

GZ: A14- 087800/2023/0002

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

Graz, 25. April 2024

Dok: Bebauungsplanung/02.19.0

## **02.19.0 Bebauungsplan**

**„Leonhardstraße – Merangasse – Obstgasse – Schumannngasse“**

II. Bez., KG: 63102 St. Leonhard

### **Auflage**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Die Grundeigentümer:innen der Liegenschaft 413 KG 63102 St. Leonhard haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Bebauungsplanungsgebiet umfasst den Bereich Leonhardstraße – Merangasse – Obstgasse – Schumannngasse und weist gesamt eine Größe von ca. 13.612 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Bebauungsplangebiet entlang der Leonhardstraße und teilweise entlang der Schumannngasse als „Kerngebiet überlagert mit einem allgemeinen Wohngebiet und einem Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 und entlang der Merangasse, der Obstgasse und teilweise entlang der Schumannngasse als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Laut Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb der Überlagerung „ZENTRUM/WOHNEN – Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“ und im „Wohngebiet hoher Dichte“.

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

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung liegen Bauinteressen auf der Liegenschaft 413 KG 63102 St. Leonhard (Antragsteller:in des Bebauungsplans) vor.

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

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen vor:

- Stellungnahmen der Altstadtsachverständigenkommission vom 17.07.2023
- Stellungnahme A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 27.06.2023
- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 11.09.2023, 03.04.2024

## 2. Verfahren

### AUFLAGE

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 24.04.2024 über die Auflage des 02.19.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgt gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 08.05.2024.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan-Entwurf über 9 Wochen, in der Zeit vom 09. Mai 2024 bis zum 11. Juli 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

## 3. Bebauungsplangebiet

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept entlang der Leonhardstraße innerhalb der Überlagerung „ZENTRUM/WOHNEN – Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“ (§ 10, § 13, § 18) und entlang der Merangasse, Obstgasse und Schumanngasse im „Wohngebiet hoher Dichte“ (§ 13).



Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept. Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

### **§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum**

- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.

- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.
- (4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.

**§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)**

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

**§ 18 ZENTRUM/WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet**

- (1) Durchmischung der Wohnnutzung- 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 BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

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

- (26) 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 Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.
- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.
- Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.
- Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30 % der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.
- (27) Erhalt und Fortführung der bestehenden Vorgartenzonen. (Teil C, Kap. 2.9)

### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Abgrenzung Kernstadt.  
Lage teilweise innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



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

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Altstadtschutzzone III.  
Gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 ist innerhalb der Altstadtschutzzonen die Erstellung eines Gutachtens gemäß GAEG i.d.G.F (Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz) erforderlich.

#### - Verkehr (Deckplan 3):



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idGF). Die gelb strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Kategorie 1 (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmittel in der Leonhardstraße durch die Straßenbahnlinien Nr. 1 und Nr. 7 und in der Merangasse durch die Buslinien Nr. 63 und Nr. 64 ist als sehr gut zu bezeichnen.

#### - Einkaufszentren (Deckplan 5):

Die Grundstücke entlang der Leonhardstraße liegen innerhalb des Geltungsbereiches D (violette Schraffur): keine Einkaufszentren zulässig.



Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idGF).

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

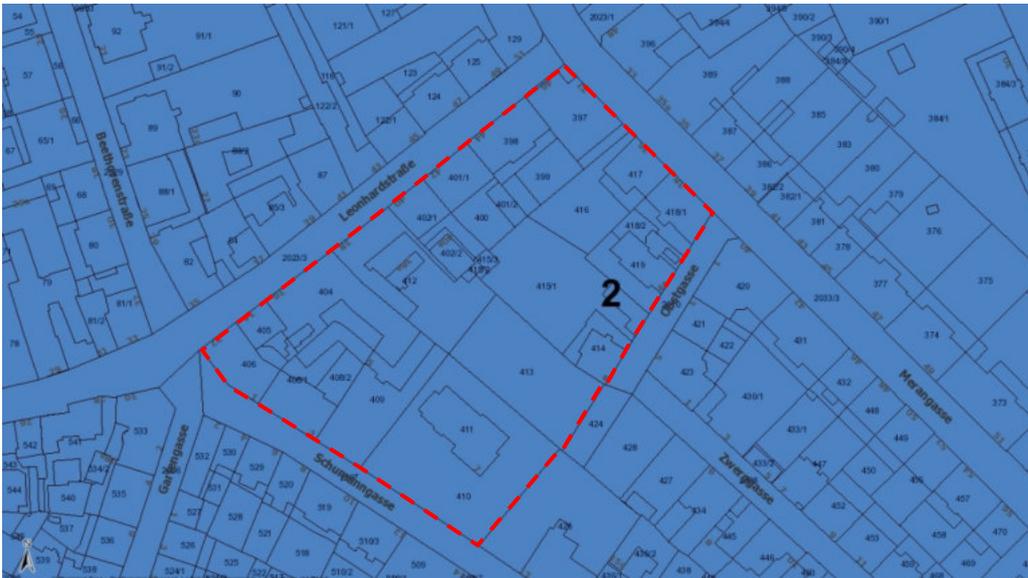
## 1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Blockrandbebauung“ im Teilraum Nr. 2 (Gründerzeitviertel Geidorf - St. Leonhard - Jakomini)



Auszug aus dem Bereichstypenplan des 1.0 Räumlichen Leitbildes.

Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.



Auszug aus dem Deckplan 1 des 1.0 Räumlichen Leitbildes - Teilraumabgrenzungen.

Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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

### Festlegungen innerhalb des Bereichstyps:

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

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

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) (in Rot gefärbt)

Kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025) (in Rosa gefärbt)



Auszug aus dem Kommunalen Energiekonzept 2017.

Die schwarz strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) entlang der Leonhardstraße und teilweise entlang der Schumannngasse im „Kerngebiet überlagert mit einem allgemeinen Wohngebiet und einem Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 und entlang der Merangasse, der Obstgasse und teilweise entlang der Schumannngasse im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4. Das Bebauungsplangebiet liegt überwiegend innerhalb des Sanierungsgebietes Lärm. Südöstlich des Bebauungsplangebietes ist eine Geh- und Radwegeverbindung (gelb punktierte Linie) zwischen der Zwerggasse und der Schumannngasse, in Verlängerung der Obstgasse, ersichtlich gemacht.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blau punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

### **§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:**

- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.

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

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

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

Bei Vorliegen einer Überschreitung sind für Neu-, Zu- und Umbauten die Nachweise der Einhaltung der festgelegten Schwellenwerte bzw. Widmungsgrenzwerte für die relevanten Bauplatzteile (unter Heranziehung von Lärmmessungen oder –gutachten) zu erbringen. Bei Nichteinhaltung dieser sind durch die Baubehörde entsprechende aktive (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung) oder passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude) vorzuschreiben.

#### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.



Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der Sanierungsgebiete Hochwasser sowie außerhalb der Hochwassergefährdungsbereiche.  
Der Bereich westlich des Bebauungsplangebietes entlang der Beethovenstraße und Leonhardstraße liegt innerhalb des HQ 100 Hochwassergefährdungsbereichs sowie innerhalb des Sanierungsgebietes Hochwasser.

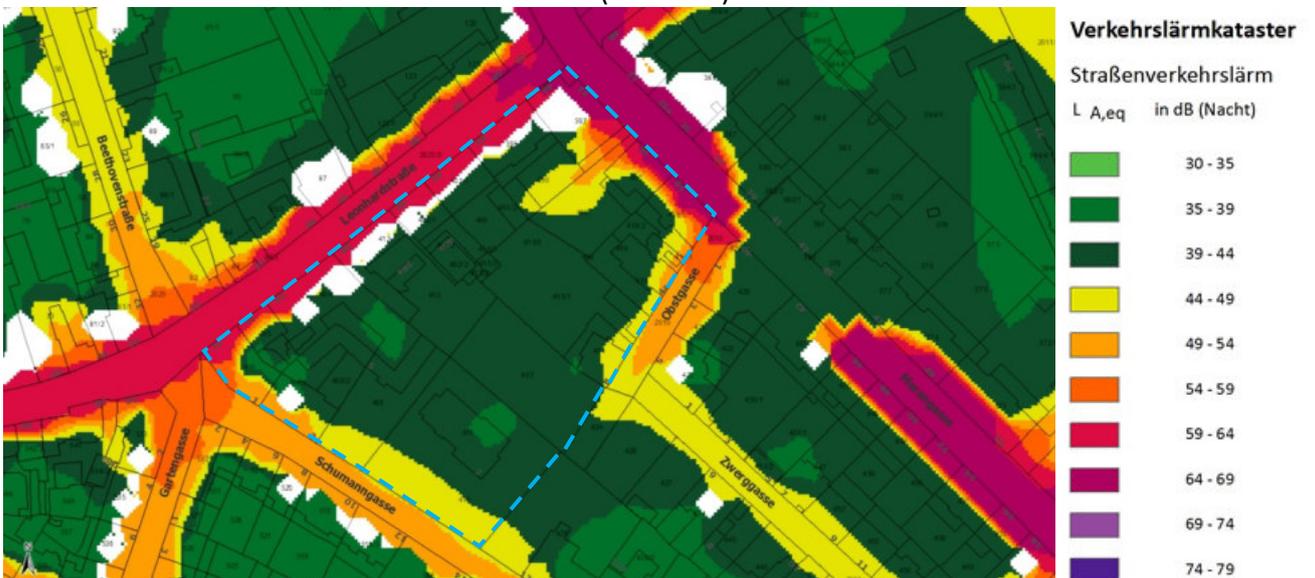


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

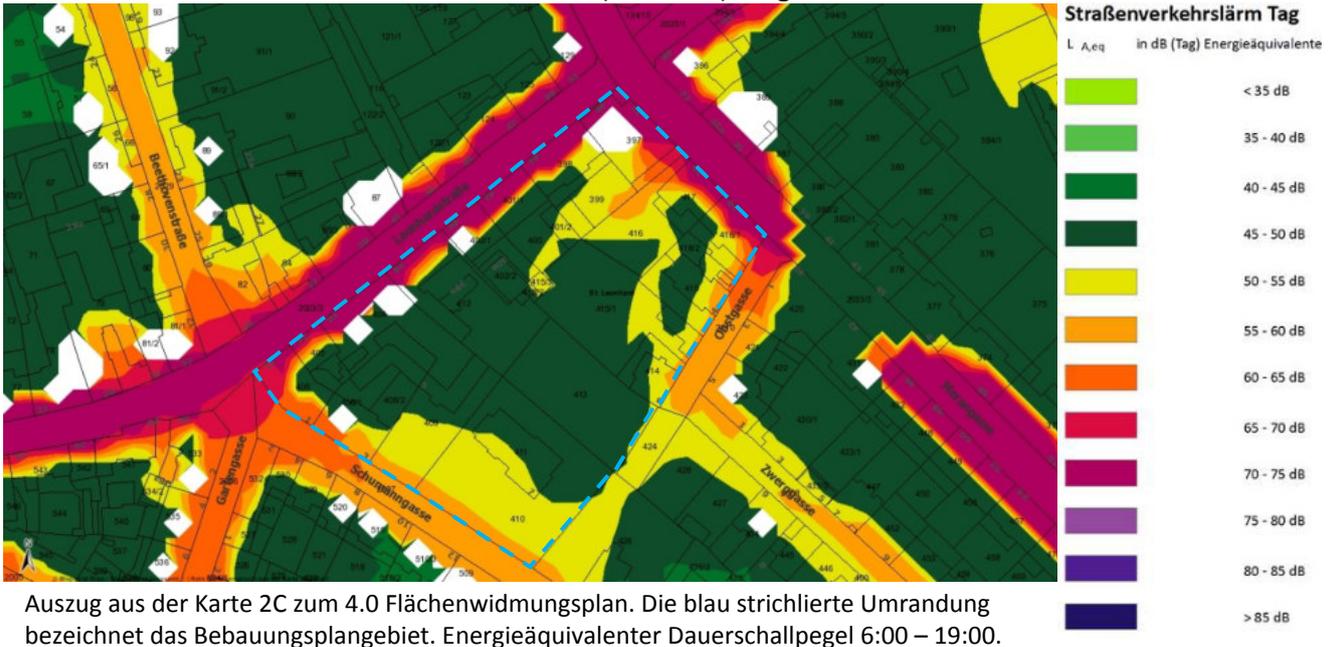
#### Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Bebauungsplangebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A): Nacht

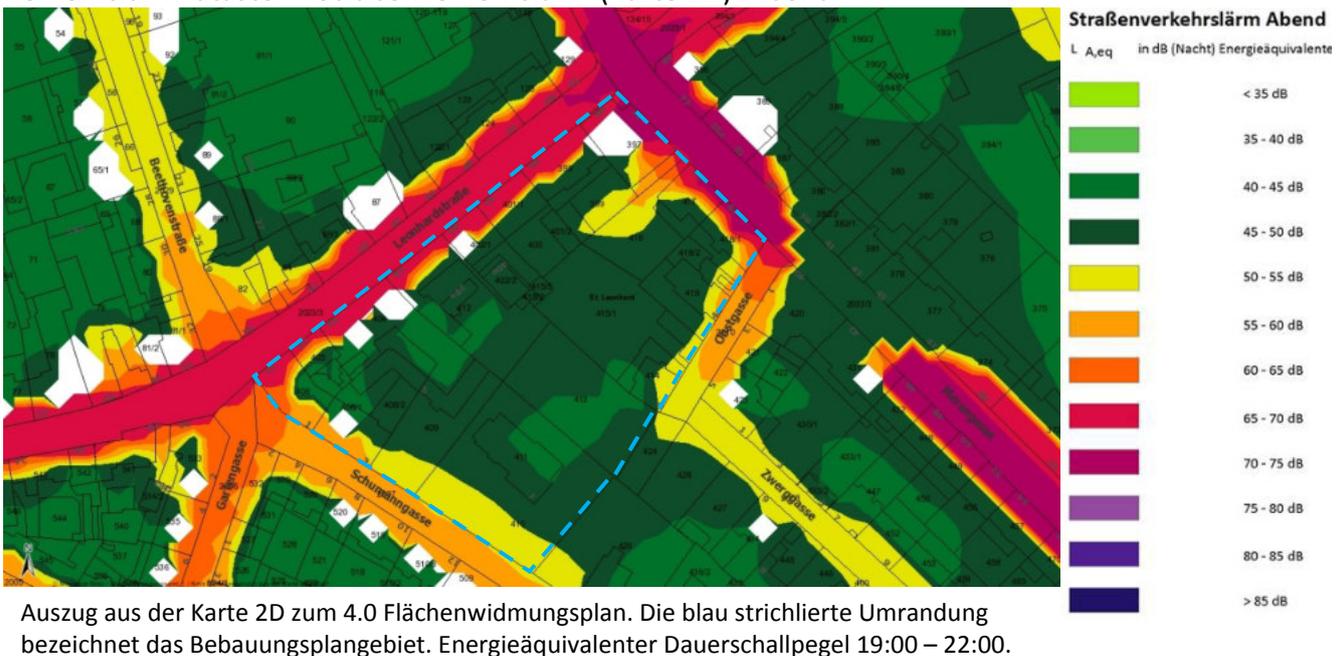


Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2C): Tag

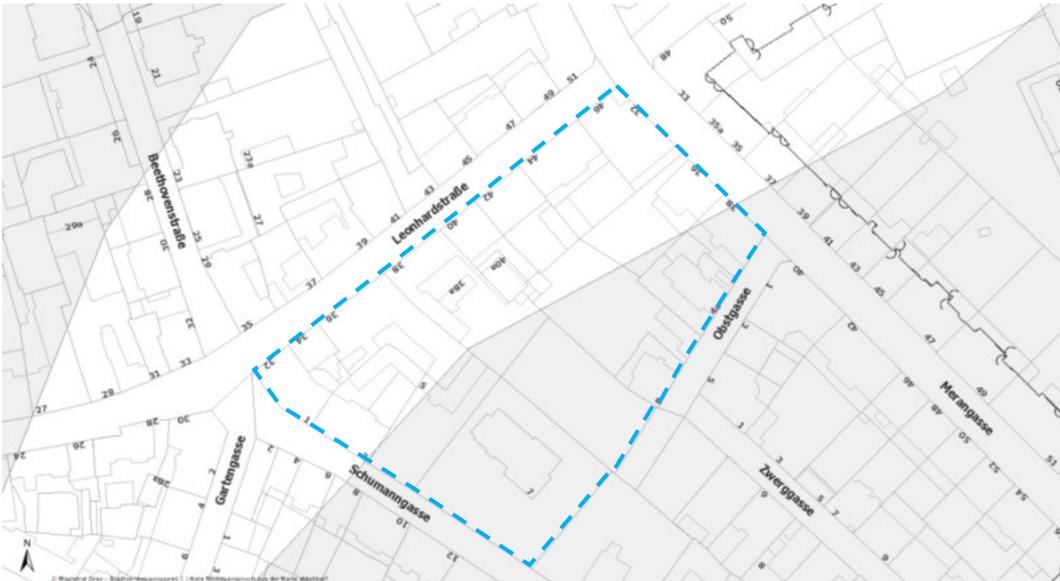


- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2D): Abend



- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

Es erfolgt der Hinweis, dass die Grundstücke im Baugebungsplangebiet innerhalb der hellgrauen Flächen nicht sickerfähigen Boden aufweisen.



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

### Stadtklimaanalyse:

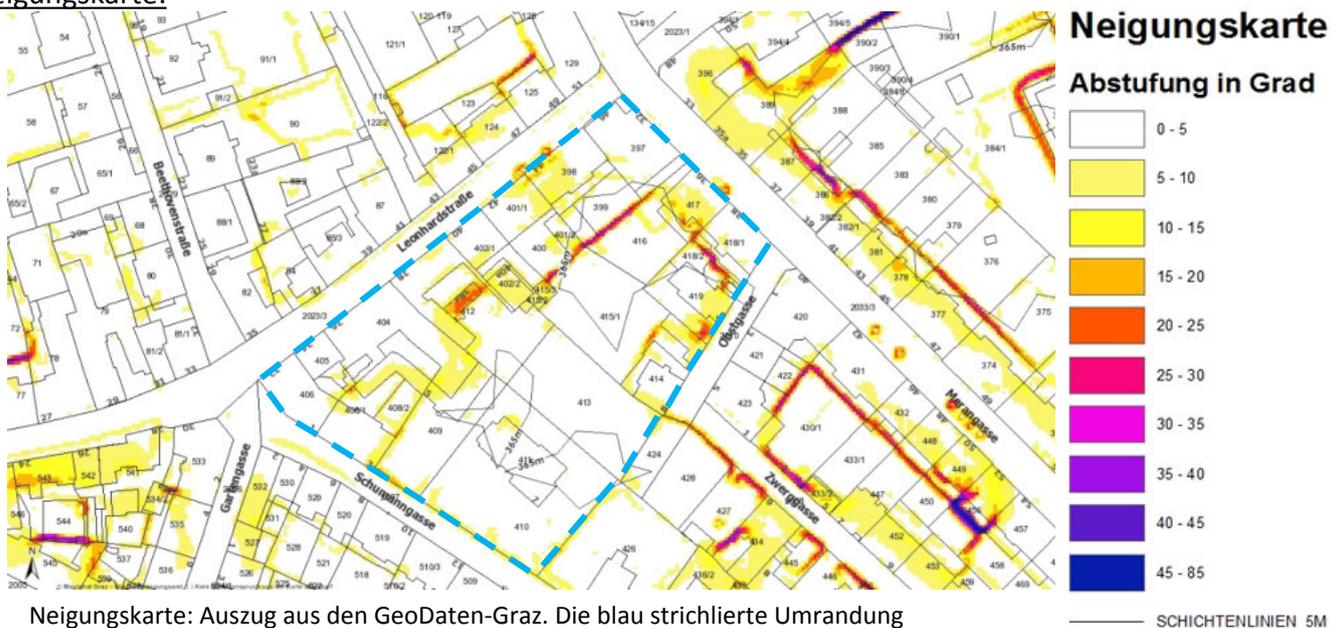
#### Nr. 2 Engerer Stadtbereich mit großer Bebauungsdichte (Zentrum und Gründerzeitgürtel)

- Klimatische Besonderheiten: „Wärmeinselnbereich mit dichter Verbauung, nachts Murtalabwinde, mit Frischluftzufuhr aus den Seitentälern“
- Planerische Empfehlungen: „Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung gemäß nächtlicher Strömungsrichtung“

### Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung

### Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

## Grünes Netz Graz

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die blau strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (hellgrüne Linie) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll entlang der Leonhardstraße die Grünverbindung aufgewertet / verbessert werden (Funktionen teilweise aufwerten / verbessern).

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (gelbe Linie mit schwarzen Außenlinien) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll entlang der Merangasse die Hauptverkehrsstraße aufgewertet werden. (Straßenraum gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten / pflegen).

### • **Situierung und Umgebung**

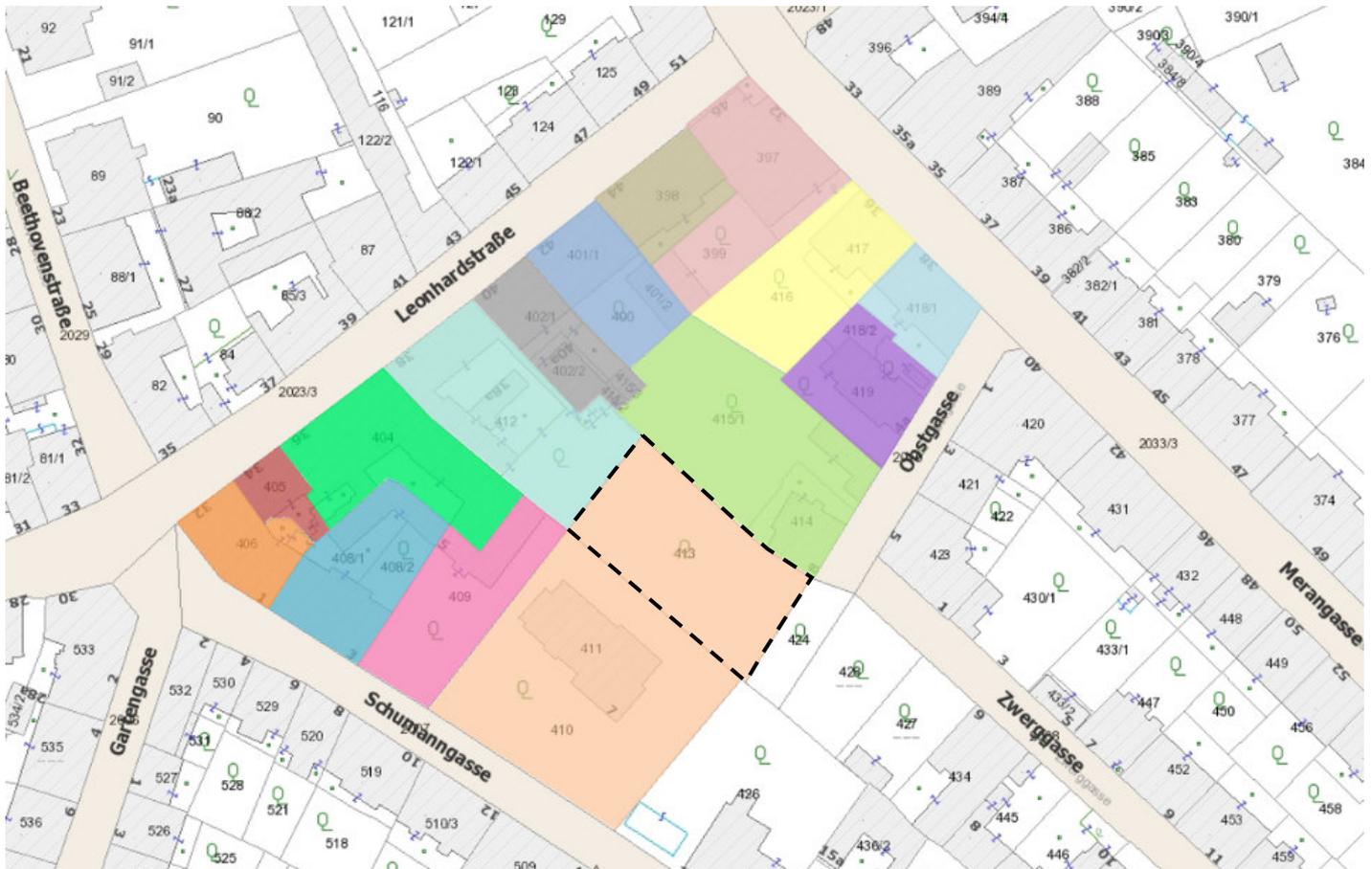
Das Bebauungsplangebiet liegt östlich der Grazer Innenstadt im dicht bebauten Gründerzeitviertel und umfasst den Bereich Leonhardstraße im Nordwesten, Merangasse im Nordosten, Obstgasse im Osten und Schumanngasse im Süden.

Das Bebauungsplangebiet weist insgesamt eine Gesamtfläche von 13.612 m<sup>2</sup> auf und beinhaltet folgende Grundstücke in der KG 63102 St. Leonhard:

397, 398, 399, 400, 401/1, 401/2, 402/1, 402/2, 415/2, 415/3, 412, 404, 405, 406, 408/1, 408/2, 409, 410, 411, 413, 414, 415/1, 419, 418/2, 418/1, 417, 416.

Die Grundstücke der Antragsteller:in umfasst das Grundstück 413 der KG 63102 St. Leonhard mit ca. 1.221 m<sup>2</sup> sowie die Grundstücke 410 und 411 KG St. Leonhard mit ca. 2.183 m<sup>2</sup>.

Die derzeitigen Eigentumsgrenzen sind dem Kataster unten zu entnehmen, wobei das Grundstück der Antragsteller:in schwarz strichliert umrandet ist:



Kataster: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Grundbücherliche Eigentümer:innen im Bebauungsplangebiet farblich differenziert dargestellt. Das Grundstück der Antragsteller:innen ist schwarz strichliert umrandet.

#### Großräumige Lage:

Das Bebauungsplangebiet liegt östlich der Grazer Innenstadt, ca. 500 m Luftlinie östlich des Grazer Stadtparks, östlich der Glacisstraße, im Bezirk St. Leonhard und weist durch die Nahelage zum Stadtpark, zum Stadtzentrum sowie zu den Universitätseinrichtungen (Kunst-Universität Graz, Technische Universität Graz „Alte Technik“) und anderen öffentlichen Einrichtungen eine infrastrukturell zentrale Lage auf. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 13.612 m<sup>2</sup> und wird von den Straßenzügen Leonhardstraße, Merangasse, Obstgasse und Schumannngasse begrenzt. Die vorherrschende Bebauungsweise ist die geschlossene Bebauung, wobei auch die gekuppelte Bebauung (Merangasse) und die offene Bebauung (Schumannngasse und Obstgasse) vorhanden sind.



Luftbild 1 mit Kataster (2022) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz, Blick in nördliche Richtung.  
Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

### Kleinräumige Umgebung:

#### Leonhardstraße

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Nordwesten direkt an die Leonhardstraße (Gemeindestraße), eine Verbindungsstraße zwischen dem Grazer Stadtpark im Westen und dem Landeskrankenhaus-Universitätsklinikum Graz im Nordosten. Der Abschnitt der Leonhardstraße im Nahbereich des Bebauungsplangebietes wird durch eine Gründerzeit-Bebauung mit 3 bis max. 4 Geschossen (Altbaugeschossen), aber auch durch niedrigere, vorgründerzeitliche Gebäude mit 2 bis 3 Geschossen, in straßenraumbildender Lage geprägt. Die Bebauungen aus unterschiedlicher historischer Zeit machen den unverwechselbaren Charakter der Leonhardstraße aus. Im Norden gegenüber dem Bebauungsplangebiet wurden auch Geschosswohnbauten mit 8 Geschossen und zurückversetztem Penthouse-Geschoss in offener Bauweise errichtet.

Die straßenseitigen Gebäudebestände entlang der Leonhardstraße im Bebauungsplangebiet, ausgenommen das Eckgrundstück Leonhardstraße 46/Merangasse 32 mit einem 1-geschossigen Bestandsgebäude (Möbelgeschäft), werden seitens der Grazer-Altstadtsachverständigenkommission als schutzwürdig eingestuft. Am Grundstück Leonhardstraße 38 a wurde auch das Hofgebäude als schutzwürdig eingestuft. Die Dachgeschosse sind hier zu großen Teilen bereits ausgebaut.

Großes Bebauungspotential gibt es entlang der Leonhardstraße lediglich am Grundstück „Leonhardstraße 46/Merangasse 32“.

Im Innenhof wurden zahlreiche Hofgebäude errichtet. Die Grundstücke entlang der Leonhardstraße sind teilweise stark versiegelt. Die Flächen im Innenhof werden teilweise auch als Parkplätze verwendet. Die Grünausstattung ist überwiegend sehr schlecht.

Als Dachform wurden überwiegend Satteldächer errichtet. Die Dachfirste wurden parallel zur Leonhardstraße ausgeführt, beim Eckgebäude „Leonhardstraße 32/ Schumanngasse 1“ wurde ein Satteldach und ein Walmdach ausgeführt. Die Dächer sind, bis auf das Bestandgebäude am Grundstück „Leonhardstraße 34“, welches ein graues Dach aufweist, in roter Ziegeldeckung ausgeführt.

Die Erdgeschosszone der Leonhardstraße im Bebauungsplangebiet ist sehr belebt – in den Erdgeschossen sind u.a. Geschäfte, Restaurants, Bars (auch mit Gastgärten an der Leonhardstraße) und Friseure zu finden, lediglich am Grundstück „Leonhardstraße 44“ wurde das Erdgeschoss gegenüber dem angrenzenden Gehsteig erhöht (Hochparterre) ausgeführt.

Die Leonhardstraße ist etwa 11 m breit, weist auf beiden Straßenseiten Gehsteige auf. Zwei Straßenbahngleise (stadteinwärts und stadtauswärts) sind im Bestand vorhanden. Auf der Straßenbahntrasse wird auch der MIV (Motorisierter Individualverkehr) ebenfalls in beide Richtungen geführt.

Auszug aus der Stellungnahme der Altstadt Sachverständigenkommission:

*„Die **Leonhardstraße** führt als alte, leicht gewundene Ausfallsstraße Richtung Oststeiermark vom Stadtzentrum zum ehemaligen Dorf und Vorort St. Leonhard rund um die gleichnamige Kirche. Die lockere Bebauung [...] mit ein- bis zweigeschossigen Vorstadthäusern und Einkehrghasthöfen wurde nach der Errichtung des Palais Meran und der Reiterkaserne ab der Mitte des 19. Jahrhunderts durch eine teilweise geschlossene, frühgründerzeitliche Bebauung ergänzt. Nach der Straßenregulierung von 1891, der Errichtung der Monumentalbauten des Odilieninstitutes und der Ursulinenschule sowie der Verlängerung der Straßenbahnlinie und dem Baubeginn des Landeskrankenhauses (1904) entstanden hier repräsentative spätgründerzeitliche drei- bis viergeschossige Wohnhausbauten. Das heterogene, die Bauepochen widerspiegelnde Erscheinungsbild wurde nach Bombenschäden durch den Bau von großen Wohnhausblöcken nach dem Zweiten Weltkrieg verstärkt. Die im og. Bereich der Leonhardstraße liegenden Gebäude Nr. 34, 36 und 38 sind Teil der Vorstadtbebauung aus dem 18. bzw. frühen 19. Jahrhundert.“*

### Merangasse

Im Nordosten grenzt das Bebauungsplangebiet direkt an die Merangasse, eine Landesstraße, eine Verbindungsstraße zwischen der Universität Graz (Leechgasse) im Norden und dem Schillerplatz im Südosten.

Bei der Bebauung entlang der Merangasse handelt es sich um eine späthistorische Blockrandbebauung. Die Bebauung wurde hier an der Straßenfluchtlinie, somit in straßenraumbildender Lage, mit überwiegend 3 Geschossen (Altbaugeschossen) errichtet. Am Grundstück „Merangasse 36“ wurde das Erdgeschoss gegenüber dem angrenzenden Gehsteig leicht erhöht ausgeführt. Am Grundstück „Merangasse 38“ sind die Fensteröffnungen auf Straßenniveau. Die Kunstuniversität Graz nutzt das Gebäude in der „Merangasse 38“. Beim Gebäude „Merangasse 36“ handelt es sich vermutlich um ein reines Wohngebäude. Der Abschnitt der Merangasse wird durch einen stark emittierenden Straßenverkehr beherrscht. Die Lärmbelastung ist enorm, insbesondere im Kreuzungsbereich mit der Leonhardstraße. Die Merangasse ist in diesem Bereich etwa 12 m breit und durch eine 2-spurige Fahrbahn mit Parkplätzen im öffentlichen Gut entlang der nordöstlichen Straßenseite bzw. im Kreuzungsbereich

mit der Leonhardstraße durch eine 3-spurige Fahrbahn aufgrund eines Rechtsabbiegers und durch zwei ca. 2,00 m breite Gehsteige an beiden Straßenseiten gekennzeichnet.

Die Gebäudebestände Merangasse 36 und 38 wurden seitens der Grazer-Altstadtsachverständigenkommission als schutzwürdig eingestuft. Die Gebäudebestände wurden an der Straßenflucht zur Merangasse bzw. zur Obstgasse dreiseitig freistehend errichtet. Die Dachgeschosse wurden bereits im Bestand ausgebaut. Als Dachform wurden Sattel-/Walmdächer in roter Ziegeldeckung ausgeführt. Der große Innenhof des Grundstücks „Merangasse 36“ ist überwiegend begrünt ausgeführt und weist auch Baumbestände auf. Im Nordwesten des Bestandsgebäudes gibt es eine schmale, geneigte sowie gepflasterte Zufahrtsstraße, welche in den Innenhof führt. Auf den Luftbildern ist im Innenhof eine befestigte Fläche mit PKWs ersichtlich. Die PKW-Stellplätze stellen eine grobe Beeinträchtigung im Innenhof dar. Das Grundstück „Merangasse 38“ weist einen sehr schmalen Innenhof auf, welcher zum Teil durch Plattenbeläge befestigt wurde und wo Abstellflächen für Müll und Fahrräder errichtet wurden. Auch dieser Teil des „Innenhofes“ weist nur eine geringe Grünausstattung auf.

Auszug aus der Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission:

*„Die Merangasse führt als langer Straßenzug, der ab 1840 entstanden ist, von der Leechgasse zum Schillerplatz. Die geschlossenen Bebauung zwischen Leonhardstraße und Leonhardbach entstand ab 1863 mit fast einheitlichen, dreigeschossigen früh- bis strenghistorischen Wohnhausbauten.“*

### Obstgasse

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Südosten an die Obstgasse (Gemeindestraße). Die Obstgasse verbindet derzeit die Merangasse mit der Zwerggasse. Eine Durchbindung der Obstgasse Richtung Schumanngasse mit einem Geh- und Radweg ist geplant. Diese Verbindung wurde im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes 02.18.0 „Zwerggasse – Morellenfeldgasse“, welcher im Südosten an das gegenständliche Bebauungsplangebiet angrenzt, gesichert.

Entlang der Obstgasse wurde ein 4-geschossiges Wohngebäude (Obstgasse 4a) in offener Bauweise an der Straßenflucht errichtet. Am Grundstück „Obstgasse 4a“ wurde eine Tiefgarage errichtet, die Zufahrt befindet sich am südlichen Eck des Grundstücks. Die Obstgasse ist etwa 9 m breit. Beidseitig der Straße sind Gehsteige vorhanden, entlang der Nordwestseite mit einer Breite von 1,50 m, entlang der Südostseite mit einer Breite von 1,80 m. Entlang der nordwestlichen Straßenseite gibt es Parkplätze sowie untergeordnet Radabstellanlagen im öffentlichen Gut. Der MIV wird über eine Einbahnstraße von der Merangasse über die Obstgasse und die Zwerggasse Richtung Südosten geführt. Gegen die Einbahn führt ein ca. 1,40 m breiter markierter Radweg.

Am Grundstück „Obstgasse 8“ wurde ein 2-geschossiges Gründerzeithaus mit einem Sattel-/Walmdach errichtet, welches seitens der Grazer-Altstadtsachverständigenkommission als schutzwürdig eingestuft ist. An der Nordwestfassade wurde dem Gebäude eine aufgeständerte Balkonkonstruktion vorgestellt. Das Gebäude weist eine Brandwand Richtung Südwesten auf. Daran angrenzend befindet sich die Liegenschaft der Antragsteller:innen des Bebauungsplans. Am Grundstück „Obstgasse 8“ befindet sich des Weiteren eine Umspannstation der STROMNETZ GRAZ GMBH & Co KG an der Obstgasse, welche an die Tiefgaragenzufahrt des Nachbargrundstückes „Obstgasse 4a“ angebaut ist sowie ein dahinterliegendes Garagengebäude. Der große Innenhof des Grundstückes „Obstgasse 8“ ist bis auf eine geringfügig befestigte Fläche (Terrasse) begrünt ausgeführt. Am Grundstück sind keine Bäume ersichtlich.

Entlang der südöstlichen Straßenseite der Obstgasse besteht eine 3-geschossige, geschlossene gründerzeitliche Wohnbebauung, welche an der Straßenflucht situiert ist. Die Bebauung weist die

im Geviert typische Satteldächer mit roter Ziegeldeckung auf. Die Dachgeschosse sind hier teilweise ausgebaut.

Auszug aus der Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission:

*„Die Obstgasse ist eine kurze Verbindungsgasse zwischen Merangasse und Zwerggasse, die ab 1852 angelegt wurde und, ähnlich der Merangasse, in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts dreigeschossige bebaut wurde. Das ursprünglich projektierte Teilstück zwischen Zwerggasse und Schumanngasse in Fortsetzung der Swethgasse kam nicht zustande.“*

#### Schumanngasse

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Südwesten an die Schumanngasse (Gemeindestraße). Die Schumanngasse verbindet die Leonhardstraße im Nordwesten mit der Morellenfeldgasse im Südosten. Entlang der Schumanngasse besteht eine geschlossene, gründerzeitliche Bebauung mit 3 bis 4 Geschossen. Die geschlossene Bebauungsstruktur bricht im Bereich der Schumanngasse 5 und 7 (Teil des gegenständlichen Bebauungsplangebietes), durch abgerückte, teils freistehende (Villen-) Bebauungen mit großen Grünflächen, sowie im Bereich der Swethgasse 4 Ecke Schumanngasse, durch einen ca. 5,80 m tiefen Vorgarten mit Baumpflanzungen, auf. Die Dächer der geschlossenen Bebauungsstruktur weisen überwiegend die im Geviert typischen Satteldächer mit roter Ziegeldeckung auf. Die Dachgeschosse sind hier teilweise ausgebaut.

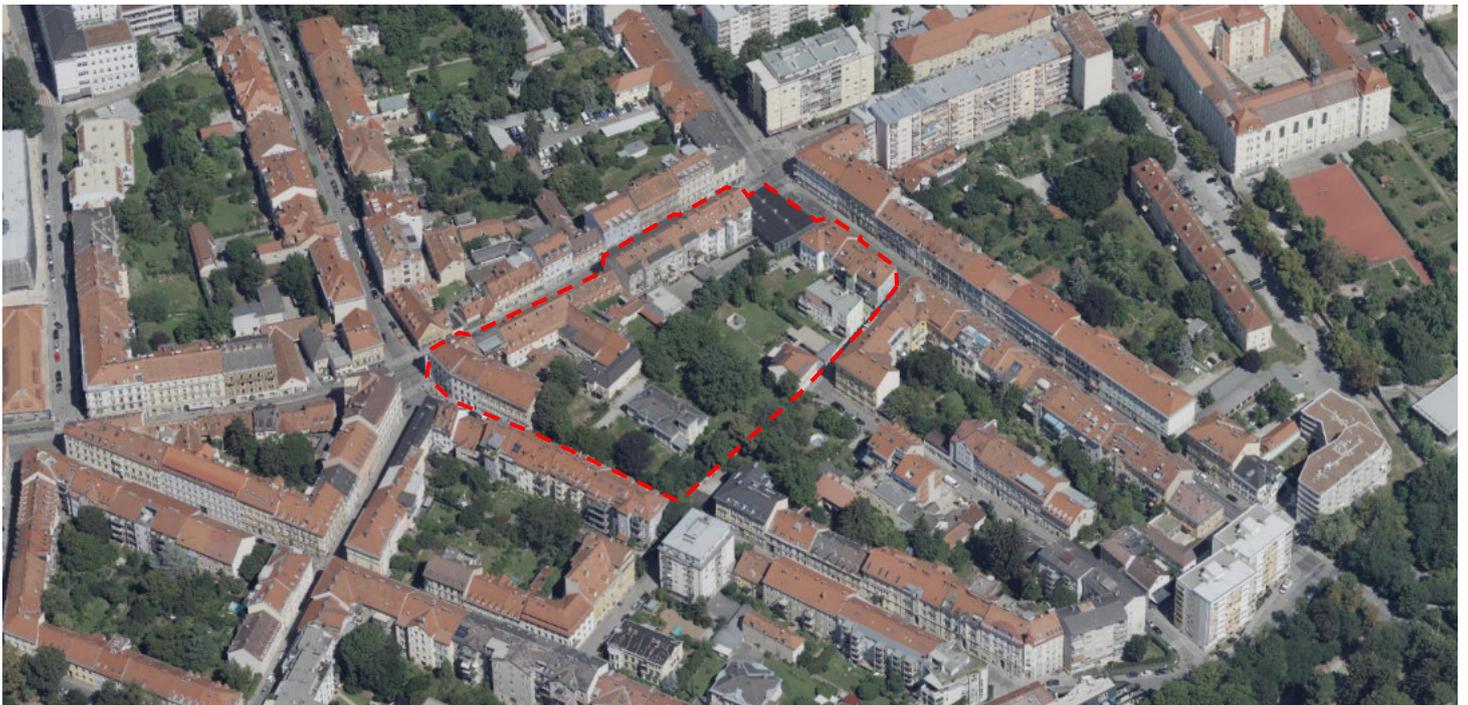
Die Schumanngasse ist überwiegend etwa 9 m breit, im Kreuzungsbereich mit der Gartengasse, Leonhardstraße weitet sich diese auf 11 m bis 19 m auf. Beidseitig der Straße sind Gehsteige vorhanden, entlang der Nordseite im Bereich des Bebauungsplangebietes ist dieser etwa 1,40 m breit, entlang der Südseite ist dieser etwa 1,80 m breit. Entlang der südlichen Straßenseite gibt es Parkplätze sowie untergeordnet Radabstellanlagen im öffentlichen Gut. Der MIV wird über Einbahn von der Leonhardstraße über die Schumanngasse Richtung Südosten geführt. Gegen die Einbahn führt ein ca. 1,50 m breiter markierter Radweg. Die Schumanngasse fällt Richtung Leonhardstraße ab.

Auszug aus der Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission:

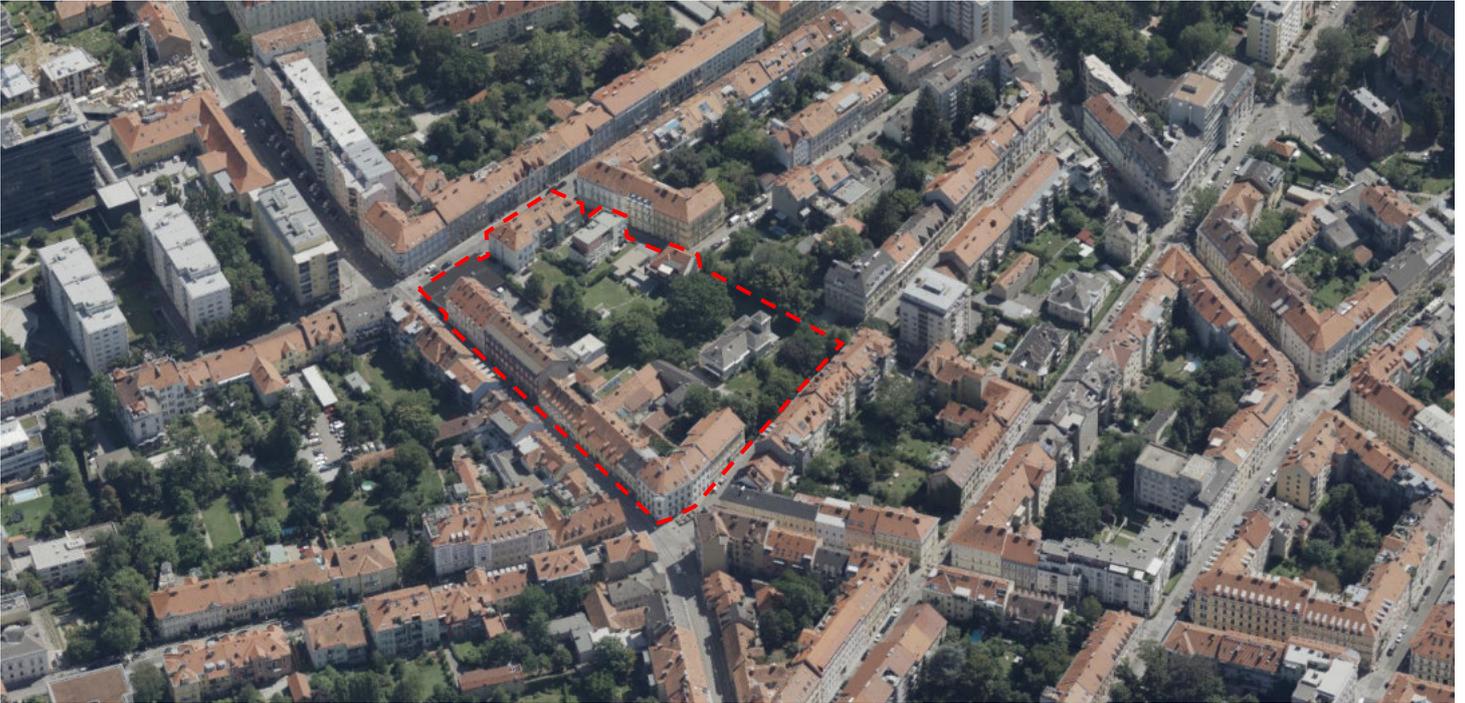
*„Die Schumanngasse wurde ab 1859 reguliert und verbindet die Leonhardstraße und die Morellenfeldgasse. Sie zeichnet sich durch eine geschlossene, dreigeschossige Bebauung, die durch das Villenarela von Nr. 7 unterbrochen wird, mit qualitätsvollen, früh- bis späthistorischen Fassadierungen aus.“*



Luftbild 2 mit Kataster (2022) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz, Blick in nördliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



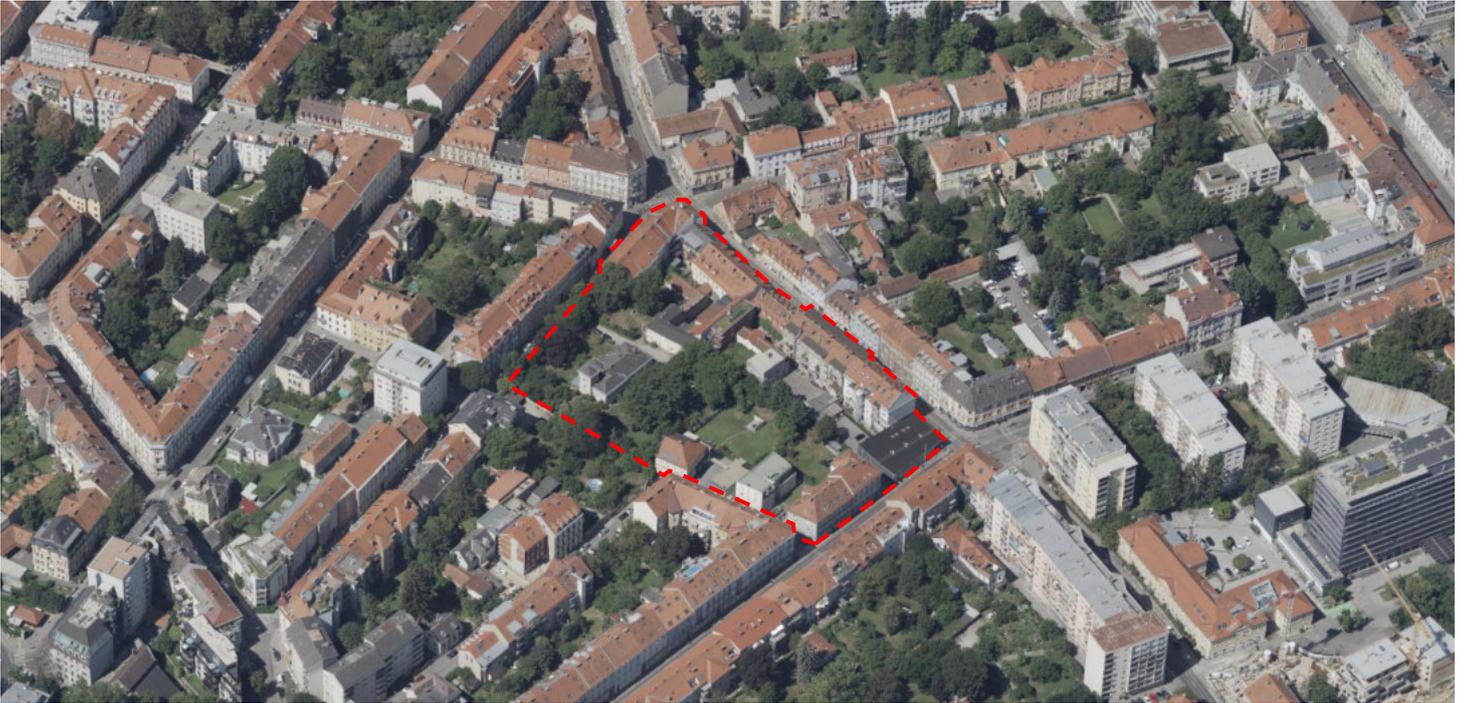
Luftbild 3 (2022) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz LE\_30\_3403. Blick in nördliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 4 (2022) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz FW\_26\_2956. Blick in östliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 5 (2022) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz RI\_22\_2512. Blick in südliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 6 (2022) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz BW\_26\_2977. Blick in westliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Topographie**

Siehe Neigungskarte.

- **Grünraum und Baumbestand**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches der Grazer Baumschutzverordnung. Eine Bewertung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer liegt vor – siehe Punkt 7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG.

- **Gebäudebestand**



Foto 1: Blick in nordwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Obstgasse / Zwerggasse. Der rote Pfeil markiert den Bauplatz der Antragsteller:in.



Foto 2: Blick in südliche Richtung im Kreuzungsbereich Obstgasse / Zwerggasse. Der rote Pfeil markiert den Bauplatz der Antragsteller:innen. Der blaue Pfeil markiert die Lage, wo die Obstgasse Richtung Schumanngasse mit einem Geh- und Radwegs durchgebunden werden soll.



Foto 3: Blick in südwestliche Richtung entlang der Obstgasse Höhe Hausnr. 4a (rechts am Foto).



Foto 4: Blick in nördliche Richtung entlang der Obstgasse Höhe Hausnr. 8 (links am Foto).



Foto 5: Blick in östliche Richtung entlang der Obstgasse Höhe Hausnr. 4a.



Foto 6: Blick in östliche Richtung entlang der Obstgasse Höhe Hausnr. 4a.



Foto 7: Blick in nördliche Richtung im Kreuzungsbereich Obstgasse / Merangasse.



Foto 8: Blick in südliche Richtung im Kreuzungsbereich Obstgasse / Merangasse.



Foto 9: Blick in westliche Richtung im Kreuzungsbereich Obstgasse / Merangasse.



Foto 10: Blick in südliche Richtung im Kreuzungsbereich Obstgasse / Merangasse.



Foto 11: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Merangasse Höhe Hausnr. 36.



Foto 12: Blick in südliche Richtung entlang der Merangasse Höhe Hausnr. 36.



Foto 13: Blick in südwestliche Richtung entlang der Merangasse Höhe Hausnr. 36.



Foto 14: Blick in westliche Richtung entlang der Merangasse Höhe Hausnr. 32. Eingeschossige, moderne Eckverbauung mit Glasfassade und Flugdach.



Foto 15: Blick in südliche Richtung im Kreuzungsbereich Leonhardstraße / Merangasse mit Blick auf das Bebauungsplangebiet.



Foto 16: Blick in südöstliche Richtung im Kreuzungsbereich Leonhardstraße / Merangasse rechts am Foto das Bebauungsplangebiet.



Foto 17: Blick in südwestliche Richtung entlang der Leonhardstraße Höhe Hausnr. 46 – links am Foto das Bebauungsplangebiet.



Foto 18: Blick in südwestliche Richtung entlang der Leonhardstraße Höhe Hausnr. 44 – links am Foto das Bebauungsplangebiet.



Foto 19: Blick in östliche Richtung entlang der Leonhardstraße Höhe Hausnr. 40-42 – rechts am Foto das Bebauungsplangebiet.



Foto 20: Blick in südwestliche Richtung entlang der Leonhardstraße Höhe Hausnr. 38 – links am Foto das Bebauungsplangebiet.



Foto 21: Blick in südwestliche Richtung entlang der Leonhardstraße Höhe Hausnr. 38 – links am Foto das Bebauungsplangebiet.



Foto 22: Blick in östliche Richtung entlang der Leonhardstraße Höhe Hausnr. 38 – rechts am Foto das Bebauungsplangebiet.



Foto 23: Blick in südwestliche Richtung entlang der Leonhardstraße Höhe Hausnr. 36 – links am Foto das Bebauungsplangebiet.



Foto 24: Blick in südwestliche Richtung entlang der Leonhardstraße Höhe Hausnr. 34 – links am Foto das Bebauungsplangebiet.



Foto 25: Blick in östliche Richtung auf das Bebauungsplangebiet im Kreuzungsbereich Leonhardstraße/Beethovenstraße/Gartengasse/Schumanngasse.



Foto 26: Blick in südliche Richtung im Kreuzungsbereich Leonhardstraße/ Gartengasse/ Schumanngasse – links am Foto das Bebauungsplangebiet.



Foto 27: Blick in nördliche Richtung im Kreuzungsbereich Leonhardstraße/Beethovenstraße/Gartengasse/Schumanngasse – rechts am Foto das Bebauungsplangebiet.



Foto 28: Blick in nordwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Leonhardstraße/Gartengasse/Schumanngasse – rechts am Foto das Bebauungsplangebiet.



Foto 29: Blick in östliche Richtung entlang der Schumanngasse Höhe Hausnr. 3 – links am Foto das Bebauungsplangebiet.



Foto 30: Blick in nördliche Richtung entlang der Schumanngasse Höhe Hausnr. 5 – rechts am Foto das Bebauungsplangebiet.



Foto 31: Blick in nördliche Richtung entlang der Schumanngasse Höhe Hausnr. 7 – rechts am Foto das Bebauungsplangebiet.



Foto 32: Blick in nördliche Richtung entlang der Schumanngasse Höhe Hausnr. 3 – rechts am Foto das Bebauungsplangebiet. Der blaue Pfeil markiert die Lage, wo die Obstgasse Richtung Schumanngasse mit einem Geh- und Radweg durchgebunden werden soll.

- **Umwelteinflüsse**

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in der Leonhardstraße und insbesondere der Merangasse stark beeinträchtigt – siehe bestehende Planungsgrundlagen (Verkehrslärmkataster, Flächenwidmung – Sanierungsgebiet Lärm, Stadtklimaanalyse).

Ein weiteres Problem stellt die Hitzebelastung im Gebiet innerhalb der geschlossenen Bebauungsstrukturen dar, sowohl straßenseitig – ohne eine entsprechende Grünraumausstattung, als auch auf privaten Flächen, bei stark versiegelten Grundstücken, im Innenhofbereich.

- **Infrastruktur/Nutzungen**

Das Bebauungsplangebiet ist infrastrukturell optimal mit unter anderem folgenden Nutzungen und Einrichtungen versorgt: Ursulinen Graz, Volksschule St. Leonhard, Mittelschule St. Leonhard, BG/BRG Lichtenfels, Projektkindergarten Schillerstraße, Pfarrkindergarten St. Leonhard, GiP Kinderkrippe; im Westen ca. 300 m Luftlinie entfernt der Campus der Kunstuniversität Graz mit dem Mumuth (Haus für Musik und Musiktheater), dem Palais Meran, dem Theater im Palais, im Norden ca. 600 m Luftlinie entfernt der Campus der Karl-Franzens-Universität Graz und im Südosten ca. 350 m entfernt das Wall-Gebäude der Karl-Franzens-Universität Graz und ca. 500 m Luftbild der Campus der Technischen Universität Graz (Alte Technik); zahlreiche Kultureinrichtungen u.a. das Literaturhaus Graz; zahlreiche Restaurants, Bäcker, Cafés, Bars, Friseure, Möbelgeschäfte, Galerien, Gesundheitseinrichtungen (Ärzt:innen, Gesundheitszentren), Supermärkte, Sporteinrichtungen, Parks (Stadtpark, Meranpark, Lessingpark, August-Matthey-Park), Spielplätze (Engelgasse), religiöse Institutionen, etc.

- **Erschließung/Verkehr**

Fuß- und Radverkehr:

Gehsteige sind entlang des Bebauungsplangebietes, überwiegend mit einer Breite von 2,00 m, vorhanden.

Leonhardstraße

Der Gehsteig entlang der Leonhardstraße ist 2,00 m breit, auf Höhe der Hausnr. 42 weitet sich dieser bis zum Kreuzungsbereich Leonhardstraße / Merangasse auf bis zu 4,00 m auf – der Bereich wird im untergeordneten Ausmaß durch Gastgärten bespielt. Auf Höhe der Hausnr. 46 befindet sich die ÖV-Haltestelle „Merangasse“ mit Wartehaus und Anzeigentafel am Gehsteig. Der Gehsteig entlang der Leonhardstraße wird an 2 Stellen durch Zufahrten unterbrochen, teilweise wurde der Gehsteig hierfür abgesenkt bzw. auch ein Bodenbelagswechsel (Verwendung von Pflastersteinen im Bereich der Zufahrt) durchgeführt.

Merangasse

Der Gehsteig entlang der Merangasse ist 2,00 m breit. Der Gehsteig entlang der Merangasse wird an einer Stelle durch zwei Zufahrten unterbrochen, der Gehsteig wurde auch hierfür abgesenkt.

Obstgasse

Der Gehsteig entlang der Obstgasse ist an der nordwestlichen Straßenseite etwa 1,50 m und an der südöstlichen Straßenseite etwa 1,80 m breit. Der Gehsteig entlang der nordwestlichen Straßenseite der Obstgasse wird an zwei Stellen durch Zufahrten unterbrochen, der Gehsteig wurde auch hierfür abgesenkt.

Entlang der Obstgasse an der östlichen Straßenseite bzw. weiterführend entlang der Zwerggasse an der nördlichen Straßenseite führt ein Radfahrstreifen in Gegenrichtung zur Einbahn von der

Morellenfeldgasse kommend Richtung Merangasse, der Radfahrstreifen ist etwa 1,00 m breit markiert.

### Schumanngasse

Der Gehsteig entlang der Schumanngasse ist deutlich unter 2,00 m breit. Im Kreuzungsbereich mit der Gartengasse weitet sich dieser auf bis zu 6,00 m auf – der Bereich wird als Gastgarten des angrenzenden Lokals in der „Schumanngasse 1“ verwendet.

Der Gehsteig entlang der Schumanngasse Höhe Bebauungsplangebiet wird an einer Stelle durch eine Zufahrt unterbrochen, der Gehsteig wurde hierfür abgesenkt.

Angrenzend an den Gehsteig führt entlang der Schumanngasse ein Radfahrstreifen in Gegenrichtung zur Einbahn von der Morellenfeldgasse kommend Richtung Leonhardstraße, der Radfahrstreifen ist mit einer Breite von unter 2,00 m markiert.

### Öffentlicher Verkehr:

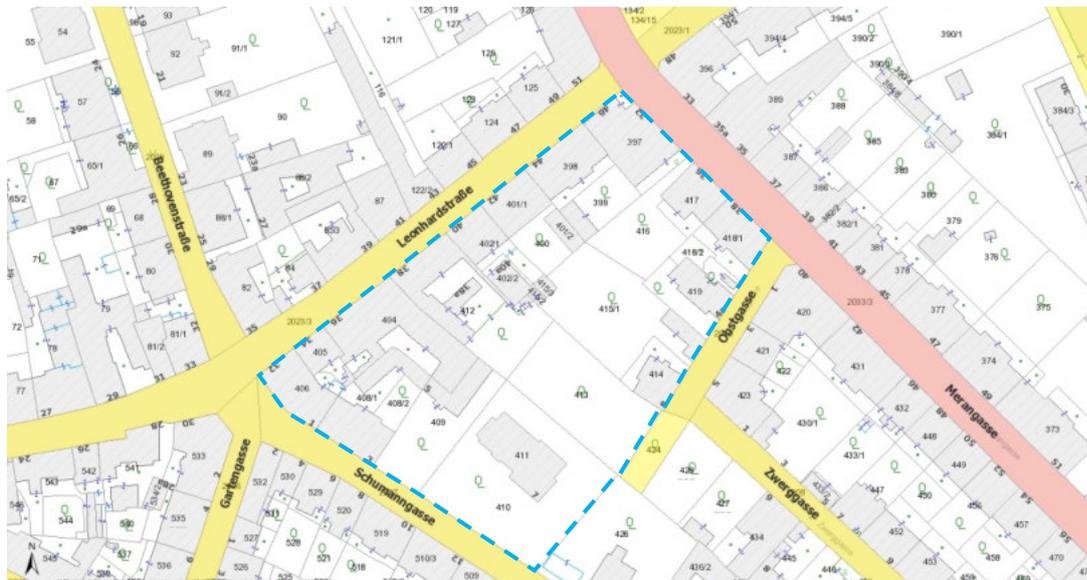
Das Bebauungsplangebiet ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz – Innerstädtische Bedienqualität (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende) angeschlossen – siehe Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept oben.

### MIV (motorisierter Individualverkehr)

Das Bebauungsplangebiet grenzt an das öffentliche Gut. Die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bereiche der Leonhardstraße, Obstgasse und Schumanngasse sind Gemeindestraße, die Merangasse ist eine Landesstraße. Weitere Details zu den Straßenquerschnitten finden sich oben in der Beschreibung der kleinräumigen Umgebung.

Die Obstgasse und die Schumanngasse werden als Einbahnstraßen geführt.

In der Leonhardstraße, der Obstgasse und der Schumanngasse befinden sich Parkplätze in der „Blauen Zone“.



Auszug aus den GeoDaten Graz – „Öffentliches Gut“.

Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

### • **Ver- und Entsorgung**

Das Bebauungsplangebiet ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur prinzipiell voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Es ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten und eine Entsiegelung zu forcieren.

#### Umspannstation

Am Grundstück „Obstgasse 8“ befindet sich eine Umspannstation der STROMNETZ GRAZ GMBH & Co KG. Diese Ortsnetzstation dient zur Versorgung der umliegenden Gebäude bzw. Grundstücke und ist aufgrund aktueller sowie zukünftig zu erwartenden Anforderungen - beispielhaft dezentrale Erzeugungsanlagen sowie Elektromobilität – nicht dauerhaft entfernbar. Ebenfalls ist zu erwarten, dass durch die neu geplanten Erweiterungen zusätzlicher Leistungsbedarf erforderlich ist. Eine Verlegung der Ortsnetzstation ist möglich, jedoch kann die Bestandnetzstation erst aus dem Netz ausgebaut bzw. rückgebaut werden, wenn eine Ersatznetzstation in Betrieb genommen wurde. Eine Ersatznetzstation ist in diesem konkreten Fall im Nahbereich der bestehenden Ortsnetzstation straßenseitig in der Obstgasse als freistehende Gebäudestation oder in ein Gebäude integrierte Einbaustation auszuführen. Sämtliche Kosten für entstehende Leistungen für die Verlegung der Ortsnetzstation sind von den Verursacher:innen der Verlegung zu tragen.

#### Entsorgung Abfall:

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

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

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiets Fernwärme und kurzfristigen Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) sowie innerhalb des kurz bis mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).

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

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

### Zu § 2 Bauplätze, Bauweisen, Mindestgrößen, Nutzungen

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

Die Grundstücksgrößen wurden nicht grafisch ermittelt, sondern aus dem Grundbuch übernommen, daher werden ca.-Angaben verwendet.

Für die Grundstücke 406, 405, 404, 412, 398 und für die Bauplätze B und C gelten: die geschlossene Bauweise.

Für den Bauplatz A gilt:

die gekuppelte Bebauungsweise Richtung Nordwesten zum Grundstück 406 KG St. Leonhard.

Für den Bauplatz D gilt: die gekuppelte Bebauungsweise Richtung Südwesten zum Grundstück 398 KG St. Leonhard.

Für den Bauplatz E gilt:

die gekuppelte Bebauungsweise Richtung Südosten zum Grundstück 418/1 KG St. Leonhard.

Für das Grundstück 418/1 KG St. Leonhard gilt:

die gekuppelte Bebauungsweise Richtung Nordwesten zum Bauplatz E.

Für den Bauplatz F gilt:

die offene Bebauungsweise.

Für den Bauplatz G gilt:

die gekuppelte Bebauungsweise Richtung Süden zum Grundstück 413 KG St. Leonhard.

Für das Grundstück 413 KG St. Leonhard gilt:

die gekuppelte Bebauungsweise Richtung Norden zum Bauplatz G und die offene Bebauungsweise an der Grundgrenze zum Grundstück 410 KG St. Leonhard.

Für das Grundstück 409 KG St. Leonhard gilt:

die offene Bebauungsweise an der Grundgrenze nach Westen zum Bauplatz A und nach Norden zum Grundstück 412 KG St. Leonhard.

Für die Grundstücke 410 und 411 KG St. Leonhard gelten:

die offene Bebauungsweise.

Die Mindestwohnungsgröße ist mit 30,0 m<sup>2</sup> festgelegt. Um Kleinstwohnungen unter 30 m<sup>2</sup> auszuschließen, wurden diese Festlegungen im Bebauungsplan getroffen. Die Schaffung eines Wohnungsmixes, wo auch Wohnungsgrößen um die 30 m<sup>2</sup> möglich bleiben, sollte angestrebt werden.

In der im Plan eingetragenen Fläche (gelb schraffiert) entlang der Leonhardstraße und entlang der Merangasse ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss zulässig. Diese Festlegung reagiert auf die Lärmbelastung entlang der Leonhardstraße und der Merangasse. Des Weiteren soll entlang dieser Straßen eine lebendige Erdgeschosszone angestrebt werden, wie bereits im Bestand entlang der Leonhardstraße vorhanden ist. Dies ist sozusagen zu bewahren und fortzuführen (siehe auch Festlegungen im § 5 des Verordnungstextes).

Im § 3 des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts bekennt sich die Landeshauptstadt Graz unter anderem zu folgendem Grundsatz:

**„7. Graz bietet Urbanität und Vielfalt**

*Die Grazer Altstadt und das Schloss Eggenberg als Teil des UNESCO Weltkulturerbes sind ein lebendiger Ort der Begegnung und Identifikation. Durch die Weiterentwicklung und Förderung der Baukultur wird die räumliche und gestalterische Qualität gewahrt und auf sämtliche Stadtteile ausgedehnt. [...] Städtische Dichte legt den Grundstein für das Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen und Nutzergruppen, reduziert die täglichen Weglängen und begründet Nachbarschaften. Durch die attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume und Grünflächen wird die Stadt zum Lebensraum und ermöglicht Kommunikation.“*

Auch im 1.0 Räumlichen Leitbild im Bereichstyp „Blockrandbebauung“ sollen hinsichtlich der Funktionsdurchmischung im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen getroffen werden.

Im Erläuterungsbericht des 1.0 Räumlichen Leitbildes wird dazu auf der Seite 15 - 17 Folgendes ausgeführt:

*„Die Erdgeschoßzonen der Blockrandbebauung sind häufig kommerziellen oder öffentlichen Nutzungen vorbehalten, mit Vorliebe befinden sich Nicht-Wohnnutzungen oder Versorger in den Eckbereichen des Parterres. [...] Die innerhalb des Bereichstyp Blockrandbebauung gelegenen Gebiete zeichnen sich im Bestand durch eine hohe Nutzungsmischung aus. Dies auch, weil die klassische Gründerzeit aufgrund der hohen Raumhöhen und aufgrund der Raumzuschnitte als nutzungs offen zu bezeichnen ist. Unterschiedliche Nutzungen sind daher in derselben Kubatur möglich. Diese Qualität belebt jeden Stadtteil und sollte unbedingt fortgeführt werden. [...] Sicherung und Fortführung der Nutzungsdurchmischung bzw. Planung nutzungs offener Grundrisse zumindest im Erdgeschoß im Neubaufall.“*

Daher sind auch Nebenräume wie Müllräume, Technikräume, Kellerersatzräume, Fahrradabstellplätze und dergleichen im straßenseitigen Erdgeschoss unzulässig. Diese Nebenräume sind im gegenständlichen Bebauungsplangebiet in den straßenseitigen Erdgeschossen nicht vorzufinden, daher sollen diese auch hier nicht Einzug finden.

#### Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Bestände, Abstände

Grundsätzlich ist das Ziel des Bebauungsplanes eine gleichmäßige Verteilung der Baumassen innerhalb des Bebauungsplangebietes, die Freihaltung der Hofbereiche von Bebauung und versiegelten Flächen sowie die Begrünung dieser entsiegelten Flächen, auch im Sinne der Biodiversität mit Baumpflanzungen und gärtnerisch ausgestalteten Grünflächen.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes, Gebäudeteilen (Vordächer, Balkone udgl.) und Flugdächer, etc. sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Mit der Festlegung eines Bebauungsgrades sollen ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- u. Grünflächengestaltung gesichert werden. Es werden großzügige, zusammenhängende und gut nutzbare Freiräume erzeugt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben aufgrund einer entsprechenden Überschüttung (Vegetationsschicht) in der Berechnung unberücksichtigt.

Die im § 3 Abs 1 festgelegten Bebauungsgrade fallen innerhalb des Bebauungsplangebietes sehr unterschiedlich aus. Das ergibt sich auch aufgrund der teilweise sehr kleinen Grundstücksgrößen und der bestehenden dichten Bebauungen – wie z.B. im Eckbereich Schumanngasse / Leonhardstraße. Die Gebäudebestände entlang der Schumanngasse, der Leonhardgasse, der Merangasse und teilweise entlang der Obstgasse (Hausnr. 8) sind gemäß der Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission (ASVK) schutzwürdig, daher wurden diese auch im Bebauungsplan im Bestand abgebildet.

Gemäß dem 7. Grundsatz des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes *„steht dem dichten Stadtgebiet eine unzersiedelte Landschaft als Erholungsraum gegenüber. Die Attraktivität der Stadtlandschaft ergibt sich aus diesem Gegensatz. Durch Dichte wird Freiraum erhalten und die Zersiedlung der Landschaft verringert.“*

Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzl原因en aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im

Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden zu erwirken. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Eine Bebauung innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因en ist nur dann zulässig, wenn die Gebäude bzw. die Gebäudeteile außerhalb der festgelegten Bauflucht- und Baugrenzl原因en, bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige, tatsächlich abgebrochen wurden. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung sollen zivilrechtliche Vereinbarungen mit den Eigentümer:innen getroffen werden.

Gemäß § 3 Abs 4 sind Stiegenhäuser, ins Gebäude integrierte Parkierung, Kellerersatz-, Technik- und Müllräume, Kinderwagenabstellplätze und dergleichen in den Hauptgebäuden – als geschlossene Räume – unterzubringen und gestalterisch in die Fassade zu integrieren. Die Festlegung soll ein Auslagern von Nebenflächen außerhalb der Hauptgebäude verhindern.

Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden – der Erhalt eines hohen Durchgrünungsgrades sowie der Erhalt und weitere Ausbau der grünen Innenhöfe mit Baum- und Pflanzbestand – sind oberstes Planungsziel. Nebenflächen sind gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

Bei den Bauplätzen F und G und den Grundstücke 409, 410, 411 und 413 KG St. Leonhard ist die Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten. Die Bebauungsdichte darf nicht überschritten werden, Unterschreitungen sind jedoch zulässig. Da manche Grundstücke im Bestand teilweise die Mindestdichte von 0,6 nicht erreichen, sind Bebauungsdichte-Unterschreitungen zulässig, wenn dem städtebauliche Gründe, Gründe im Sinne des Ortsbildschutzes oder naturräumliche Gegebenheiten und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Nachverdichtung bzw. Ausnutzung von ausgewiesenen Bebauungsdichten laut dem 4.0 Flächenwidmungsplan und größere Nutzungsvielfalt im Sinne einer gelebten Urbanität (Thema Stadt der kurzen Wege, Klimaanpassungsstrategien etc.) sind neben vielen anderen Faktoren in der Beurteilung von Projekten zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.) kann die Bebauungsdichte für die Bauplätze A, B, C, D, E und die Grundstücke 406, 405, 404, 412, 398, 418/1 KG St. Leonhard überschritten werden, wenn gleichzeitig Bestandsgebäude entfernt werden. Zusätzlich soll die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwertes Dachgeschoßausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen, jedoch unter Berücksichtigung der Entsiegelung von Hofbereichen und der Aufwertung dieser Flächen zu Grün- und Freiflächen. Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung, der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung und der im Bestand schon überschrittenen Bebauungsdichte aufgrund von teilweise sehr kleinen Grundstücken werden.

Innerhalb der Baufluchtlinien, der Baugrenzl原因en, der Gebäudehöhen und der Gesamthöhen können die baugesetzlichen Abstände unterschritten werden. Dafür ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

#### Zu § 4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Nebengebäude

Das Bebauungsplangebiet befindet sich gemäß Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes innerhalb eines bebauungsplanpflichtigen Gebietes zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen. Die Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen, ist zu sichern.

Die künftige Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt. Folgende Bestandsgebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden gemäß Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission vom 11.07.2023 als schutzwürdig nach § 4 des Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 (GAEG) festgelegt:

- Leonhardstraße 32/Schumannngasse 1
- Leonhardstraße 34
- Leonhardstraße 36
- Leonhardstraße 38
- Leonhardstraße 38 a  
Hierbei handelt es sich um ein Hofgebäude. Gemäß § 9 Abs 1 des Verordnungstextes sind bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten. Das Gebäude ist in der Nutzung und Kubatur im Bestand eingefroren. Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten. Sollte das Gebäude entfernt werden, ist eine Wiedererrichtung aufgrund der Lage im Innenhof gemäß § 26 Abs 26 nicht intendiert.
- Leonhardstraße 40
- Leonhardstraße 42
- Leonhardstraße 44
- Merangasse 36
- Merangasse 38/Obstgasse 2
- Obstgasse 8
- Schumannngasse 3
- Schumannngasse 5
- Schumannngasse 7

Gemäß § 4 des Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 *„sind schutzwürdige Bauwerke jene Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, die in ihrer baulichen Charakteristik für das Stadtbild von Bedeutung sind. Zu ihrem äußeren Erscheinungsbild gehören alle gestaltwirksamen Merkmale des Bauwerks, wie z.B. die Bauwerkshöhe, Geschoßhöhe, die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung, die Fassaden, die Gliederungen, Dekorelemente, die Portale, Tore, Fenster, Fensterumrahmungen und Fensterteilungen, Gesimse, Balkone und Erker sowie die Durchgänge, Höfe, Vorgärten und Einfriedungen.“*

Die schutzwürdigen Gebäudebestände, ausgenommen das Gebäude „Leonhardstraße 38 a“, werden durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en sowie den Gebäude- und Gesamthöhen gemäß Bestand umschrieben. Daher sind im Bebauungsplan auch Höhenzonierungsl原因en festgelegt, die auf unterschiedliche Gebäude- und Gesamthöhen zwischen den Grundstücken verweisen. Die bestehende Struktur, die als schutzwürdig nach § 4 des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 2008 festgelegt ist, soll langfristig erhalten werden.

Bebauungspotential ist auf den Grundstücken „Leonhardstraße 46/Merangasse 32“ sowie auf dem Grundstück 413 KG St. Leonhard, welches Teil der Liegenschaft „Schumannngasse 7“ ist, gegeben. Die Bauflucht- und Baugrenzl原因en wurden so festgelegt, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Am Grundstück 413 KG St. Leonhard wurde der Erhalt des großgewachsenen Baumes (Eiche) im Hof bei der Festlegung der Baugrenzl原因en berücksichtigt.

Die Baugrenzlinie am Bauplatz D (Leonhardstraße 46 Ecke Merangasse 32) wurde mit einem Abstand von 6,00 m zum Grundstück 417 KG St. Leonhard (Merangasse 36) festgelegt, unter Berücksichtigung des Grenzabstandes bei einem 4-geschossigen Neubau. Zudem soll hier zwischen den Grundstücken eine straßenraumwirksame Grünfläche mit großkronigen Baum entstehen. Die Tiefgaragenrampe ist dabei im Hauptgebäude zu integrieren.

Die Grundstücke „Schumanngasse 5“ und Schumanngasse 7“ bilden eine Ausnahme im Bebauungsplangebiet. Die Gebäude sind weit abgerückt von der Schumanngasse, in offener Bauweise (am Grundstück „Schumanngasse 5“ an der Grundgrenze) errichtet und folgen demnach nicht dem Prinzip der straßenraumbildenden Blockrandstruktur. Die Gebäude werden aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit im Bestand durch Baugrenzlinien umschrieben.

Am Bauplatz F (Obstgasse 4 a) wurde ein 4-geschossiges Wohngebäude an der Straßenfluchtlinie errichtet. Die Obstgasse ist in dem Bereich ca. 9,50 m breit. Die Bestandsbebauung entlang der südöstlichen Straßenseite der Obstgasse ist mit ca. 15 m Gebäudehöhe relativ hoch in Zusammenschau mit dem schmalen Straßenquerschnitt der Obstgasse. Langfristig soll am Bauplatz F (Obstgasse 4 a) die Bebauung in straßenbegleitender Lage (die Bebauung bildet den Straßenraum) mit einem vorgesetzten grünen Filter, einem Vorgarten, errichtet werden.

Insgesamt soll der hochwertige und begrünte Innenhof erhalten und weiter aufgewertet werden.

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten.

Jede Wohnung soll über eine adäquate Freifläche verfügen – ob ein wohnungszugehöriger Balkon oder eine Allgemeinfläche im Hof, welche für alle Bewohner:innen zugänglich sein sollte. Balkone sind Teil der Fassade und sind daher im Dachgeschoss sowie im Bereich der Traufen unzulässig. Der Traufbereich ist ein wichtiges Gestaltungselement des Daches und sollte daher durchgehend erhalten bleiben. Balkone sind somit in die Fassadengliederung einzubeziehen und in das Fassadenbild einzuordnen. Um das zu erreichen, dürfen Balkone maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien vortreten und maximal die Hälfte der Gebäudelänge pro Geschoss betragen. Gemäß § 6 Abs 2 des Verordnungstextes „*Formale Gestaltung von Gebäuden*“ sind Balkone und auskragende Terrassen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber nicht zulässig. Im § 6 Abs 3 wurden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen festgelegt. Ziel hierbei ist auch das Aneinanderbauen von Balkonen an den Grundgrenzen zu unterbinden. Ein entsprechender Abstand zwischen den Balkonen berücksichtigt unter anderem auch die Privatsphäre zu den Nachbarn. Unschöne, hohe, seitlich angebrachte Sichtschutzelemente könnten hierbei vermieden werden.

Erker, Loggien und Balkone sind entlang der Straßenzüge kaum vorhanden – einzig auf den Gebäuden „Merangasse 38“ und am Eckgebäude „Leonhardstraße 32/Schumanngasse 1“. Da die Straßenzüge in der Leonhardstraße und der Schumanngasse sehr schmal sind und die Elemente im Straßenraum nicht vorherrschend sind, sind über die Baufluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone im Bebauungsplangebiet unzulässig.

Bei den Grundstücken 410 und 411 KG St. Leonhard handelt es sich um Grundstücke, wo bereits im Bestand eine freistehende Villa in einer parkartigen Grünfläche Platz findet. Ein freistehender Baukörper ist langfristig auch auf den Grundstücken 409 KG St. Leonhard (bei Abbruch der angrenzenden Hofgebäude) und dem Bauplatz F, Obstgasse 4 a, (bei einer Neuentwicklung des Grundstücks) intendiert. Punktueller Villenbauungen sind immer wieder auch im Gründerzeitviertel des Bezirks St. Leonhard charakteristisch und gebietsprägend. Diese sind oft von großzügigen Grünräumen umgeben, welche das Straßenbild mitprägen. Großzügige Abstände der Gebäude zu den

Nachbargrenzen – weit über die Abstandsregelungen gemäß Steiermärkischem Baugesetz hinaus - sind vorherrschend und gebietstypisch. Demnach entspricht ein Hineinragen von Bauteilen in den definierten Grenzabstand nicht dem angestrebten Ortsbild. Sämtliche Fassaden von Villen zeichnen sich traditionell durch hochwertige, repräsentative und belebte Lochfassaden aus. Diese wichtigen Elemente des Gebietscharakters sind jedenfalls fortzuführen.

Für die Grundstücke 409, 410, 411 und den Bauplatz F sind daher außenliegende Bauteile (Stiegenhäuser, Balkone u. dgl.), die in den Grenzabstand gemäß Steiermärkischen Baugesetz hineinragen, ausgeschlossen.

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, ist pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von max. 3,00 m x 5,00 m / maximal 15,00 m<sup>2</sup> zulässig. Die Anordnung von Nebengebäuden in der (Vor-)Gartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist unzulässig.

Vorgärten sind wichtige Bestandteile der Grünausstattung im Stadtbereich, prägen das Straßenbild nachhaltig und übernehmen sowohl ökologische (Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Erhalt offenen Bodens, Regenwasserversickerung, ...) als auch positive kleinklimatische Funktionen (Luftverbesserung über Bindung von Staub- u. Schmutzpartikel, kleinklimatische Wirkung über Verdunstung). Der Vorgarten als charakteristisches Element der gründerzeitlichen Blockrandbebauung dient zudem als Schwelle bzw. Übergang zwischen Straßenraum und Wohnbereich.

#### Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer, Raumhöhen

Die maximalen Gebäudehöhen und maximalen Gesamthöhen sind im Planwerk eingetragen.

Die Höhen (Gebäude- und Gesamthöhen) der Gebäude, welche gemäß Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission vom 11.07.2023 als schutzwürdig nach § 4 des Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 (GAEG) festgelegt wurden, sind im Planwerk gemäß Bestandshöhen eingetragen.

Am Grundstück „Leonhardstraße 46/Merangasse 32“ wurden die Höhen des Nachbargebäudes „Leonhardstraße 44“ übernommen.

Die Höhen entlang der Obstgasse wurden, ausgenommen der Bauplatz G (Obstgasse 8), entsprechend der Bestandshöhen der Umgebung festgelegt. Auch im Sinne der Gleichbehandlung wurden die Höhen des angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplanes 02.18.0 übernommen.

Für die Grundstücke 398, 404, 405 und 412 KG St. Leonhard und die Bauplätze A, B und C sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 50 Grad mit Dachziegeln, -steinen oder -schindeln zulässig. Die Hauptfirstrichtung hat parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.

Für die Grundstücke 406, 413 und 418/1 KG St. Leonhard und die Bauplätze D, E und G sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 50 Grad mit Dachziegeln, -steinen oder -schindeln zulässig.

Für die Grundstücke 409, 410 und 411 KG St. Leonhard sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 15 Grad mit Dachziegeln, -steinen oder -schindeln zulässig.

Davon ausgenommen sind Nebengebäude. Hier sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.

Es sind ausschließlich rote Ziegeldächer zulässig. Davon ausgenommen sind die Grundstücke 409, 410 und 411 KG St. Leonhard, hier sind auch gemäß Bestand graue Ziegeldächer zulässig.

Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

Haustechnikanlagen sind innerhalb der Gebäudehülle zu situieren. Mit der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert. Haustechnikanlagen auf Dächern sind unzulässig. Eine dachflächenintegrierte Ausführung einer Photovoltaikanlage bzw. einer solarthermischen Anlage ist gemäß Verordnungstext möglich. Diese sind jedoch entsprechend der Farbgebung der Bestandsdächer anzugleichen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen.

Durch erhöhte Erdgeschosszonen kann eine nutzungs offene und – flexible Planung im Erdgeschoss gewährleistet werden.

Die Geschosshöhe der Erdgeschosszone hat mindestens 3,90 m zu betragen.

Das Bestandsgebäude am Grundstück 412 KG St. Leonhard (Leonhardstraße 38) ist das niedrigste Gebäude im Bebauungsplangebiet und weist eine Gebäudehöhe von ca. 6,50 m auf, das heißt eine Geschosshöhe von mindestens 3,90 m ist hier aufgrund der Bestandshöhe nicht umsetzbar und zielführend. Um hier wieder ein 2-geschossiges Gebäude, entsprechend dem Bestand, zu ermöglichen, wurde das Grundstück von der Festlegung ausgenommen.

Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

Das Bebauungsplangebiet liegt zudem innerhalb der Altstadt schutzzone III. Die Schutzzone III weist eine Größe von insgesamt ca. 4,7 km<sup>2</sup> auf und umfasst den breiten Stadtbereich der gründerzeitlichen Stadterweiterung auf beiden Murseiten.

Gemäß Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission (ASVK) „*wird das Areal des gegenständlichen BBPL 02.19.0 durch eine überwiegend geschlossene (früh-) gründerzeitliche Blockrandbebauung, welche von den Straßenzügen der Leonhardstraße, Merangasse, Obstgasse und Schumanngasse umschlossen wird und einen für die Gründerzeit typischen, begrünten Innenhof bildet, charakterisiert. Das mehrheitlich aus dem 19. Jahrhundert stammende Ensemble ist für den Charakter des Stadtteiles St. Leonhard von prägender Bedeutung und daher schutzwürdig im Sinne des GAEG 2008*“.

Hinweis zur Altstadt schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz:

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

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung architektonischer und straßenräumlicher Qualitäten im Bebauungsplangebiet.

Laubengänge sind im Bebauungsplangebiet nicht vorherrschend. Durch den Ausschluss von Laubengängen sollen repräsentative Gebäude und Fassaden zu den Straßen, zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sowie auch zum Innenhof ausgebildet werden. Überwiegend zeichnen sich die Fassaden im Gebiet straßen- sowie hofseitig durch hochwertige, repräsentative und belebte Lochfassaden aus. Dies ist jedenfalls fortzuführen.

Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keiner Weise, daher sind Laubengänge im Bebauungsplangebiet unzulässig.

Wie bereits oben im § 4 (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Nebengebäude) ausgeführt, sind Balkone und auch auskragende Terrassen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber nicht zulässig.

Überwiegend wurden im Bebauungsplangebiet freiauskragende Balkonkonstruktionen errichtet. Aufgeständerte Balkone sind im Bebauungsplangebiet nur im untergeordneten Ausmaß vorzufinden. Als negatives Beispiel werden hierbei die aufgeständerten Balkone am Grundstück Obstgasse 8 herangezogen. Diese verstellen die Sicht auf die Hoffassade erheblich. Demnach sind Balkone im Bebauungsplangebiet ausschließlich als frei auskragende Konstruktionen zu errichten.

Im Bebauungsplangebiet wurden, bis auf das Gebäude am Bauplatz F (Obstgasse 4 a), ausschließlich geneigte Dächer errichtet. Überwiegend wurden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 50 Grad in roter Ziegeldeckung umgesetzt. Die Dachräume wurden hierbei bereits teilweise ausgebaut. Als Belichtungsöffnungen wurden vermehrt Einzelgauben als auch Dachflächenfenster, überwiegend in der ersten Dachebene, umgesetzt. Belichtungsöffnungen in der zweiten Dachebene sind im untergeordneten Ausmaß vorhanden. Größere Dachgauben wurden eher im untergeordneten Ausmaß errichtet. Die Errichtung von größeren Dachgauben, wie am Grundstück „Leonhardstraße 34“ und „Leonhardstraße 44 u. 42“ ersichtlich, führen zu einer Überformung des Dachkörpers, da diese beinahe über die gesamte Gebäudelänge und sehr nahe an der Traufe errichtet wurden. Die rot gedeckten Ziegeldächer tragen zur Identität der Stadt bei. Um dies zu stärken, wurden im Verordnungstext im § 6 Abs 2, 5 bis 8 Festlegungen zur Gestaltung der Dächer bei Dachraumausbauten getroffen, abgeleitet vom überwiegend vorherrschenden Straßen- und Ortsbild:

Balkone und auskragende Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.

Bei geneigten Dächern 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, bei eingeschnittenen Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen. Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen. Dachgauben und Dacheinschnitte in zweiter Dachebene sind unzulässig.

Dauerhafte Überdachungen von Terrasseneinschnitten bei Steildächern sind nur innerhalb der Dachebene zulässig.

Aus Gründen des Klimaschutzes wurden betreffend Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes von Neubauten Aussagen zu Reglementierungen von Farbgestaltungen im Rahmen der Beschränkung von Hellbezugswerten getroffen. Des Weiteren wurden Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

Der Hellbezugswert eines Farbtones gibt an, welcher Anteil der Lichtmenge in % von der Oberfläche reflektiert wird, ein heller Farbton reflektiert viel und ein dunkler Farbton wenig Licht. Weiß hat daher einen Hellbezugswert von ca. 100 %, schwarz einen Hellbezugswert von 0 %. Alle dazwischenliegenden Farbtöne werden entsprechend ihrer Helligkeit einem Hellbezugswert zugeordnet.

Offene (Tief-)Garageneinfahrten führen zu einer Störung der Erdgeschosszone, im Straßenraum und erzeugen Angsträume. Daher sind ins Gebäude integrierte Parkierung und Garagentore an der Fassade zu schließen und gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

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

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

### Zu § 7 PKW-Abstellplätze, Zufahrten, Fahrradabstellplätze

Das Bebauungsplangebiet wird von öffentlichem Gut begrenzt. Entlang der Straßenzüge gibt es im Bestand Gehsteige (siehe Punkt „Situierung und Umgebung“ oben). Entlang der Obstgasse ist die Durchbindung eines Geh- und Radweges zur Schumanngasse geplant. Die Grundstücke 411 und 413 KG St. Leonhard grenzen somit künftig an öffentliches Gut (einen öffentlichen Geh- und Radweg).

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 90 – 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher:innen- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat bei Neubauten ausschließlich in Tiefgaragen zu erfolgen. Davon ausgenommen sind die Grundstücke 409, 410, 411 und der Bauplatz G, hier sind jeweils auch 2 PKW-Abstellplätze in Freiaufstellung zulässig. Die Anordnung dieser PKW-Abstellplätzen in der (Vor-)Gartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist unzulässig.

Die Zufahrt auf den Bauplatz D (Leonhardstraße 46/Merangasse 32) ist ausschließlich über die Merangasse zulässig. Entlang der Leonhardstraße werden die Straßenbahnlinien Nr. 1 und 7 geführt. Entlang der Leonhardstraße im Bereich des Bauplatzes D befindet sich eine Haltestelle mit Wartehaus.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung, wird die Anbindungen der Grundstücke entlang der Leonhardstraße, auf Grund der dort geführten Straßenbahnlinien, eher negativ bewertet.

Eine zukünftige Anbindung von Grundstücke über die Leonhardstraße sollte vermieden werden. Grundstückszufahrten im Nahbereich von Knotenpunkten sind zu vermeiden.

Die Zufahrt auf den Bauplatz D (Leonhardstraße 46/Merangasse 32) ist daher ausschließlich über die Merangasse zulässig.

Anbindung bzw. Zufahrten zu Grundstücke entlang der Merangasse, sind bei der zuständigen Landesbehörde zu genehmigen. Grundstückszufahrten an Straßen, welche im Wirkungsbereich der Stadt Graz liegen, sind nach dem Merkblatt für Grundstückszufahrten der Stadt Graz auszuführen und durch das Straßenamt der Stadt Graz zu genehmigen.

An Knotenpunkten und Einmündungen sollen Eckabschrägungen von 3 mal 3 Metern berücksichtigt werden. Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

Bei Bauplätzen mit erhaltenswerten Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes. In den Höfen sind oberirdische Kfz-Stellplätze nicht zulässig. Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig. PKW-Abstellplätze im angrenzenden

öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

### Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Für Neu- und Zubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. (Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen.)

Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen.

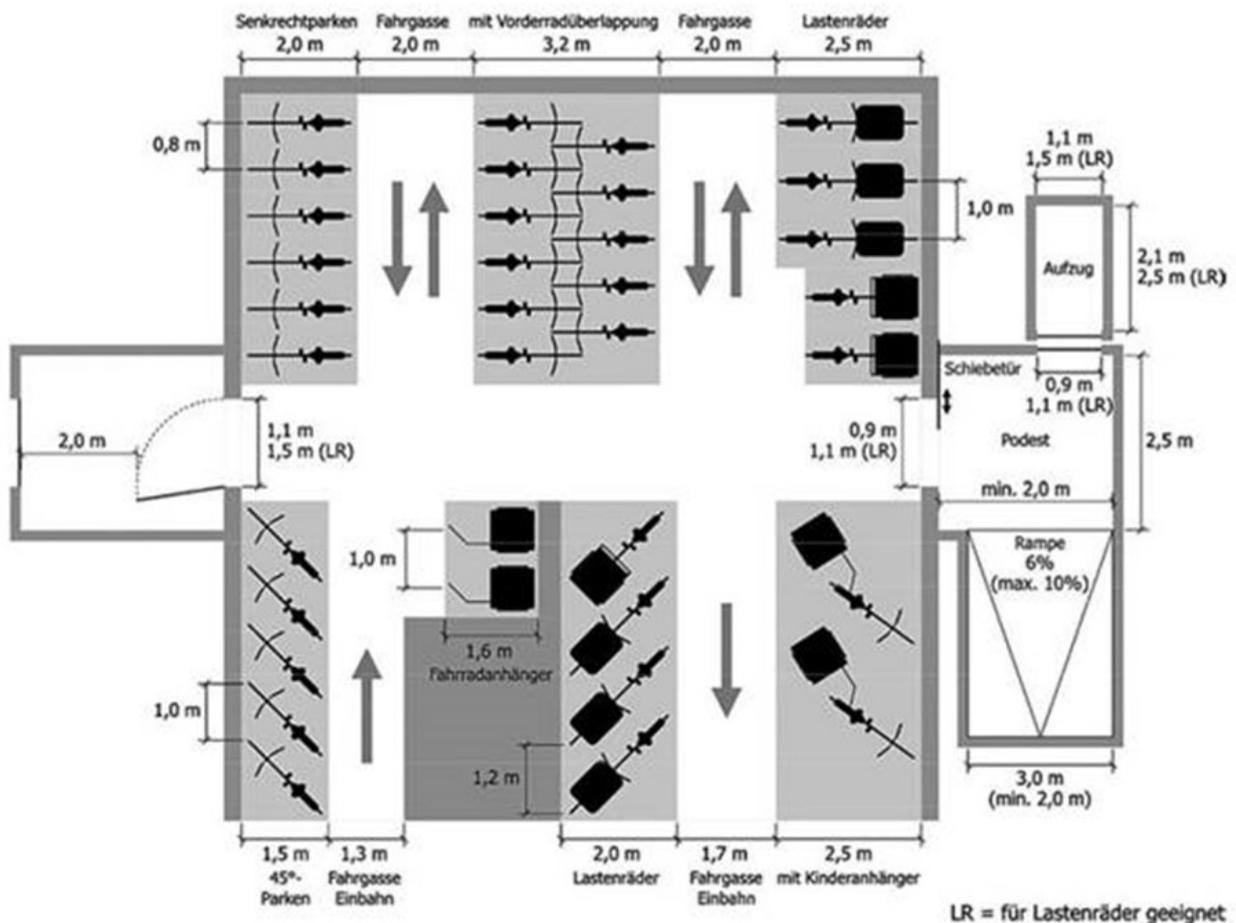


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude, im Nahbereich der Eingänge, zu errichten und gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren – mindestens 80 % der Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.

Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien dürfen nicht überdacht werden.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu § 8 der VO)

### Zu § 8 Freiflächen, Grüngestaltung, Bodenversiegelung

Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

### Versiegelungsgrad

Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden. Die Verordnung samt Erläuterungsbericht und Berechnungstabelle ist unter folgendem Link abrufbar:

[www.graz.at/Gruenflaechenfaktor](http://www.graz.at/Gruenflaechenfaktor)

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

### (Vor-)Gartenzone

Ein besonderes Augenmerk wird auf die Ausbildung und Ausgestaltung von (Vor-)Gartenzonen mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen gelegt. Diese (Vor-)Gartenzonen, welche zwischen der Straßenflucht und der Gebäudefassade liegen, sind im Sinne einer straßenraumwirksamen Begrünung und im Sinne der Klimawandelanpassung durch raumwirksame Bepflanzungsmaßnahmen mit Bäumen, Sträuchern, Blumen, etc. begrünt auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Anordnung von Stellplätzen für Müllbehälter, Garagengebäuden, Carports, Fahrradabstellplätzen, Flugdächern, PKW-Stellplätzen in Freiaufstellung und dergleichen in der (Vor-)Gartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist unzulässig.

(Vor-)Gartenzonen sind ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität, insbesondere auch im angrenzenden öffentlichen Raum und Lebensraum für Fauna und Flora.

Tiefgarangrenzen wurden in der zeichnerischen Darstellung (Plan) eingetragen. Außerhalb dieser festgelegten Tiefgarangrenze Richtung Innenhof sind Unterbauungen mit Tiefgaragen unzulässig.

### (Erhaltenswerter) Baumbestand

Grundsätzlich stellen Bäume einen hohen Wert für ein Wohnumfeld dar. Sie sorgen für ein angenehmes Stadtklima und bieten darüber hinaus auch visuelle Barrieren z.B. zu lärmenden Straßen. Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind Bestandsbäume zu schützen und zu erhalten. Prinzipiell ist auf alle bestehenden Bäume Rücksicht zu nehmen, daher sind sämtliche Bestandsbäume, auch von angrenzenden Nachbargrundstücken, lagerichtig und maßstabsgetreu mit deren Kronentraufen in den Einreichplänen darzustellen.

Laut ÖNORM B1121 ist der Schutzbereich jeden Bestandsbaumes der Kronenradius + 1,50 m (oberirdisch und unterirdisch) – dieser ist im Einreichplan als Puffer miteinzutragen. Die geplanten Baumaßnahmen inkl. dem dazugehörigen Arbeitsraum müssen außerhalb dieses Schutzbereiches liegen. Dem Erhaltungsgebot entsprechend ist dieser Schutzbereich ebenso einbauten- und

leitungsfrei zu halten. Eine Unterschreitung des Schutzbereiches ist nur in Abstimmung mit der A10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer möglich.

Der Baumbestand des Bebauungsplangebietes wurde von der A10/5 erfasst und dient als Basis für weitere Planungen. Erfasst wurden alle jene Gehölze, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen und zum Zeitpunkt der Befundaufnahme uneingeschränkt zugänglich waren. Es wird festgehalten, dass die Erfassung der Bestandsbäume keine vollständige Baumkontrolle gemäß ÖNORM L 1122 darstellt, sondern lediglich die relevanten Hauptdaten und eine vereinfachte Zustandsbewertung beinhaltet. Diese Kriterien fungieren als interne planerische Grundlage. Es werden keine baupflegerischen Maßnahmen zur Herstellung bzw. Gewährleistung der Verkehrssicherheit oder zur generellen Pflege der Bestandsbäume angeführt. Eine etwaige Haftungsübernahme im Schadensfall ist demnach jedenfalls ausgeschlossen.

#### Bestandsbäume – Lageplan und Datenblätter



Lageplan Bestandsbäume im BBPL Gebiet 02.19.0: Katasterdaten Graz, Juni 2023

BBPL - Erfassung der Bestandsbäume									
BBPL - Gebiet: 02.19.0 - Leonhardstraße-Merangasse-Obstgasse-Schumannngasse Datum der Erfassung: 01.06.2023 Blatt-Nr.:									
BaumNr. (laut LP)	Baumart	Standort	Vitalität (nach Roloff)	StU. (cm)	Höhe (m)	Kronendurchmesser (m)	Funktionale Bedeutung	Schadigungsgrad	BBPL (Ja/Nein)
1	<i>Quercus robur</i>	offen	2	420	20-25	>21	hoch	mittel	Ja
Anmerkung: Äußerst wertvoller und ortsbildprägender Altbaum mit einer hohen funktionalen und ökologischen Bedeutung - Solitärbaum - prägendes Element, zentral positioniert im Block - sehr große Überschirmungsfläche - sehr hohes Alter - gleichmäßiger Kronenaufbau - keine offensichtlichen schwerwiegenden Schäden - hohe Erhaltungswürdigkeit!									
2	<i>Juglans regia</i>	leicht eingeschränkt	2	244	10-15	6-9	mittel	hoch	Nein
3	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	offen	1	91	10-15	3-6	mittel	gering	Nein
4	<i>Tilia platyphyllos</i>	leicht eingeschränkt	0	150	15-20	9-12	hoch	gering	Ja
Anmerkung: Wertvoller Baum mit einer sehr guten Vitalität - sehr schöner und gleichmäßiger Kronenaufbau - keinerlei Schäden ersichtlich - hohe funktionale Bedeutung - hohe zu erwartende Reststanddauer									
5	<i>Taxus baccata</i>	offen	2	71	5-10	6-9	mittel	mittel	Nein
6	<i>Robinia pseudoacacia</i>	eingeschränkt	2	87	5-10	3-6	mittel	hoch	Nein
7	<i>Alnus cordata</i>	leicht eingeschränkt	0	84	10-15	6-9	mittel	gering	Nein
8	<i>Alnus cordata</i>	leicht eingeschränkt	0	80	10-15	3-6	mittel	gering	Nein
9	<i>Alnus cordata</i>	leicht eingeschränkt	0	64	10-15	3-6	mittel	gering	Nein
10	<i>Fagus sylvatica purpurea</i>	leicht eingeschränkt	2	390	15-20	15-18	hoch	hoch	Nein
Anmerkung: Ortsbildprägender Altbaum mit einer hohen funktionalen und ökologischen Bedeutung - jedoch schwerwiegender und weit fortgeschrittener Befall mit Brandkrustenpilz im Wurzelbereich + unterer Stammbereich - schwerwiegende Stammfäule - zur Erhöhung der Standsicherheitsreserven wurde der Baum zudem bereits mehrfach stark eingekürzt - Sein Ausfall ist in wenigen Jahren wahrscheinlich bzw. seine Entfernung aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen vermutlich zeitnahe erforderlich.									
11	<i>Gleditsia triacanthos</i>	leicht eingeschränkt	1	126	10-15	9-12	hoch	gering	Ja
Anmerkung: Wertvoller Baum mit einer hohen funktionalen und ökologischen Bedeutung - relevante Wirkung auf den angrenzenden Straßenraum - klimafitte Baumart, die mit abnehmenden Niederschlagsmengen und zunehmend höheren Temperaturen sehr gut zurecht kommt - hohe zu erwartende Reststanddauer									
12	<i>Carpinus betulus</i>	leicht eingeschränkt	0	110	10-15	6-9	mittel	gering	Nein
13	<i>Carpinus betulus</i>	leicht eingeschränkt	1	115	10-15	6-9	mittel	gering	Nein
14	<i>Carpinus betulus pendula</i>	offen	1	135	5-10	9-12	mittel	gering	Nein
15	<i>Carpinus betulus</i>	offen	1	283	15-20	15-18	hoch	gering	Ja
Anmerkung: Ortsbildprägender Altbaum mit einer hohen funktionalen und ökologischen Bedeutung - malerischer, arttypischer Kronenaufbau - große Überschirmungsfläche - keine offensichtlichen schwerwiegenden Schäden - hohe Erhaltungswürdigkeit									
16	<i>Acer negundo</i>	offen	1	152	15-20	12-15	mittel	mittel	Nein
17	<i>Acer saccharinum</i>	leicht eingeschränkt	0	180	20-25	12-15	hoch	gering	Ja
Anmerkung: Wertvoller, hoher Baum mit einem gleichmäßigen Kronenaufbau, einer sehr guten Vitalität und einer äußerst dichten Belaubung - keine wesentlichen Schäden ersichtlich - hohe zu erwartende Reststanddauer									
18	<i>Prunus serrulata "Kanzan"</i>	offen	3	147	0-5	3-6	gering	hoch	Nein
19	<i>Tilia cordata</i>	leicht eingeschränkt	2	225	20-25	15-18	hoch	mittel	Ja
Anmerkung: Wertvoller Altbaum mit einer hohen funktionalen und ökologischen Bedeutung - relevante Wirkung auf den angrenzenden Straßenraum - große Überschirmungsfläche - Vorschäden vorhanden, jedoch keine schwerwiegenden									
Standort: offen / leicht eingeschränkt / eingeschränkt - Vitalitätsstufen (nach Roloff): 0=sehr gut / 1=gut / 2=mittel / 3=schlecht - Höhenstufen: 0-5m / 5-10m / 10-15m / 15-20m / 20-25m / 25-30m / >30m - Kronendurchmesser: 0-3m / 3-6m / 6-9m / 9-12m / 12-15m / 15-18m / 18-21m / >21m - Funktionale Bedeutung: gering / mittel / hoch - Schädigungsgrad: gering / mittel / hoch Erfassung: Erfasst werden alle Bäume im Planungsgebiet, die den Schutzbestimmungen der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen.									

Auszug aus der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 27.06.2023:

*„a. Die Bestandsbäume Nr. 1, 4, 11, 15, 17, und Nr. 19 verfügen über eine hohe funktionale, gestalterische und ökologische Bedeutung. Aufgrund ihres gesundheitlichen Zustandes kann aus fachlicher Sicht zudem von einer langen Reststandddauer ausgegangen werden, wonach diese Bäume eine sehr hohe Schutzwürdigkeit aufweisen. Im Falle von Bautätigkeiten im Planungsgebiet sind diese Bäume folglich unbedingt zu erhalten und entsprechend der Vorgaben der Grazer Baumschutzverordnung zu schützen.“*

*b. Für Grabungsarbeiten im Kronentraufbereich oder Baumfällungen ist entsprechend der Grazer Baumschutzverordnung beim Referat für Baumschutz ein Baumschutzansuchen zu stellen. Für Bestandsbäume sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (siehe auch Informationsblatt „Umgang mit Bäumen bei Bauverfahren“). Der Wurzel- und Kronenbereich des erhaltenswerten Baumbestandes ist bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten (eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur nach Abstimmung mit der A10/5 möglich). Baumgrenzlinien für Untergeschosse und Tiefgaragen sind diesen Vorgaben entsprechend festzulegen.*

*c. Jegliche Baumaßnahmen im Nahbereich dieser Bestandsbäume dürfen zudem nur nach der Vorlage eines entsprechenden Schutzkonzeptes und unter Einbeziehung einer ökologischen Bauaufsicht durchgeführt werden.“*

#### Pflanzungen, Bäume

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüntem Freiräume ist pro 250 m<sup>2</sup> un bebauter Bauplatzfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist.

Neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) sind in ungefähre Lage maßstabsgetreu mit der entsprechenden Baumkategorie (großkronig – 1. Ordnung) im Einreichplan darzustellen. Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz. Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen, der Abstand zu unterirdischen Einbauten von mind. 2,5 m lt. ÖNORM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen hat mind. 2,5 m zu betragen.

Baumneupflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3 x verschult), mit einem Mindeststammumfang von 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig!

Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig. Entwässerungsmulden und Gräben sind von Baumstandorten, Baumreihen/-gruppen und sonstigen Gehölzpflanzungen räumlich zu trennen. Der Abstand einer solchen Mulde muss mind. 1,5 m zur Baumachse betragen.

Baumneupflanzungen sind mit einem Abstand von mind. 1,5 m zu versiegelten Flächen zu pflanzen. Es dürfen keine nachträglichen Versiegelungen im Umfeld von Bäumen erfolgen.

Es sind stadtklimaresistente und standortgerechte Baumarten zu wählen.

Die Baumauswahl und Positionierung ist mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer im Vorfeld abzustimmen.

Pro 250 m<sup>2</sup> Hofgröße, un bebauter Bauplatz, ist zumindest ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.

### Tiefgaragen

Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Tiefgarageneinhausungen sind flächendeckend (seitlich sowie oben) zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. 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. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m<sup>3</sup> pro Baum muss berücksichtigt werden. Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden.

Es sind Geländeänderungen nur zur geringfügigen Adaption bis max. 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.

### Oberflächenwässer

Die Entwässerung hat innerhalb der Bauplatzgrenzen zu erfolgen. Für die Oberflächenentwässerung sollen innovative Lösungen angedacht werden, die in einem Freiraumsystem integrierbar sind.

### Fassadenbegrünung

Im Falle einer Fassadenbegrünung sollen mindestens 30 % der Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassenteile flächig (Selbstklimmer) oder linear (Gerüstklimmer) mit einem bodengebundenen System begrünt und dauerhaft erhalten werden. Der dafür erforderliche Pflanzstreifen hat mind. 0,30 m zu betragen und ist bis in mind. 1,00 m Tiefe einbautenfrei zu halten.

### Außenanlagenplan

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 Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen:

- Abgrenzung des Baufeldes
- Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen (z.B. Tiefgaragengrenzen, Wegeführung, Zufahrten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Räder, Müllplatz)
- Darstellung der Feuerwehrezufahrt bzw. FF-Abstellfläche
- Höhe der Tiefgaragenüberdeckung
- Art und Umfang der Dachbegrünung
- Art und Umfang der Vertikalbegrünung
- Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe

- Darstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Darstellung von Entwässerungsmulden- und gräben, Retentionsbecken
- Alle gem. Grazer Baumschutzverordnung zu erhaltenen Bäume inkl. Darstellung der erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen (ÖNORM B1121)
- Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität

Freiraum- und Landschaftsplaner:innen sind beizuziehen.

### Gewässer

Im gegenständlichen Bebauungsplangebiet befindet sich kein bekanntes Oberflächengewässer. Die Hochwasser-Überflutungsflächen HQ100 vom Kroisbach reichen bis knapp an die Bebauungsplangrenze heran. Die Überflutungsflächen vom Leonhardbach betreffen das Bebauungsplangebiet nicht. Zudem liefert auch die städtische Fließpfadkarte keinen Hinweis auf eine besondere Dichte an zu erwartenden Oberflächen- bzw. Hangabflüssen.

Generell wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bebauung folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungsgrundsätze hinsichtlich der Oberflächenentwässerung berücksichtigt werden müssen:

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigten Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zu organisieren.
- Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.
- Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkanäle sollen vermieden werden.
- Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauerebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.
- Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.

### Zu § 9 Bestehende Gebäude

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

Bei den Grundstücken 410, 411 KG St. Leonhard (Schumannngasse 7) und dem

Bauplatz G (Obstgasse 8) ist ein einmaliger Zubau außerhalb der Baugrenzlinien im Ausmaß von max. 250 m<sup>2</sup> zulässig. Beim Grundstück 409 KG St. Leonhard (Schumanngasse 5) ist ein einmaliger Zubau außerhalb der Baugrenzlinien im Ausmaß von max. 50 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Bestandsgebäude sind seitens der Grazer-Altstadtsachverständigenkommission als schutzwürdig nach § 4 des Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 (GAEG) festgelegt, daher wurden die Gebäude im Bestand durch Baugrenz- und Baufuchtlinien umschrieben. Aufgrund der großen Grundstücke erreichen diese im Bestand teilweise die Mindestdichten gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan nicht. Eine Erweiterung der teils freistehenden Gebäude sollte behutsam und auch in Abstimmung mit der Altstadtsachverständigenkommission erfolgen. Da die Erweiterungen sehr individuell und auf die Bestandssituation abgestimmt sein sollten, wurde von Festlegungen mit Baugrenzlinien Abstand genommen und eine Zubaumöglichkeit über den Verordnungstext ermöglicht. Das Ausmaß der Zubauten wurde so berechnet, dass die Mindestdichten gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan erreicht werden und diese Zubauten gegenüber den Bestandsbauten als untergeordnet zu bezeichnen sind. Für Zubauten ist auch ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

Nutzungsänderungen bei Gebäudebeständen außerhalb der Baugrenz- und Baufuchtlinien sind nicht zulässig.

#### Zu § 10 Sonstiges (Werbeanlagen, Einfriedungen, Stellplätze für Müllbehälter)

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

Die Festlegungen, dass Werbeeinrichtungen nur in Form von Schriftzügen – Einzelbuchstaben in die Fassade integriert zulässig sind, schließt flächige Werbeeinrichtung, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. aus.

Einerseits ist im urbanen Bereich eine Werbemöglichkeit zuzulassen, andererseits soll nicht das Erscheinungsbild von „vorstädtischen Einkaufszentren-Atmosphäre“ erzeugt werden.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, störende einengende Situationen vermeiden. Die Einfriedungen im Bestand sind im Durchschnitt etwa 1,50 m hoch. Im untergeordneten Ausmaß gibt es auch höhere Einfriedungen.

Einfriedungen zur Straße sollen eine eindeutige, nicht übertretbare aber sichtdurchlässige Grenze darstellen. Eine Höhe im Bereich von 1,0 bis 1,5 m hat sich bewährt. Bei diesen Höhen wird den Bewohner:innen ausreichend Schutz geboten und Passant:innen erleben den Straßenraum als nicht eingengt. Das Straßen- und Ortsbild wird nicht durch hohe vertikale Elemente kanalisiert und monotonisiert. Blickbeziehungen zwischen Gebäude und Straße müssen ermöglicht werden. Dieser Kontakt stellt Sicherheit im Straßenraum her und erhöht die Attraktivität der Straße für langsamere Fortbewegungsarten.

Für einen Populationsaustausch und für einen ausreichend großen Lebensraum ist auf die Wanderbewegungen der Tiere Rücksicht zu nehmen. Die Tierpassage soll dementsprechend auf jedem Grundstück berücksichtigt werden. Hierfür ist zwischen Einfriedung und Boden ein Abstand von mind. 10 cm freizuhalten. Auch Zaunsockel oder der Übergang vom Sockel zur Zaununterkante müssten für Kleintiere zumindest abschnittsweise durchlässig sein. Ab einer Sockelhöhe von 15 cm sind ca. alle 10 m Querungshilfen für Tiere – Durchlässe von 0,8 m – vorzusehen.

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, sind die Müllsammelstellen in das Hauptgebäude oder Nebengebäude zu integrieren. Unterflur-Müllsysteme sind unzulässig.

## 8. ALLGEMEINES

(siehe dazu § 1 der VO)

- Der 02.19.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

*(elektronisch unterschrieben)*

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-04-15T17:19:57+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.