöfen". Der Bebauungsplan widerspricht außerdem der Selbstverpflichtung der Stadt Graz im STEK zum Altstadt- und Ortsbildschutz, sowie dem in §3 ROG bestimmten „Schutz erhaltenswerter Kulturgüter, Stadt- und Ortsgebiete".

Die Realisierung dieses Bebauungsplans fügt vielmehr dem sozialen, kulturellen, gewerblichen und ökologischen Zusammenhang des Bebauungsplangebiets und seines weiteren Umfelds unweigerlich schwere Schäden zu, dies im Verbund mit noch mehr irreparabler Stadtzerstörung. Auch in der neuen Fassung werden die Lebensqualität unseres Viertels, der Ortsbildschutz, der Schutz von Bewohner:innen und Eigentümer:innen von Altstadthäusern, von religiösen, sozialen und kulturellen Gruppen sowie der Erhalt ökologischer und klimatischer Gegebenheiten einseitig den Interessen kommerzieller Bauträger untergeordnet.

Begründung
Wir beziehen wir uns auf die übersandten und öffentlich ausliegenden Unterlagen zur Neuauflage des Bebauungsplans, die Erkenntnisse aus der Informationsveranstaltung am 20.6.2024 im JUFA Hotel, Idlhofgasse74, sowie auf das Protokoll des „offenen Dialogs" am 2. Mai 2023 mit rund 50 beteiligten Anwohner:innen.
Im Folgenden stellen wir die dort protokollierten Kernforderungen unseren Kritikpunkten voran.

1. Altstadt- und Ortsbildschutz – Heimat bewahren!

„Altbauten erhalten und Sanierung statt Abbruch fördern", „Vielfalt und Kleinteiligkeit in der Bebauung", „Schönheit (Harmonie in Details/Dächer) schützen. Legebatterien verhindern, Abriss Altbauten verhindern", „Altbaustil als Orientierung für Neubauten"

Der neu aufgelegte Bebauungsplan widerspricht dem eklatant in drei Problembereichen:

- *Die im ersten Entwurf geplante doppelreihige „Spange" (12 und 9 m) wird im Bereich der Idlhofgasse 87 bis 107 ersetzt durch eine breitere (16 m), dafür einreihige, fünfgeschossige Wohnanlage mit Penthouse-Aufbauten. Eine Vorgartenzone im Bereich dieses geplanten „Riegels" verschiebt diesen um weitere 6 Meter in den Innenhof. Dieses gigantische Wohnbauprojekt erfordert gewolltermaßen den Abbruch aller bestehender Altstadthäuser auf fünf nun vergrößerten Baufeldern entlang der Idlhofgasse und fast aller gewachsener Funktions- und Wohnbauten im Hofbereich (inkl. denkmalswürdige Loggia des Baptistenhauses Nr. 89).*
- *Die offene Durchzugsstelle mit den niedrigen Gebäuden und Freiplätzen der Türkisch-Islamischen Kultusgemeinde an der Ecke Josef-Huber-Gasse/Kindermanngasse soll durch eine fünfgeschossige Blockrandbebauung plus Dachgeschoss bzw. Penthouse geschlossen werden.*
- *Entlang der Lazarettgasse soll eine variationsreiche historische Vorstadtbebauung durch vereinheitlichende Neubaufronten ersetzt werden. Die Lazarettgasse folgt damit dem Schicksal der zerstörten Karlauerstraße. Der Bebauungsplan könnte stattdessen den Altbestand im Umriss erhalten und anregen, Lücken durch kreative Architekturlösungen zu schließen.*

2. Ökologie und Klimaschutz ernstnehmen

„Lebensraum für Tiere" und „Begegnungsraum", „durch den baulich nicht geschlossenen Blockrand weht ein kühlender Luftstrom", „klimagerechte Stadtentwicklung", „2x Klima: klimagerecht und sozial"

- *Die Schaffung neuer Vorgärten darf nicht als Vorwand und Alibi („Greenwashing") für die Zerstörung gewachsener Bau- und Gartenstrukturen im Innenhof dienen. Der neue Bebauungsplan setzt rigoros die Entkernung der Innenhöfe durch. Damit wird ein sensibles ökologisches Miteinander von Menschen, Tieren und Pflanzen zerstört. Mit alten Hofeinbauten gehen naturräumliche Nischen ebenso verloren wie wertvoller kreativer Entfaltungsraum (siehe die Vertreibung der Werkstätten des Roten Keils). Der Schutz alter Baumgruppen vor allem in den Gärten der Kindermanngasse kompensiert das nicht.*
- *Langjährige Gartenbewohner:innen der Kindermanngasse bestätigen übereinstimmend den kühlenden Luftstrom von Norden (Murtalabwind) durch die Baulücke Ecke Josef-Huber-Gasse/Kindermanngasse. Diesen Durchzug zu schließen, riskiert Temperaturerhöhungen, Luftstaus und Hitzeinseln im Innenhofbereich mit den entsprechenden gesundheitlichen Mehrbelastungen. Gefordert wird eine unabhängige Mikroklima-Analyse vor Ort.*
- *Ein Problem mit Straßenlärm besteht in unseren Innenhöfen nach übereinstimmender Erfahrung nicht. Bei der Hofbegehung am 2.5.2023 wurden die Vertreter:innen des Stadtplanungsamts darauf mehrfach hingewiesen. Allerdings würde sich dies dramatisch mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Großbaustelle ändern. Wir werden dies nicht hinnehmen!*
- *Die Häuser und Gärten der Kindermanngasse erhalten bereits jetzt durch den Wohnblock Idlhofgasse 70 merkbar weniger Sonnenlicht. Eine weitere Beeinträchtigung durch die projektierte Wohnanlage von mind. 21 m Höhe im Bebauungsplangebiet ist inakzeptabel.*

- *Eine sechsstöckige Wohnanlage und die vorangehende Großbaustelle über fünf große Baufelder hinweg ist mit dem Schutz der ruhigen Innenhöfe unvereinbar. Dies beeinträchtigt auch den Wert, die Verkäuflichkeit und Vermietbarkeit benachbarter Immobilien schwer.*

3. Soziale Verantwortung übernehmen – soziale und religiöse Gemeinschaften schützen
„Einfluss des Bebauungsplans auf soziale Aspekte berücksichtigen", „Bebauungspläne muss man auch sozial begreifen"

- *Nach Auskunft am 20.6. 24 ist das Wohnprojekt in der Idlhofgasse mit einem bzw. mehreren Investoren fix projektiert. Seit einiger Zeit werden dort bereits Gebäude aufgekauft und mit teils brachialen Methoden entmietet. Mit dem Roten Keil (der gerne wiederkommen würde) ging bereits ein vielfältig belebender Aktivposten des Quartiers verloren.*
  Wir der Bebauungsplan rechtskräftig, sind weitere Vertreibungen von Mietern (auch Familien im Hofgebiet) und von sozial und nachbarschaftlich wertvollen Einrichtungen die notwendige Folge. Die Stadt darf dies nicht durch ihre Bebauungsplanung fördern!

„Islamisches Kulturzentrum und Baptistengemeinde beleben die Nachbarschaft", „Moschee im Quartier gibt Sicherheit und fördert soziales Miteinander im Quartier"

- *Inmitten der projektierten Wohnanlage befindet sich das Haus der Baptistengemeinde Graz. Ein qualitätvoller Altbau mit dekorativen Gartenbauten, einem alten Baum- und Rosenbestand bilden eine harmonische Einheit von Seelsorge, Wohnen, Erholung, Feiern und Spielen. Die Baptistengemeinde kann über den Verkauf ihres Hauses nicht selbst bestimmen. Ein Versammlungsraum als Kerngebietsnutzung im Neubau ersetzt das Verlorene nicht.*

- *Die Türkisch-Islamische Kultusgemeinde und Moschee an der Ecke Josef-Huber-Gasse/Kindermanngasse soll laut Bebauungsplan von einer fünfgeschossigen geschlossenen Blockrandbebauung überbaut werden. Die Einrichtung ist für die kurdisch-türkische Community essenziell und ein lebendiger und nachbarschaftlich agierender Begegnungsort im Viertel. In Zeiten wie diesen sollte der Schutz dieser religiösen Einrichtung unbedingte Priorität vor den Interessen von Investoren genießen!*

4. Verdichtung stoppen – sozialen Frieden bewahren!
„Bebauungsdichte – Bewohner:innendichte im Block ist durch die Hochhäuser schon genug",

- *Auf der Infoveranstaltung wurde deutlich, dass die bisherigen Baugrundstücke zu Baufeldern zusammengelegt wurden, um neuen Eigentümern eine größtmögliche Baudichte zu ermöglichen. Dies in einem Quartier mit zwei Hochhäusern, umgeben von neuen Wohnsilos, ohne Rücksicht auf erweiterte schulische Versorgung, soziale und kulturelle Einrichtungen!*
  Die Baudichte sollte sich stattdessen an der Gesamtdichte des Quartiers orientieren!

Insgesamt würden mit diesem Bebauungsplan weit über das Planungsgebiet hinaus die Weichen gestellt für eine Explosion sozialer Konflikte, anstatt gewachsene Wohnqualitäten mit ihren sozialen, kulturellen und ökologischen Potentialen zu pflegen und weiterzuentwickeln.
Dem ist zu widersprechen."

Einwendungsbehandlung 7 (OZ 82)

Zu Altstadt und Ortsbildschutz
Die Schaffung einer begrünten Vorgartenzone mit dahinterliegender Gebäudezeile wurde als adäquate Lösung für die im Dialogprozess wahrgenommenen Wunsch nach Aufwertung und Begrünung des Straßenraumes gesehen. Damit kann ähnlich wie in der Kindermanngasse, auch entlang der Idlhofgasse eine begrünte Vorgartenzone geschaffen werden. Es entsteht in der Idlhofgasse ein Abschnitt mit einer Baumreihe, welche nicht nur den zukünftigen Bewohner:innen des Planungsgebiet, sondern insbesondere für Fußgänger:innen eine Aufwertung des öffentlichen Raumes darstellt.
Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind und somit kein Eingriff in bestehende Eigentumsrechte entsteht. Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind. Der Abbruch von Beständen ist daher mit einer Entwicklung gemäß Bebauungsplan verknüpft.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Graz verpflichtet ist, für Bereiche in denen vom Gemeinderat eine Bebauungsplanpflicht verordnet wurde, in angemessener Zeit im Anlassfall einen Bebauungsplan zu erstellen. Die Erstellung von Bebauungsplänen dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Grazer Stadtgebietes.

Zu Ökologie und Klimaschutz ernstnehmen
Da der Bebauungsplan mit seinen Festlegungen auf eine Entsiegelung, Entkernung und Begrünung der Hofflächen abzielt, wird sich die Grünflächen- und Naturraumbilanz bei einer dementsprechenden Entwicklung hinsichtlich Ausdehnung und Qualität verbessern.

Es ist anzunehmen, dass bauliche Entwicklungen sich nur fallweise auf einzelne Baufelder bzw. Teilbereiche des Planungsgebietes beschränken. Daher ist eine nachhaltige Beeinträchtigung der im Hof gegebenen Tier- und Pflanzenwelt nicht zu erwarten.
Zur Kritik wonach die mögliche Bebauung im Eckbereich Josef-Huber-Gasse und Kindermanngasse zu einer Beeinträchtigung der Durchlüftung führt, wird ausgeführt, dass unter Berücksichtigung der Dimensionen der vorgesehenen Eckschließung und des intensiv begrünten Innenhofbereiches sowie der vorherrschenden Windsysteme im betreffenden Planungsbereich (gem. Informationen aus dem KIS „Klimainformationssystem") keine merkliche Veränderung des Mikroklimas zu erwarten ist.
Eine Besonnungsstudie für das Planungsgebiet zeigt zwar generell im Winter eingeschränkte Sonnenbereiche im Innenhof, insbesondere in den unteren Geschosszonen. In den übrigen Jahreszeiten ist der Hofbereich aufgrund der Weite des Hofes und dem erhöhten Sonnenstand weitgehend gut besonnt. Dabei sind auch bei einer Entwicklung laut Bebauungsplan keine nennenswerten Veränderungen erkennbar.
Eine gleichmäßige und ganzjährige Besonnung aller Bereiche ist jedoch für städtisch verbaute Gebiete, insbesondere bei der Blockrandbebauung nicht durchführbar.
Grundsätzlich wird im Steiermärkischen Baugesetz u. a. dem Nachbarrecht bzgl. ausreichenden Abstand / Belichtung durch Festlegung in der baugesetzmäßigen Mindestabstände Rechnung getragen. Die zukünftige Bebauung an der Idlhofgasse weist mit einem Abstand von beinahe 70 m zum angesprochenen Bestand an der Kindermanngasse, weit mehr als das lt. Baugesetz erforderliche Maß auf. Ein Anspruch auf immerwährend gleichbleibend freie Sicht und immerwährend gleichbleibende Besonnung kann weder im Bebauungsplanverfahren noch im Baubewilligungsverfahren geltend gemacht werden.

Zu Soziale Verantwortung übernehmen
Im Rahmen der hoheitlichen Instrumente eines Bebauungsplanes können für eine längerfristige städtebauliche Entwicklung Festlegungen zur Gebäudeanordnung, Errichtung PKW-Stellplätzen, Grüngestaltung usw. getroffen werden, jedoch nicht der Erhalt vereinzelter kultureller Institutionen und Nutzungen.
Privatwirtschaftliche Aspekte über Käufe bzw. Verkäufe von Liegenschaften sind ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind und somit kein Eingriff in bestehende Eigentumsrechte entsteht. Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind.

Durch die Erstellung von Bebauungsplänen soll eine geordnete, vorausschauende Entwicklung im Gebietsbereich gesichert werden. Jedoch können bei der Bebauungsplanerstellung jedoch Aspekte wie z.B. „Wunsch nach Beibehaltung der gewohnten Lebensqualität" nicht geregelt werden.

Zu Verdichtung stoppen
Mit Hinweis auf die Entwicklung der Stadt Graz darf festgehalten werden, dass entsprechender Wohnraum im gesamten Stadtgebiet längerfristig bereitgestellt werden muss. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Diese Strategie kommt gleichermaßen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung.

Zu Ihrem Vorschlag, die Bebauungsdichte jeweils für ein Quartier zu rechnen um eine stadtverträgliche Baumassenverteilung sicher zu stellen, wird Folgendes ausgeführt:

Das gegenständliche Bebauungsplangebiet ist laut 4.0 Flächenwidmungsplan als „Kerngebiet mit der Überlagerung Allgemeines Wohngebiet" und einer maximalen Bebauungsdichte von 0,8 - 2,0 im Norden bzw. 0,8 - 2,5 im Süden ausgewiesen.
Eigentümer:innen von Liegenschaften im Bauland haben laut § 29 (2) Stmk Baugesetz unter Einhaltung eines Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes einen Rechtsanspruch auf eine entsprechende Bebauung.
Für die Bebauungsplanerstellung sind insbesondere neben den Vorgaben aus dem Stadtentwicklungskonzept (§26 Abs. 26), dem Räumlichen Leitbild (Bereichstyp: Blockrandbebauung), die straßenraumbildende und straßenbegleitende Bebauung an der Kindermanngasse und Josef-Huber-Gasse maßgebend für die Festlegungen des baulichen Rahmens.
Dazu ist anzumerken, dass aufgrund der tiefen und schmalen Parzellen die erzielbare Bebauungsdichte gemäß diesen aus Baugrenz- Baufluchtlinien und Höhenfestlegungen definierten baulichen Rahmens in der Regel signifikant unter den Maximalwerten laut 4.0 Flächenwidmungsplan liegt.
Eine Herabsetzung der Bebauungsdichte auf einzelnen Bauplätzen aufgrund vereinzelter voluminöser Altbestände könnte jedoch weder aus den Planungsgrundlagen, noch aus der geordneten Siedlungsentwicklung einer Blockrandbebauung argumentiert werden und würde zu einer groben Ungleichbehandlung und Entwertung einzelner Liegenschaften führen.

Einwendung 8 (OZ 83)
Gleichlautend zu Einwendung 7

Einwendung 9 (OZ 84)
Gleichlautend zu Einwendung 7

Einwendung 10 (OZ 85)

Ich, Eva Mang, bin grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 382 KG Gries mit einem grundbücherlichen Flächenausmaß von 506 m² (Idlhofgasse 105) sowie der Liegenschaft EZ 381 KG Gries mit einem grundbücherlichen Flächenausmaß von 681 m² (Idlhofgasse 107 und 107 a).
ad Bebauungsgrad
In dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes werden meine beiden Liegenschaften mit einem Grundstücksflächenausmaß von insgesamt 1.187 m² als Baufeld „E" definiert.
Unter§ 3 (13) wird für das Baufeld „E" der geringste Bebauungsgrad im gesamten Gefiert (von lediglich 0,34) festgele1 ist, so dass gerade eine vollflächige Bebauung zwischen den festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien möglich ist.
Dies bedeutet, dass das dem Baufeld „E" im Norden vorgelagerte (gut vermietete und erhaltungswürdige) zweigeschossige Wohngebäude (Idlhofgasse 105) - im Zuge einer Konsumation des Bebauungsplanes - aufgrund des geringen Bebauungsgrades geschliffen werden müsste, während das dem Baufeld „D" nördlich vorgelagerte zweigeschossige Wohnhaus (Idlhofgasse 97) im Sinne des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes bestehen bleiben darf.
Im Sinne einer Gleichbehandlung aller Liegenschaftseigentümer dieses Gefiertes, ersuche ich bei der endgültigen Festlegung des Bebauungsgrades für das Baufeld „E", ebenfalls die Möglichkeit der Erhaltung des Wohngebäudes Idlhofgasse 105 - bei gleichzeitiger gänzlicher Konsumation der im Bebauungsplan vorgegebenen Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Höhenbeschränkungen etc. - zu berücksichtigen.
Der Umstand, dass der ehemalige Eigentümer des Baufeldes „D", sich im Zuge des Verkaufes eines Teiles seiner Liegenschaft (Baufeld „D") sich das nördlich vorgelagerte Wohnhaus im Eigentum zurückbehalten hat, darf nicht zu einer ungleichen Behandlung führen.

Nachdem das Wohngebäude Idlhofgasse 105 eine verbaute Fläche von rd. 160 m2 (ca. 16 m x 10 m) einnimmt, müsste zum Zwecke der Erhaltung des Wohngebäudes, der Bebauungsgrad um ca. 14%, somit von 0,34 auf 0,48 erhöht werden, worum ich hiemit höflich ersuche.

ad Pkw-Stellplätze
Im Sinne des § 7 (2) des 2. Bebauungsplanentwurfes sind Tiefgaragen nur unter einer Bauplatzgröße von 1.200 m2 zulässig, wenn diese bauplatzübergreifend erschlossen werden. Dies würde bedeuten, dass auf dem Baufeld „E" -welches ein

Grundstücksflächenausmaß von insgesamt 1.187 m2 aufweist -eine Tiefgaragenerrichtung unzulässig ist, solange die Eigentümerin des Baufeldes „D" kein Projekt umsetzt oder aber mir eine künftige Zufahrt über deren Tiefgarage nie gestattet. Abgesehen davon steht der § 7 (2) aus meiner Sicht im Widerspruch zu § 7 (5), in welchem normiert wird, dass bei Neubauten mit Wohnnutzung je 70-80 m2 Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz herzustellen ist, wodurch eine Konsumation des Bebauungsplanes für das Baufeld „E" für alle Zeiten verhindert wird.

Aus diesem Grund ersuche ich höflich, in dem Bebauungsplan aufzunehmen, dass es für das Baufeld „E" zulässig ist, auch eine über das Baufeld „E" erschlossene eigene Tiefgarage zu errichten, ungeachtet der Festlegungen unter § 7 (2) und § 7 (5)."

Einwendungsbehandlung 10 (OZ 85)

Der maximale Bebauungsgrad wurde in einem Ausmaß festgelegt, als dass nur bei weitgehender Bestandsentfernung (Hoffreimachung) eine Neubebauung möglich ist. Für eine Neubebauung gemäß baulichen Rahmen im Bebauungsplan müsste das bestehende Haus „Idlhofgasse 105" bzw. „Idlhofgasse 107a" abgebrochen werden.
Ziel im Gebietsbereich ist die städtische, geschlossene Blockrandbebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes. Durch die Verlagerung der Baumassen straßenbegleitend zur Straße und Abbruch von Altbeständen sollen lärmgeschützte Grünflächen aktiviert werden.
Die Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten wurde im § 26 Abs 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes verordnet. Damit ist in der Bebauungsplanung die Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume mit dem Erfordernis der Entsiegelung zu sichern.
Eine Erhöhung des Bebauungsgrades ist daher nicht möglich.

Aufgrund der teils schmalen und schwierigen Parzellenzuschnitte und um die Vorgartenzone der Idlhofgasse nicht durch Tiefgaragenzufahrten zu oft zu durchbrechen gilt die Verpflichtung für die Schaffung von PKW-Abstellplätzen erst ab einer Bauplatzgröße von 1.200 m².
Die Errichtung einer Tiefgarage wäre bei einer bauplatzübergreifenden Erschließung über eine benachbarte Tiefgarage und über deren Zufahrt zulässig.

Einwendung 11 (OZ 86)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 9 – ASVK

Zum Bebauungsplan BBPL. 05.39.0 im Bereich Josef-Huber-Gasse / Kindermanngasse, 8020 Graz und im Rahmen der Auflagefrist wird die Begutachtung durch die ASVK durchgeführt.
Der Bebauungsplan betrifft teilweise den Bereich in der Schutzzone III nach dem GAEG 2008.
*Auf Grund einer örtlichen Begehung und des Sitzungsbeschlusses vom **24.06.2024** erstellt die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission (ASVK) folgendes Gutachten:*
Befund
Siehe Schreiben der ASVK vom 06.07.2021...
Beurteilung und Begründung
Zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde seitens der ASVK eine Stellungnahme mit Datum vom 06.07.2021 an die Stadtplanung übermittelt.
*Aus der Sicht der Einfügung in die bestehende Kreuzungssituation, gebildet aus 3 historischen Altbauten, wurde darin die Abschrägung der **Gebäudeecke** an der Kreuzung Josef-Huber-Gasse / Kindermanngasse, **der Straßenflucht folgend**, als erforderlich erachtet. Diese Empfehlung wurde im nun zur Begutachtung aufgelegten Bebauungsplan nicht berücksichtigt.*
*Die Abschrägung der Gebäudeecken im Kreuzungsbereich sind ein städtebaulich markantes Element der Gründerzeit und in der örtlichen Schutzzone z.B. auch an den Kreuzung Ungergasse – Kindermanngasse umgesetzt. In diesem Punkt wird der Bebauungsplan seitens der ASVK gemäß §7 Abs.1+2 GAEG 2008 weiterhin **negativ** beurteilt. Die Empfehlung, straßenseitige Erker zu ermöglichen, wurde teilweise aufgenommen: Lt. §4 Abs.2 des BBPL 05.39.0 sind nun Erker bis 0,5m vor die Straßenfluchtlinie fallend zulässig. Es wird empfohlen, diese Möglichkeit der punktuellen Auskragung bis auf ein Maß von 1,20m zu erhöhen. (Es wird empfohlen, dem §12 des Stmk.BG 1995 zu folgen und Erker bis 1m Tiefe zuzulassen.*
Im §6 Abs. 2 des BBPLes werden vor die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone vor der Straßenfluchtlinie verboten. Die Sinnhaftigkeit dieser Maßnahme kann nicht nachvollzogen werden, führt sie doch zu platten und formlosen Fassaden,

was gänzlich der historischen Tradition widerspricht. Es ist aus Sicht der ASVK zielführend, Vorsprünge vor der Straßenflucht im Ausmaß, wie im § 12 Stmk. BG 1995 definiert, zuzulassen. Bei einer Straßenfluchtlänge mit ca. 150m Länge erscheint die darin ermöglichte Tiefenentwicklung nicht überbordend und ermöglicht bzw. erleichtert auch seitliche Erkerfensterelemente. Daher wird die Auflage §6 Abs. 2 ***negativ*** *beurteilt.*
Die Empfehlung der ASVK, bei Neubauten in der Schutzzone ***im Flachdachbereich keine Haustechnikanlagen*** *aufzustellen, wurde im BBPL. nicht aufgenommen und wird dies* ***negativ*** *beurteilt."*

Einwendungsbehandlung 11 (OZ 86)

Hinsichtlich der angestrebten Eckabschrägung wird ausgeführt, dass im Gebietsbereich die Eckausbildungen der Gebäude den Eckabschrägungen an den Kreuzungsbereichen der Straßen folgen, und im Kreuzungsbereich Kindermanngasse mit Josef-Huber-Gasse diese bereits durch die Eckabschrägung des zukünftigen Vorgartens aufgenommen wurde.
Ergänzend wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine Eckausbildung am Gebäude ungeachtet der spitzen Zusammenführung der Baufluchtlinien im Eckbereich nicht ausgeschlossen ist, da laut Definitionsbestimmung im Stmk BauG eine Gebäudefront nicht durchgehend entlang der Baufluchtlinie verlaufen muss.
Ebenso wäre eine Erkerausbildung in diesem Bereich innerhalb der Baufluchtlinien bzw. nach § 4 (3) - *Erker über der Baufluchtlinie sind orientiert zu Vorgärten bis zu einer maximalen Tiefe von 0,5 m zulässig)* möglich.

Der Hinweis hinsichtlich der Berücksichtigung der Dachlandschaftsverordnung bei der Errichtung von Haustechnikanlagen in Schutzzonen wurde zur Kenntnis genommen und im Erläuterungsbericht dementsprechend ergänzt.

Die Möglichkeit Erker zu errichten wurde in den 05.39.0 Bebauungsplan aufgenommen und ist im Bereich der Vorgärten im Ausmaß von max. 0,5 m Tiefe zulässig.
Aufgrund des Zieles die Vorgärten mit Baumpflanzungen und Bepflanzungen aufzuwerten wurde aus fachlicher Sicht eine Erkertiefe von 0,5 m als verträgliches Ausmaß eingestuft, einerseits um eine plastische Gestaltung der Fassaden zu ermöglichen und anderseits die Vorgärten nicht zu weit zu beschneiden.
Über der Straßenfluchtlinie sind weiterhin keine Erker zulässig, da eine Inanspruchnahme des Luftraumes im öffentlichen Gut und die visuellen Verengungen der Straßenräume nachteilig gesehen wird.
Ergänzt wird, dass eine Gestaltung der Fassaden laut § 12 Bauteile vor Straßenflucht-, Bauflucht- oder Baugrenzlinie mit Bauteilen wie Zierglieder, Gesimse etc. weiterhin nach Maßgabe der genannten Dimensionen und unter Berücksichtigung des Stmk. BauG möglich ist.

Einwendung 12 (OZ 87)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13 – Raumplanung

Zu den mit der nun vorliegenden 2. Auflage geplanten Änderungen des Bebauungsplanes (BPLs) 05.39.0 bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwände bzw. Mängel:
- Generell wird angeregt, bei BPL-Festlegungen auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG abzustellen (Baufeld/Bauplatz udgl.).

Zu den Erläuterungen auf Seite 20 der Entwurfsunterlagen zu „Bauplätze, Bebauungsdichte, Abstände" wird darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung des Bebauungsgrades nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern gegebenenfalls auch bauliche Anlagen zB Schutzdächer zu berücksichtigen sind und dass bei dessen Berechnung auf den Bauplatz Bezug zu nehmen ist; vgl. auch § 4 Z17 Stmk. BauG bzw. davon abweichend § 3 (12) des BPL-Entwurfs.
- In § 3 werden augenscheinlich lediglich für Teilflächen des Planungsgebietes Baufelder ua. mit unterschiedlichen Vorgaben zum maximal zulässigen Bebauungsgrad festgelegt. Unter Berück-sichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist der zulässige Bebauungsgrad für sämtliche Flächen des gesamten Planungsgebietes festzulegen. Der Wortlaut ist dahingehend zu ergänzen.

- Bei einer über einen BPL möglichen Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die §§ 3 (14) u. (15) sind dahingehend zu ergänzen.

- Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 3 (17) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.

- Mit Verweis auf das Determinierungsgebot ist in § 5 (3) das Ausmaß der „geringfügigen partiellen Überschreitung" der maximalen Gebäudehöhen durch bestimmte einschränkende Vorgaben ein-deutig zu definieren.

In diesem Sinne sind auch „ca.-Angaben" (vgl. § 7 (8)) als Wortlautfestlegung nicht hinreichend bestimmt und durch konkret definierte Vorgaben zu ersetzen.
- In § 5 (6) sind die „zulässigen" Formen von Dächern und in § 10 (3) die „zulässigen" Formen von Einfriedungen durch verbindliche bzw. einschränkende Formulierungen (vgl. zB § 7 (1) oder § 8 (7)

„ausschließlich/nur") zu ersetzen, da andere Dachformen und Einfriedungen derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

- Zur Bestimmung des § 6 (8), dass großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig sind, sind aufgrund des Determinierungsgebotes Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m²) die Vorgabe „großflächig" umfasst.

- Es ist derzeit nicht nachvollziehbar, warum Bestimmungen ua. des § 7 zum Teil ausschließlich bei Neubauten, jedoch bspw. nicht bei Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten und allenfalls bei auch Zu- und Umbauten bei auf Grundlage des BPLs bewilligten, künftigen Bestandsobjekten angewandt werden sollen. Es wird dahingehend um generelle Prüfungen ersucht.

- Gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG ist als Mindestinhalt eines BPLs ua. auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen. In § 4 Z18a Stmk. BauG ist die Bodenversiegelung wie folgt definiert: „Die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z.B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken." Grundsätzlich ist daher auch die Bestimmung des § 8 (2) der Ent-wurfsunterlage zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.

- In § 8 (5) wird der Verweis auf § 8 (2) hinterfragt und um Prüfung ersucht.

- Der in § 8 (9) angeführte Begriff „versiegeltes/teilversiegeltes Umfeld" ist nachvollziehbar zu definieren. Wie wird „das Umfeld" zB in baurechtlichen Verfahren beurteilt?

- Da im Räumlichen Leitbild für den Bereichstyp Blockrandbebauung zur „Funktionsdurchmischung" festgelegt wurde, dass im Zuge von BPLen verbindliche Festlegungen zu treffen sind, ist darzulegen, wie diese Vorgabe des Räumlichen Leitbildes im BPL umgesetzt wurde bzw. warum von einer Übereinstimmung mit der oa. Vorgabe des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird.
Generell ist hinsichtlich der Festlegungen des Räumlichen Leitbildes in den Erläuterungen darzu-legen, dass die verfahrensrelevanten Bestimmungen dieser übergeordneten Vorgabe im BPL hinreichend umgesetzt werden. Auf die Vorgaben des § 8 (1) StROG wird hingewiesen. Allenfalls wären ergänzende Festlegungen im Wortlaut erforderlich bzw. wäre die Anwendung von Ausnahmebestimmungen anzuführen.
- Zum Teil sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte (ua. hinsichtlich Mindest-wohnungsgrößen, Einschränkungen für Flugdächer/Nebengebäude je Bauplatz, Stützmauern) nicht hinreichend erkennbar. Generell sind – insbesondere unterschiedliche – Festlegungen des BPLs (ua. hinsichtlich Verlauf/Abgrenzungen von Bauflucht-, -grenzlinien bzw. Höhenzonen, Tiefe der bebau-baren Bereiche etc.) unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der geplanten Entwicklung vertieft zu begründen, wobei auch auf die Einhaltung der gebotenen Gleichbehandlung – insbesondere bei baulichen Beständen, die nunmehr außerhalb der Baugrenzlinien liegen und deren bauliche Entwicklung aufgrund der Bestimmungen des § 9 der Entwurfsunterlagen eingeschränkt wird – hingewiesen wird. Die Erläuterungen sind dahingehend gesamtheitlich zu prüfen bzw. zu ergänzen.

- In der Plandarstellung sind augenscheinlich zum Teil Kotierungen von Baugrenzlinien zu ergänzen. Diesbezüglich wird um generelle Prüfung ersucht.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass auch sämtliche in der Einwendung der A13 zum 1. Auflage-entwurf angeführten Mängel (vgl. Schreiben datiert mit 03.08.2021, GZ: ABT13-232542/2021-6) im Rahmen der Beschlussfassung zu behandeln bzw. zu berücksichtigen sind.
Zudem wird darauf hingewiesen, dass Anhörungs- bzw. Auflageunterlagen von Raumordnungs-verfahren der Abteilung 13 zu Beginn der Verfahrensfristen generell auch gedruckt zu übermitteln sind. Es wird um entsprechende Berücksichtigung bei künftigen Verfahren ersucht.

Einwendungsbehandlung 12 (OZ 87)

Einen Teil der formulierten Einwendungspunkte konnte durch entsprechende Ergänzungen und Korrekturen in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 05.39.0 Bebauungsplan entsprochen

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

Zu Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG
Nach Einschätzung der Juristen der Bau- und Anlagebehörde der Stadt Graz ist die getroffene Festlegung von Baufeldern, die auch mehrere Grundstücke beinhalten kann, zielführend, weil damit eine Verwechslung mit den Begriffen des Stmk. BauG ausgeschlossen werden kann.

Zu Überschreitungsmöglichkeiten der festgelegten Gebäudehöhe
Der Terminus "untergeordnet" kann lt. dem Wörterbuch „Duden" auch mit den Begriffen „weniger wichtig, zweitrangig; nicht so bedeutend" ersetzt werden. Mit der im Verordnungswortlaut eingeräumten Möglichkeit zur „untergeordneten Überschreitung" der maximalen Gebäudehöhen von Liften und kleineren Dachaufbauten ist ein entsprechender Spielraum für technische Anlagen bzw. kleinere zwingend notwendige Aufbauten festgelegt, um keine Widersprüche in den nachgereihten Bauverfahren zu generieren. Der Erläuterungsbericht wurde diesbezüglich aktualisiert.

Zu Fassaden
Unter Berücksichtigung des Gebietsbereiches sowie hinsichtlich der Struktur und des Erscheinungsbildes der Bestandsbebauung, wurde von einer dezidierten Quadratmetervorgabe von Fassadenflächen abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben in das Straßen-, Orts und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes im Bauverfahren zu beurteilen ist.

Zu PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze
Das gesamte Planungsgebiet ist bebaut und weist vorwiegend eine kleinteilige Parzellenstruktur mit meist schmalen Anteilen an der Straße auf. Gemäß § 26 Abs. 16 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept ist die Unterbringung des motorisierten Verkehrs ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
Jedoch ist für Zubauten, wie z.B. Dachgeschossausbauten aus fachlicher Sicht die Errichtung einer Tiefgarage aufgrund der Verhältnismäßigkeit und den nachteiligen Eingriffen auf die Bausubstanz nicht zu generieren.
Die Errichtung von Tiefgaragen erfordert nicht nur einen großen Eingriff für den jeweiligen Bauplatz, sondern die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen wirken nachteilig auf den öffentlichen Raum der Erdgeschosszonen. Eine Tiefgarage ist daher laut Bebauungsplan erst ab einer Bauplatzgröße von 1.200 m^2 zu errichten.
Aufgrund der sehr guten Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 1: Innerstädtische Bedienqualität) ist eine Stellplatzbefreiung für Bauvorhaben argumentierbar.

Zu Grad der Bodenversiegelung
In Bezug auf die erforderliche Festlegung eines „Grades der Bodenversiegelung" für die verbliebenden Freiflächen wird darauf hingewiesen, dass dieser in der Stadt Graz nunmehr durch die „Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors" definiert wird und daher auf eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

Zu Räumliches Leitbild - Funktionsdurchmischung
Inhaltlich darf ausgeführt werden, dass im Hinblick auf die Ausweisung der betreffenden Liegenschaft im 4.0 Flächenwidmungsplan (Nutzungskategorie „Kerngebiet" für das Erdgeschoss und Nutzungskategorie „Allgemeines Wohngebiet" für die Obergeschosse) die städtebauliche Zielsetzung einer Nutzungsdurchmischung klar ablesbar ist.

Laut § 30 des ROG sind Kerngebiete, jene Flächen, welche mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten eine höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte aufweisen. Als mögliche Nutzungen werden dabei Anlagen für – Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke, – Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, – Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten, – Verwaltung und Büros und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind.
Im Gebietsbereich sind bereichsweise in den Erdgeschosszonen ebenso Wohnnutzungen vorhanden. Dies trifft insbesondere für die Idlhofgasse zu. Daher ist im Falle von Wohnnutzungen im Erdgeschoss die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante von Wohnräumen mindestens 0,8 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau abzuheben.
Daher wurde die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen in der Lazarettgasse mit mindestens 3,90 m festgelegt, um eine belebte, nutzungsneutrale (flexible) Erdgeschosszone mit beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen (Cafés, Lokale, Bäckereien, auch Gemeinschaftsräume, etc.) zu ermöglichen.

Einwendung 13 (OZ 88)

Gleichlautend zu Einwendung 7

Einwendung 14 (OZ 89)

„Wir, die BRMC GmbH Christian Mayr & Borivoj radmanovic, haben das Grundstück in der Idlhofgasse 87a vor kurzem erworben, kurz bevor der neue Bebauungsplan erstellt wurde. Leider stellt dieser neue Plan eine erhebliche Schwierigkeit für uns dar und beeinträchtigt unsere geplanten Vorhaben erheblich.
Unser Ziel ist es, die bestehende Lagerhalle zu sanieren und zu vergrößern. Diese Halle möchten wir zu einem Fotostudio umbauen und als Lager für unseren Onlineshop nutzen. Zusätzlich planen wir, einen Co-Working Space für Fotografen und junge Unternehmer einzurichten, was einen wertvollen Beitrag zur lokalen Kreativwirtschaft leisten würde.
Wir sind keine Juristen und möchten daher unsere Pläne so klar und detailliert wie möglich darlegen, um Ihre Unterstützung und eventuelle Anpassungen im Bebauungsplan zu erwirken.
Unsere geplanten Projekte umfassen:

1. ***Sanierung der bestehenden Lagerhalle:*** *Die bestehende Struktur soll modernisiert und den aktuellen Standards angepasst werden.*
2. ***Erweiterung der Lagerhalle:*** *Um genügend Platz für ein Fotostudio und ein Lager für unseren Onlineshop zu schaffen, ist eine Erweiterung notwendig.*
3. ***Umbau zum Fotostudio und Lager:*** *Die Lagerhalle soll in ein multifunktionales Fotostudio umgewandelt werden, das gleichzeitig als Lager für unseren Onlineshop dient.*
4. ***Einrichtung eines Co-Working Spaces für Fotografen:*** *Dieser Space soll Fotografen aus der Region eine flexible und kreative Arbeitsumgebung bieten.*
5. ***Aufstockung als Veranstaltungsraum:*** *Geplant ist die Schaffung eines zusätzlichen Veranstaltungsraums durch Aufstockung der Lagerhalle, der für Aktivitäten wie Yoga-Kurse oder andere gesundheitsfördernde Veranstaltungen genutzt wird (keine Partys).*

Unsere Pläne sind darauf ausgerichtet, das Grundstück sinnvoll und nachhaltig zu nutzen, gleichzeitig die lokale Wirtschaft zu unterstützen und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Wir glauben, dass diese Projekte nicht nur für uns, sondern auch für die Gemeinschaft von großem Nutzen sein können.
Daher möchten wir höflich darum bitten, dass unser Vorhaben im neuen Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechend genehmigt wird. Wir sind bereit, alle notwendigen Unterlagen und zusätzlichen Informationen bereitzustellen und stehen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung."

Einwendungsbehandlung 14 (OZ 89)

Gem. § 40 Abs.2 des StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.
Die Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten wurde im § 26 Abs 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes verordnet. Damit ist in der Bebauungsplanung mit der Festlegung der Bauflucht- und Baugrenzlinien das Prinzip der kompakten straßenbegleitenden bzw. straßenraumbildenden Blockrandbebauung vorzusehen. Die Qualität von Innenhöfen sind als ruhige, gut begrünte Räume mit dem Erfordernis der Entsiegelung und Entkernung zu sichern.
Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind und somit kein Eingriff in bestehende Eigentumsrechte oder anderen privatrechtlichen Vereinbarungen entsteht. Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind.

Laut § 9 der Verordnung sind bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen weiterhin Umbauten und Umnutzungen zulässig sind. Ebenfalls ist die Sanierung der Bestände weiterhin möglich.
Ein Zubau – außerhalb der laut Baugrenz- und Baufluchtlinien vorgesehenen Bereiche – ist nicht möglich, da dies den Zielsetzungen im 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 1.0 Räumlichen Leitbild nach Freihaltung der Innenhöfe von Bebauung – widersprechen würde.

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.

Einwendung 15 (OZ 90)

Gleichlautend zu Einwendung 1

Einwendung 16 (OZ 91)

Als Wohnungsdeigentümer in der Kindermanngasse 34 bringe fristgerecht die folgende Einwendung zur weiteren Berücksichtigung im Verfahren ein.

Im Vergleich zum 1. Entwurf sind im nunmehr vorliegenden 2. Entwurf deutliche Verbesserungen zu erkennen, insbesondere die Freihaltung der Blockmitte von allen neuen Bebauungen.
Neue Elemente des 2. Entwurfs, die teilweise durch das Beteiligungsverfahren bzw. in diesem Verfahren geäußerte Wünsche begründet werden, führen jedoch zu Konsequenzen, die im Widerspruch zu wichtigen Grundsätzen der Stadtplanung bzw. zum STEK stehen.
Einwendungen werden konkret zu folgenden beiden Punkten vorgebracht:

1. *Die Einfügung einer Vorgartenzone in einem Teilbereich der Idlhofgasse im Bereich der Baufelder A, B, C, D E ist nicht plausibel. Die Rechtfertigung dieser Verordnung durch Verweis auf das Beteiligungsverfahren und den dort geäußerten Wunsch nach Begründung des Straßenraumes ist nicht überzeugend, weil durch den Verordnungsentwurf nicht der Straßenraum, sondern der Privatraum begrünt wird. Als Reaktion auf die zweifellos zu hohe Bebauung an der Westseite der Idlhofgasse kann dies ebenfalls nicht gerechtfertigt werden, weil der unharmonisch verspringende Straßenraum dies nicht ausgleichen kann.*

Das Argument, dass im Straßenraum aufgrund von bestehenden Leitungen keine neuen Baumsetzungen möglich sind, ist ebenfalls nicht gültig. Leitungen können verlegt werden. Zudem wird durch die Überwälzung der Pflicht zu Baumpflanzungen in private Vorgärten der Versiegelungsgrad im öffentlichen Gut nicht reduziert.

Der Verordnungsentwurf führt zu einer Verkleinerung des freien, unversiegelten Innenhofs.

Der Verordnungsentwurf widerspricht dem Grundsatz ‚Umbau-vor-Neubau', weil er durch die zurückversetzte Baugrenzlinie bei allen Bauaktivität in diesem Bereich den ***Abbruch des Bestandes erzwingt*** *und Aufstockungen oder andere Bestandserweiterungen unterbindet.*
Der Rücksprung ist daher aus ökologischen, stadtklimatischen und stadträumlichen Gründen abzulehnen.

Der Verzicht auf die Verordnung von Nicht-Wohnnutzungen in Erdgeschosszonen ignoriert die sozio-kulturelle Situation vor Ort. Vielmehr wird durch den verordneten Rücksprung in Zusammenhang mit der Verordnung von Hochparterresituationen für Wohnbauten die wirtschaftliche Attraktivität von Wohnnutzungen gesichert, wodurch den im Bestand aktiven Kulturvereinen und –initiativen aktiv Schaden zugefügt wird. Dies widerspricht zeitgemäßen städtebaulichen Prinzipien und wird zu einer Verarmung des kulturellen Lebens führen und die lokale Diversität von Nutzungen zugunsten von monofunktionalen Wohnbebauungen reduzieren.

2. *An der Kreuzung der Kindermanngasse mit der Josef-Huber-Gasse wird das Motiv der Vorgartenzone aus der Kindermanngasse fortgesetzt und eine entsprechende Baufluchtlinie festgesetzt. In der Josef-Huber-Gasse wird die bestehende Baufluchtlinie der Gründerzeitbauten nach Osten verlängert. Im Kreuzungsbereich werden beide Linien ohne jeden erkennbaren stadträumlichen Gestaltungswillen miteinander verschnitten.*

   Angesichts der monotonen, schachtartigen und baumlosen Gestalt der Josef-Huber-Gasse erscheint es unverständlich, dass die Möglichkeiten, die der Bebauungsplan bietet, hier nicht genutzt werden, sondern ganz im Gegenteil die Monotonie des Bestandes noch einmal fortgeschrieben wird.

   Die aktuell in diesem Bereich stehenden Gebäude erscheinen als Gebäude nicht erhaltenswert, wenngleich deren Nutzungen zur kulturellen Diversität im Bezirk beitragen.

   Stadträumlich wäre zu überprüfen, welche Möglichkeiten bestehen, die Kraft und Nutzungsvielfalt des öffentlichen Raums in diesem Bereich zu stärken. Welche planlichen Vorgaben können erreichen, dass die Josef-Huber-Gasse hier ein Akzent erfährt, um von der MIV-überlasteten Durchzugsachse zu einem sozial nutzbaren attraktiven öffentlichen Raum wird.

   Die Möglichkeit, hier eine ‚negative Ecke' auszubilden, indem beide Häuserfronten ca. 6m zurückspringen, sollte genutzt werden, um die Transformation von der Straßenkreuzung in eine platzartige Situation zu bewirken. Eine verpflichtende Baumsetzung in diesem Bereich kann diesen Effekt weiter unterstützen.

Einwendungsbehandlung 16 (OZ 91)

Ein Bebauungsplan gibt die Vorgaben für eine geordnete bauliche Entwicklung lt. § 26, Abs. 26 4.0 STEK und hat immerwährende Gültigkeit. Da viele 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 § 9 der Verordnung bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen weiterhin Umbauten und Umnutzungen zulässig sind. D.h. die Sanierung der Bestände ist weiterhin möglich.

Die Schaffung einer begrünten Vorgartenzone mit dahinterliegender Gebäudezeile wurde als adäquate Lösung für die im Dialogprozess wahrgenommenen Wunsch nach Aufwertung und Begrünung des Straßenraumes gesehen. Damit kann ähnlich wie in der Kindermanngasse, auch entlang der Idlhofgasse eine begrünte Vorgartenzone geschaffen werden. Es entsteht in der Idlhofgasse ein Abschnitt mit einer Baumreihe, welche nicht nur den zukünftigen Bewohnern des Planungsgebiet, sondern insbesondere für Fußgänger:innen eine Aufwertung des öffentlichen Raumes darstellt.

Zudem wird auf die kleinklimatische Wirkung von Bäumen, ungeachtet ob es sich dabei um private oder öffentliche Bäume handelt, hingewiesen. Auch wenn die Gesamtumsetzung aufgrund Bestände, für welche in absehbarer Zeit keine Entwicklungsabsicht besteht, erst nach einer längeren Zeitspanne

erfolgen wird, können bereits einzelne Abschnitte mit Vorgärten und Bäumen zu einer grünräumlichen Verbesserung der Idlhofgasse führen.
Aufgrund der großzügigen Tiefe des Innenhofes kann aufgrund des geringfügigen Versatzes der Baumassen Richtung Hof von keiner relevanten nachteiligen Auswirkung für die Bewohner Kindermanngasse ausgegangen werden.

Inhaltlich darf ausgeführt werden, dass im Hinblick auf die Ausweisung der betreffenden Liegenschaft im 4.0 Flächenwidmungsplan (Nutzungskategorie „Kerngebiet" für das Erdgeschoss und Nutzungskategorie „Allgemeines Wohngebiet" für die Obergeschosse) die städtebauliche Zielsetzung einer Nutzungsdurchmischung klar ablesbar ist.
Laut § 30 des ROG sind Kerngebiete, jene Flächen, welche im Vergleich zu anderen Baugebieten eine höhere Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte aufweisen. Als mögliche Nutzungen werden dabei Anlagen für – Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke, – Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, – Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten, – Verwaltung und Büros und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind.
Im Gebietsbereich sind bereichsweise in den Erdgeschosszonen ebenso Wohnnutzungen vorhanden. Dies trifft insbesondere für die Idlhofgasse zu. Daher ist im Falle von Wohnnutzungen im Erdgeschoss die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante von Wohnräumen mindestens 0,8 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau abzuheben.

Hinsichtlich gewünschter Erhalt einzelner kultureller Institutionen wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Graz verpflichtet ist, für Bereiche in denen vom Gemeinderat eine Bebauungsplanpflicht verordnet wurde, in angemessener Zeit im Anlassfall einen Bebauungsplan zu erstellen. Die Erstellung von Bebauungsplänen dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Grazer Stadtgebietes.
Im Rahmen der hoheitlichen Instrumente eines Bebauungsplanes können für eine längerfristige städtebauliche Entwicklung Festlegungen zur Gebäudeanordnung, Errichtung PKW-Stellplätzen, Grüngestaltung usw. getroffen werden, jedoch nicht der Erhalt vereinzelter kultureller Institutionen und Nutzungen.

Die Schließung der Baulücke im Kreuzungsbereich Kindermanngasse und Josef-Huber-Gasse durch Aufnahme der bestehenden Gebäudefluchten und Weiterführung der Vorgartenzone entspricht den städtebaulichen Ordnungsprinzip und einer geordneten baulichen Entwicklung gemäß STEK lt. § 26, Abs. 26 4.0 STEK und der für Blockrandbebauung getroffenen Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild.
Obgleich gerade in letzter Zeit die Stadt Graz bemüht ist den öffentlichen Raum bzw. die Straßenräume sukzessive aufzuwerten, zu begrünen und für Fußgänger:innen attraktive Aufenthaltsbereiche zu schaffen, wird aus fachlicher Sicht ergänzt, dass die Josef-Huber-Gasse für die Errichtung von öffentliche Verweilzonen aufgrund der hohen Lärmbelastung wenig geeignet ist. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Kreuzungsbereich wird durch die Errichtung des Vorgartens mit 3 Baumpflanzungen in der Kindermanngasse erfolgen.

Die Einfügung eines Entwurfes in das Orts- und Straßenbild, sowie die baukünstlerische Qualität ist in nachfolgenden Verfahren anhand eines konkreten Entwurfes zu prüfen.
Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung des baulichen Rahmens im Bebauungsplan nicht von der Notwendigkeit der Begutachtung der Baumaßnahme hinsichtlich Straßen- Orts- und Landschaftsbild bzw. von der Einhaltung des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 2008 (GAEG) für Baubewilligungen entbindet.

Einwendung 17 (OZ 92)
Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 15 – Referat Bautechnik u. Gestaltung

„Entsprechend den Bestimmungen im § 40 i.V. mit § 38 Abs. 6 – 8 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F. teilt die Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Bautechnik und Gestaltung – Bau- und Landschaftsgestaltung – mit, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan aus unserer Fachsicht ***folgender Einwand*** *besteht:*

Im Rechtsplan zum Bebauungsplan werden Baumgruppen durch eine Schraffur dargestellt (gem. Legende Bestehende Baumgruppe / keine Unterbauung). Den Erläuterungen ist zu entnehmen, dass diese Baumgruppen als erhaltenswert eingestuft wurden. Um die gestalterischen Funktionen und die wesentliche Wirkung auf das örtliche Kleinklima zu sichern wird im Wortlaut die Unterbauung dieser Baumgruppen als unzulässig festgelegt. Es wird nahegelegt auch den expliziten Erhalt der Baumgruppen im Wortlaut festzulegen oder zumindest die Legende des Rechtsplans dahingehend anzupassen."

Einwendungsbehandlung 17 (OZ 92)

Die Erhaltungswürdigkeit der Bestandsbäume wurde von der A 10/5 – Abteilung Grünraum- und Gewässer beurteilt. Dabei wurde festgestellt, dass sich im Planungsgebiet zwei geschlossene Baumgruppen mit teils dichten Bewuchs befinden, die gesamtheitlich betrachtet zahlreiche Funktionen aufweisen und eine wesentliche Wirkung auf das örtliche Kleinklima aufweisen.
Jedoch sind bei Einzelbäumen davon bereits eine abnehmbare Vitalität oder sogar offensichtliche Schäden zu erkennen. Es ist daher davon auszugehen, dass vereinzelte Bäume dieser eingetragenen Baumgruppen nicht mehr als erhaltenswert einzustufen sind. Da diese Bäume zusätzlich der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, sind sie jedenfalls geschützt und wären im Bedarfsfall zu ersetzen.

Stellungnahme 2 (OZ 93)

Straßenamt

die nachstehende Stellungnahme vom 05.08.2021 bleibt vollinhaltlich aufrecht!
Ergänzend dazu wird noch folgender Punkt angeführt:

- *Wie im Erläuterungsbericht unter Punkt 3. „Planungsgebiet – Ver- und Entsorgung – Entsorgung Abfall" bereits beschrieben, wird – um eine ordnungsgemäße Entleerung der Müllsammelstelle zu gewährleisten – auf die im Hinblick auf Lage und Dimensionierung jedenfalls erforderliche Abstimmung mit dem Abfallentsorgungsunternehmen hingewiesen."*

Beantwortung der Stellungnahme 2 (OZ 93)

Der Inhalte der Stellungnahme des Straßenamtes wurden zur Kenntnis genommen und der Erläuterungsbericht dementsprechend ergänzt.

Einwendung 18 (OZ 94)

„1. Ich bin Eigentümerin der Grundstücke 602, 603 und 604, Lazarettgasse 20a. Diese Grundstücke sind im Bestand bereits bebaut und die Liegenschaft wird von der Lazarettgasse her erschlossen.
2. Im nunmehr vorliegenden 2. Entwurf des Bebauungsplans 05.39.0 ist eine Bebauungslücke im Bereich meiner Grundstücke Nr. 602, 603 vorgesehen; ein Bereich von 6m bis zur benachbarten Grenze zum Grundstück 600/2 hin soll demgemäß von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Außerdem wird für meine Grundstücke 602, 603 und 604 in § 2 Abs 1 des 2. Entwurfs eine „gekuppelte Bebauungsweise" normiert. Für das gesamte restliche Planungsgebiet ist jedoch eine geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

Dadurch weicht der nunmehr vorliegende 2. Entwurf des Bebauungsplans 05.39.0 vom 1. Entwurf des Bebauungsplans 05.39.0 ab und ich bin als betroffene Grundeigentümerin mit dieser Änderung ***nicht*** *einverstanden. Ich spreche mich daher ausdrücklich gegen die im vorliegenden 2. Entwurf des Bebauungsplans 05.39.0 nunmehr im Bereich meiner Liegenschaft vorgesehene „Baulücke" aus,*

weil mich dadurch ein Bauverbot in unzulässiger sowie ungerechtfertigten Weise bei der zukünftigen Gestaltung und Ausnutzbarkeit der Bebauung meiner Liegenschaft und damit in meiner Baufreiheit einschränkt.

3. Die Festlegungen im vorliegenden 2. Entwurf des Bebauungsplans 05.39.0 bedeuten für meine Liegenschaft (Grundstücke Nr. 602, 603, 604) außerdem, dass bei den bereits bestehenden Gebäuden kein Zubau zu den Bestandsgebäuden mehr möglich wäre. Denn es wird zudem auch in § 9 des 2. Entwurf des Bebauungsplans 05.39.0 explizit normiert, dass bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen nur Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig sind, nicht jedoch Zubauten.

4. Diese im 2. Entwurf des Bebauungsplans 05.39.0 enthaltenen Vorgaben sind rechtswidrig und unsachlich, weil sie mich insbesondere auch gegenüber den anderen Grundeigentümern im Planungsgebiet ungebührlich benachteiligen. Denn wie dem genannten 2. Entwurf des Bebauungsplans 05.39.0 entnommen werden kann, ist für den gesamten von Lazarettgasse, Idlhofgasse, Josef-Huber-Gasse und Kindermanngasse umgebenen Bereich ansonsten zur Gänze eine geschlossene und somit durchgehende Bebauung geplant; lediglich auf meiner Liegenschaft (Grundstücke Nr. 602, 603, 604) und den daran angrenzenden Grundstücken 600/1, 600/2 und 601 soll eine gekuppelte Bebauung mit einer 12m (!) breiten Baulücke erfolgen, die die ansonsten durchgehend geschlossene Randbebauung im Planungsgebiet durchbricht.

Diese Baulücke auf meinen Grundstücken mit dem von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Bereich entbehrt der fachlichen Rechtfertigung, stellt damit eine gleichheitswidrige, weil sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung meiner Liegenschaft dar und widerspricht auch klar den raumordnungsrechtlichen Vorgaben.

5. Gemäß § 8 StROG 2010 gilt die Rechtswirkung der Planungsinstrumente, gegen die der 2. Entwurf des Bebauungsplans 05.39.0. verstößt.
Gemäß § 8 Abs 1 StROG 2010 dürfen Verordnungen der Gemeinden (Örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und Bausperren) Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes nicht widersprechen. Zusätzlich dürfen Flächenwidmungspläne nicht dem örtlichen Entwicklungskonzept und Bebauungspläne nicht dem Flächenwidmungsplan und dem örtlichen Entwicklungskonzept widersprechen.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans 05.39.0 widerspricht dem örtlichen Entwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan und den unmittelbaren Vorgaben des StROG 2010 und ist daher gesetzwidrig. Dies insbesondere aus folgenden Gründen:
- *Gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild für Graz, Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes und Vorgabe für die Bebauungsplanung, ist für das gesamte Planungsgebiet eine Blockrandbebauung mit einer geschlossenen Bebauungsweise vorgegeben; dies in einer straßenraumbildenden und straßenbegleiteten Form.*

Straßenseitige offene Erschließlungen und straßenbegleitende Lärmschutzwände sind nach dem 1.0 Räumlichen Leitbild für Graz im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen.

In diametralem Wiederspruch zu diesen Planungsvorgaben wird im 2. Entwurf des Bebauungsplans 05.39.0 bei meiner Liegenschaft (Grundstücke Nr. 602, 603, 604) mit der Baulücke aber keine Blockrandbebauung mit einer geschlossene Bebauungsweise vorgesehen, sondern eine gekuppelte Bebauung zur Straße hin offen. Das verstößt gegen die Vorgaben des 1.0 Räumlichen Leitbilds.

- *Nach den Festlegungen im 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz befindet sich das Planungsgebiet im Sanierungsgebiet Lärm. Nach Maßgabe des § 29 Abs 4 StROG 2010 müssen in einem Sanierungsgebiet Maßnahmen zur Beseitigung der betreffenden Mängel umgesetzt werden.*

Die Sanierungsvorgabe zur Reduzierung des Verkehrslärms im Planungsgebiet auf ein für Wohnnutzung verträgliches Maß wird mit der im 2. Entwurf des Bebauungsplans 05.39.0 vorgesehenen Baulücke bei meiner Liegenschaft (Grundstücke Nr. 602, 603, 604) unterlaufen. Denn entgegen der Zielsetzung im Bebauungsplan, mit einer geschlossenen Bebauung eine Abschirmung der straßenseitigen Lärmimmissionen und ruhige Innenhöfe zu ermöglichen, bewirkt die Baulücke schalltechnisch gerade das Gegenteil, zumal nach den Vorgaben im 1.0 Räumlichen Leitbild für Graz bzw. nach § 10 Abs 3 im 2. Entwurf des Bebauungsplans 05.39.0 straßenbegleitende Lärmschutzwände ausgeschlossen sind.

6. Da der 2. Entwurf des Bebauungsplans 05.39.0 mit der darin vorgesehenen Baulücke zudem eine sachlich nicht gerechtfertigte Einschränkung meiner Baufreiheit darstellt, ist er auch ein unzulässiger verfassungswidriger Eingriff in mein Grundrecht auf Eigentum.

*Aus den dargelegten Gründen wiederhole ich zusammengefasst daher den **Antrag**, meinen Einwendungen Folge zu leisten und den vorliegenden 2. Entwurf des Bebauungsplans 05.39.0 nicht in dieser Form zu beschließen, sondern den Bebauungsplan 05.39.0 dahingehend noch abzuändern, dass auch bei meiner Liegenschaft (Grundstücke 602, 603 und 604) eine durchgehende geschlossene Bebauungsweise festgelegt wird, eine vollständige Randbebauung somit möglich ist und die Baulücke entfällt."*

Einwendungsbeantwortung 18 (OZ 94)

Die Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten wurde im § 26 Abs 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes verordnet. Im 1.0 Räumlichen Leitbild liegt das Planungsgebiet im Bereichstyp „Blockrandbebauung". In der Bebauungsplanung sind daher nach dem Prinzip der Blockrandbebauung mit seiner geschlossenen Bebauungsweise Festlegungen hinsichtlich der Bebaubarkeit von Grundstücken zu treffen, wenn nicht durch diese Festlegungen ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstehen könnte.
Laut § 9 des 1.0 Räumlichen Leitbildes können abweichend von den Bestimmungen gemäß § 6 für den Bereichstyp nach § 4 Abs 2 „Blockrandbebauung" Ausnahmen im Bebauungsplanverfahren hinsichtlich der Bebauungsweise festgelegt werden. Dabei kann von der Festlegung einer „geschlossenen Bebauungsweise" abgerückt werden, wenn unter Einhaltung dieser Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstehen würde.
Das auf der nördlich angrenzenden Liegenschaft befindliche Hochhaus „Lazarettgasse 18" bindet mit einem 4-geschossigen Gebäudeteil in gekuppelter Bebauungsweise an die historische Blockrandbebauung Kindermanngasse an. Durch die Orientierung quer in den Innenhof und den 17 Geschossen wird das Hochhaus als mächtiges Endglied wahrgenommen, welches sich nicht in die Blockrandstruktur einer geschlossenen Bebauungsweise eingliedern lässt. Zudem weist das Hochhaus „Lazarettgasse 18" südseitig durchgehend Fenster und Balkone auf. Der Abstand zur Grundgrenze der Grundstücke Nr. 602 und 603 (Baufeld H) beträgt dabei lediglich rund 10 m.
Ein 5-geschossiges Gebäude in geschlossener Bebauungsweise auf den Grundstücken Nr. 602, 603 und 604 (Baufeld H) würde damit anstelle des baugesetzmäßigen Gebäudeabstandes von 26 m, in lediglich 10 m Entfernung zum Wohnhochhaus mit seiner Brandwand anschließen.
Eine Bebauung in geschlossener Bebauungsweise auf dem Baufeld H würde nicht nur die baugesetzmäßigen Gebäudeabstände gravierend unterschreiten, sondern hätte ebenso unverhältnismäßig nachteilige Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen im Wohnhochhaus. Nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild der Lazarettgasse wären ebenso aufgrund der starken visuellen Präsenz einer hohen Brandmauer im Straßenraum gegeben.
Ein Abbruch des Hochhauses „Lazarettgasse 18" mit Entwicklung gemäß einer Blockrandbebauung in geschlossener Bebauungsweise und Anbauen an eine südseitige Brandwand kann aufgrund des weitaus geringeren Baupotentials und der Eigentümerstruktur weitgehend ausgeschlossen werden.
Daher ist für eine geordnete Entwicklung eine Bebauung auf dem Baufeld H in gekuppelter Bebauungsweise auszuführen und die Nordseite mit einer Fassade und einer schmalen Gartenzone enden zu lassen.

Einwendung 19 (OZ 95)

*• **Regionalplanerische Vorgaben**: Laut der Teilraumkarte1 des regionalen Entwicklungsprogramms Steirischer Zentralraum (REPRO) liegt das Bebauungsplangebiet in den Siedlungs- und Industrielandschaften (Agglomerationsräumen). Für diese gilt gem. § 3 Abs. 8 Z. 3 der REPRO-Verordnung2, dass die Wohn- und Kerngebiete durch Erhöhung des Grünflächenanteiles bzw. des Anteils unversiegelter Flächen zu attraktiveren sind. Da lt. dem aktuellen Auflageentwurf die Bestandsbauten trotz baulicher Nachverdichtungen bestehen bleiben können, ist zu erwarten, dass der REPRO-Vorgabe nicht entsprochen wird. Es fehlt in den Erläuterungen jedenfalls eine entsprechende, nachvollziehbare Bilanzierung des Ist- und Soll-Zustands - mit und ohne Innenhofbestandsbauten -, aus der die Einhaltung der Vorgabe nachvollziehbar hervorginge.*
*• **Lärmsanierung**: Das Bebauungsplangebiet ist an den Rändern, wie im Erläuterungsbericht angeführt, rundum Lärmsanierungsgebiet. Hier fehlt die Information, seit wann dies der Fall ist und ob folglich überhaupt noch Baubewilligungsbescheide erteilt werden dürfen. Da es sich bei den Lärmerregerinnen um Gemeindestraßen handelt bzw. der dort verkehrende Kfz-Verkehr im Regelungsbereich der Gemeinde liegt, ist davon auszugehen, dass bei bereits erfolgter Überschreitung der in § 29 Abs. 4 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz festgelegten 15-Jahresfrist zur Mängelbehebung zunächst die straßenrechtlichen Festlegungen zur erforderlichen Lärmminderung durchzuführen sind (z.B. Verordnung von Geschwindigkeitsreduktionen, Fahrradstraßen-, oder Begegnungszonenausweisung). Dies müsste im Bebauungsplan klargestellt bzw. als Vorbedingung definiert werden. Mit einer damit verbundenen Begrünung des Straßenraums, z. B. durch Baumreihen und Parklets, könnte auch ein Beitrag zu dem seitens der Stadt Graz angestrebten Ziel von 10 m2 öffentlicher Freiraum pro Person im Stadtteil3 erreicht werden.*

*• **Bebauungsdichte**: Kritisch ist auch zu sehen, dass die im Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte überschritten werden darf. Damit wird einerseits die Zuverlässigkeit des Flächenwidmungsplanes in Frage gestellt, andererseits würde sich der Nutzungsdruck auf die Freiräume noch weiter erhöhen. Die Erl*
aubnis zur Dichteüberschreitung erfolgt aktuell ohne Thematisierung der Auswirkungen auf die Freiraumversorgung. Zudem ist die zulässige Höchstdichte laut Flächenwidmungsplan ohnehin schon sehr hoch.
*• **Baumschutz**: Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Grazer Baumschutzverordnung. Aktuell wird der Erhaltung der geschützten Bäume noch nicht ausreichend Rechnung getragen, da nur bei einem Teil die Unterbauung untersagt ist. Laut derzeitigem Planwerk wäre außerhalb der nicht unterbaubaren Bereiche überall - also auch unter den geschützten Bäumen - eine Unterbauung zulässig. Da diese Bäume bei einer Unterbauung fallen würden bzw. ihre Erhaltung unwirtschaftlich hohe Kosten verursachen würde (und sie daher entfernt werden dürften, wenn die Unterbauung grundsätzlich zulässig wäre), widerspricht dies dem erforderlichen Baumschutz.*
*• **Baumneupflanzungen**: Die Vorgaben für Baumneupflanzungen sind unnötig restriktiv bzw. verlangen den Grundstückseigentümer:innen unnötig hohe Kosten ab. Die Vorschreibung von Stammumfängen von 12/14 oder 14/16 reicht vollkommen aus.4 Jünger gepflanzte Bäume kommen besser mit den Standortverhältnissen zurecht und sind durch weniger Wurzelreduktionen auch klimafitter. Zudem ist unverständlich, warum im Hof nicht auch die Mindestabstandsbereiche des Straßenraumes gelten sollten. Bäume können bekanntlich auch sehr hausnah stehen und sogar in die Gebäude integriert werden. Angesichts der positiven Effekte von Bäumen wäre es sinnvoll, die Schwelle für Baumpflanzungen eher zu reduzieren als zu erhöhen.*
*• **Stellplatzvorgaben**: Das Bebauungsplangebiet befindet sich bei der ÖV-Erschließung in der Kategorie 1 mit innerstädtischer Bedienqualität. Die Vorschreibung eines Stellplatzes pro Neubauwohnnutzfläche von 70 – 80 m2 ist daher nicht nur unnötig, sondern hinsichtlich der von der Stadt Graz angestrebten und hinsichtlich des Klimawandels erforderlichen Reduktion des Kfz-Verkehrs auch kontraproduktiv."*

Einwendungsbehandlung 19 (OZ 95)

Generell wird die im 4.0 Stadtentwicklungskonzept verordnete Qualität von Innenhöfen im Bebauungsplan gesichert, indem eine Entwicklung gemäß des im Bebauungsplan verordneten baulichen Rahmens (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenfestlegungen) nur bei gleichzeitiger Entkernung und Begrünung der Hofflächen möglich ist.
Damit wird die Qualität des Innenhofes als ruhigen, begrünten Raum verbessert und den Vorgaben aus dem § 26 Abs 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.
Um diese Kriterien zu erreichen wurden für einzelne Liegenschaften mit Baupotential unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse Baufelder mit einem Bebauungsgrad festgelegt.
Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.
Bei Grundstücken, welche eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweisen, wird der Bebauungsgrad in einem solchen Maximalausmaß festgelegt, dass nur bei weitgehender Bestandsentfernung (Hoffreimachung), eine Neubebauung möglich ist.
Zudem wird zum Erhalt des gewachsenen Bodens ausgeführt, dass mind. 30 % der zugeordneten Hoffläche nicht unterbaut werden dürfen und als gewachsener Boden zu erhalten sind.

Ein Großteil des Grazer Stadtgebietes ist Lärmsanierungsgebiet. Der Bebauungsplan verfolgt konsequent dem Prinzip der Blockrandbebauung mit einer geschlossenen Anordnung entlang der Straßen. Damit kann der Straßenlärm wirkungsvoll abgeschottet und ruhige Innenhöfe geschaffen werden. Lärmminderungen an der straßenseitigen Fassade wären durch bauliche Schallschutzmaßnahmen mit entsprechenden Detailplanungen in nachfolgenden Verfahren zu lösen und sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanung.

Zur Einwendung hinsichtlich Bebauungsdichteüberschreitungen wird ausgeführt, dass mit wenigen Ausnahmen eine Überschreitung der Bebauungsdichte laut Bebauungsplan nicht vorgesehen ist.
In der Verordnung wurden unter § 3 (14) und (15) die Möglichkeiten von Bebauungsdichteüberschreitungen explizit aufgelistet. Dadurch können bestehende Dachräume ausgebaut und bei 4 kleineren Liegenschaften mit Bestandshäusern im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes Aufstockungen vorgenommen werden.
Damit eine gleichmäßige, urbane Bebauung mit annähernd einheitlichen Traufenlinien auch bei den 4 kleineren Liegenschaften (Grundstück Nr. 613, 614, 610 und 605 KG Gries = Idlhofgasse 119, 121 +

Lazarettgasse 22 und 30) ermöglicht werden kann, werden im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes 1-geschossige Aufstockungen der Bestandsbauten ermöglicht.
Begründet können die aufgelisteten Bebauungsdichteüberschreitungen neben genannten städtebaulichen Gründen durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Generell divergieren die Bebauungsdichten aufgrund einiger voluminöser Bestände aus den 60er Jahren stark im Bebauungsplangebiet. Da die Festlegung des baulichen Rahmens mit Baugrenz-, Baufluchtlinien und Höhenfestlegungen angelehnt an die bestehende, gründerzeitliche Bebauung entlang der Josef-Huber-Gasse und Kindermanngasse erfolgte, liegt die durch den Bebauungsplan erreichbare Bebauungsdichte aufgrund der tiefen und schmalen Parzellen in der Regel weit unter den Maximalwerten laut 4.0 Flächenwidmungsplan.

Es wird darauf hingewiesen, dass für alle Bäume im Planungsgebiet die Baumschutzverordnung gilt. Zudem sichern die Vorgaben nach Erhalt von mind. 30% der jeweiligen Hofflächen, Berücksichtigung des Grünflächenfaktors und der Ausschluss von Tiefgaragen unter einer Bauplatzgröße von 1.200 m² im hohen Maße die grünräumlichen Bestände. Der Vollständigkeit halber wird ergänzt, dass die Baufelder mit Entwicklungspotential im Bestand weitgehend nur eine geringe Bestockung bei hoher Versiegelung aufweisen und durch die Vorgaben im Bebauungsplan eine Aufwertung des Grünraumes zu erwarten ist. Die Vorgaben hinsichtlich Baumpflanzungen basieren auf den Stellungnahmen der Abteilung Grünraum- und Gewässer und entsprechen dem Regelwerk für Baumpflanzungen in Bebauungsplangebieten.

Der PKW-Stellplatzschlüssel wurde seitens der Verkehrsplanung unter Betrachtung der gegebenen Rahmenbedingungen in der ÖV-Erschließung, der Nahversorgung und von Kinderbetreuungseinrichtungen festgelegt.

Einwendung 20 (OZ 96)

Gleichlautend zu Einwendung 7

Einwendung 21 (OZ 97)

*Zum vorgelegten Entwurf der zweiten Auflage erhebe ich als interessierter Bürger in aufrechter Frist folgende **Einwendungen**:*

Generelle Kritik:
Ich habe, da nicht Anrainer, an den Dialog-Veranstaltungen nicht teilgenommen, aber die Kritik daran wurde mir so erklärt, dass ich zur Erkenntnis kommen musste, dass hier keine wirkliche fundamentale Verbesserung vorgenommen wurde – ausgenommen der Verzicht auf die „Stange" in der Mitte der Innenhöfe (die vorhandenen Strukturen sind ja Altbauten, die vor der Einmessung der modernen Straßen schon bestanden haben).

Es sind zwar wirkliche Verbesserungen erkennbar, wie etwa die Baumzonen im Innenhof, aber die sind leider auch nur sehr unscharf definiert.

Die alten Fehler der Vergangenheit, wie der Hochhausbau Lazarettgasse 18/ Kindermanngasse 40, werden achselzuckend zur Kenntnis genommen, statt hier ausgleichend zu wirken. Wie fast immer, steht auch in diesem Fall die Betrachtung von Einzelparzellen im Mittelpunkt, statt den gesamten Block – ja, besser noch, das gesamte Einzugsgebiet – zu analysieren und seine Entwicklung zu steuern.

Oder anders gesagt: Das Planungsgebiet ist bereits von einer zu hohen Dichte geprägt, zusätzliche Baumassen sind daher hier einfach nicht mehr zulässig.

Stadtplanerische Ausgleichsmaßnahmen, wie etwa eine spürbare Reduktion des Individualverkehrs, sind nicht zu erkennen.

Konkrete Kritikpunkte:

1) Der geplante Rücksprung in der Idlhofgasse ist ein untauglicher städtebaulicher Versuch. Hier eine Vorgartenzone einzupflanzen, bringt lediglich eine Verschiebung der Baumassen in den Innenhof. Damit widerspricht die Planung eindeutig dem Ziel der Bebauungsplanung, nämlich der Entsiegelung von Innenhöfen.

Dazu kommt, dass die Tiefe der Bauten hier mit 16 m ohnehin viel zu stark ausfällt. So gesehen, scheint die Vorgartenzeile wie eine Kaschierung der Verdichtung in die Breite, oder eine Reaktion darauf, dass auf der gegenüberliegenden Seite schon zu hoch gebaut wurde oder noch gebaut werden wird, und deshalb der nötige Abstand hier gesucht wird.

Da es sich um bestehende, intake Gebäude handelt, müssten diese abgebrochen werden. Das widerspricht allen aktuellen Auffassungen von Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung und ist auch deshalb abzulehnen!

Wenn man wirklich die Aufenthaltsqualität der Idlhofgasse verbessern will, könnte man die östliche Parkzeile durch Baumpflanzungen ergänzen oder ersetzen bzw. an eine Verkehrsbeschränkung denken.

2) Wohnen im Erdgeschoß wird durch die vorliegende Planung nicht ausgeschlossen. Dafür ist das Planungsgebiet aber wirklich völlig ungeeignet. Hochparterre-Wohnungen haben sich in Graz nur dort bewährt, wo Vorgärten zur Straße abschirmen.

Demgegenüber fehlt die Vorgabe von Gewerbenutzung für das Erdgeschoss, wie es die vorliegende Widmung als Kerngebiet und die Festlegungen im Räumlichen Leitbild vorgeben.

3) Baulücke (Baufeld J): Die Gebäudehöhe mit 17m ist um 1,5 m höher als die Traufhöhe der Gründerzeithäuser Nr. 21-13. Das Haus 11 hat überhaupt nur 13,5 m Traufhöhe. Diese Gebäudehöhe kann aus Sicht des GAEG nicht akzeptiert werden und ist auch nicht mit dem im Erläuterungsbericht genannten Ziel der „weitgehend einheitlichen Trauflinien mit ca. 5 Geschossen" vereinbar. Ein Flachdach mit Penthouse ist dabei überhaupt abzulehnen. Die Ecksituation kann nur durch ein qualitativ hochstehendes Konzept gelöst werden."

Einwendungsbehandlung 21 (OZ 97)

Die Schaffung einer begrünten Vorgartenzone mit dahinterliegender Gebäudezeile wurde als adäquate Lösung für den im Dialogprozess wahrgenommenen Wunsch nach Aufwertung und Begrünung des Straßenraumes gesehen. Damit kann ähnlich wie in der Kindermanngasse, auch entlang der Idlhofgasse eine begrünte Vorgartenzone geschaffen werden. Es entsteht in der Idlhofgasse ein Abschnitt mit einer Baumreihe, welche nicht nur den zukünftigen Bewohner:innen des Planungsgebietes, sondern insbesondere für Fußgänger:innen eine Aufwertung des öffentlichen Raumes darstellt.
Zudem wird auf die kleinklimatische Wirkung von Bäumen, ungeachtet ob es sich dabei um private oder öffentliche Bäume handelt, hingewiesen. Auch wenn die Gesamtumsetzung aufgrund Bestände, für welche in absehbarer Zeit keine Entwicklungsabsicht besteht, erst nach einer längeren Zeitspanne erfolgen wird, können bereits einzelne Abschnitte mit Vorgärten und Bäumen zu einer grünräumlichen Verbesserung der Idlhofgasse führen.
Der Innenhof weist eine großzügige Tiefe auf. Daher kann aufgrund des geringfügigen Versatzes der Baumassen Richtung Hof von keiner relevanten nachteiligen Auswirkung für die Bewohner Kindermanngasse ausgegangen werden.
Die durch Bauflucht- und Baugrenzlinien mögliche Baukörpertiefe von 16 m entspricht dabei der historischen Bebauung an der Kindermanngasse.
Es erfolgt der Hinweis, dass Bebauungsplanfestlegungen nur innerhalb des Planungsgebietes möglich sind. Außerhalb des Planungsgebietes eines Bebauungsplanes gibt es keinen vom Gemeinderat zu beschließenden Rechtsinhalt.
Die Gestaltung, Nutzung und Einteilung eines Straßenraumes, wie bei der Idlhofgasse kann nicht im Bebauungsplanverfahren festgelegt werden, sondern obliegt der Stadt Graz in Verantwortung des Straßenamtes, welche die Instandhaltung, Ausbau und Nutzung des öffentlichen Gutes verwaltet.
Die Stadt Graz ist bemüht den öffentlichen Raum bzw. die Straßenräume sukzessive aufzuwerten, zu begrünen und für Fußgänger und Radfahrer attraktiver zu machen.
Ob und wann einzelne Straßen eine Neugestaltung erfahren, bedarf neben Prüfung der Eignung (Querschnitt, unterirdische Leitungsführungen, Verkehrsführungen) einer Projektierung und Budgetierung der Stadt Graz und kann nicht in der Bebauungsplanung beantwortet werden.

Aufgrund der derzeitigen Verkehrsnutzungen, des engen Querschnittes und den unterirdischen Leitungen gibt es für Baumpflanzungen innerhalb der Idlhofgasse derzeit keine Projektierung.

Inhaltlich darf ausgeführt werden, dass im Hinblick auf die Ausweisung der betreffenden Liegenschaft im 4.0 Flächenwidmungsplan (Nutzungskategorie „Kerngebiet" für das Erdgeschoss und Nutzungskategorie „Allgemeines Wohngebiet" für die Obergeschosse) die städtebauliche Zielsetzung einer Nutzungsdurchmischung klar ablesbar ist.
Laut § 30 des ROG sind Kerngebiete, jene Flächen, welche mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten eine höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte aufweisen. Als mögliche Nutzungen werden dabei Anlagen für – Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke, – Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, – Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten, – Verwaltung und Büros und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind.
Im Gebietsbereich sind bereichsweise in den Erdgeschosszonen ebenso Wohnnutzungen vorhanden. Dies trifft insbesondere für die Idlhofgasse zu. Daher ist im Falle von Wohnnutzungen im Erdgeschoss die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante von Wohnräumen mindestens 0,8 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau abzuheben.
Daher wurde die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen in der Lazarettgasse mit mindestens 3,90 m festgelegt, um eine belebte, nutzungsneutrale (flexible) Erdgeschosszone mit beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen (Cafés, Lokale, Bäckereien, auch Gemeinschaftsräume, etc.) zu ermöglichen.
Ad Eck Kindermanngasse – Josef-Huber-Gasse

Der Rahmen für die Gebäudehöhe der Eckverbauung des Baufeldes J vermittelt zwischen den bestehenden Gebäudehöhen der Josef-Huber-Gasse mit rund 15,5 m und der Gebäudehöhe in der gründerzeitlichen Bebauung in der Kindermanngasse mit rund 19 m. Der Bebauungsplan ermöglicht die Ausführung von Satteldächern und Flachdächern. Die Einfügung eines Entwurfes in das Orts- und Straßenbild, sowie die baukünstlerische Qualität ist in nachfolgenden Verfahren anhand eines konkreten Entwurfes zu prüfen. Zum Thema Einfügung eines Gebäudes in das Straßen- und Ortsbild darf auf die Zuständigkeit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, welche unabhängig von der grundsätzlichen, positiven Begutachtung der im 2. Entwurf festgelegten Höhen im 05.39.0 Bebauungsplanes, in den nachfolgenden Bauverfahren weitere Gutachten erstellen wird.

Einwendung 22 (OZ 98)
Gleichlautend zu Einwendung 7

Änderungen gegenüber dem 2. Auflage-Entwurf

VERORDNUNG: (Textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. neue Texte unterstrichen)

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

(16) Eine Unterschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Mindestwertes der Bebauungsdichte ist für die Grundstücke Nr. 618 und 606/2 zulässig.

PLANWERK:
Die Plandarstellung wurde aktualisiert und ergänzende Kotierungen angebracht.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:
Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend ergänzt und korrigiert.

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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 05.39.0 Bebauungsplan „Josef-Huber-Gasse – Kindermanngasse – Lazarettgasse - Idlhofgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

Die Sachbearbeiterin:

DI[in] 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)

(gegen Örtl)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 7 Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 16.10.2024

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 17.10.2024 Der/die Schriftführer:in:

Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

☑ Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste 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 Gries wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 05.39.0 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
- Extensive Dachbegrünung von Flachdächern
- Entsiegelung
- Freihaltung der (Innen-)Höfe
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

GRAZ DIGITALE SIGNATUR

Signiert von	Kohlbach Angelika
Zertifikat	CN=Kohlbach Angelika,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2024-10-07T15:27:17+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-10-08T08:22:58+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-10-08T08:22:58+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-10-08T08:51:38+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-10-08T09:04:19+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ: A14- 102238/2019/0099

05.39.0 Bebauungsplan

„Josef-Huber-Gasse – Kindermanngasse - Lazarettgasse – Idlhofgasse“
V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt vom 17.10.2024, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.39.0 Bebauungsplan „Josef-Huber-Gasse – Kindermanngasse - Lazarettgasse – Idlhofgasse“ beschlossen wird.

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

§ 1 ALLGEMEINES

(1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, VERWENDUNGSZWECK

(1) Für das Planungsgebiet gilt:
Geschlossene Bebauungsweise
Für die Grundstücke Nr.: 600/1, 600/2, 601, 602, 603, 604:
Gekuppelte Bebauungsweise

(2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m² Nutzfläche zu betragen.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

(1) Es werden gemäß der Plandarstellung 10 Baufelder (Baufelder A, B, C, D, E, F, G, H, I, J) festgelegt.

(2) Das „Baufeld A“ umfasst die Grundstücke 632 und 633 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 740 m².

(3) Das „Baufeld B“ umfasst die Grundstücke 630 und 631 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.216 m².

(4) Das „Baufeld C“ umfasst die Grundstücke 628/1, 628/2 und 629 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.013 m².

(5) Das „Baufeld D“ umfasst das Grundstück 623, 624, 627/1, 627/2 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.235 m².

(6) Das „Baufeld E“ umfasst die Grundstücke 619/1, 619/2, 620, 621 und 622 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.187 m^2.

(7) Das „Baufeld F“ umfasst das Grundstück 608 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von 426 m^2.

(8) Das „Baufeld G“ umfasst das Grundstück 607 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.230 m^2.

(9) Das „Baufeld H“ umfasst die Grundstücke 602, 603, 604 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 462 m^2.

(10) Das Baufeld „I“ umfasst die Grundstücke 600/1, 600/2, 600/3 und 601 mit einer Gesamtfläche von ca. 1.640 m^2.

(11) Das „Baufeld J“ umfasst die Grundstücke 639/4, 640, 642/1, 642/2 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.381 m^2.

(12) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert.

(13) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Baufeld A	max. Bebauungsgrad: 0,35
Baufeld B	max. Bebauungsgrad: 0,35
Baufeld C	max. Bebauungsgrad: 0,37
Baufeld D	max. Bebauungsgrad: 0,40
Baufeld E	max. Bebauungsgrad: 0,34
Baufeld F	max. Bebauungsgrad: 0,57
Baufeld G	max. Bebauungsgrad: 0,46
Baufeld H	max. Bebauungsgrad: 0,45
Baufeld I	max. Bebauungsgrad: 0,35
Baufeld J	max. Bebauungsgrad: 0,50

(14) Eine Überschreitung der im gültigen Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) für die Grundstücke Nr. 613, 614, 610 und 605 zulässig.

(15) Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) für Dachraumausbauten zulässig.

(16) Eine Unterschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Mindestwertes der Bebauungsdichte ist für die Grundstücke Nr. 618 und 606/2 zulässig.

(17) Unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig.

(18) Pro Bauplatz ist maximal ein 1 Flugdach und 1 Nebengebäude im maximalen Gesamtausmaß von 40 m^2 zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

(1) Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

(2) Über die Baufluchtlinien hervortretende Balkone sind nicht zulässig.

(3) Erker über der Baufluchtlinie sind orientiert zu Vorgärten bis zu einer maximalen Tiefe von 0,5 m zulässig.
(4) Balkone dürfen maximal 2,20 m über die Baugrenzlinien vortreten.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

(1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufhöhen (GH. max.) und Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
(2) Bei Satteldächern ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gesamthöhe bis max. 2,5 m zulässig.
(3) Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
(4) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat in der Lazarettgasse mindestens 3,90 m zu betragen.
(5) Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mind. 0,8 m straßenseitig vom jeweils angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.
(6) Zulässigen Dachformen sind: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 41° und Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°.
(7) Bei Flachdächern ist ein Penthouse-Geschoss zulässig, dieses muss straßenseitig mindestens 2,50 m und hofseitig mindestens 2 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden.
(8) Entlang der Idlhofgasse sind innerhalb der festgelegten Gebäude und Gesamthöhen maximal 5 Geschosse mit einem Dachgeschoss (Satteldach) oder beidseitig zurückversetzten Penthouse-Geschoss zulässig.
(9) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
(10) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 ° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.
(11) Bei Satteldächer sind Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (angepasst an die Fassadengestaltung) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
(2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
(3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Gesamttiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten. Bei Neuerrichtung von Balkonen an Altbeständen sind geringere Abstände zulässig, jedoch nur bis zu einer maximalen Balkontiefe von 1,80 m.
(4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.

(5) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen, bei den Einzelgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.

(6) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

(7) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.

(8) Bei Neu- und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig.

(9) Für das straßenseitige Erdgeschoss gilt: Offene Durchgänge und Zufahrten von der Verkehrsfläche in den Hofbereich sind unzulässig.

(10) Für max. 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(1) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

(2) Die Errichtung von PKW-Stellplätzen gemäß der Verpflichtung laut § 89 (4) Stmk. Baugesetz gilt ab einer Bauplatzgröße von 1.200 m^2. Unter 1.200 m^2 Bauplatzgröße sind nur Tiefgaragen zulässig, welche bauplatzübergreifend erschlossen werden.

(3) Für die Grundstücke Nr. 606/2 und 618 gilt: Die Errichtung einer Quartiersgarage im Ausmaß von max. 90 Stellplätzen mit zugehörigem Stiegenhaus- und Liftbauwerk ist zulässig.

(4) Tiefgaragenrampen sind überwiegend in das Gebäude zu integrieren und einzuhausen. Ausgenommen davon sind die Grundstücke 606/2 und 618.

(5) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 70 – 80 m^2 Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

(6) Bei Neuerrichtung von Gebäuden für Versammlungsstätten sind je Besucher 0,05 – 0,15 PKW-Abstellplätze und für Studentisches Wohnen sind je Bett 0,15 – 0,3 PKW-Abstellplätze herzustellen.
Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.

(7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.

(8) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.

(9) Die Fahrradabstellplätze sind mindestens zu 80% innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.

(10) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

(11) 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 als Grünflächen auszugestalten.

(2) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Pflanzungen, Bäume

(3) Bei Neu- und Zubauten ist je angefangene Hoffläche von 150 m² ein Laubbaum zu pflanzen.

(4) Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

(5) Bei den Baumpflanzungen gemäß § 8 (2) sind Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen unzulässig.

(6) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.

(7) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig.

(8) Bäume sind als Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) oder 2. Ordnung (mittelkronig) in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

(9) Bei versiegeltem und teilversiegeltem Umfeld ist eine offene Baumscheibe von netto mindestens 9,00 m² herzustellen.

(10) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt im Innenhof für Laubbäume 1. Ordnung mind. 10,0 m, für Laubbäume 2. Ordnung mind. 6,0 m. Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,0 m reduziert werden.

(11) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelvolumens von Bäumen ist unzulässig.

(12) Eine Unterbauung der im Plan eingetragenen Baumgruppe ist unzulässig.

(13) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

(14) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

PKW-Abstellflächen

(15) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe und bei Pflanzung von mittelkronigen Bäumen eine Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe vorzusehen.

Geländeveränderungen

(16) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus im Ausmaß von maximal 0,50 m zulässig.
Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

(17) Mindestens 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche darf nicht unterbaut werden und ist als gewachsener Boden zu erhalten.

(18) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

(1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten.

§ 10 SONSTIGES

(1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² sind unzulässig. Werbeanlagen sind in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.

(2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,00 m) zulässig.

(3) Einfriedungen sind in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Lärmschutzwände sind unzulässig.

(4) Müllsammelstellen sind innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien anzuordnen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

(1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31.10.2024 in Kraft.

(2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Die Bürgermeisterin:

Elke Kahr

STADT GRAZ STADTPLANUNG

GZ.: A 14-102238/2019/0099

Bearbeiter[in]: DI[in] Angelika Kohlbach

05.39.0 Bebauungsplan

"Josef-Huber-Gasse - Kindermanngasse - Lazarettgasse - Idlhofgasse"
V. Bez., KG Gries

Graz, 17.10.2024

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaft Grundstück Nr. 607 (vormalig 607 und 606/1), KG Gries haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.
Das Planungsgebiet umfasst das Geviert Josef-Huber-Gasse - Kindermanngasse - Lazarettgasse - Idlhofgasse und weist gesamt eine Größe von ca. 22.330 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 im Süden und einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0 im Norden ausgewiesen.

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.

Laut Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal im innerstädtischen Wohn- und Mischgebiet: „Wohnen hoher Dichte / Zentrum“.

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

Ziel im Gebietsbereich ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch eine städtische, geschlossene Blockrandbebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes. Die bereits vorhandene Blockrandbebauung soll komplettiert bzw. verstärkt werden und dabei die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt werden.
Durch die Verlagerung der Baumassen an die Straße und Abbruch von Altbeständen sollen zusätzliche, lärmgeschützte Grünflächen aktiviert werden. Ähnlich wie in der Kindermanngasse soll in einem Teilbereich der Idlhofgasse durch Schaffung einer begrünten Vorgartenzone der öffentliche Raum aufgewertet werden.

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen vor:

- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 29.04.2021

- Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission vom 02.10.2020
- Stellungnahme der Abteilung Grünraum- und Gewässer vom 13.12.2023

2. Verfahren

AUFLAGE, 1. ENTWURF
Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19. Mai 2021 über die Auflage des ersten 05.39.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 2. Juni 2021.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 3. Juni 2021 bis zum 5. August 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 22. Juni 2021 unter Berücksichtigung der geltenden Covid-19 Bestimmungen durchgeführt.
Während der Auflagefrist langten 39 Einwendungen, 1 Nullmeldung und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Mit interessierten Bürger:innen wurde zu Fragen der weiteren Entwicklung des Planungsgebietes ein offener Dialogprozess mit Veranstaltungen am 2. Mai 2023 und 13. Dezember 2023 durchgeführt. Die Ergebnisse und Ideen sind in den zweiten Entwurf eingeflossen.

Aufgrund der, während der ersten Auflagefrist eingegangenen Einwendungen und den Erkenntnissen aus dem Dialogprozess wurde der 05.39.0 Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten abgeändert:

VERORDNUNG: (Textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. neue Texte unterstrichen)

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, VERWENDUNGSZWECK

(1) Für das Planungsgebiet gilt:
Geschlossene Bebauungsweise
Für die ~~Bebauung im Innenhof gilt bei den~~ Grundstücke Nr.: ~~619/2, 620, 632 und 633~~:
600/1, 600/2, 601, 602, 603, 604:
Gekuppelte Bebauungsweise

§ 3 BAUFELDER~~PLÄTZE~~, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

(1) Es werden gemäß der Plandarstellung 10 Baufelder~~plätze~~ (Baufelder~~plätze~~ A, B, C, D, E, F, G, H, I, J) festgelegt.
(2) ~~Der~~ Das „Baufeld~~platz~~ A“ umfasst die Grundstücke 632 und 633 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 740 m².
(3) ~~Der~~ Das „Baufeld~~platz~~ B“ umfasst die Grundstücke 630 und 631 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.216 m².
(4) ~~Der~~ Das „Baufeld~~platz~~ C“ umfasst die Grundstücke 628/1, 628/2 und 629 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.013 m².

(5) ~~Der~~ Das „Baufeld~~platz~~ D“ umfasst das Grundstück 623, 624, 627/1, 627/2 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. ~~400~~ 1.235 m².

~~(6) Der „Bauplatz E“ umfasst das Grundstück 627/1, 626 und 625 der KG Gries mit einer Fläche von ca. 592 m².~~

(6) ~~Der~~ Das „Baufeld~~platz~~ E ~~F~~“ umfasst die Grundstücke 619/1, 619/2, 620, 621 und 622 ~~623 und 624~~ der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.187 m² ~~. 556 m².~~

~~(7)~~ Das Baufeld „F“ umfasst das Grundstück 608 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von 426 m².

(8) ~~Der~~ Das „Baufeld~~platz~~ G“ umfasst das Grundstück ~~die Grundstücke 619/1, 619/2, 620, 621 und 622~~ 607 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. ~~1.187m²~~ 1.230 m².

~~(9) Der „Bauplatz H“ umfasst die Grundstücke 606/1 und 607 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.175 m² (netto).~~

(10) ~~Der~~ Das „Baufeld~~platz~~ ~~I~~H“ umfasst die Grundstücke 602, 603, 604 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 462 m².

(11) Das Baufeld „I“ umfasst die Grundstücke 600/1, 600/2, 600/3 und 601 mit einer Gesamtfläche von ca. 1.640 m².

(12) ~~Der~~ Das „Baufeld~~platz~~ J“ umfasst die Grundstücke 639/4, 640, 642/1, 642/2 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.381 m².

(13) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeld~~platz~~fläche definiert.

(14) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Baufeld~~platz~~ A	max. Bebauungsgrad: 0,35 ~~0,40~~
Baufeld~~platz~~ B	max. Bebauungsgrad: 0,35 ~~0,45~~
Baufeld~~platz~~ C	max. Bebauungsgrad: 0,37 ~~0,45~~
Baufeld~~platz~~ D	max. Bebauungsgrad: 0,40 ~~0,60~~
Baufeld~~platz~~ E	max. Bebauungsgrad: 0,34 ~~0,40~~
Baufeld~~platz~~ F	max. Bebauungsgrad: 0,57 ~~0,50~~
Baufeld~~platz~~ G	max. Bebauungsgrad: 0,46 ~~0,45~~
Baufeld~~platz~~ H	max. Bebauungsgrad: 0,45
Baufeld~~platz~~ I	max. Bebauungsgrad: 0,35 ~~0,60~~
Baufeld J	max. Bebauungsgrad: 0,50

(15) Eine Überschreitung der im gültigen Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) für die Grundstücke Nr. 613, 614, 610 und 605, ~~602, 603 und 604, 627/2~~ zulässig.

~~(17) Für die Grundstücke Nr. 598/1, 599, 602, 603, 604, 619/2, 620, 621, 624 sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzlinien, der Gebäude- und Gesamthöhen zulässig.~~

(17) Unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig.

(18) Pro Bauplatz ist maximal ein 1 Flugdach und 1 Nebengebäude im maximalen Gesamtausmaß von 40 m² zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

(2) Über die Baufluchtlinien hervortretende ~~Erker und~~ Balkone sind nicht zulässig.

(3) Erker über der Baufluchtlinie sind orientiert zu Vorgärten bis zu einer maximalen Tiefe von 0,5 m zulässig.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

(2) Bei Satteldächern ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gesamthöhe bis max. 2,5 m zulässig.

(10) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 ° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 ~~10~~ cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(8) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.

(9) Bei Neu- und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(1) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ~~sind~~ ausschließlich in Tiefgaragen ~~zu errichten~~ zulässig.

(2) ~~Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk Baugesetzes.~~
Die Errichtung von PKW-Stellplätzen gemäß der Verpflichtung laut § 89 (4) Stmk. Baugesetz gilt ab einer Bauplatzgröße von 1.200 m^2. Unter 1.200 m^2 Bauplatzgröße sind nur Tiefgaragen zulässig, welche bauplatzübergreifend erschlossen werden.

(3) Für die Grundstücke Nr. 606/2 und 618 gilt: Die Errichtung einer Quartiersgarage im Ausmaß von max. 90 Stellplätzen mit zugehörigen Stiegenhaus- und Liftbauwerk ist zulässig.

(4) Tiefgaragenrampen sind überwiegend in das Gebäude zu integrieren und einzuhausen. Ausgenommen davon sind die Grundstücke 606/2 und 618.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(2) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Pflanzungen, Bäume

(12) Eine Unterbauung der im Plan eingetragenen Baumgruppe ist unzulässig.

Sonstiges

(17) Mindestens 30 % der jeweils zugeordneten Hoffläche darf nicht unterbaut werden und ist als gewachsener Boden zu erhalten.

PLANWERK:

- Die Hofbebauung in Form einer Spange entfällt.
- Entlang der Idlhofgasse rückt die zukünftige Bebauung zugunsten einer begrünten Vorgartenzone um 6 m ab.
- Änderungen der Gebäudehöhen und Gesamthöhen
- Die Baufeldgrenzen wurden aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse aktualisiert.

- Festlegung zweier neuer Bauplätze: Gst.Nr. 608 = Baufeld F und Gst.Nr. 600/1, 600/2, 600/3 und 601 = Baufeld I
- Zonen mit erhaltenswerten Baumgruppen wurden durch eine Schraffur im Plan dargestellt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:
Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend ergänzt und korrigiert.

AUFLAGE, 2. ENTWURF

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24. April 2024 über die beabsichtigte Auflage des zweiten Entwurfes des 05.39.0 Bebauungsplanes informiert.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden nunmehr neuerlich angehört und der zweite Bebauungsplan-Entwurf über 9 Wochen, in der Zeit vom Donnerstag dem 9. Mai 2024 bis zum Donnerstag dem 11. Juli 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 20. Juni 2024 durchgeführt.

Zudem wurden alle Personen, welche Einwendungen zum ersten Bebauungsplan-Entwurf eingebracht haben, schriftlich von der neuerlichen Auflage des zweiten Entwurfes verständigt.

Während der Auflagefrist langten 19 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Aufgrund der, während der zweiten Auflagefrist eingegangenen Einwendungen wurde der 05.39.0 Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten abgeändert:

VERORDNUNG: (Textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. neue Texte unterstrichen)

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

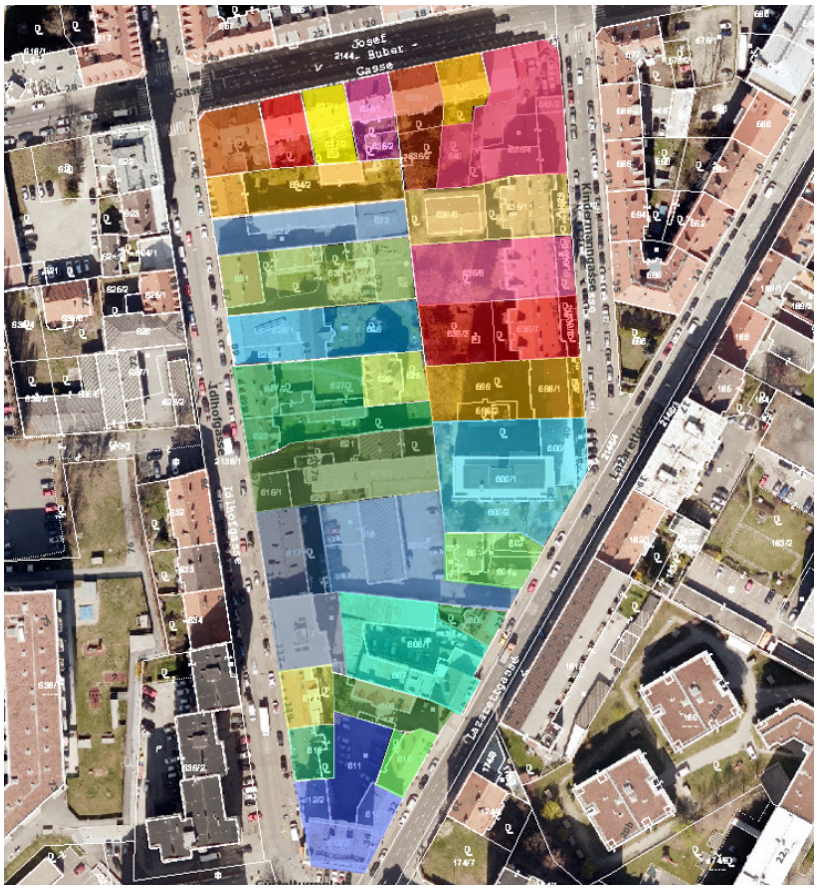
(16) Eine Unterschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Mindestwertes der Bebauungsdichte ist für die Grundstücke Nr. 618 und 606/2 zulässig.

PLANWERK:
Die Plandarstellung wurde aktualisiert und ergänzende Kotierungen angebracht.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:
Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend ergänzt und korrigiert.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet entspricht dem von den Straßen "Josef-Huber-Gasse - Kindermanngasse Lazarettgasse - Idlhofgasse" begrenzte Geviert und weist gemäß Katasterstand eine Gesamtfläche von ca. 22.330 m² brutto auf.



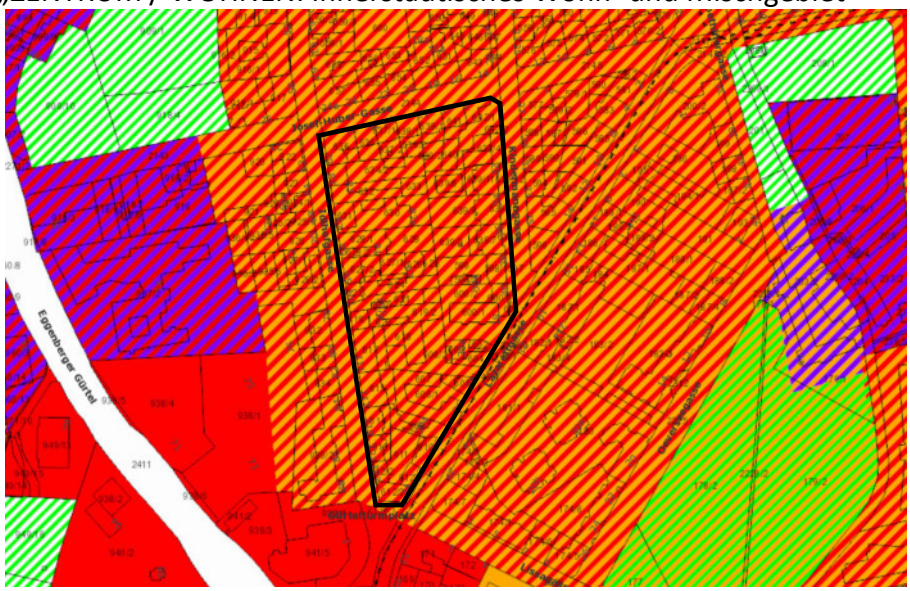
Luftbild 1 (2015) mit Kataster :
Auszug aus den Geo-Daten-Graz.

Grundstücke nach grundbücherlichen Eigentümer:innen im Planungsgebiet farblich differenziert dargestellt.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

○ <u>4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):</u>

„ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet “



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

Die schwarze Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet

Für ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet sind folgende Zielsetzungen im 4.0 STEK verankert:
Gebiete mit bereits überwiegend bebauten, städtebaulich homogen strukturierte Gebiete mit geringen Bestandsdichten und kleinteiliger Parzellierung. Angestrebt werden:
(1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
(2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
(3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z.B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.
(4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26).
(5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
(6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.
(7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
(8) Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
(9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

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

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:
- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen
  Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch
- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
  Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO § 5 (3)

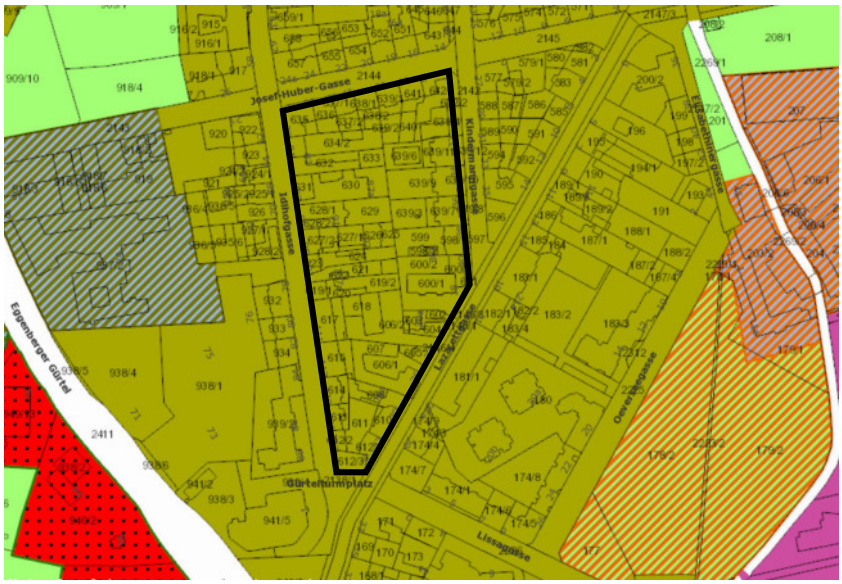
- Verkehr (Deckplan 3):
  Kategorie 1 (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“
  Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
  Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen.
  Planungsgebiet liegt im 1000 m Einzugsbereich des Knotens Don Bosco,
  des Graz-Köflacher Bahnhof und im nördlichen Bereich des Hauptbahnhofes.

Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):.

Die schwarze Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet

- 1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss):
  Bereichstyp „Blockrandbebauung“ innerhalb des Teilraumes 3: Murvorstadt Lend - Gries

Bebauungsweise:	*geschlossen*
Lage zur Straße:	*straßenraumbildend, straßenbegleitend*
Begrünung, Einfriedung,..:	*Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe*
Funktionsdurchmischung:	*im Bebauungsplan festlegen*
Parkierungsformen:	*Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten*
Sonstige Festlegungen:	*Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen . Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden*

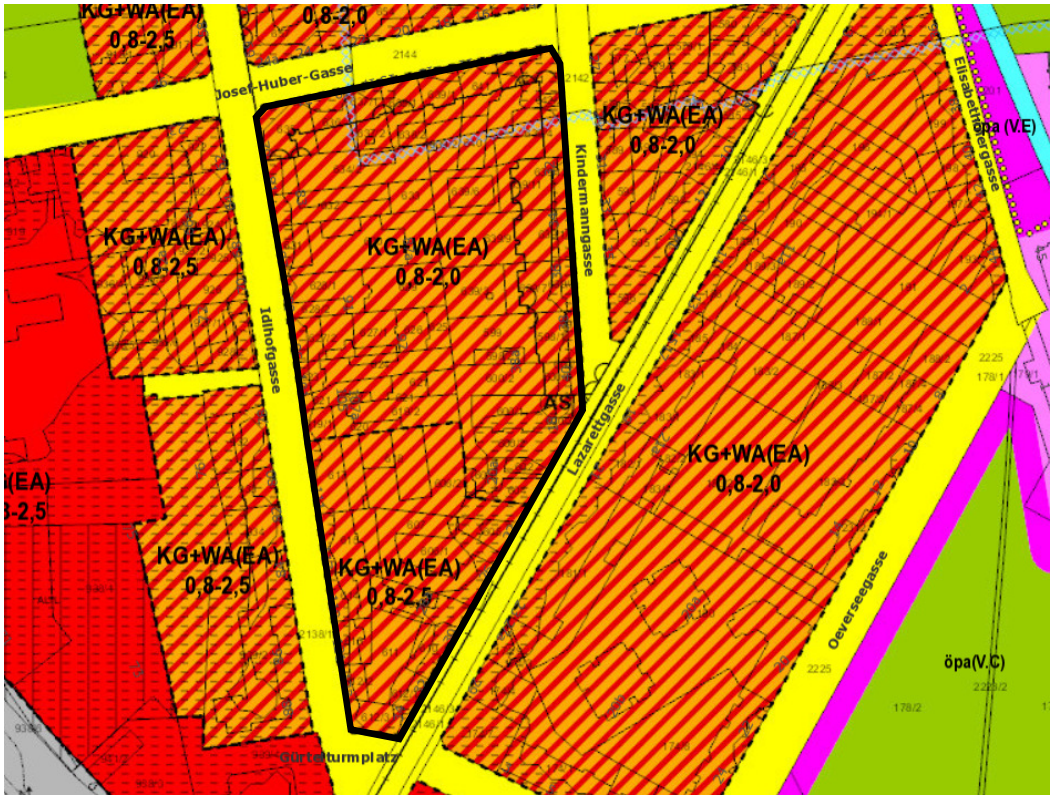


Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild - Bereichstypenplan
Die schwarze Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegt das Planungsgebiet in der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 im Süden und einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0 im Norden.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarze Umrandung bezeichnet den Bauplatz

§ 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.

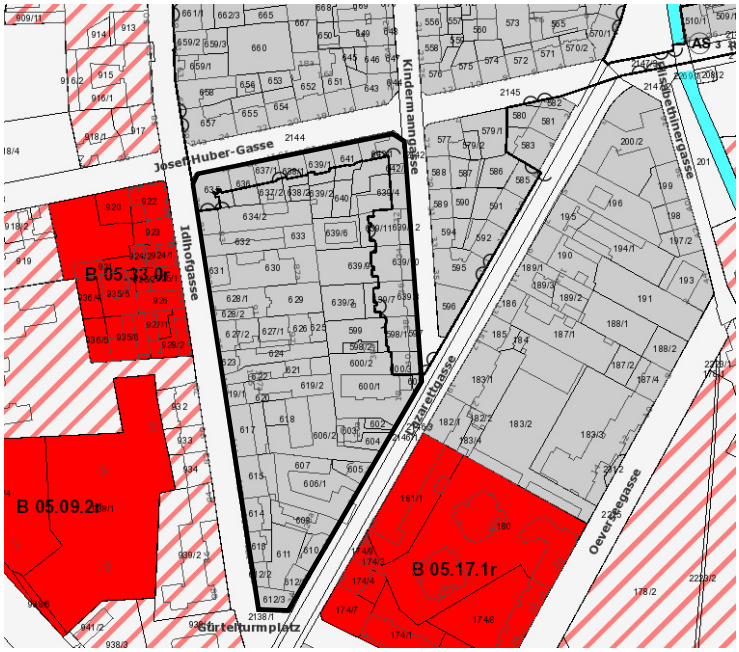
Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Kerngebiete	60	55	50
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Deckplan 1- Baulandzonierung:
  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 konfliktträchtiger 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.

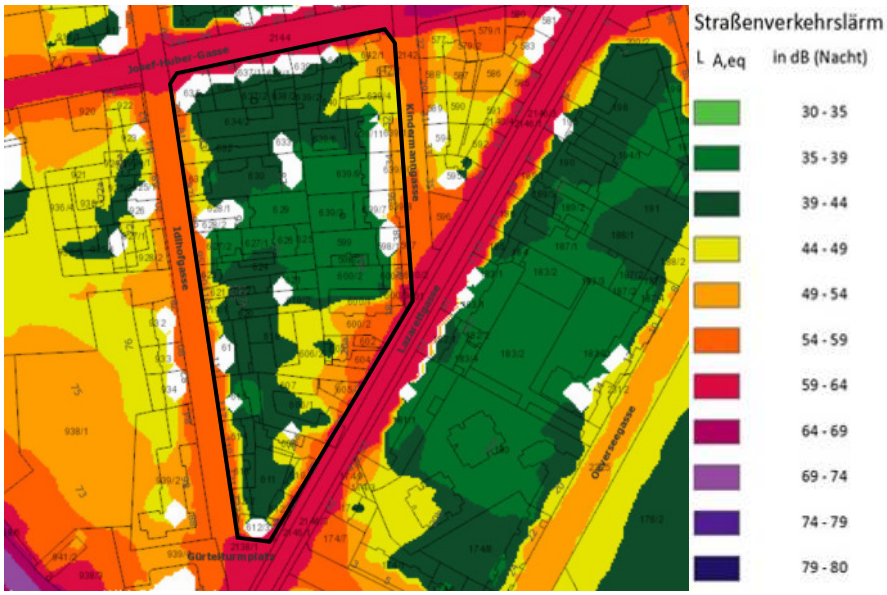
Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- Deckplan 2 - Beschränkungszonen für die Raumheizung 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.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

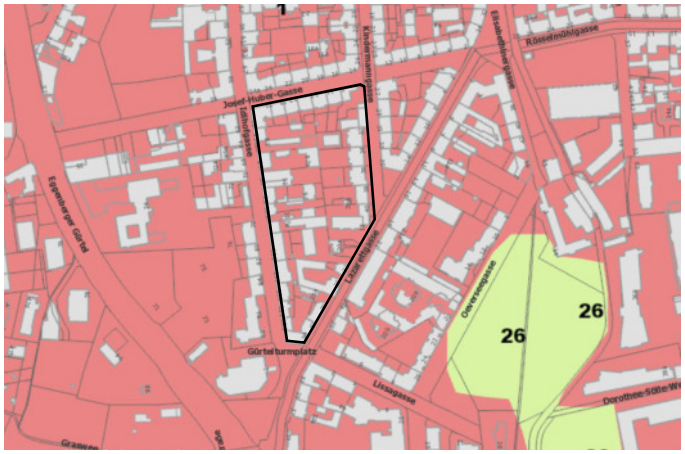
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): im kommunalen Entsorgungsbereich

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Stadtklimaanalyse:

- Klimatische Besonderheiten:
  „Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind“
- Planerische Empfehlungen: „Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen“



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

Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung
- Grundwasserschongebiet 1
- Altstadtschutzzone 3 entlang der Josef-Huber-Gasse und der Kindermanngasse

- Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Gries und umfasst das Gesamtgevierts innerhalb der **Josef-Huber-Gasse, der Kindermanngasse, der Lazarettgasse und der Idlhofgasse**.

Luftbild 1 (2022) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz

Die rot punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

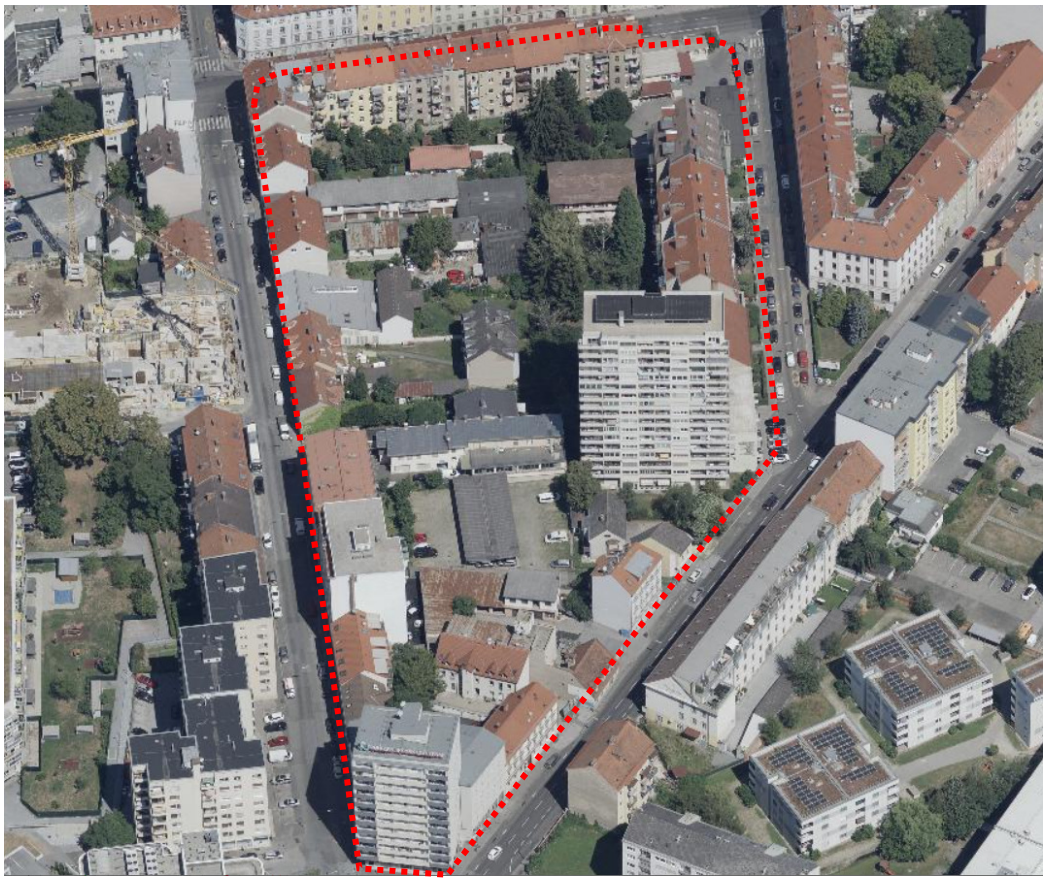
Das Geviert weist neben einer historischen Blockrandstruktur, zwei Hochhäusern, vorstädtische Straßenrandbebauung, großvolumige Wohnbauten aus dem 60er Jahren eine kleinteilige, gewerblich entwickelte Innenhofbebauung auf.

Entlang der Josef-Huber-Gasse und der Kindermanngasse befindet sich eine geschlossene historische Blockrandbebauung mit abschnittsweise einheitlichen Traufenlinien und 4 hohen Altbaugeschossen. Im Eckbereich „Josef-Huber-Gasse 9 - Kindermanngasse“ wird die Bebauung durch eine flächig bebaute Parzelle mit niedrigen Gebäuden unterbrochen.

Entlang der Idlhofgasse wird die Struktur heterogener und wechselt in vorstädtische Straßenrandbebauung von geringer und mittlerer Höhe und großvolumiger Bebauung durch zwei 6 und 9-geschossigen Wohnhäuser. Hofseitig der Idlhofgasse entwickelten sich teils kleinteilige Hofbebauungen, welche aus gewerblichen Strukturen hervorgingen.

Der südliche Abschluss zum Gürtelturm hin wird durch ein großvolumiges 12-geschossigen Hochhaus gebildet, welches mit seitlichen 6-geschossigen Gebäudeflanken an die geschlossene Bebauung der Idlhofgasse und Lazarettgasse anbindet.

In der Lazarettgasse ist die städtische, straßenbegleitende Bebauung in geschlossener Bebauungsweise nur fragmentarisch bei den Häusern 22, 30 und 32 vorhanden. Neben kleinteiligen, vorstädtischen Häusern dominiert das großvolumige Hochhaus „Lazarettgasse 18“ mit 17-Geschossen das Orts- und Straßenbild.



Luftbild 2 (2022) Schrägaufnahme
@Stadt Graz Stadtvermessung

Blick in nördliche Richtung.

Die rot punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Nördlich des Planungsgebietes:
Entlang der Josef-Huber-Gasse befindet sich eine gleichförmige gründerzeitliche Blockrandbebauung mit einheitlichen Traufenlinien und 4 Geschossen.

Südlich des Planungsgebietes:
Entlang der südlichen Lazarettgasse befindet sich eine straßenbegleitende Bebauung mit über weite Abschnitte 3-geschossiger Bebauung mit Satteldach. Die Höhen variieren dabei stark von 1 bis max. 7 Geschossen. Eine Baulücke liegt im Eckbereich zur Lissagasse.

Östlich des Planungsgebietes:
Der östliche Abschnitt der Kindermanngasse weist eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit 4 historischen Geschossen bzw. bei einem neuzeitlichen Gebäude 5 Geschosse mit Satteldächern auf.

Westlich des Planungsgebietes:
Auf der westlichen Seite der Idlhofgasse befindet sich neben einer heterogenen Bebauung mit überhöhter Eckbebauung im Bereich Josef-Huber-Gasse, eine straßenbegleitende vorstädtischer Bebauung mit 3 Geschossen und Satteldach und eine zurückspringende 8-geschossigen Wohnanlage als Endglied der Bebauung der Idlhofgasse im Süden. Eine Stichstraße als Zufahrt zum JUFA-Hotel und zur Kletterhalle (City Adventure Center) unterbricht ungefähr in der Mitte diesen Straßenabschnitt.

Foto 1: Josef-Huber-Gasse: Blick Richtung Westen

Foto 2: Ecke Josef-Huber-Gasse mit Idlhofgasse: Blick Richtung Süden

Foto 3: Idlhofgasse 87, 89, 95, 101:
Blick Richtung Süden

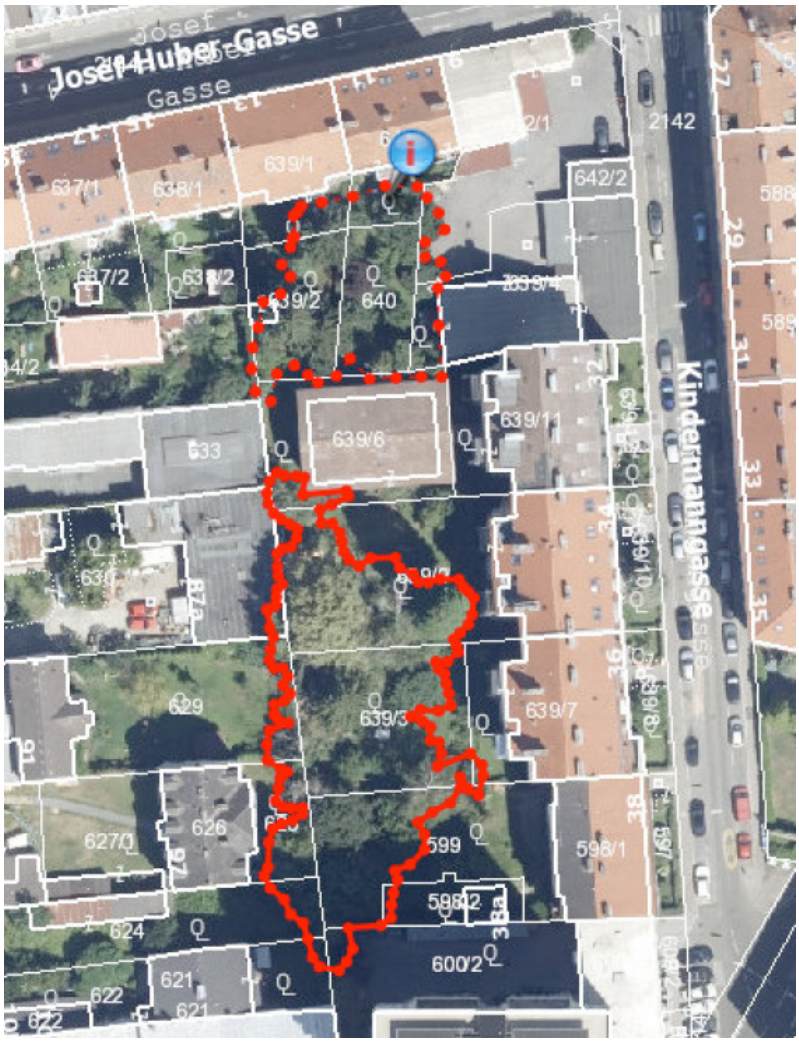
Foto 4: Idlhofgasse 107, 111, 117:
Blick Richtung Süden

Foto 5: Lazarettgasse 26, 22 und 20a, im Hintergrund Hochhaus Lazarettgasse 18
Blick Richtung Nordosten

Foto 6: Kindermanngasse 32, 34, 36 im Hintergrund Hochhaus Lazarettgasse 18
Blick Richtung Süden

- **Topographie**
  Das Bebauungsplangebiet ist im Wesentlichen als „annähernd eben“ zu bezeichnen, wobei das Gelände Richtung Hof fällt.

- **Grünraum und Baumbestand**
  Das Bebauungsplangebiet weist im Innenhof im Bereich zur Kindermanngasse und teilweise zur Josef-Huber-Gasse einen bemerkenswerten Baumbestand auf.
  Die A10-5 Abteilung Grünraum- und Gewässer gab ab 13.12.2023 folgende Stellungnahme zum Baumbestand ab:
  „Eine von der A10-5 durchgeführte Ortbesichtigung zur Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit der Bestandsbäume war nur unter eingeschränkten Bedingungen möglich, da nur einige wenige Grundstücke des Planungsgebiets zugänglich waren. Es konnte jedoch ein Großteil des Baumbestandes – über angrenzende Grundstücke – eingesehen werden. Diesbezüglich wird festgehalten, dass sich auf den Grundstücken Nr. 639/1, 639/2, 640, 641 und Nr. 639/9, 639/3, 599, und Nr. 625 zahlreiche Einzelbäume befinden, welche aus fachlicher Sicht zwei geschlossene Baumgruppen darstellen (siehe Abb. 2). Wenngleich einige dieser Einzelbäume bereits offensichtliche Schäden und eine abnehmende Vitalität aufweisen, erfüllen diese Baumgruppen gesamtheitlich betrachtet zahlreiche wichtige Funktionen und haben eine wesentliche Wirkung auf das örtliche Kleinklima. Diese Bäume unterliegen aufgrund ihres Stammumfanges zusätzlich der Grazer Baumschutzverordnung und sind – zusammengefasst - jedenfalls zu erhalten. Geschützte Einzelbäume, welche außerhalb der zukünftigen Baufelder stocken, sind zudem ebenfalls zu erhalten und gemäß den Verordnungsvorgaben bestmöglich zu schützen…"



Auszug aus der Stellungnahme der A10-5 Abteilung Grünraum- und Gewässer:
Abb. 2. Positionen der zwei geschlossenen Baumgruppen

- **Gebäudebestand**
  Das überwiegende Bebauungsplangebiet ist bebaut. Im Bebauungsplangebiet befinden sich folgende Bestände: (Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung, Gebäudehöhe gemessen straßenseitig – im ungefähren Ausmaß!)

  Josef-Huber-Gasse 21 / Idlhofgasse 79
  4- geschossiges gründerzeitliches Eckgebäude mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss mit Satteldach
  Gebäudehöhe: 15,4 m
  Gesamthöhe: 20,4 m

  Josef-Huber-Gasse 19
  4- geschossiges gründerzeitliches Wohngebäude mit Satteldach
  Gebäudehöhe: 15,5 m
  Gesamthöhe: 20,3 m

  Josef-Huber-Gasse 17
  4- geschossiges gründerzeitliches Wohngebäude mit Satteldach
  Gebäudehöhe: 15,5 m
  Gesamthöhe: 20,5 m

  Josef-Huber-Gasse 15
  4- geschossiges gründerzeitliches Wohngebäude mit Satteldach
  Gebäudehöhe: 15,5 m
  Gesamthöhe: 20,6 m

  Josef-Huber-Gasse 13
  4- geschossiges gründerzeitliches Wohngebäude mit Satteldach
  Gebäudehöhe: 15,3 m
  Gesamthöhe: 20,1 m

  Josef-Huber-Gasse 11
  3- geschossiges gründerzeitliches Wohngebäude mit Satteldach
  Gebäudehöhe: 13,5 m
  Gesamthöhe: 19,2 m

  Lazarettgasse 9 / Kindermanngasse
  Komplex aus 1-geschossigen, flächigen Gebäuden, teils Satteldach, teils Pultdach, Nutzung als Moschee
  Gebäudehöhe: ca. 4,8 m

  Kindermanngasse 32
  4-geschossiges, gründerzeitliches Wohngebäude mit steilem Mansardendach und aufgesetzten Satteldach, 3-geschossiges Hofgebäude mit Satteldach
  Gebäudehöhe: 19,0 m (Höhe Mansarde)
  Gesamthöhe: 24,5 m

Kindermanngasse 34
4-geschossiges, gründerzeitliches Wohngebäude mit steilem Mansardendach und aufgesetzten Satteldach,
Gebäudehöhe: 18,9 m (Höhe Mansarde)
Gesamthöhe: 24,6 m

Kindermanngasse 36
4-geschossiges, gründerzeitliches Wohngebäude mit steilem Mansardendach und aufgesetzten Satteldach
Gebäudehöhe: 19,0 m (Höhe Mansarde)
Gesamthöhe: 24,7 m

Kindermanngasse 38
3-geschossiges, gründerzeitliches Wohngebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 13,0 m
Gesamthöhe: 18,8 m

Lazarettgasse 18 / Kindermanngasse 40
17-geschossiges Wohnhochhaus mit 4-geschossigen Anbau
Gebäudehöhe Hochhaus: 49, 9 m
Gesamthöhe Hochhaus: 52,3 m

Lazarettgasse 20a
Zwei 2-geschossige Gebäude mit Satteldach, gewerbliche Nutzung
Gebäudehöhe: 8,4 m
Gesamthöhe: 13,4 m

Lazarettgasse 22
4-geschossiges, gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 14,8 m
Gesamthöhe: 18,9 m

Lazarettgasse 26
1-geschossiger Altbestand mit hohem Satteldach, Komplex aus 1-geschossigen Lagergebäuden, 3- 4-geschossiger Gebäudeteil mit Pultdach im Hof der Länge nach gekuppelt.
Altbestand: Gebäudehöhe: 3,9 m Gesamthöhe: 10,3 m
Gekuppelter Hofteil: Gebäudehöhe: 11,0 m Gesamthöhe: 13,4 m

Lazarettgasse 28a
2-geschossiges Hofgebäude mit Pultdach, gekuppelt der Länge nach Richtung Norden
Gebäudehöhe: 8,8 m

Lazarettgasse 30
3-geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 11,3 m
Gesamthöhe: 15,4 m

Lazarettgasse 32 / 34 – Idlhofgasse 123
12-geschossiges Wohnhochhaus mit zwei 6-geschossiges Wohngebäudeflanken
Wohnhochhaus: Gebäudehöhe: 37,7 m
6-geschossige: Gebäudehöhe: 19 m

Idlhofgasse 121
3-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach
Gebäudehöhe: 12 m
Gesamthöhe: 16 m

Idlhofgasse 119
3-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach
Gebäudehöhe: 13,5 m
Gesamthöhe: 16 m

Idlhofgasse 117
9-geschossiges Wohnhaus mit Flachdach
Gebäudehöhe: 27,7 m

Idlhofgasse 111
6-geschossiges Wohnhaus mit flach geneigten Satteldach
Gebäudehöhe: 19,9 m

Idlhofgasse 107 und 107a
1-geschossiges Geschäftsgebäude mit 2-geschossigen Hofgebäude, gekuppelt zu 105
Geschäftsgebäude: Gebäudehöhe: 4,5 m
Hofgebäude: Gebäudehöhe: 7,7m

Idlhofgasse 105
2-geschossiges Hofgebäude gekuppelt zu 107a und 1-geschossige Garage
Gebäudehöhe: 6,6 m

Idlhofgasse 101
3-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach
Gebäudehöhe: 9,4 m
Gesamthöhe: 11,1 m

Idlhofgasse 97
2-geschossiges Hofgebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 7,6 m
Gesamthöhe: 13 m

Idlhofgasse 95
2-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach
Gebäudehöhe: 7,7 m
Gesamthöhe: 12,6 m

Idlhofgasse 89 und 91
2-geschossiges Gebäude mit verschieden geneigten Dächern
Gebäudehöhe: 7,7 m
Gesamthöhe: 9,4 m

Idlhofgasse 87 und 87a
3-geschossiges Gebäude mit Satteldach,
1-geschossiges Hofgebäude mit gewerblicher Nutzung, gekuppelt Richtung Westen
Gebäudehöhe: 11,4 m
Gesamthöhe: 16,3 m

Idlhofgasse 83
Komplex aus niedrigen, 1-geschossigen Hallen mit gewerblicher Nutzung
Gebäudehöhe: 3,8 m

Idlhofgasse 81
2-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach
Gebäudehöhe: 10,1 m
Gesamthöhe: 14,24 m

- **Infrastruktur** (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)
  Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.
  Ein Lebensmittelmarkt und eine Bäckerei befindet sich am Gürtelturmplatz.
  Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden bzw. gut zu erreichen.

  Schulen:
  Volksschule Graz-Bertha v. Suttner, Lagergasse 41, ca. 800 m Entfernung
  Volksschule Graz Andrä, Grenadiergasse 1, ca. 800 m Entfernung
  Neue Mittelschule Graz-Albert Schweitzer, Grieskai 62, ca. 800 m Entfernung
  BG / BRG Oeverseegasse, Oeverseeegasse 28, ca. 200 m Entfernung

  Kindergarten / Kinderkrippe:
  Städtische Kinderkrippe Idlhofgasse, Idlhofgasse 74, ca. 150 m Entfernung
  Kindergarten Kinderfreunde Josef-Huber-Gasse, Josef-Huber-Gasse 38a, ca. 300 m Entfernung
  Wiki Kindergarten Albert Schweitzer, Albert-Schweitzer-Gasse 36, ca. 500 m Entfernung

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

  Öffentlicher Verkehr:
  Das Bebauungsplangebiet ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz – Innerstädtische Bedienqualität (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende) angeschlossen:
  Durch die Haltestellen „Gürtelturmplatz“, „Lissagasse“ und „Elisabethinergasse“ sind im Nahbereich Anbindungen an die Buslinien 31 (Webling – Jakominiplatz – Uni-RESOWI) 32

(Seiersberg – Jakominiplatz), 33 (Peter-Rosegger-Straße – Jakominiplatz), 52 (Zentralfriedhof – Hauptbahnhof) und die Buslinie 40 (Jakominiplatz – Gösting) gegeben.
Der Verkehrsknotenpunkt „Don Bosco“ liegt ungefähr 600 m in südwestlicher Richtung entfernt.

MIV (motorisierter Individualverkehr)
Das Bebauungsplangebiet ist allseitig an das städtische Straßennetz angebunden.
Mit dem westlich gelegenen Eggenberger Gürtel und dem Lazarettgürtel (Bundesstraße-B 67) ist ein Anschluss an das höherrangige Straßennetz gegeben.

Radverkehr / Fußwege
Eine Radroute verläuft entlang der Idlhofgasse.
Im Bereich des Lazarettgürtels und des Eggenberger Gürtels besteht ein Anschluss an das Radwegnetz mit einem Radweg bzw. Geh- und Radweg (Zweirichtungsradweg) welcher vom sonstigen Kfz-Verkehr baulich getrennt, in beide Richtungen befahrbar ist.
Gehsteige sind entlang des Bebauungsplangebietes vorhanden.

- **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.
  Die Lage und Dimensionierung der Müllsammelstellen sind mit dem Abfallentsorgungsunternehmen abzustimmen.
  Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:
  www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 7, 10 der Verordnung)

Ziel im Gebietsbereich ist die städtische, geschlossene Blockrandbebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes. Die abschnittsweise bereits vorhandene Blockrandbebauung soll komplettiert bzw. verstärkt werden.

Eine weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Idlhofgasse, Josef-Huber-Gasse, Kindermanngasse und Lazarettgasse soll dabei zur Abschirmung der straßenseitigen Lärmimmissionen und zu einem ruhigen Innenhof führen.
Durch die Verlagerung der Baumassen an die Straße und Abbruch von Altbeständen sollen lärmgeschützte Grünflächen aktiviert werden.
Entlang der **Idlhofgasse** soll im Bereich der Häuser 87, 89, 95, 105 und 107 durch Abrücken der Bebauung eine Vorgartenzone mit Baumpflanzungen entstehen. Damit soll der Straßenraum aufgewertet und für die Bebauung – ähnlich wie in der Kindermanngasse - auch entlang der Idlhofgasse ein begrüntes Vorfeld geschaffen werden. Die Höhen entlang der Idlhofgasse orientieren sich dabei annähernd an die der Häuserzeile der Josef-Huber-Gasse und ermöglichen eine 5-geschossige Bebauung mit einem Dachgeschoss bzw. einem penthouseartigen Aufbau.
Die Baulücke im **Eckbereich Josef-Huber-Gasse – Kindermanngasse** kann gemäß den im Bebauungsplan festgelegten Höhen durch einen 5-geschossigen Baukörper mit einem Penthouse oder Dachgeschoss geschlossen werden.
Mit den festgelegten Höhenzonierungen wird zwischen den verschieden Bestandshöhen der anzubauenden Feuermauern vermittelt.
Durch die Aufnahme der vorhandenen Gebäudeflucht in der Kindermanngasse entsteht hier eine begrünte Vorgartenzone mit Bäumen.
Die bestehende historische Gründerzeitbebauung entlang der Josef-Huber-Gasse und Kindermanngasse kann als weitgehend abgeschlossen betrachtet werden. Die im Bebauungsplan festgelegten Höhen entsprechen dabei annähernd den Bestandshöhen lt. Luftbildauswertung der Stadtvermessung.
Einzig für das Haus **Kindermanngasse 38** wird eine Aufstockung ermöglicht.
Entlang der Lazarettgasse ermöglichen die festgelegten Maximalhöhen 5 Geschosse und nach einem straßenseitigen Rücksprung vom 2,5 m ein 6. Geschoss oder noch ein Satteldach.
Die Gebäudetiefe von 15 m soll eine attraktive Nutzung im Erdgeschoss ermöglichen, wobei bei kleineren Parzellen die Bebauung hofseitig als 1-geschossiger Sockel endet.

Das Ordnungsprinzip der Blockrandbebauung mit straßenraumbildender Bebauung und weitgehend einheitlichen Traufenlinien mit ca. 5 Geschossen wurde im Bebauungsplan konsequent als städtebauliche Zielsetzung ebenso über Liegenschaften mit Gebäuden sehr hoher Bestandsdichte, wie das 17-geschossige Hochhaus „Lazarettgasse 18“, das 12-geschossige Hochhaus „Lazarettgasse 34“ und die Wohnhäuser „Idlhofgasse 111 und 117“ gelegt. Eine dementsprechende Entwicklung wird jedoch aufgrund des weitaus geringeren „Baupotential“ im Bebauungsplan als nicht realistisch gesehen.

Die Festlegung einer Mindestwohnungsgröße von 30 m² Wohnnutzfläche trägt der gesunkenen durchschnittlichen Haushaltsgröße und gebotenen Ressourcenschonung ebenso Rechnung wie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit und einer Eindämmung der Bewohner:innenfluktuation.

Bauplätze, Bebauungsdichte, Abstände

Für einzelne Liegenschaften mit Baupotential wurden unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse Baufelder mit einem Bebauungsgrad festgelegt.
Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.
Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweist, wird der Bebauungsgrad in einem solchen Maximalausmaß festgelegt, dass nur bei weitgehender Bestandsentfernung (Hoffreimachung), eine Neubebauung möglich ist.
Die differenzierte Festlegung der Bebauungsgradwerte resultiert aus den unterschiedlichen Baufeldgrößen und Baufeldzuschnitten bzw. den unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten.

Bebauungsdichte:
Für einzelne, kleine Liegenschaften (Grundstück Nr. 613, 614, 610 und 605 KG Gries) wird im Rahmen des im Bebauungsplan festgelegten, baulichen Rahmens eine Überschreitung der Bebauungsdichte ermöglicht.

Luftbild 3 (2022) mit Kataster- Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz

Die punktierten Umrandungen zeigen die Liegenschaften mit der Möglichkeit der **Bebauungsdichteüberschreitung** im Rahmen des festgelegten baulichen Rahmens.

Damit soll eine gleichmäßige, urbane Bebauung mit annähernd einheitlichen Traufenlinien auch bei kleineren Liegenschaften ermöglicht werden.
Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Zusätzlich soll die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts bei Dachgeschoßausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglicht werden.

Aufgrund des ungünstigen Parzellenzuschnittes der Liegenschaft Grundstück Nr. 606/2 und 618 wird entlang der Lazarettgasse nur ein geringes Ausmaß an Bruttogeschossflächen zu generieren sein. Die Möglichkeit einer Bebauungsdichteunterschreitung für diese Liegenschaft wurde daher in die Verordnung aufgenommen.

Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind, durch die Festlegung der Baugrenzlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen entsprechend den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG möglich.

Um die mögliche Belegung der Hofflächen mit Gartenhütten, Nebengebäude und Flugdächer einzugrenzen und die Grünflächen damit zu schützen, wurde das Gesamtausmaß von Flugdächern und Nebengebäude mit insgesamt max. 40 m^2 pro Bauplatz begrenzt.

<u>Zu Gebäudehöhen, Aufbauten über der maximalen Gebäudehöhe, Dächer, Raumhöhen</u>
Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH. max.) und die maximal zulässigen Gesamthöhen (Ges.H.max.) festgelegt. Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
Die festgelegten Maximalhöhen ermöglichen entlang der Idlhofgasse und Lazarettgasse eine 5-geschossige Bebauung und nach einem straßenseitigen Rücksprung von mind. 2,5 m ein Penthouse bzw. ein ausgebautes Dachgeschoss. Für die Häuser Idlhofgasse 119 und 121 wird aufgrund der geringen Parzellentiefe straßenseitig nur eine Aufstockung auf 4 Geschosse ermöglicht.
Im Geviert sind Satteldächer und auch Flachdächer vorhanden. Im Bebauungsplan werden daher Flachdächer, flachgeneigte Dächer oder Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 41° ermöglicht. Für Satteldächer ist eine Überschreitung der Firsthöhe bzw. Gesamthöhe bis zu max. 2,5 m zulässig.
Flachdächer und flach geneigte Dächer sind unter Bedachtnahme auf das Kleinklima zu begrünen.

Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters und der Bestandsgebäude wurde die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen in der Lazarettgasse mit mindestens 3,90 m festgelegt, um eine belebte, nutzungsneutrale (flexible) Erdgeschosszone mit beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen (Cafés, Lokale, Bäckereien, auch Gemeinschaftsräume, etc.) zu ermöglichen.
Im Falle von Wohnnutzungen im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 0,8 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

Im Hinblick auf den Erhalt von einheitlich gestalteten, geschlossenen Dachlandschaften mit ziegelgedeckten Satteldächern ist die Integration von Haustechnikanlagen innerhalb des bestehenden Satteldachvolumens unerlässlich. Bei Flachdächern sind die Haustechnikanlagen ausreichend zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz zu versehen um nicht im Orts- und Straßenbild nicht markant in Erscheinung zu treten.
In Bereichen der Grazer Altstadtschutzzone regelt zudem die Dachlandschaftsverordnung die Lage und mögliche Ausführung von Haustechnikanlagen. In diesen Zusammenhang

wird auf das Erfordernis einer Begutachtung durch die Altstadtsachverständigenkommission hingewiesen.
Photovoltaikanlagen und dergleichen sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Zu Formale Gestaltung von Gebäuden
Unmittelbar entlang der Straßen soll durch den Ausschluss von straßenseitigen Laubengängen, Erker und Balkonen städtische Fassaden entstehen. Um eine strukturelle Gliederung der Fassade zu ermöglichen, sind bei den Gebäuden mit Vorgärten entlang der Idlhofgasse und Kindermanngasse Erker bis zu einer Tiefe von 0,5 m über der Baufluchtlinie zulässig.

Für die Sicherung typischer architektonischer und räumlicher Qualitäten wurden Festlegungen zu Balkonen, Dachgauben, Vordächer usw. getroffen.
Für max. 1/4 der straßenseitigen Fassade im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Müllräume und dergleichen zulässig. Diese sind aus gestalterischen Gründen angepasst an die übrige Fassadengestaltung als geschlossene Räume auszuführen.
Ebenso sind Durchgänge und Zufahrten zum Hof zur Abschirmung des Straßenlärms und zur Aufwertung des Straßenraumes (Vermeidung dunkler Einschnitte) mit Toren geschlossen aufzuführen.

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

Des Weiteren werden zur Verminderung von negativen Auswirkungen (bspw. störende Lichtreflexionen oder überhöhte Oberflächenabstrahlung) auf die umgebenden Gebäude bzw. der Gebäude untereinander, Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes beschränkt. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind hiervon dezidiert ausgenommen, jedoch sollen insbesondere in Wohngeschossen Loch-

fassaden mit einem adäquaten Anteil an opaken Fassadenflächen zur Ausführung kommen. Diese Fassadengestaltungen sind auf das Ortsbild abzustimmen und werden in den nachfolgenden Verfahren auf Übereinstimmung mit § 43 (4) Stmk BauG geprüft.

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im § 10 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse zulässig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 7-8 der Verordnung)

Erschließung:

Die Anbindung der einzelnen Bauplätze erfolgt über das öffentliche Straßennetz entlang der Josef-Huber-Gasse, Kindermanngasse, Lazarettgasse und der Idlhofgasse. Die Festlegung der Lage der jeweiligen Zu- und Abfahrten für die Bauplätze erfolgt jeweils im Bauverfahren nach verkehrstechnischen Kriterien und ist mit dem Straßenamt der Stadt Graz abzustimmen.

Im Plan wurden die Straßenfluchtlinien eingetragen. Geringfügige Begradigungen sind in der Idlhofgasse vorgesehen. Bei der Liegenschaft Lazarettgasse 26 (Gst.Nr. 607) soll die Engstelle am Gehsteig im Fall einer Neubebauung beseitigt und die Fläche von ungefähr 38 m^2 in das öffentliche Gut übertragen werden.

PKW-Stellplätze / Tiefgaragen

PKW-Abstellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.
Aufgrund der teils schmalen und schwierigen Parzellenzuschnitte und um die Vorgartenzone der Idlhofgasse nicht durch Tiefgaragenzufahrten zu oft zu durchbrechen gilt die Verpflichtung für die Schaffung von PKW-Abstellplätzen erst ab einer Bauplatzgröße von 1.200 m^2, wobei bei kleineren Bauplätzen unter 1.200 m^2 die Errichtung einer Tiefgarage nur bei einer bauplatzübergreifenden Erschließung über eine benachbarte Tiefgarage und über deren Zufahrt zulässig ist.

Lt. Stellungnahme der Verkehrsplanung (GZ: A10/8 – 107499/2019) ergibt sich des Weiteren folgende Empfehlung zum Stellplatzschlüssel:
Bei Neubauten ist je 70 -80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
Bei Neubauten von Gebäuden mit

- Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze herzustellen.
- Büronutzung sind je Besucher zwischen 0,07 und 0,18 PKW-Abstellplätze herzustellen.
- Geschäftsnutzungen sind je 100 m2 Verkaufsfläche 0,39 und 0,75 PKW-Abstellplätze für das Personal
- Geschäftsnutzungen sind je 100 m2 Verkaufsfläche 1,6 und 5,0 PKW-Abstellplätze für für KundInnen
- Versammlungsstätten sind je Besucher 0,05 – 0,15 PKW-Abstellplätze und für
- Studentisches Wohnen sind je Bett 0,15 – 0,3 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Hinweis:
Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
Mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für sonstige Nutzungen wie beispielsweise Büroflächen gemeint.

Quartiersgarage:
Auf der Liegenschaft Gst.Nr. 606/2 und 618, welche im Bestand eine oberirdische Parkplatzfläche darstellt, wird die Errichtung einer Quartiersgarage ermöglicht. Damit können bis max. 90 Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet und die Oberfläche dafür entsiegelt und begrünt werden.
Die Zufahrt ist dabei mit dem Straßenamt und der Verkehrsplanung abzustimmen und ggf. ein Leistungsfähigkeitsnachweis zu erbringen.

Fahrradabstellplätze

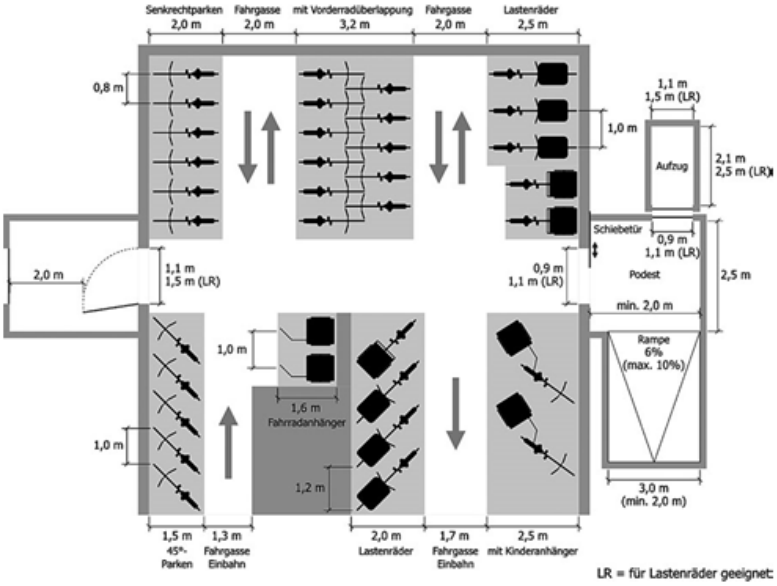


Abbildung 1:

Maße für ebenerdige Fahrradabstellflächen in m, Vgl.: RVS 03.02.13, S81

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 mindestens zu 80 % innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Plan wurden Baumstandorte für großkronige und mittelkronige Laubbäume eingetragen. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Um eine intensive Durchgrünung zu erhalten, sind alle nicht bebauten Hofflächen im Ausmaß von 150 m^2 mit einem Laubbaum zu bepflanzen.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.
Innerhalb des Planungsgebietes wurden Bestandsbäume einer Sichtkontrolle und Bewertung durch die Abteilung Grünraum und Gewässer unterzogen. Dabei wurden 2 Baumgruppen als „erhaltenswert“ eingestuft und diese als Fläche „Baumgruppe“ im Plan eingetragen. Um die gestalterische Funktionen und die wesentliche Wirkung auf das örtliche Kleinklima zu sichern ist eine Unterbauung der eingetragenen Zone „Baumgruppe“ nicht zulässig.

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

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) auszuführen. Aufgrund der bereichsweisen Enge des Bauplatzes und dem Gelände sind im Bereich der Böschungen und bei Terrassen Abminderungen zulässig.

Die oberste Decke der freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von klein und mittelkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von 1,0 m und bei großkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton-Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig
Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind zumindest extensiv zu begrünen.

<u>Außenanlageplan</u>
Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs. 2 Zif. 8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche (z.B. Tiefgaragen), Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen.
Die Bestandsbäume und Neupflanzungen sind mit der wahren Kronentraufe darzustellen.
Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

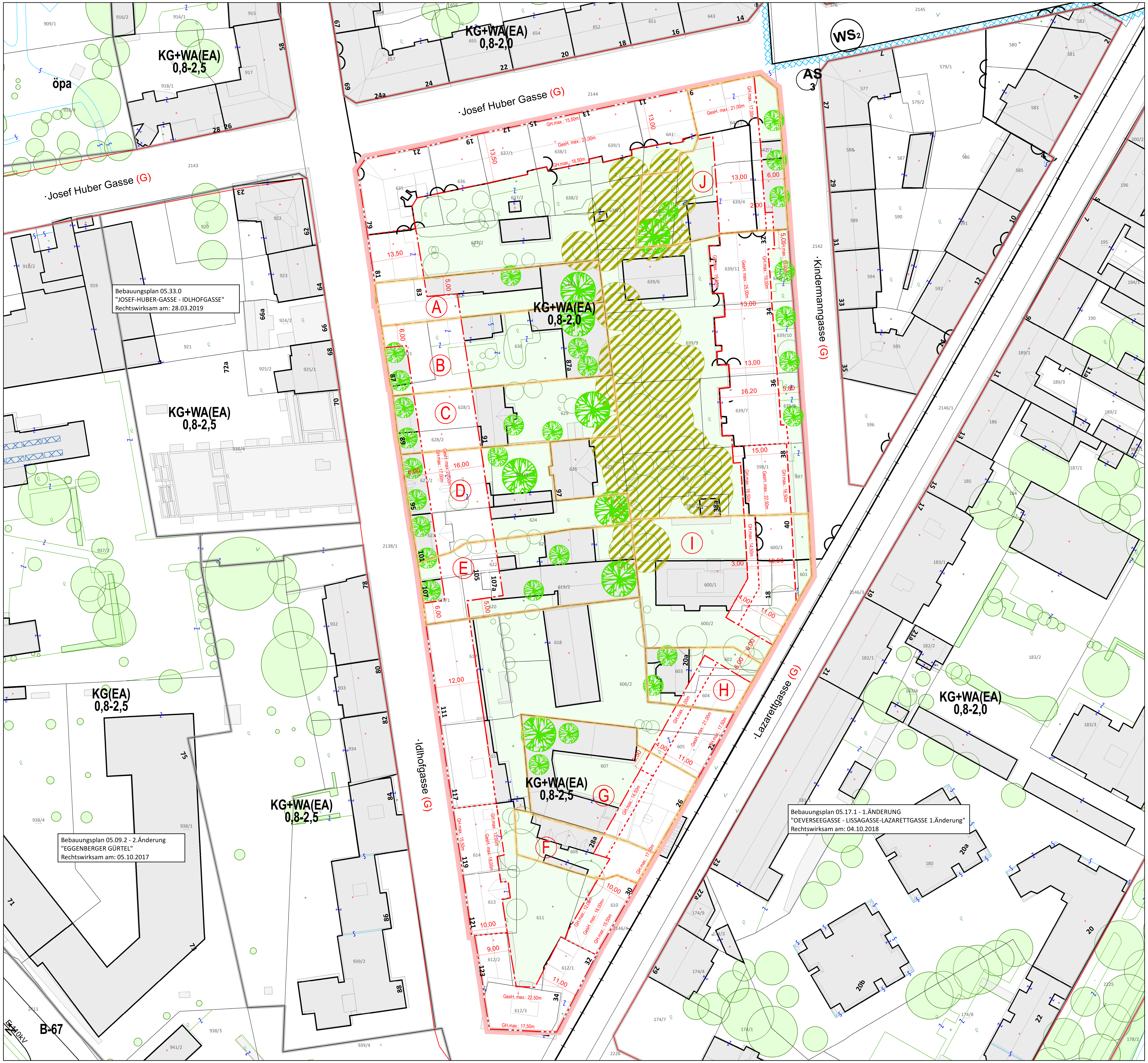
7. ALLGEMEINES

(siehe dazu § 1 der VO)

- Der 05.39.0 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 dreifärbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend der 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)



05.39.0 BEBAUUNGSPLAN

"JOSEF-HUBER-GASSE-KINDERMANNGASSE -LAZARETTGASSE-IDLHOFGASSE"

A14 - 102238/2019

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

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

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	2 - Blockrandbebauung
TEILRAUM:	3 - Murvorstadt Lend-Gries

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baufluchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
GH. max:13,00m	max. Gebäudehöhe	
GesH. max:22,50m	max. Gesamthöhe	
	Baufeld	
A	Baufeldbezeichnung	
	Bestehende Baumgruppe/ keine Unterbauung	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 22.330m²

Maßstab: 1:500

N

05.39.0 BEBAUUNGSPLAN

STADT GRAZ STADTPLANUNG

"JOSEF-HUBER-GASSE-KINDERMANNGASSE -LAZARETTGASSE-IDLHOFGASSE"

A14 - 102238/2019

Datum: Oktober 2024

Inhaltliche Bearbeitung: DIin Angelika KOHLBACH

Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHEK, Armin LANG

AUFLAGE VON: BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

Stempelfeld

05.39.0 BEBAUUNGSPLAN

"JOSEF-HUBER-GASSE-KINDERMANNGASSE -LAZARETTGASSE-IDLHOFGASSE"

A14 - 102238/2019

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

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

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	**2** - Blockrandbebauung
TEILRAUM:	**3** - Murvorstadt Lend-Gries

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baufluchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
GH. max:13,00m	max. Gebäudehöhe	
GesH. max:22,50m	max. Gesamthöhe	
	Baufeld	
A	Baufeldbezeichnung	
	Bestehende Baumgruppe/ keine Unterbauung	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 22.330m²

Maßstab: 1:1.000

N

05.39.0 BEBAUUNGSPLAN

"JOSEF-HUBER-GASSE - KINDERMANNGASSE - LAZARETTGASSE - IDLHOFGASSE"

A14 - 102238/2019/2020

STADT GRAZ STADTPLANUNG

Datum:	Oktober 2024
Inhaltliche Bearbeitung:	DI[in] Angelika KOHLBACH
Digitale Bearbeitung:	Jürgen DOLINSCHEK, Armin LANG
AUFLAGE VON:	BIS
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	

Stempelfeld

Bebauungsplan 05.33.0
"JOSEF-HUBER-GASSE - IDLHOFGASSE"
Rechtswirksam am: 28.03.2019

Bebauungsplan 05.09.2 - 2.Änderung
"EGGENBERGER GÜRTEL"
Rechtswirksam am: 05.10.2017

Bebauungsplan 05.17.1 - 1.ÄNDERUNG
"OEVERSEEGASSE - LISSAGASSE-LAZARETTGASSE 1.Änderung"
Rechtswirksam am: 04.10.2018

Josef Huber Gasse (G)

Kindermanngasse (G)

Idlhofgasse (G)

Lazarettgasse (G)

KG+WA(EA) 0,8-2,5

KG+WA(EA) 0,8-2,0

KG(EA) 0,8-2,5

B-67