

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A 14-019397/2018/0111

### 03.25.0 Bebauungsplan

„Zinzendorfsgasse – Halbärthgasse – Harrachgasse – Goethestraße – Glacisstraße“  
III. Bez., KG Geidorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 04.07.2024, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.25.0 Bebauungsplan „Zinzendorfsgasse – Halbärthgasse – Harrachgasse – Goethestraße – Glacisstraße“ beschlossen wird.

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

#### § 1 ALLGEMEINES

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

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Auf dem Grundstück Nr. 2457; KG Geidorf ist ausschließlich eine offene Bebauung an den Grundgrenzen zulässig.
- (2) Auf den Grundstücken Nr. 2435, 2455, sowie Nr. 2397 und 2413, sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; alle KG Geidorf ist ausschließlich die gekuppelte Bebauung zulässig.
- (3) Auf den übrigen Grundstücken ist ausschließlich die geschlossene Bebauung zulässig.
- (4) In den, im Plan eingetragenen, Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 20% zulässig.

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG, ABSTÄNDE

- (1) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien festgelegt.
- (2) Eine Überschreitung des im, 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) zulässig.

- (3) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 0,20 festgelegt.
- (4) Unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig.

#### **§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN**

- (1) Im Plan sind die Bauflucht-, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgargenrampen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone und Vordächer dürfen maximal 2,50 m über die Baugrenzlinie vortreten.

#### **§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER**

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäude- (Traufhöhe) und Gesamthöhen (Firsthöhe) eingetragen. Hofseitige Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen die Traufhöhe des straßenseitigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- (2) Die festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen beziehen sich auf das jeweilige straßenseitige Gehsteigniveau.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer sind mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.
- (5) Davon abweichend sind Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 10° ausschließlich für hofseitige Gebäudeteile und Zubauten bei Gebäuden in der Zinzendorfgasse und Halbärthgasse zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (8) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10° im Gebäude zu integrieren.

#### **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Balkone sind als überwiegend auskragende Konstruktion auszuführen.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.
- (5) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (6) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind unzulässig.

## **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ausschließlich auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf zulässig. Diese sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage innerhalb der im Plan dargestellten Abgrenzung ist zulässig.
- (3) Offene PKW-Abstellplätze sind nicht zulässig.
- (4) Auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf ist je 90 - 110 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.  
Beim Neubau von Wohnheimen ist ein PKW-Abstellplatz je 6 Heimplätzen herzustellen.
- (5) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (6) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (7) Bei Neubauten sind Fahrradabstellplätze überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (9) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

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

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,00 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,00 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,00 m
- (6) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (7) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (8) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## **§ 9 SONSTIGES**

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis max. 1,80 m zulässig.

## **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten zulässig.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit **18.07.2024** in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

### Hinweis zur 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.

Für den Gemeinderat,  
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr

### 03.25.0 Bebauungsplan

„Zinzendorfsgasse – Halbärthgasse – Harrachgasse – Goethestraße –  
Glacisstraße“

III. Bez., KG Geidorf

Bearbeiter:  
DI Markus Dröscher-Mentil

Graz, 04. Juli 2024

## Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20.11.2017 ersuchen die Eigentümer der Liegenschaften Nr. 2397, 2413, 2415/3 und 2422; KG Geidorf in der Goethestraße um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 4,5 ha auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4 bzw. im südwestlichen Teilbereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 - 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan besteht für diesen Gebietsbereich eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs. 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie Goethestraße – Architekt DI Wallner

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der Altstadt-Schutzzonen II und III - Ziel des vorliegenden 03.25.0 Bebauungsplanes „Zinzendorfsgasse – Halbärthgasse – Harrachgasse – Goethestraße – Glacisstraße“ ist daher der überwiegende Erhalt der historischen, städtebaulichen Bebauungsstruktur auf Basis der Beurteilung des Planungsbereiches durch die Altstadt-Sachverständigenkommission. Generell sollen demnach im gesamten Planungsbereich die historischen Gebäudehöhen und Dachformen der biedermeierlichen (entlang der Zinzendorfsgasse) und gründerzeitlichen Bestandsbauten erhalten bleiben.

Hinsichtlich der bestehenden Bebauung ist festzustellen, dass das gegenständliche Planungsgebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Straßen-, Bauungs- und Freiraumstrukturen de facto aus zwei Blockrandteilen mit zwei, durch eingeschossige Gebäudeteile im Freibereich zwischen Goethestraße und Zinzendorfsgasse getrennten, Innenhofbereichen besteht.

Unter Berücksichtigung der Festlegungen im vorliegenden 03.25.0 Bebauungsplan können diese Innenhöfe auch überwiegend mit ihrer bestehenden Bepflanzung erhalten werden.

Bei der Bebauungsplanung handelt es sich um eine Rahmenplanung in städtebaulichen Maßstäben nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG 2010). Grundsätzlich sind daher mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden. Mit Bebauungsplänen werden Festlegungen innerhalb eines definierten Gültigkeitsbereiches getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit in den diversen nachfolgenden (Bau-)Verfahren verbindlich umzusetzen sind.

## 2. Verfahren

### AUFLAGE, 1. ENTWURF

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06.07.2022 über die Auflage des ersten 03.25.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 20.07.2022.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der erste Bebauungsplan-Entwurf über rd. 10 Wochen, in der Zeit vom 21.07.2022 bis zum 29.09.2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 21. September 2022 unter Berücksichtigung der geltenden Covid-19 Bestimmungen durchgeführt.

Aufgrund der, während der ersten Auflagefrist eingegangenen Einwendungen wurde der 1. Entwurf zum 03.25.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten abgeändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt)

### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Auf dem Grundstück Nr. 2457; KG Geidorf ist ausschließlich eine offene Bebauung an den Grundgrenzen zulässig.
- (2) Auf den Grundstücken Nr. 2435, 2455, sowie Nr. 2397 und 2413, sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; alle KG Geidorf ist ausschließlich die gekuppelte Bebauung zulässig.
- (3) Auf den übrigen Grundstücken ist ausschließlich die geschlossene Bebauung zulässig.

### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG, ABSTÄNDE

- (3) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 0,20 festgelegt.

### § 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäude- (Traufhöhe) und Gesamthöhen (Firsthöhe ~~bzw. Attikahöhe bei Hofgebäuden~~) eingetragen. Hofseitige Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen die Traufhöhe des straßenseitigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- (5) Davon abweichend sind Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 10° ~~ausschließlich auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf sowie~~ für hofseitige Gebäudeteile und Zubauten bei Gebäuden in der Zinzendorfgasse und Halbärthgasse zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.

- (8) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° im Gebäude zu integrieren, mindestens 2,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (5) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (6) ~~Bei Neubauten sind~~ Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind unzulässig.

## § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ausschließlich auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf zulässig. Diese sind ~~Bei Neubauten sind die PKW-Abstellplätze~~ in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) ~~Tiefgaragen können allfällige Grundstücks- oder Bauplatzgrenzen überschreiten.~~ Die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage innerhalb der im Plan dargestellten Abgrenzung ist zulässig.
- (4) ~~Bei Neubauten~~ Auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf ist je 90 - 110 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Beim Neubau von Wohnheimen ist ein PKW-Abstellplatz je 6 Heimplätzen herzustellen.

## § 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten zulässig.

### PLANWERK:

- Die möglichen hofseitigen Zubauten (bei den Gebäuden entlang der Zinzendorfgasse) wurden unter Berücksichtigung der ASVK-Stellungnahme und der Bestände in ihren jeweiligen Grundflächen reduziert (die mögliche Höhenentwicklung dieser Gebäudeteile ist im § 5 Abs. 1 der Verordnung beschränkt).
- Die zulässige Ausdehnung von Tiefgaragen auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf wurde im Plan graphisch abgegrenzt.
- Die Festlegung wonach Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone nicht zulässig sind (entsprechend § 2 Abs. 4 der Verordnung) wurde auf den Bereich entlang der Zinzendorfgasse ausgedehnt.
- Eine Gehwegverbindung (in ungefährender Lage) wurde zwischen der Goethestraße und der Zinzendorfgasse eingetragen.

## AUFLAGE, 2. ENTWURF

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18.10.2023 über die beabsichtigte Auflage des zweiten Entwurfes des 03.25.0 Bebauungsplanes informiert.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden neuerlich angehört und der zweite Bebauungsplan-Entwurf über 10 Wochen, in der Zeit vom SAMSTAG dem 04.11.2023 bis zum FREITAG dem 12.01.2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 14. November 2023 durchgeführt.

### **Anhörung:**

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurden beim 2. Entwurf zum 03.25.0 Bebauungsplan Änderungen im Planwerk im Bereich der Liegenschaft Zinzendorfsgasse Nr. 9 notwendig. Die von der Änderung möglicherweise betroffenen Anrainer:innen wurden angehört.

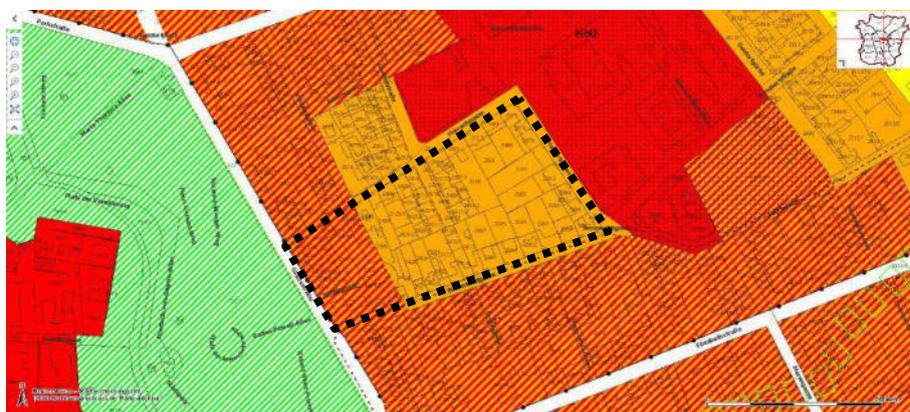
Zur Anhörung wurden keine weiteren Einwendungen eingebracht.

Abschließend wurde die Plandarstellung (inklusive Legende) aktualisiert und zur besseren Lesbarkeit grafisch überarbeitet.

## **3. Das Planungsgebiet**

### Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF (4.02 STEK seit 22.03.2018 rechtswirksam)  
Das Planungsgebiet ist überwiegend als „Wohngebiet hoher Dichte“ (§ 13 4.0 STEK) ausgewiesen. Der westliche Teilbereich ist als „Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“ (§ 18 4.0 STEK) definiert.



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

#### *§ 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 Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.*
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.*
- (3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z.B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.*
- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)*
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.*
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.*
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße*
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.*
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.*

*§ 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG*

*(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:*

- (...)*
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen (...)*

*(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch*

- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10 % pro Bauplatz (...)*

*(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch*

- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10° (...)*

*(26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch:*

- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.*
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion 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.*

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Altstadtsschutzzone II (westlich) bzw. III
- Verkehr (Deckplan 3): Lage innerhalb der Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
- Einkaufszentren (Deckplan 5): Kategorie D: Keine Einkaufszentren zulässig (westlicher Teil).

### 1.0 Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK (Beschluss):

Bereichstyp „Blockrandbebauung“ innerhalb des Teilraums Nr. 2:

Bebauungsweise:	geschlossen
Lage zur Straße:	straßenraumbildend, straßenbegleitend
Funktionsdurchmischung:	Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen
Begrünung, Einfriedung, etc.:	Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
Zulässige Parkierungsformen:	Tiefgarage im Neubaufall, keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten
Sonstige Festlegungen:	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:  
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) bzw. kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).
- 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:  
Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Flächen überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4 bzw. im südwestlichen Teilbereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 - 2,5 ausgewiesen.

Die Häuser Zinzendorfsgasse 3, Halbärthgasse 14, Harrachgasse 8 und die Leechkirche sind als denkmalgeschützte Gebäude ersichtlich gemacht.

Für die Grundstücke Nr. 2377 und 2380; KG Geidorf (Halbärthgasse 2 und 8) ist eine Zweckwidmung „Universität“ festgelegt.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Entlang der angrenzenden Straßenzüge sind Teile des Planungsgebietes als Sanierungsgebiet – Lärm gekennzeichnet.

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

(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 (dB LA, eq):

	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Kerngebiete	60	55	50

### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



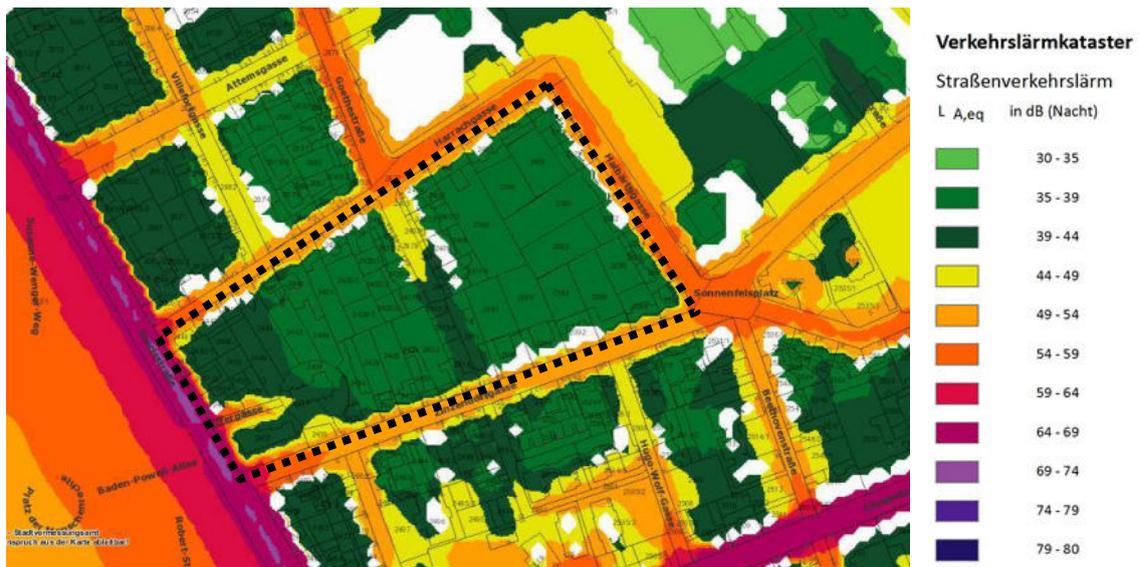
Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

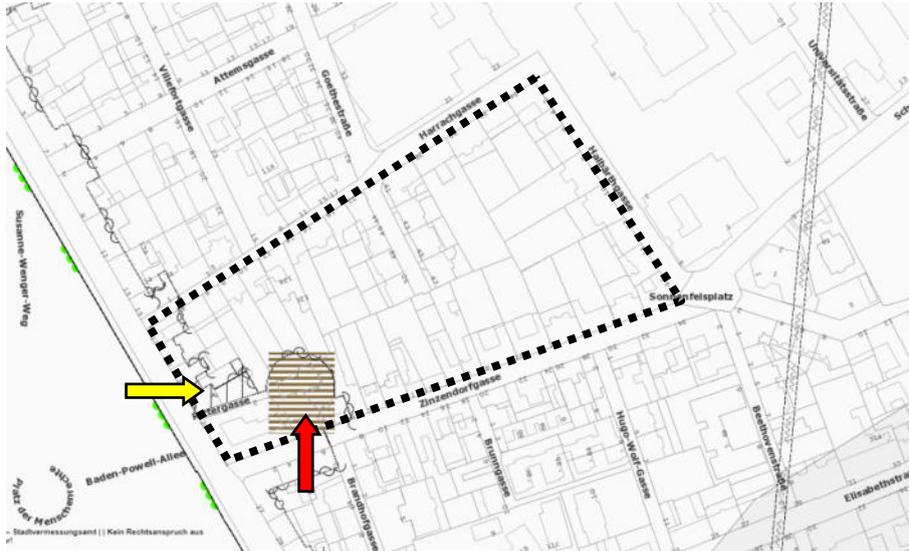
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2):  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):  
Der Planungsbereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Die Grundstücke liegen bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):  
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich:



- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Im Bereich nördlich der Rittergasse ist eine Verdachtsfläche für Altlasten (gem. FA 17c) verzeichnet (gelber Pfeil).

Der Bereich um die Leechkirche ist als Verdachtsfläche für archäologische Fundstellen markiert (roter Pfeil).

#### ○ Stadtklimaanalyse

Klimatopkarte: „Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung (mit Frischluftzubringereinfluss aus NO“ (3c).

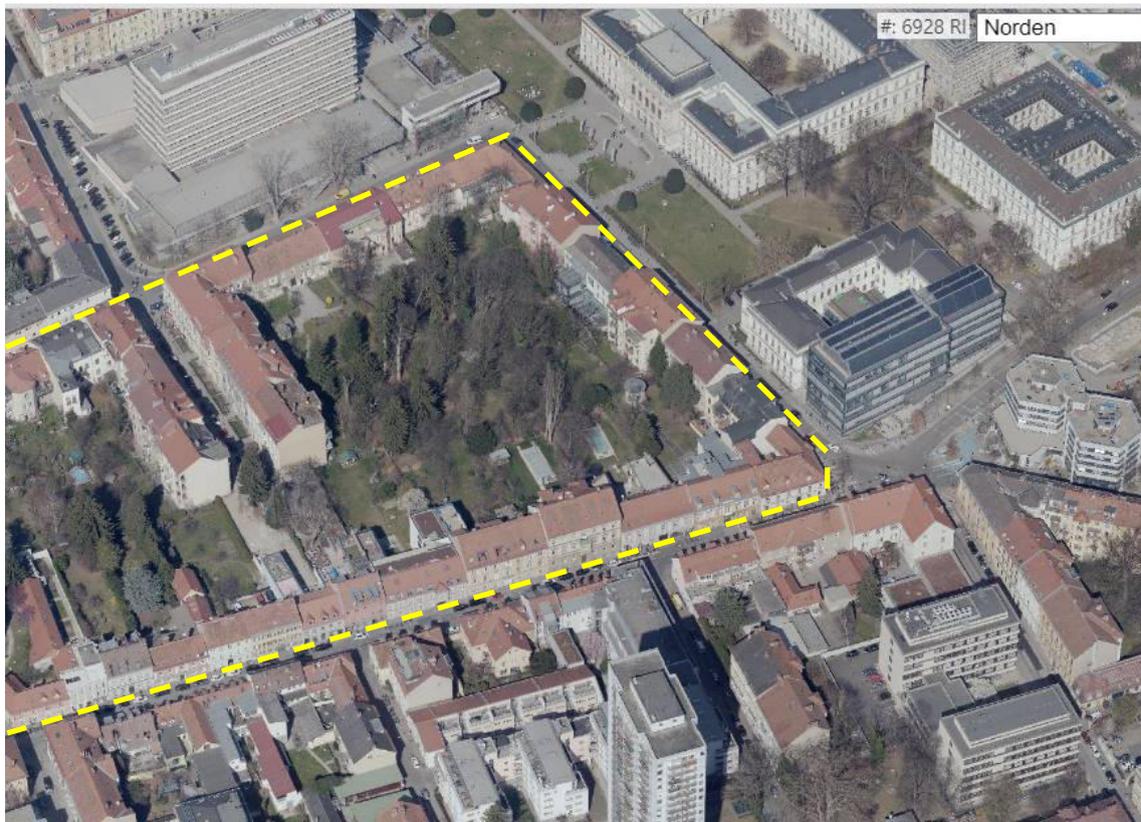
Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung gem. nächtlicher Strömungsrichtung“ (2).

#### **Situierung und Umgebung:**

Das Planungsgebiet erstreckt sich zwischen dem Stadtpark im Südwesten und dem Areal der Karl-Franzens-Universität im Nordosten und wird durch die Zinzendorfsgasse im Südosten und die Harrachgasse im Nordwesten begrenzt. Das gesamte Planungsgebiet ist bereits mit einer Blockrandstruktur unterschiedlicher Höhenentwicklung bebaut.

Die Goethestraße ragt von Nordwesten in diese Bebauungsstruktur hinein und teilt den Gebietsbereich in etwa mittig in zwei gleich große Bebauungsblöcke mit zwei begrünten, durch eingeschossige Gebäudeteile im Freibereich zwischen Goethestraße und Zinzendorfsgasse getrennte, Hofzonen.

Die Rittergasse verbindet als Sackgasse die Leechkirche im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes mit der Glacisstraße.



Schrägaufnahmen: Blick in nördliche Richtung. Die gelbe Markierung bezeichnet das Planungsgebiet.  
© Stadt Graz – Stadtvermessung; Befliegung 2019 #6929 RI (oben) bzw. #6928 RI

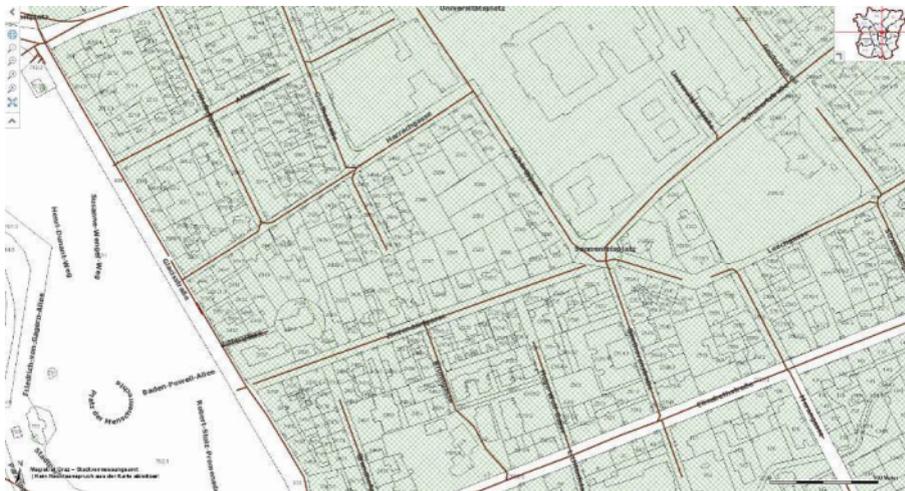
- **Topographie**  
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.
- **Umwelteinflüsse**  
Die Lärmkarten zum 4.0 Flächenwidmungsplan weisen vor allem entlang der Glacisstraße einen Maximalwert bis zu 69 dB (L A,eq, Nacht) aus.  
Der Straßenabschnitt Halbärthgasse – Harrachgasse ist mit max. 59 dB (L A,eq, Nacht) belastet; entlang der Zinzendorfgasse sowie im südwestlichen Abschnitt der Harrachgasse ist eine Lärmbelastung von bis zu 54 dB (L A,eq, Nacht) gegeben.
- **Infrastruktur**  
Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.  
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb des Planungsgebietes bzw. innerhalb eines Radius von ca. 500 – 1.000 m.
- **Erschließung/ Verkehr**  
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen.

Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Kategorie 1) ist in den angrenzenden Straßenzügen bzw. innerhalb eines Radius von 300 m gegeben:

- Buslinien 31 & 39, Haltestelle Zinzendorfgasse (Zinzendorfgasse - Glacisstraße)
- Buslinien 31, 41 & 63, Haltestelle Uni/ Mensa (Leechgasse - Sonnenfelsplatz)
- Buslinien 41 & 63, Haltestelle Universität (Halbärthgasse)
- Buslinien 41 & 63, Haltestelle Atemsgasse (Goethestraße - Atemsgasse)

Anschlüsse an das Radwegenetz der Stadt Graz bestehen in den angrenzenden Straßenzügen (vor allem Glacisstraße/ Stadtpark und Zinzendorfgasse).

- **Ver- und Entsorgung**  
Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.  
Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal sind in den angrenzenden Straßenzügen gegeben.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (GAP – Gemeindeabwasserplan der Landeshauptstadt Graz).

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme bzw. innerhalb des kurz- mittelfristig geplanten Erweiterungsgebietes.

Entsorgung Abfall:

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

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

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

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

(siehe dazu §§ 2-6 und 9-10 der VO)

Innerhalb des Planungsbereiches des 03.25.0 Bebauungsplanes besteht großräumig eine überwiegend geschlossene Blockrandbebauung mit Satteldächern. Die Goethestraße ragt von Nordwesten in diese Bebauungsstruktur hinein und teilt den Gebietsbereich in etwa mittig in zwei gleich große Bebauungsblöcke mit zwei begrünten, durch eingeschossige Gebäudeteile im Freibereich zwischen Goethestraße und Zinzendorfsgasse getrennte, Hofzonen.

Die Bebauungsstruktur besteht überwiegend aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit Altbau-Geschosshöhen. Vereinzelt sind durch die Ausbildung asymmetrischer Dachformen hofseitig bis zu viergeschossige Fassaden gegeben. Die bestehenden Satteldächer wurden Großteils bereits mittels Gaupen und Dachflächenfenstern zur Wohnnutzung ausgebaut.

Teilweise sind Gebäude die mit einem Hochparterre ausgeführt, vor allem entlang der Zinzendorfsgasse und der Glacisstraße wird die Erdgeschosszone jedoch vielfach mit gewerblichen Nutzungen (bspw. Gastronomie, Handel, Dienstleistungen) bespielt.

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der Altstadt-Schutzzonen II und III - dementsprechend wurden im Gebietsbereich bereits mehrfach Ausbauvorhaben durch die Altstadt-Sachverständigenkommission beurteilt.

Generell sollen demnach im gesamten Planungsbereich die historischen Gebäudehöhen und Dachformen der Biedermeierlichen (entlang der Zinzendorfsgasse) und Gründerzeitlichen Bestandsbauten erhalten bleiben.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist daher überwiegend der Erhalt der historischen, städtebaulichen Bebauungsstruktur; demnach wurden die straßenseitigen Baufluchtlinien und die hofseitigen Baugrenzen Großteils an den bestehenden Gebäudefassaden festgelegt. Die im Plan eingetragenen Gebäudehöhen (Traufhöhe) und Gesamthöhen (Firsthöhe) entsprechen (unter Berücksichtigung geringfügiger Spielräume für mögliche Dachgeschossausbauten) den Bestandshöhen.

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes liegt die Leechkirche mit einer an der Zinzendorfsgasse vorgelagerten Grünfläche. Das bestehende Kirchengebäude steht unter Denkmalschutz; seitens der Altstadt-Sachverständigenkommission wird die Wichtigkeit der Grünfläche zur Wahrnehmung der Kirche im Straßenabschnitt betont. Im Hinblick auf die historische Bedeutung der Kirche mit dem Kirchhügel und dem umgebenden Grünraum wurden für diesen Bereich im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf keine Festlegungen getroffen.

Im Gebietsbereich besteht überwiegend eine Blockrandstruktur in geschlossener Bauweise - diese geschlossene Bauweise ist im 1.0 Räumlichen Leitbild als städtebauliche Zielsetzung festgelegt und soll daher erhalten bleiben. Gemäß Ausnahmebestimmungen im 1.0 RLB (vgl. § 9 Abs. 2) sind Ausnahmen zur Bauweise zulässig, *wenn das charakteristische Erscheinungsbild des Bereichstyps (...) nur durch eine andere als die festgelegte Bauweise erreichbar ist.* Unter Berücksichtigung der wesentlichen Zielsetzung des Erhalts der historischen Bauweise im gegenständlichen Planungsbereich wurden daher andere Bauweisen ausschließlich für bereits abweichende Bestände bzw. im Bereich der bestehenden Brandwände am südöstlichen Ende der Goethestraße festgelegt.

Auf der Liegenschaft Nr. 2457; KG Geidorf befindet sich ein historischer Gebäudebestand, welcher dreiseitig von Straßen umfasst wird (Rittergasse – Glacisstraße – Zinzendorfsgasse). Zur östlich angrenzenden Leechkirche mit den straßenseitigen Grünflächen ist eine Bauweise an der Grundgrenze gegeben. Aufgrund der bestehenden Bauweise und der erforderlichen Freihaltung der angrenzenden Grünflächen wird daher die offene Bauweise (an der östlichen Grundgrenze) weitergeschrieben.

Gekuppelte Bauweisen sind in der Bestandsstruktur ebenfalls im Umfeld der Leechkirche auf den Grundstücken Nr. 2435 und 2455; KG Geidorf gegeben. Unter Berücksichtigung der Freihaltung der Grünflächen um die Leechkirche wird auch diese Bauweise im Bestand erhalten. Für die beiden möglichen Bauweisen am südlichen Ende der Goethestraße ist eine gekuppelte Bauweise an die bestehenden Wohnhäuser auf den Liegenschaften Nr. 2411/2 und 2417/1 vorgesehen. Für die Umsetzung dieser Bauweise ist die Schaffung von Bauplätzen bzw. Grundstücken durch Teilung und/ oder Vereinigung bestehender Liegenschaften erforderlich - diesbezüglich wurden im 03.25.0 Bauungsplan keine Einschränkungen definiert; entsprechende Teilungen und Vereinigungen in diesem Bereich werden als zulässig erachtet.

Geringfügige städtebauliche Potentiale zur Ergänzung dieser Blockrandstruktur bestehen – abgesehen von möglichen Dachgeschossausbauten – in den folgenden Bereichen:

Im Hinblick auf die Baustruktur im gegenständlichen Geviert weisen die Gebäude entlang der Zinzendorfsgasse eine besondere Charakteristik durch die hofseitigen, bis zu dreigeschossigen Quertrakte auf. Diese prägende Baustruktur wird im vorliegenden Bauungsplan insofern weitergeführt, als die Ergänzung der bestehenden Hofgebäude maximal bis zur (hofseitigen) Traufe des Hauptgebäudes bzw. die Errichtung von Hofgebäuden an bestehenden Feuermauern ermöglicht wird. In den hofseitigen Bereichen können begrünte Flachdächer errichtet werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Projekte durch die Altstadt-Sachverständigenkommission beurteilt werden müssen.

Am südöstlichen Abschluss der Goethestraße enden die bestehenden Gebäudezeilen an beiden Straßenseiten mit Brandwänden. Im direkten Anschluss an diese Brandwände wird daher die Errichtung zweier eigenständiger Gebäude als Endglieder der Bauweise ermöglicht. Sowohl die Grundfläche als auch die möglichen Gebäude- und Gesamthöhen einer künftig möglichen Bauweise orientieren sich hierbei an den bestehenden Nachbargebäuden. Bei diesen Neubauten sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 25-45° zulässig.

Diesbezüglich darf auch auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt.* Hierbei wurde auch die mögliche Höhenentwicklung der Bauweise am südlichen Ende der Goethestraße berücksichtigt.

Gemäß positiver Beurteilung der Altstadt-Sachverständigenkommission kann das Haus Halbärthgasse Nr. 8 aufgestockt werden. Zudem ist analog zum südlich angrenzenden Nachbargebäude die Errichtung eines hofseitigen Zubaus möglich. Als städtebaulicher Rahmen für diese Zubauten wurden die Gebäude- und Gesamthöhe des südlichen Nachbargebäudes und eine Tiefe von 7,00 m für die hofseitige Erweiterung festgelegt.

Innerhalb des Planungsbereiches des 03.25.0 Bebauungsplanes besteht großräumig eine überwiegend geschlossene Blockrandbebauung mit Satteldächern. Abhängig von der Grundfläche und Geschossigkeit der Bestandsgebäude und den jeweils zugeordneten Grundstücksflächen sind Bebauungsdichte-Überschreitungen teilweise bereits durch die Bestandsbebauung innerhalb der Blockrandstruktur gegeben; derartige Bebauungsdichte-Überschreitungen sind als systemimmanenter Bestandteil der städtebaulichen Typologie der Blockrandstruktur zu beschreiben.

Innerhalb von Blockrandbebauungen wurden (Mittel-)Risalite vor allem hofseitig in allen Entstehungsepochen als Gestaltungselement eingesetzt. Hofseitig sind typischerweise vor allem Stiegenhäuser als vorkragende Fassadenelemente gegeben; vielfach sind Balkone direkt an diese Gebäudeteile angelagert. Historisch wurden diese ursprünglich als Wirtschaftsbalkone mit einem geringen Flächenausmaß ausgeführt; vielfach werden diese privaten Freiflächen nunmehr vergrößert. Innerhalb des gegenständlichen Blockrandgevierts sind derartige vorspringende Fassadenelemente vielfach gegeben; überwiegend weisen diese Gebäudeteile verkürzte Abstände zu den Nachbargrundgrenzen auf. Abstandsunterschreitungen sind demnach innerhalb der Blockrandbebauung ebenso als typisches Element im Bestand vorhanden.

Im vorliegenden 03.25.0 Bebauungsplan-Entwurf wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen (Baufluchtlinien, Baugrenzl意思, Dachform, Gebäude- und Gesamthöhen) eng an den gewünschten Erhalt der bestehenden Blockrandstruktur angelehnt.

Dementsprechend können sowohl Bebauungsdichte-Überschreitungen als auch Abstandsunterschreitungen im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes bzw. unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzl意思 grundsätzlich als zulässig erachtet werden. Für Abstandsunterschreitungen ist eine entsprechende projektbezogene Begründung im nachgereihten Bauverfahren nach den Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes auszuführen.

Unter Berücksichtigung der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan sowie der Verkehrsemissionen entlang der Glacisstraße wird in der straßenbegleitenden Erdgeschosszone entlang dieses Straßenzuges die Wohnnutzung ausgeschlossen (gelbe Schraffur im Plan) und eine gewerbliche Nutzung festgelegt.

Außerdem wurde der Ausschluss der Wohnnutzung für die Erdgeschosszone, im Hinblick auf die Lage des betreffenden Planungsgebietes zwischen den beiden intensiv genutzten, öffentlichen Anziehungspunkten der Universität und des Stadtparks und der entsprechend hoch frequentierten Straßennachse, in der Zinzendorfsgasse mit dem Ziel festgelegt die Belebung und Attraktivierung dieses Straßenzuges durch den Erhalt der bestehenden (bzw. die Neuerrichtung von) gewerblichen Nutzungen zu unterstützen.

Entsprechende Vorgaben, wonach eine Funktionsdurchmischung in den Erdgeschosszonen zu prüfen und (im Bebauungsplan) festzulegen ist, sind bereits im 1.0 Räumlichen Leitbild für den betreffenden Bereichstyp „Blockrandbebauung“ enthalten. Die entsprechende Festlegung im Bebauungsplan (Ausschluss der Wohnnutzung) erfolgt auf Basis des § 41 Abs. 2 Z. 5 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes, wonach eine *Verteilung der Nutzungen im Sinn der jeweiligen Baugebietskategorie (in Teilbereichen, in Gebäuden, in Geschossen)* vorgenommen werden kann.

Im Gebietsbereich sind Wohngebäude mit innen liegender Erschließung charakteristisch. Straßenseitige Balkone sind innerhalb der bestehenden Blockrandstruktur (mit Ausnahme eines Balkons in der Harrachgasse) nicht erkennbar. Die Errichtung von Gebäuden mit straßenseitiger Laubengängerschließung oder vor die Straßennachse ragenden Balkonen ist daher im Hinblick auf das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht zulässig.

Demgegenüber ist die Ausbildung von überwiegend frei auskragenden, hofseitigen Balkonen als ortstypisch zu bezeichnen. Die Errichtung entsprechender Balkone mit einer Tiefe bis zu 2,50 m zur Verbesserung der Wohnqualität ist daher zulässig, sofern diese überwiegend frei auskragend konstruiert werden können und einen seitlichen Abstand zu den Nachbargrundgrenzen einhalten, welcher dem Ausmaß der geplanten Auskragung entspricht. Stützkonstruktionen an der Fassade bzw. in einem geringen Abstand zur Hoffassade sind dabei, abhängig von der gestalterischen Ausführung und deren Einfügung in das Ortsbild, denkbar.

Im Hinblick auf den Erhalt der überwiegend einheitlich gestalteten, geschlossenen Dachlandschaft mit ziegelgedeckten Satteldächern ist die Integration von Haustechnikanlagen (wie. z.B. Klimageräte, Luftwärmepumpen etc. inklusive entsprechender Zu- und Ableitungen) bei Steildächern (Satteldächer bzw. Walmdächer) in das Dachvolumen bzw. bei Flachdächern innerhalb des Gebäudes (im Bereich der hofseitigen Quertrakte) unerlässlich.

Photovoltaikanlagen und dergleichen sind unter Berücksichtigung einer entsprechenden Beurteilung durch die Altstadt-Sachverständigenkommission auf Steildächern zulässig; bei Flachdächern sind diese Anlagen mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

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

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

*Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteilen einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien,.....) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.*

Des Weiteren werden zur Verminderung von negativen Auswirkungen (bspw. störende Lichtreflexionen oder überhöhte Oberflächenabstrahlung) auf die umgebenden Gebäude bzw. der Gebäude untereinander, Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes beschränkt. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind hiervon dezidiert ausgenommen, jedoch sollen insbesondere in Wohngeschossen Lochfassaden mit einem adäquaten Anteil an opaken Fassadenflächen zur Ausführung kommen. Diese Fassadengestaltungen sind auf das Ortsbild abzustimmen und werden in den nachfolgenden Verfahren auf Übereinstimmung mit § 43 (4) Stmk BauG geprüft.

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.

Für bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinsen sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen im Bereichstyp „Blockrandbebauung“ ausschließlich Umbauten zulässig (vgl. § 10 der Verordnung); dies schließt auch Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit ein.

Eine Einschränkung von zulässigen Baumaßnahmen für Gebäude innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien ist im Zusammenhang mit dieser Festlegung ausdrücklich nicht gemeint.



3D-Darstellung (Hinweis: innerhalb des Gültigkeitsbereichs zum 03.25.0 Bebauungsplan sind mögliche Neu- und Zubauten in Grauschattierungen dargestellt. Die übrige Bestandsbebauung beruht auf den, zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bekannten Daten des 3D-Stadtmodells; kein Rechtsanspruch ableitbar!)

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Das Planungsgebiet wird vollständig von Gemeindestraßen begrenzt:

Die Zinzendorfsgasse im Südosten, die Halbärthgasse im Nordosten, die Harrachgasse im Nordwesten und die Glacisstraße im Südwesten bilden den Rahmen des gegenständlichen Gevierts. In zentraler Lage endet die Goethestraße, welche aus nordwestlicher Richtung heranzuführt, als Sackgasse im Bebauungsplangebiet. Ebenso führt die Rittergasse im südlichen Bereich des Planungsgebietes als Sackgasse von der Glacisstraße bis zur Leechkirche.

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der höchsten Kategorie bezüglich der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Diverse Haltestellen sind in den angrenzenden Straßenzügen gegeben. Der überwiegende Teil der Liegenschaften sind derzeit bebaut; teilweise sind bestehende Zufahrten gegeben.

Die Zufahrt für eine mögliche (gemeinsame) Tiefgarage am südlichen Ende der Goethestraße wurde durch das Planungsbüro „PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH“ im Jahr 2020 überprüft und positiv bewertet.

Um (unabhängig von einem gemeinsamen Tiefgaragenprojekt) getrennte Zufahrten zu den jeweiligen Bebauungen am Ende der Goethestraße zu gewährleisten, ist im vorliegenden 03.25.0 Bebauungsplan-Entwurf eine Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 6,0 m (gemessen an der östlichen Straßenfluchtlinie) vorgesehen.

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 90 – 110 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) in Tiefgaragen unterzubringen. Bei der Errichtung von Wohnheimen ist ein PKW-Stellplatz je 6 Heimplätzen zu errichten.

Für den gegenständlichen Planungsbereich wurde eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen festgelegt (§ 26

Abs. 26 4.0 STEK). Als Grünflächen gestaltet stellen diese Grünbereiche ein wesentliches Element der Blockrandbebauung dar. Eine Entwertung dieser Grünflächen durch die Schaffung von offenen PKW-Abstellflächen ist daher in jedem Fall unzulässig.

Die erforderlichen PKW-Abstellplätze sind demnach, im Hinblick auf die bestehende Bebauungsstruktur und die städtebaulichen Zielsetzungen, in Tiefgaragen zu errichten. Die maximale Ausdehnung von Tiefgaragen auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf wurde im Plan graphisch abgegrenzt. Diese Abgrenzung entspricht der maximal möglichen Längsausdehnung des östlichen Gebäudes bzw. können die Tiefgaragen die Gebäudetiefe der oberirdischen Gebäude (15,0 m) um maximal 2,50 m (entspricht der maximal zulässigen Auskragung von Balkonen vor die Gebäudefront) überschreiten. Innerhalb dieser Abgrenzung sind sowohl getrennte Tiefgaragen mit einzelnen Zufahrten als auch eine zusammenhängende Tiefgarage (gemeinsam über die betreffenden Grundstücke) zulässig.

Zufahrtsrampen müssen im Hinblick auf das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild im Gebäude integriert untergebracht werden. Ein Überkragen der hofseitigen Baugrenzl原因en aufgrund möglicher Konstruktionserfordernisse hinsichtlich Rampenlängen und Grundrisslösungen ist in einem untergeordneten Ausmaß zulässig.

In Verlängerung der Goethestraße Richtung Süden wurde eine fußläufige Verbindung (in ungefährender Lage) bis zur Zinzendorfsgasse im Plan eingetragen. Derzeit ist eine Anbindung der (privaten) Gastronomienutzung von beiden Straßen gegeben; aufgrund der bestehenden Bebauung an der Zinzendorfsgasse ist jedoch derzeit eine außenliegende Durchbindung dieser Gehwegverbindung nicht vorhanden. Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes soll jedoch zukünftig eine Berücksichtigung dieser Durchwegung in den nachfolgenden Bauverfahren erfolgen.

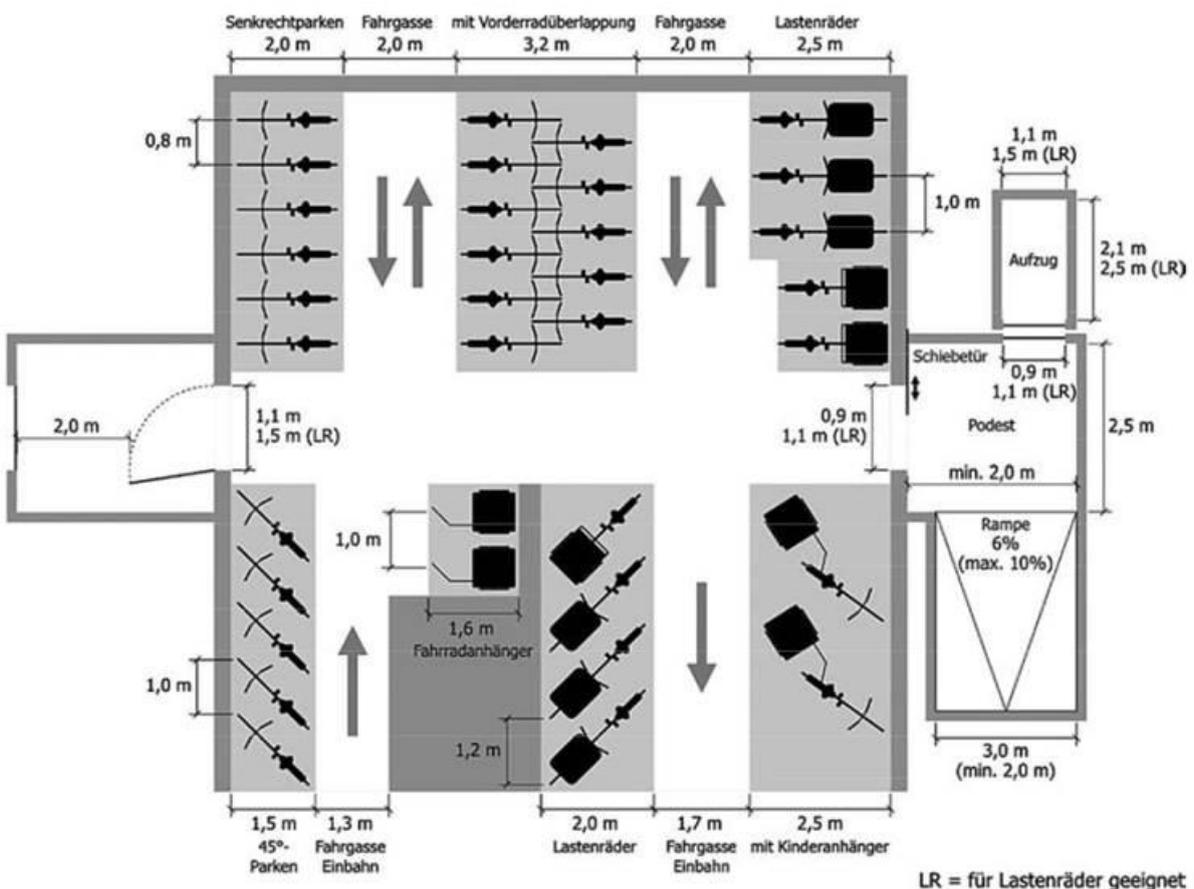


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

Bei Neubauten sind Fahrradabstellplätze in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche (bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung) zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind bei Neubauten überwiegend im Gebäude unterzubringen. Mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für sonstige Nutzungen wie beispielsweise Büroflächen gemeint.

Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar (bei Neubauten), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen. Fahrrad-Stellplätze in Tiefgaragen sind ausschließlich bei Umsetzung von Aufzugsanlagen mit fahrradtauglicher Größe zulässig.

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1 obenstehend), zu entnehmen.

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

(siehe dazu § 8 der VO)

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut und weist daher innerhalb der ausgedehnten Hofbereiche und der Vorgartenzone in der Goethestraße bereits eine entsprechende Begrünung auf.

Im Zuge der Umsetzung entsprechender Bauvorhaben ist je 250 m<sup>2</sup> Freifläche ein Laubbaum zu pflanzen. Durch die festgelegten Bebauungsmöglichkeiten und die geringen Erweiterungspotentiale bleibt der Anteil an Grünflächen und Bestandsbäumen innerhalb des Bebauungsplangebietes überwiegend erhalten; auf die plangrafische Festlegung von Baumpflanzungen wurde daher im gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan-Entwurf verzichtet.

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

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

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 mittel- und 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.

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

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs. 2 Zif. 8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche (z.B. Tiefgaragen), Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang

der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen.

Die Bestandsbäume und Neupflanzungen sind mit der wahren Kronentraufe darzustellen.

Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

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

Auf Basis eines entsprechenden Außenanlagenplans ist auch der maximale Grad der Bodenversiegelung gemäß Festlegung im § 3 Abs. 3 der Verordnung zum 03.25.0 Bebauungsplan nachzuweisen. Der Grad der Bodenversiegelung bezieht sich gemäß den Vorgaben des Steiermärkischen Baugesetzes ausschließlich auf unbebaute Teile des Bauplatzes.

## 7. ALLGEMEINES

- Der 03.25.0 Bebauungsplan „Zinzendorfgasse – Halbärthgasse – Harrachgasse – Goethestraße – Glacisstraße“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 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:  
DI 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>	2024-06-25T07:50:38+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.

# Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 14-019397/2018/0111

## 03.25.0 Bebauungsplan

„Zinzendorfsgasse – Halbärthgasse – Harrachgasse – Goethestraße – Glacisstraße“

III. Bez., KG Geidorf

### Beschluss

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

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

### Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20.11.2017 ersuchen die Eigentümer der Liegenschaften Nr. 2397, 2413, 2415/3 und 2422; KG Geidorf in der Goethestraße um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 4,5 ha auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4 bzw. im südwestlichen Teilbereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 - 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan besteht für diesen Gebietsbereich eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs. 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie Goethestraße – Architekt DI Wallner

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

## Verfahren

### AUFLAGE, 1. ENTWURF

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06.07.2022 über die Auflage des ersten 03.25.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 20.07.2022.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der erste Bebauungsplan-Entwurf über rd. 10 Wochen, in der Zeit vom 21.07.2022 bis zum 29.09.2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 21. September 2022 unter Berücksichtigung der geltenden Covid-19 Bestimmungen durchgeführt.

## Einwendungen

Während der ersten Auflage langten 67 Einwendungen, eine Stellungnahme und eine Nullmeldung (OZ 0010; Stmk. Landesregierung, Abt. 16 – Verkehr und Landeshochbau) im Stadtplanungsamt ein:

Nachstehender Antworttext wird allen Einwendungen zum 1. Bebauungsplan-Entwurf übermittelt. Auf eine Wiederholung dieser Beantwortung zum 1. Bebauungsplan-Entwurf wird im vorliegenden Gemeinderatsbericht aus Gründen der Sparsamkeit verzichtet. Einwendungsbehandlungen zu Einwendungen, welche ausschließlich diese Themen zum Inhalt haben und somit in der weiteren Bebauungsplanerstellung berücksichtigt wurden, sind in der nachstehenden Einwendungsliste lediglich mit „Beantwortung 1. Entwurf“ markiert.

Bei Einwendungen, welche eine veränderte oder erweiterte Beantwortung erfordern, ist der abgeänderte oder zusätzliche Antwort-Teil in der nachstehenden Einwendungsliste enthalten.

*Folgende Themenbereiche bzw. Einwendungen konnten in der Bearbeitung des 03.25.0 Bebauungsplanes berücksichtigt werden und haben zu entsprechenden Änderungen und einer neuerlichen Auflage des Bebauungsplanes geführt:*

- *Um eine flächige Unterbauung von begrünten Hofbereichen und einen eventuellen Verlust an Bestandsbäumen zu vermeiden wurde die Möglichkeit zur Errichtung von Tiefgaragen auf die Grundstücke Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf beschränkt. Zudem wurde die zulässige Ausdehnung der Tiefgarage zusätzlich im Plan graphisch abgegrenzt.*
- *Zur Sicherung der Qualität von Frei- und Grünflächen wurde eine Beschränkung für den maximalen Grad der Bodenversiegelung ergänzt.*
- *Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Altstadt-Sachverständigenkommission wurden die möglichen hofseitigen Zubauten (bei den Gebäuden entlang der Zinzendorfgasse) sowohl in ihren jeweiligen Grundflächen und der möglichen Höhenentwicklung reduziert.*

- *Zur Harmonisierung der möglichen Dachausbildungen wurden die möglichen Ausnahmen zur Errichtung von begrünten Flachdächern weiter eingeschränkt. Zudem wurde die mögliche Positionierung von technischen Anlagen auf Dächern eingeschränkt.*
- *Die bestehende Durchwegungsmöglichkeit zwischen dem südlichen Ende der Goethestraße und der Zinzendorfsgasse soll langfristig erhalten und in den nachfolgenden Verfahren berücksichtigt werden. Hierzu wurde in der Plandarstellung eine Gehwegverbindung (in ungefährer Lage) eingetragen.*

*Zur Thematik wonach der 03.25.0 Bebauungsplan den Festlegungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzept (insbesondere des § 26 Abs. 26) widerspricht, muss festgestellt werden, dass das gegenständliche Planungsgebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Straßen-, Bauungs- und Freiraumstrukturen (insbesondere auch durch die bestehende, eingeschossige Bebauung im Bereich des Gastgartens zwischen Goethestraße und Zinzendorfsgasse) de facto aus zwei Blockrandfragmenten mit zwei getrennten und bereits intensiv begrünten Innenhofbereichen besteht. Unter Berücksichtigung der oben angeführten Änderungen im Bebauungsplan können diese Innenhöfe auch überwiegend mit ihrer bestehenden Bepflanzung erhalten werden.*

#### Einwendung 1 (OZ 0006):

*[...]*

*Ihr Entwurf am Plan sieht vor, dass entlang der Glacisstrasse (gelb schraffierte Linien) keine Wohnungsnutzung im Erdgeschoss sein darf. Es stimmt, dass rechts und links an unserem Haus (...) angrenzend sich Geschäftslokale befinden. Unser Haus wurde bereits 1834 erbaut und ist im Privatbesitz. Es befanden sich hier seit je her nur Wohnungen (auch im Erdgeschoss). Die Fassade hat Schallschutzfenster erhalten und ist somit vor dem Verkehrslärm bestens geschützt. So möchte ich Sie bitten, (...) dass dieses Haus von dieser Regelung ausgenommen ist (keine gelbe Schraffierung), da es hier noch nie Geschäftslokale, sondern nur Wohnungen gab/gibt.*

#### Einwendungsbehandlung:

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

Entsprechende Vorgaben, wonach eine Funktionsdurchmischung in den Erdgeschosszonen zu prüfen und (im Bebauungsplan) festzulegen ist, sind bereits im 1.0 Räumlichen Leitbild für den betreffenden Bereichstyp „Blockrandbebauung“ enthalten. Die entsprechende Festlegung im Bebauungsplan (Ausschluss der Wohnnutzung) erfolgt auf Basis des § 41 Abs. 2 Z. 5 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes, wonach eine *Verteilung der Nutzungen im Sinn der jeweiligen Baugebietskategorie (in Teilbereichen, in Gebäuden, in Geschoßen)* vorgenommen werden kann.

Inhaltlich darf ausgeführt werden, dass im Hinblick auf die Ausweisung der betreffenden Liegenschaft im 4.0 Flächenwidmungsplan (Nutzungskategorie „Kerngebiet“ für das Erdgeschoss und Nutzungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ für die Obergeschosse) die städtebauliche Zielsetzung einer Nutzungsdurchmischung klar ablesbar ist und die straßenbegleitende Erdgeschosszone entlang der Glacisstraße unter Berücksichtigung der Verkehrsemissionen für eine Wohnnutzung wenig geeignet ist.

Einwendung 2 (OZ 0007):

- A) *Begründete Einwendungen – grobes Bebauungsplan-Defizit im Univiertel*  
*Einwendungen zum gegenständlichen Bebauungsplan deshalb, weil zwei (...) planungsgewichtige Neubauten in unmittelbarer Nähe (...) offensichtlich vorsätzlich und planungsfachlich vollkommen unverstündlich aus dem gegenst. Bebauungsplanverfahren durch das Stadtplanungsamt ausgeschlossen sind und daher der 03.25.0 Bebauungsplan mit grobem bis argem Bebauungsplan-Defizit im Univiertel behaftet (...) ist – und deshalb (...) nach Stmk. ROG und STEK-Graz zu ergänzen oder gar neu auszurichten sein wird; (...).*
- B) *Höchst eigenartig . . .*  
*Schon höchst eigenartig bis raumordnungspolitisch bedenklich, wenn nur für zwei Wohnungsneubauten (...) ein beachtliches Bebauungsplanverfahren rund um das Geviert „Glacisstraße –Zinzendorf-gasse-Halbärthgasse-Harrachgasse-Goethestraße“ abgewickelt wird.*  
*Wohl eine Art praktische Ersatz- oder billige Ergänzungsmaßnahme, gegenüber den beachtlichen Planungsabsichten im nächsten (...) Bebauungsplanumfeld mit dem „Graz Center of Physics“ in der Harrachgasse (...).*
- C) *Kompletter Neubau „Graz Center of Physics“*  
*Der komplette Neubau (...) zählt aktuell zu den größten Universitätsbauprojekten in Österreich und wird mit einer Gesamtfläche von 50.000 Quadratmetern bis zu 1.700 Studierende und rund 600 Mitarbeiter aufnehmen können, mit zusätzlich öffentlich zugänglicher Dachterrasse samt Cafe-Lokal.*
- D) *Bebauungsplan dazu vorgesehen?*  
*Und für diesen gewaltigen Neubau soll bisher kein Bebauungsplanverfahren vorgesehen sein (...) im Realvergleich zum wirklich mikrigem und univiertelunbedeutendem Goethestraße-Bauumfang mit dann noch umfangreichem 03.25.0 Bebauungsplanverfahren.*  
*Wenn aber für den gewaltigen und planungswirksamen Neubau „Graz Center of Physics“ doch kein Bebauungsplanverfahren vorgesehen sein soll, dann werden eben ganz offensichtlich sehr unterschiedliche bis beliebige Raumordnungs- und Stadtentwicklungs-Maßstäbe angewandt.*  
*Und dies ist dann wohl aufklärungsbedürftig und einer fachlich und rechtlich ordentlichen Antwort durch das Stadtplanungsamt oder gar durch die Magistratsdirektion schuldig.*
- E) *„Begegnungszone“ Zinzendorf-gasse*  
*Weiters ist der Neu- und Umbau „Begegnungszone“ Zinzendorf-gasse ab 2023 vorgesehen, mit ebenfalls sehr deutlichen Wirkungen in der Zinzendorf-gasse und deren Bewohner und darüber hinaus verbunden. (...)*
- F) *Resümee*  
  - 1. Diese 03.25.0 Bebauungsplanabwicklung ist für den gegenständlichen Univiertelbereich eher nebensächlich und betrifft die wirklich aktuellen und die Stadtentwicklung entscheidenden Planvorhaben nicht (...)*
  - 2. Die zwei anderen beachtlichen Neubauvorhaben (...) werden aber durch die Stadtplanung als nicht „bebauungsplanwürdig“ eingestuft und bisher davon gezielt ausgeschlossen (...).*
  - 3. Die Stadtplanung wird dazu wohl eine ausreichend ordentliche Erklärung und Antwort zu bearbeiten haben:*
    - 3.1. Warum nur für das Bauprojekt im Goethestraße-Sack ein Bebauungsplanverfahren notwendig ist?*
    - 3.2. ob? und ab wann? ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren für den (...) raumordnungsgewichtigen Neubau „Graz Center of Physics“ (...) vorgesehen ist?*
    - 3.3. Oder aus welchen guten Gründen nach Stmk. Raumordnungsgesetz und Grazer Stadtentwicklungskonzept ein Bebauungsplanverfahren für den (...) Neubau von „Graz Center of Physics“ auszuschließen ist (...)?*

- 3.4. bzw. durch wen (...) ein ordentliches Bebauungsplanverfahren eingeleitet oder beauftragt werden könnte?
4. (...) sicher wohl sinnvoll ist daher, wenn alle 3 aktuellen Neubauvorhaben (...) sowie „Begegnungszone“ (...) in einem gemeinsamen Bebauungsplanverfahren abgewickelt werden (...)
  5. Die Lärmsanierungsgebiete und die Sicherung der Wohnfunktion nach 4.0 Stadtentwicklungskonzept von 22.03.2018 werden wohl u.a. Gegenstand der behördlichen Verfahren/Abwicklungen des „Graz Center of Physics“ und der „Begegnungszone“ Zinzendorfsgasse samt ordentlicher Anrainer-Parteistellung sein, mit dabei bescheidmäßigen Auflagen/Bedingungen behandelt und festgehalten werden können.
  6. Generell wird noch auf das „KPÖ, GRÜNE und SPÖ-Koalitionsprogramm vom November 2021“ (...) verwiesen - als demokratiepolitische Handlungsanweisungen im Umgang mit der betroffenen Wohnbevölkerung (...).
  7. Ein ausgeklügeltes Univiertel-Verkehrs- und Parkplatz-Management ist ab 2023 auszuarbeiten und einzurichten, um den Vorklinik-Abriss und alle 3 Neubauten in Goethestraße, Harrachgasse und Zinzendorfsgasse halbwegs friktionsfrei auszurichten und abzuwickeln.
- [...]

Ergänzung vom 15. August 2022:

A) Ergänzung/Korrektur - Begründung:

Beim hofseitigen Haus Harrachgasse 16 (...) fehlt in der Plandarstellung der (...) Balkon im ersten Stock, zwischen Stiegenhaus und dem Nachbarhaus Harrachgasse 18 (...).

B) Einwendungen

+ Das Plan-Aufstocken des UNI-Hauses in der Halbärthgasse auf 22,35 m ist wohl ohne vorherigen Kontakt mit der Grazer ASVK erfolgt (...).

+ Es kann daher berechtigt erwartet werden, dass die bisher noch ausstehende ASVK-Begutachtung (...) öffentlich bekannt und allgemein zugänglich werden und dafür auch auf das „KPÖ, GRÜNE- und SPÖ-Koalitionsabkommen vom November 2012“ (...) verwiesen werden kann.

+ Zusätzliche Einwendungen gegen die beabsichtigten Verbauungen von Gartenflächen in der Goethestraße, Halbärthgasse und Zinzendorfsgasse werden hier deshalb nur kurz angeführt, weil ja auch von etlichen anderen Verfahrensberechtigten deutlich eingebracht.

+ [...]

Ergänzung vom 16. September 2022:

Nach gültigem Stadtentwicklungskonzept STEK 4.0 usw. werden aus folgenden Gründen Einwände gegen den 03.25.0 Bebauungsplan vorgebracht:

Die planbeabsichtigten Verbauungen in den Innenhöfen Zinzendorfsgasse, Halbärthgasse und Goethestraße widersprechen folgenden kommunalen Zielsetzungen, warum:

1. Im Erläuterungsbericht zum STEK 4.0 ist zum Thema Innenhöfe ist folgendes festgehalten: Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen.

2. [...]

3. Die (...) Verkehrsfragen, zumal ja die Zinzendorfsgasse-Begegnungszone mit stark reduzierten KFZ-Parkplätzen vorgesehen ist, sind ebenso völlig unberücksichtigt – oder sind planabsichtlich nur mehr KFZ-lose Wohnungen in den Zinzendorfsgasse-Innenhöfen baugenehmigungswürdig!?

Resümee: wegen dieser beachtlichen Mängel (...) wird dieser 03.25.0 Bebauungsplan wohl deshalb nicht genehmigungsfähig sein, weil er dem STEK 4.0 widerspricht und zusätzlich hoch aktuell klimaschutzwidrig ist und zusätzlich durchgehend (...) stark abgelehnt wird.

Ergänzung vom 26. September 2022:

a) Bei der Grazer ASVK ist durch das Stadtplanungsamt nochmals folgendes zu hinterfragen:

+ die zeitliche Richtigkeit des vorgelegten Franziszeischen Katasters 1820;

+ die kühne Ableitung nach 202 !! Jahren anstatt kleiner, alter und niedriger Wirtschafts- und Brennstofflager-Objekte in den Zinzendorfgasse-Innenhöfen (...) auf beachtlich große Neu- bzw. Zubauten in den Zinzendorfgasse-Innenhöfen umzulegen (...) umzumünzen.

+ [...]

+ Und warum am Ende der Goethestraße bei den zwei bebauungsplanmäßigen Neubauten auch Flachdächer möglich sein sollten (...)

+ [...]

b) Der Stadtplanung fehlt es im Univiertel derzeit an Beurteilungs- und Planungs-Willen von drei gewichtigen Planungsrealitäten zusammen (...) einige Beispiele dazu:

+ Durch die aktuell geplante „Begegnungszone Zinzendorfgasse“ (...) fallen wohl

rund 80 KFZ-Stellplätze für die Univiertelbewohner weg. Und wohin dann mit unseren KFZ? (...)

+ Die bebauungsplanmäßigen Innenhof-Verbauungen in der Zinzendorfgasse werden dafür extra als ZUBAUTEN definiert, damit dafür keine KFZ-Stellplätze usw. planerisch zu behandeln sind. (...)

+ Daher sind schon für den Bebauungsplan-Entwurf die bauplanmäßigen Innenhof-Verbauungen nicht als ZU- sondern als NEU-Bauten (...) zu beurteilen.

+ Das Stadtplanungsamt hat (...) ein ordentliches Parkplatz- und Verkehrs-Management (...) für das Univiertel (...) vorzulegen.

+ [...]

c) Zwei Positionen sollen für weitere Ausnahmen und ohne fachlich genauere Begründungen erhalten:

+ Der STEK 4.0 Innenhof/Baumschutz zugunsten des prominenten Bauwerbers in der Goethestraße und zugunsten einer 202 Jahre alten Plandarstellung in Zinzendorfgasse-Innenhöfen.

+ Die aktuell überhöhte Bebauungsplandichte des alten Gebäudes Ecke Zinzendorfgasse und Sonnenfelsplatz zugunsten von Goethestraße-Bauten. Durch das Stadtplanungsamt werden daher auch diese beiden Ausnahmen besser als bisher zu begründen sein (...).

d) [...]

e) Resümee (...):

+ ASVK-Positionen als Entscheidungsgrundlagen der Stadtplanung sind viel zu seicht, (...) daher abermalige ASVK-Kontaktierung durch Stadtplanungsamt.

+ Städteplanerische Realbezüge zu drei aktuellen und nachhaltig wirksamen Univiertel-Projekten für dadurch betroffene Bewohner im Univiertel fehlen zur Gänze (...)

+ STEK 4.0 – und Bebauungsdichte-Ausnahmen sind fachlich genauer zu begründen (...)

+ Bisherige Bebauungsplanmängel sind ordentlich zu beheben und (...) der betroffenen Univiertel-Wohnbevölkerung in geeigneter Form zu übermitteln, (...) im Rahmen einer wiederum öffentlichen und abermals so guten Info-Veranstaltung durch das Stadtplanungsamt.

Einwendungsbehandlung:

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Im Hinblick auf die Einwendungen zu den parallel laufenden Projekten bzw. Verfahren im gegenständlichen Gebietsbereich zwischen Stadtpark und Karl-Franzens-Universität wird grundsätzlich festgehalten, dass seitens der zuständigen Stellen keine willkürliche Vorgehensweise vorliegt: Die drei beschriebenen Projekte („Center of Physics“, Begegnungszone Zinzendorfgasse und gegenständlicher 03.25.0 Bebauungsplan) beruhen auf jeweils unterschiedlichen rechtlichen Grundlagen; hierfür sind demnach differenzierte Verfahren durchzuführen und (teilweise) unterschiedliche Zuständigkeiten gegeben.

Gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz werden Flächenwidmungspläne vom Gemeinderat erlassen; im Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan werden auch Bereiche definiert, worin die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Für die Flächen der Karl-Franzens-Universität ist ein entsprechendes Erfordernis zur Erstellung eines Bebauungsplanes nicht gegeben. Für die Umsetzung des Projekts „Center Of Physics“ der Bundesimmobiliengesellschaft und der Karl-Franzens-Universität Graz ist somit ausschließlich eine Baubewilligung auf Basis des Steiermärkischen Baugesetzes erforderlich (der

Baubescheid wird formal vom Stadtsenat erlassen). Als Grundlage für das entsprechende Bauverfahren wurde nach langjähriger und umfangreicher Projektentwicklung ein Architekturwettbewerb unter Einbindung der Baudirektion sowie den zuständigen Fachabteilungen durchgeführt. Die Möglichkeiten der Mitwirkung der Anrainer im Bauverfahren sind im Steiermärkischen Baugesetz geregelt.

Das Projekt Begegnungszone Zinzendorfgasse liegt grundsätzlich in der politischen Verantwortung der Stadt Graz, die Umsetzung erfolgt auf Basis der Straßenverkehrsordnung. Im Zuge der entsprechenden Projektentwicklung wurde ein umfangreicher Beteiligungsprozess für Geschäftstreibende und Anwohnende im Gebietsbereich durchgeführt. Eine direkte Einbindung des Projekts in das Bebauungsplan-Verfahren ist aufgrund der Beschränkung des Gültigkeitsbereiches auf Baulandflächen auch bei bestehenden Zusammenhängen nicht vorgesehen.

Für das gegenständliche Planungsgebiet ist jedoch im Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanpflicht festgelegt; demnach ist die Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens nach den Vorschriften des Steiermärkischen Raumordnungsgesetztes erforderlich. In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass es weder *eigenartig* noch *raumordnungspolitisch bedenklich* ist, *wenn nur für zwei Wohnungsneubauten (...) ein beachtliches Bebauungsplanverfahren rund um das Geviert (...) abgewickelt wird*, sondern eben diese Vorgangsweise im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (gem. § 40 Abs. 3 *sind Bebauungspläne im Anlassfall zu erstellen!*) normiert ist.

Sowohl zu den Einzelprojekten als auch im Hinblick auf die gemeinsamen Auswirkung der betreffenden Projekte auf das Univiertel, insbesondere den öffentlichen Raum, finden jedoch laufend Abstimmungen zwischen den zuständigen Abteilungen des Magistrats und den politischen Entscheidungsträger:innen statt. Dabei werden auch laufend die bestehenden Kommunikationswege und –formen zwischen Politik, Verwaltung und Bürgerschaft hinterfragt und Möglichkeiten zum Ausbau und zur Verbesserung besprochen.

Zur inhaltlichen Kritik wonach der 03.25.0 Bebauungsplan den Festlegungen des § 26 Abs. 26 4.0 Stadtentwicklungskonzept widerspricht, muss festgestellt werden, dass das gegenständliche Planungsgebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Straßen-, Bauungs- und Freiraumstrukturen (insbesondere auch durch die bestehende, eingeschossige Bebauung im Bereich des Gastgartens zwischen Goethestraße und Zinzendorfgasse) de facto bereits aus zwei Blockrandfragmenten mit getrennten Innenhofbereichen besteht. Diesbezüglich darf auch auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt.*

Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist - insbesondere im Bereich der Blockrandecken oder bei kleinen Grundstücksflächen – teilweise bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Gemäß Bebauungsdichte-Verordnung „*können die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden*“. Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebauungsdichtehöchstwerte ist im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan bereits enthalten. Das Erfordernis einer erweiterten (*auf die Gründe des Ortsbildes abgestellten*) Begründung kann aus der Formulierung der entsprechenden Rechtsvorschrift (konkret durch Verwendung des Bindeworts oder) nicht abgeleitet werden.

#### Einwendung 3 (OZ 0008):

- 1.) *Gem. § 13 4.0 STEK soll es in Wohngebieten hoher Dichte zu einer Sicherung der Qualität von Innenhöfen (3) sowie zur Vermeidung gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen (4) kommen: Diesen Vorgaben widerspricht die Genehmigung eines Studentenheimes in der Zinzendorfgasse 19*

- (...), von deren Bewohnern sehr starker Lärm ausgeht (...) Ich rege an, der genannten Einrichtung die „Betriebsgenehmigung“ zu entziehen, damit den Vorgaben laut § 13 4.0 STEK entsprochen wird.
- 2.) Nachdem es sich bei der Harrachgasse laut Verkehrslärmkataster um ein Sanierungsgebiet-Lärm handelt, rege ich an, zumindest eine der Buslinien (41 und 63) nicht mehr über die Harrachgasse zu führen. (...).
  - 3.) Laut Bebauungsplan-Entwurf sollten die hofseitigen Baugrenzlinien an den bestehenden Gebädefassaden festgelegt sein: Dem widerspricht die bereits erfolgte Erweiterung des Gebäudes in der Halbärthgasse 8 (...) wie fälschlicherweise im Bebauungsplan-Entwurf (...) behauptet wird.
  - 4.) Es sollten keine Flachdächer genehmigt werden, da diese nicht dem Charakter der übrigen Wohngebäude entsprechen: Dies betrifft insbesondere die beiden möglichen Gebäude am südlichen Ende der Goethestraße sowie die möglichen Hofgebäude in der Zinzendorfasse.
  - 5.) Die Genehmigung von Gastgärten im Innenhofbereich sollte generell ausgeschlossen werden, da diese ebenso dem § 13 4.0 STEK widersprechen.
  - 6.) Die laut Entwurf mögliche Errichtung von zwei Gebäuden am südlichen Ende der Goethestraße widerspricht dem § 13 4.0 STEK, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Qualität von Innenhöfen (3) sowie die Beschränkung der Bodenversiegelung (7).
  - 7.) Gleiches gilt für die laut Entwurf mögliche Errichtung bzw. Ergänzung von Hofgebäuden in der Zinzendorfasse. Zudem würde durch eine derartige Verbauung der derzeitige Charakter des Innenhofes grundlegend verändert (zerstört).
  - 8.) Der gesamte Entwurf widerspricht dem § 13 4.0 STEK, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Qualität von Innenhöfen (3) sowie die Beschränkung der Bodenversiegelung (7), weshalb ein konservatorischer Bebauungsplan (= Fixierung des derzeitigen Baubestandes; keine weiteren Bauten) angeregt wird.

#### Einwendungsbehandlung:

Ad 1.: Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind und somit kein Eingriff in bestehende Eigentumsrechte entsteht. Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind.

In diesem Zusammenhang muss festgestellt werden, dass die Errichtung eines Studentenheimes einerseits grundsätzlich der Nutzungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan entspricht und somit keine *gebietsfremde Lärmquelle* darstellt, andererseits ein nachträglicher Entzug einer Nutzungsbewilligung nicht möglich ist.

Ad 2.: Zur Einwendung betreffend die Führung von Buslinien durch die Harrachgasse wird ausgeführt, dass mit der Erstellung von Bebauungsplänen kein Einfluss auf die Führung von Buslinien genommen werden kann. Seitens der Stadt Graz besteht das klare Bekenntnis zur Stärkung des öffentlichen Verkehrs; ein entsprechend attraktives Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln führt bestenfalls zu einer Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und somit zu einer Verbesserung im Zusammenhang mit den beschriebenen Verkehrsemissionen.

Ad 3.: Das Planungsgebiet des 03.25.0 Bebauungsplanes ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Für die Liegenschaft Halbärthgasse 10 (wie auch Halbärthgasse 2) ist zudem bereits auf Ebene des 4.0 Flächenwidmungsplans eine Zweckwidmung „Universität“ ersichtlich gemacht. Wie bereits im Erläuterungsbericht zum 03.25.0 Bebauungsplan-Entwurf beschrieben handelt es sich bei den geplanten Aufstockungs- und Zubaumöglichkeiten beim bestehenden Universitätsgebäude Halbärthgasse 8 um ein städtebauliches Potential welches von der Altstadt-Sachverständigenkommission bereits vorab geprüft und positiv beurteilt wurde. Ein Ausbau der Universitätsnutzung (unter Einhaltung der Rahmenbedingungen welche sich aus der Altstadt-Schutzzone ableiten) liegt daher im öffentlichen Interesse.

Ad 4.: Abgesehen von den eingangs beschriebenen Änderungen betreffend Dachformen ist festzustellen, dass Flachdächer im Bereich der bestehenden hofseitigen Zubauten bereits mehrfach vorkommen und somit durchaus als ortsüblich zu bezeichnen sind und eingefügt werden können.

Ad 5.: Grundsätzlich besteht kein Widerspruch von Gastronomienutzungen zur Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. 4.0 FLÄWI; eine Überprüfung bzw. Beschränkung daraus entstehender Lärmemissionen ist jedoch erst anhand eines konkreten Projekts (inklusive Betriebskonzept) im Zuge eines Bauverfahrens möglich.

Ad 6 und 8.: Diesbezüglich muss festgestellt werden, dass das gegenständliche Planungsgebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Straßen-, Bbauungs- und Freiraumstrukturen (insbesondere auch durch die bestehende, eingeschossige Bbauung im Bereich des Gastgartens zwischen Goethestraße und Zinzendorfasse) de facto bereits aus zwei Blockrandfragmenten mit getrennten Innenhofbereichen besteht. Zudem darf auch auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt.*

Einwendung 4 (OZ 0009 und gleichlautend registriert unter OZ 0044):

*In meiner Eigenschaft als Eigentümer (...) und zugleich als Geschäftsführer (...) informiere ich Sie hiermit, dass der Bbauungsplan den Altbestand nicht korrekt wiedergibt.*

*1.) Der Garten-Pavillon samt Ziegelfundament (...) bestand seit 1852 (Ursprungspläne im Stadtarchiv), wurde 1959 von meinen Großeltern in eine Gartenhütte in Holzriegelbau umgebaut. Die vermorschte Hütte wurde vor Kurzem abgerissen. Derzeit befindet sich die Erneuerung dazu in Bau. Der Bbauungsplan möge dementsprechend um den Altbestand ergänzt werden.*

*2.) Die blickdichten Einfriedungen (...) sind zum Großteil seit 1985 als 2,1m hohe Schalbetonstein-Mauer ausgeführt. Diese sind ebenso in den Altbestand aufzunehmen. Der Bbauungsplan möge dementsprechend um den Altbestand ergänzt werden.*

Einwendungsbehandlung:

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

Im vorliegenden Bbauungsplan sind abgesehen von den Bestimmungen zum maximalen Grad der Bodenversiegelung keine Einschränkungen zu Nebengebäuden enthalten. Die Festlegungen zu Einfriedungen entsprechen den gestalterischen Standards welche im 1.0 Räumlichen Leitbild zum Bereichstyp „Blockrandbbauung“ verordnet sind und sind somit bei erforderlichen Neubauten umzusetzen.

Einwendung 5 (OZ 0012): Naturschutzbeauftragter

*Der bezeichnete Bbauungsplan wird seitens des Bezirksnaturschutzbeauftragten, BNB, gemäß dem Stmk. NSchG 2017 idgF i.V. mit dem in Nahelage befindlichen Schutzgut des GLT Stadtpark geprüft und beeinsprucht.*

*Laut den vorliegenden Unterlagen verweist der Bbauungsplan 03.25.0 auf die Möglichkeit einer künftigen Bbauung, die sich von den straßenseitigen Bestandsgebäuden in den Innenhofbereich durch riegelartige*

Bauwerke darstellt. Diesbezüglich wurden Baugrenzen festgelegt, die im Bereich der Halbärthgasse einen Anbau an ein Bestandsgebäude der Universität ermöglichen und im Bereich der Zinzendorfsgasse 7, z. T. sehr weit in den Innenhof ragende Baufelder, durch Baugrenzen begrenzt zeigen. Ebenso wird an einer bestehenden Gebäudesituation der Goethestraße, Ende einer Sackgasse, jeweils links und rechts der Straße ein weiteres Baufeld durch Baugrenzen ausgezeichnet. Die Gesamthöhe der möglichen in den Hof ragenden Gebäude wird mit maximal 1,0 m unter Gesamthöhe (Firsthöhe) des straßenseitigen Hauptgebäudes beschränkt. (...) Eine Beschränkung bzw. Ausweisung der unterirdisch gelegenen Garagenbauten wird nicht getroffen, sodass im maximalen Falle der gesamte Innenhofkomplex als Tiefgarage genutzt werden könnte.

Die begrünten Innenhöfe der Gründerzeitviertel werden maßgeblich durch einen jahrzehnte- bis jahrhundertalten historischen Baumbestand geprägt. Im gegenständlichen Fall handelt es sich um den im Bebauungsplan abgegrenzten Bereich um zwei große Innenhöfe mit Parkcharakter, die über einen schmalen Abschnitt Goethestraße/Zinzendorfsgasse in Verbindung stehen. In diesem Bereich ist ein Gastgarten mit gastronomischer Nutzung ausgebildet, der eine Barriere hinsichtlich bodenangepasster Tierarten darstellt. Unbeschadet der Barrierenwirkung bilden Innenhofkomplexe, aufgrund der raumbildenden Altbäume, eine optische Einheit und begründen somit den größten zusammenhängenden Innenhofkomplex in der gesamten Umgebung.

In westlicher Richtung befindet sich der GLT Stadtpark und die Glacisstraße sowie die straßenseitige Bebauung der Glacisstraße. Ein schmaler Migrationskorridor für bodenangepasste Tierarten besteht entlang der Rittergasse hin zur Leechkirche.

Vagile Tierarten können die baulichen Barrieren überwinden, sodass der verfahrensgegenständliche Innenhofkomplex ein wichtiger Trittstein für die Migration, der im GLT Stadtpark vorfindbaren Tiere darstellt. Insbesondere wirkt sich dies auf unterschiedliche Vogelarten aber auch auf Kleinsäugern aus. Der naturräumliche Wert des vorliegenden Innenhofkomplexes wird ganz klar, hinsichtlich seiner Habitats-, Reproduktions- und Ruhefunktion, durch die Größe und durch den unterschiedlichen Pflanzenbestand bestimmt. Derzeitige Nutzungen, in Form von Freizeitzone und dgl., stellen eine untergeordnete Bedeutung dar, sodass zurzeit beide Innenhofkomplexe, die im verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan behandelt werden, wichtige und unersetzbare Biotopstrukturen aufweisen. Diese könnten nachhaltig durch den vorliegenden Bebauungsplan, wenn diese unterirdischen Bauten in Form von Tiefgaragen zulassen, unwiederbringlich in ihrer Funktion zerstört werden. Zusätzlich führt eine Veränderung der Baumassen, wie dies insbesondere im Bereich der Zinzendorfsgasse und am Ende der Goethestraße vorgesehen ist, zu einer weiteren Verdichtung der baulichen Masse innerhalb der schützenswerten Grünzone. Diese Verdichtung führt nicht nur zu einer kleinklimatischen Veränderung der Bestandssituation, sondern auch zu einer Minderung der Trittsteinfunktion für die Tierwelt. In Folge kommt es zu Beeinträchtigungen der Ausbreitung und der Reproduktion. Bei einer baulichen Verdichtung in der ausgewiesenen Tiefe ist auch mit einer Erhöhung des Nutzungsdruckes zu rechnen, die einher mit Erhöhung des Wohnraumangebotes geht. Eine Intensivierung der Freizeitnutzung innerhalb des Innenhofes führt zu einer massiven Beeinträchtigung der Reproduktions- und Ruhefunktion des Habitats.

Die fehlende Festlegung, dass Tiefgaragen nicht alleine unterhalb von Gebäuden errichtet werden, sondern den gesamten Innenhof umfassen könnten, führt zur Zerstörung des parkartigen Grünraumcharakters mit naturdenkmalwürdigem Bestand an Bäumen.

Die Übererdung mit max. 1,5 m Höhe ist kein Ausgleich für den Verlust des naturräumlichen Bestandes, da eine Tiefgarage einer Bodenversiegelung gleichkommt, die lediglich in Form einer Begrenzung von Tiefgaragen ganz klar dem Stadtentwicklungskonzept, dass im § 13 Abs. 7 eine Beschränkung der Bodenversiegelung vorsieht.

Weiters widerspricht der Verordnungsentwurf den Grundsätzen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes igF in § 13 Abs. 2 „Sicherung bzw. Verbesserung der Grünraumausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und Dichte“ insofern, da durch die Ermöglichung von massiven Zubauten innerhalb der bestehenden Grünraumstruktur es zu einer Verminderung der Fläche an Grünraum und Grünraumstruktur kommt. Ebenso widerspricht das Vorhaben in planbelegter Form dem § 18 des 4.0

*Stadtentwicklungskonzeptes im Abs. 5, der eine Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes vorsieht. Eine flächenmäßige wie auch zahlenmäßige Verringerung der Grünraumstruktur steht klar im Widerspruch zu diesen Vorgaben.*

*Zusammenfassend kann bemerkt werden, dass der vorliegende Verordnungsentwurf des Bebauungsplanes 0.3.25.0 (...) zu einer wesentlichen Veränderung der naturräumlichen Situation führt, die auch nachteilig sich auf den benachbarten GLT Stadtpark auswirken kann.*

*Aus naturkundlicher Sicht wird daher eine wesentlich geringere Ausdehnung hinkünftiger Baukörper in den Innenhof vorgeschlagen, die lediglich bereits bebaute Flächen umfasst und Grünflächen generell unberührt lässt. Ebenso ist die Errichtung von Tiefgaragen auf unmittelbare Wohnbauten zu beschränken und nicht als unterirdische mit Erdabdeckung versiegelte Flächen in Grünlagen zu gestatten.*

Einwendungsbehandlung:

Den wesentlichen Teilen der Einwendung konnte durch die Einschränkung der Tiefgaragenbebauung und die Verringerung der Zubaumöglichkeiten entsprochen werden. Zur möglichen Bebauung am südlichen Ende der Goethestraße muss festgestellt werden, dass das gegenständliche Planungsgebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Straßen-, Bauungs- und Freiraumstrukturen (insbesondere auch durch die bestehende, eingeschossige Bebauung im Bereich des Gastgartens zwischen Goethestraße und Zinzendorfasse) de facto bereits aus zwei Blockrandfragmenten mit getrennten Innenhofbereichen besteht. Zudem darf auch auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt.*

Derzeit besteht durch die, in der Einwendung ebenfalls beschriebene, eingeschossige Bebauung im Bereich des Gastgartens zwischen Goethestraße und Zinzendorfasse eine Barriere. In diesem Bereich ist im Hinblick auf die Kleintierpassage insofern eine Verbesserung zu erwarten, als beim Abbruch dieser Bebauung neue Einfriedungen in Form von offenen Zäunen errichtet werden müssen.

Einwendung 6 (OZ 0013):

*Graz ist für seine schönen Innenhöfe berühmt und als Grazerin war ich immer im Glauben, dass diese unter Schutz stehen und damit unverbaubar sind. Die neuen Bauungspläne, soweit wir sie kennen, sehen nicht danach aus. Auch die Erhaltung des Stadtbilds (Gründer- bzw. Biedermeierzeit) und der Blick auf die roten Dächer vom Schloßberg scheint keine Rolle mehr zu spielen, wenn es um Aus- und Neubauten geht. Es ist mir auch unklar, wie das Gesamtkonzept für das Univiertel aussieht- Verkehrsberuhigung, Parkmöglichkeiten für Anrainer, Tiefgarage(n), Unigebäude, Versickerungsflächen, Grünzonen. Ich hoffe, dass die Stadtplanung sich der alten Werte besinnt und umweltbewußt die Zukunft plant. Die Kommunikation mit den Betroffenen sollte auch verbessert werden.*

Einwendungsbehandlung:

Zum Thema der *Erhaltung des Stadtbilds* darf auf die Zuständigkeit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, welche unabhängig von der grundsätzlichen, positiven Begutachtung des 03.25.0 Bebauungsplanes, in den nachfolgenden Bauverfahren weitere Gutachten erstellen wird.

Einwendung 7 (OZ 0014):

*Bürgerin der Stadt Graz bin ich fassungslos über ihr Unvermögen obigen Bauungsplan zu verhindern. Worauf kann man in Zeiten wie diesen in der Klimapolitik noch vertrauen, wenn nicht einmal das bestehende GRÜN - die grüne Lunge von Graz - geschützt werden kann.*

*Dass Fakten wie die größte Feinstaubbelastung in unserer Stadt keine Rolle spielen, ist unglaublich! WAS kann die Politik dann überhaupt, worum gehts wenn nicht um das Wohl der Menschen und unserer Stadt - nur ums Geld.*

*Verhindern Sie diesen Bebauungsplan für uns alle, fürs Klima und für die Grazer Luft für unser aller Gesundheit und Wohlergehen.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

#### Einwendung 8 (OZ 0015): Naturschutzbund Steiermark

*Bäume sind ein zentrales Element bei einer effektiven und dauerhaften Begrünung von urbanen Gebieten. Neben seiner Funktion als dreidimensionaler Lebensraum für die städtische Tierwelt wirken sich Bäume sehr positiv auf das Stadtklima aus und tragen auf eine vielfältige Weise zur Erhöhung der Lebensqualität bei. (...) Nicht umsonst werden Bäume „Grüne Lunge“ der Stadt genannt.*

*Im Hinblick auf den Klimawandel muss es prioritäres Ziel sein, einen vitalen Baumbestand in Graz langfristig zu erhalten. Unter den sich verschärfenden klimatischen Bedingungen wird der Erhalt jedes großen Baums umso wichtiger.*

*Nach Akteneinsicht erheben wir als Naturschutzbund Steiermark folgende Einwendungen:*

*1. Im Erläuterungsbericht zum STEK 4.0 ist zum Thema Innenhöfe festgehalten:*

*"Sicherung" der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen," Einbauten in Innenhöfe widersprechen diesem Ziel des Erhalts von deren ökologischer und kleinklimatischer Funktion.*

*2. Der von der möglichen Errichtung einer Tiefgarage betroffene Baumbestand ist - wie in den freiraumplanerischen Standards vorgesehen - zu bewerten und die Vorteile seines Erhalts gegenüber dem Bau einer Tiefgarage einem Abwägungsprozess zu unterziehen. Eine entsprechende Studie dazu ist durchzuführen und vorzulegen.*

*3. Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels ist davon auszugehen, dass das öffentliche Interesse am Erhalt von älteren Bäumen gegenüber jenem der Verwirklichung des Vorhabens überwiegt. Eine entsprechende Interessensabwägung ist seitens des Stadtplanungsamts durchzuführen und zu vorzulegen.*

*4. Bestehende Bäume und Sträucher erfüllen aufgrund des langen Entwicklungszeitraums Ihre Funktionen - wie in der Einleitung dargestellt - wesentlich besser als Neupflanzungen, die erst nach Jahrzehnten eine vergleichbare Wirkung entfalten. Daher ist der Baumbestand im Bebauungsplangebiet in vollem Umfang zu erhalten.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

#### Einwendung 9 (OZ 0016):

*Im Erläuterungsbericht zum STEK 4.0 ist zum Thema Innenhöfe festgehalten: „Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.“ Einbauten in Innenhöfe widersprechen diesem Ziel des Erhalts von deren ökologischer und kleinklimatischer Funktion. Die Anrainer des im Bebauungsplanes angeführten Gebietes sind umgeben von 3 der verkehrsintensivsten Hauptstrassen, nämlich der Glacisstrasse, der Heinrichstrasse und der Elisabethstrasse, wo tagtäglich der Schwerverkehr in Form von Lastwägen, Bussen, Baufahrzeuge etc. durchfährt. Die drei angeführten Strassenzüge sind schmutzig und voller Feinstaub, in den Innenhöfen des – von der Stadt vorgeschlagenen Bebauungsplanes - ist die Luft durch die vielen Bäume halbwegs erträglich. Jeder dort stehende Baum ist für die Luftqualität enorm wichtig und damit unerlässlich.*

*Der von der möglichen Errichtung einer Tiefgarage betroffene Baumbestand ist – wie in den freiraumplanerischen Standards vorgesehen – zu bewerten und die Vorteile seines Erhalts gegenüber dem Bau einer Tiefgarage einem Abwägungsprozess zu unterziehen. Eine entsprechende Studie dazu ist durchzuführen und vorzulegen.*

*Auf Grund des vorgeschlagenen Bebauungsplanes ist die auch geplante „Verkehrsberuhigung der Zinsendorfgasse“ durch die Stadtverantwortlichen eine kaum durchzuführende Angelegenheit. Es wird ja im fraglichen Bebauungsplan zwei zusätzliche Anbauten pro Haus in der Zinsendorfgasse ermöglicht. Das bedeutet mehr Verkehrsaufkommen statt Verkehrsberuhigung. Wo sollen die bisherigen Anwohner und die künftig in den Anbauten wohnenden Anwohner parken, wenn es – wie geplant – statt 55 Parkplätze nur 15 Parkmöglichkeiten geben wird?*

*Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels ist davon auszugehen, dass das öffentliche Interesse am Erhalt von älteren Bäumen gegenüber jenem der Verwirklichung des Vorhabens überwiegt. Eine entsprechende Interessensabwägung ist seitens des Stadtplanungsamts durchzuführen und zu vorzulegen. Bestehende Bäume und Sträucher erfüllen aufgrund des langen Entwicklungszeitraums ihre Funktionen wesentlich besser als Neupflanzungen, die erst nach Jahrzehnten eine vergleichbare Wirkung entfalten. Die teils über 100 Jahre stehenden Bäume im Bebauungsplan 03.25.0 dürfen nicht einfach umgeschnitten oder ausgegraben werden.*

*[...]*

*Bäume sind in Graz durch die Baumschutzverordnung geschützt.*

*Im Hinblick auf den Klimawandel muss es prioritäres Ziel sein, einen vitalen Baumbestand in Graz langfristig zu erhalten. Unter den sich verschärfenden klimatischen Bedingungen wird der Erhalt jedes großen Baums umso wichtiger und darf nicht aus Gründen der Geschäftemacherei durch etwaige Fällung derselben zum Opfer fallen.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

Einwendung 10 (OZ 0017):

*Im derzeitigen Entwurf wäre es möglich die bestehenden Gebäude aufzustocken und hofseitig mit einer Tiefe von 7 m zur erweitern. Eine Aufstockung der Gebäude würde zu einem Verlust der direkten Sichtverbindung mit der Universität und dem Schlossberg führen. Es wundert mich daher sehr, dass dies von der Altstadtkommission genehmigt wurde? Zusätzlich kommt es bei der erlaubten Errichtungen von Zubauten in den Innenhöfen zu einer vehementen Versiegelung der Innenhöfe und damit zu einer Zerstörung derselben. Ich darf festhalten, dass in unserem Garten ein Baumbestand von über hundertzwanzigjährigen Bäumen besteht, die Lebensraum von schutzwürdigen Vogelarten (...) [sind]. Unser bereits bestehende Bäume und Sträucher erfüllen aufgrund des langen Entwicklungszeitraums ihre Funktionen wesentlich besser als Neupflanzungen, die erst nach Jahrzehnten eine vergleichbare Wirkung entfalten! Daher ist meiner Meinung nach der bereits bestehende Baumbestand im Bebauungsplangebiet in vollem Umfang unbedingt zu erhalten!*

*Weiters entnehme ich diesen Entwurf, dass eine Verpflichtung bei der Errichtung von Neubauten geben soll, die erforderlichen PKW Abstellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Dies würde zu einem vehementen Eingriff unseren Innenhof führen und zu einer weiteren Versiegelung des Bodens! Im Erläuterungsbericht zum STEK 4.0 ist zum Thema Innenhöfe festgehalten: „Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.“ Die Verpflichtung zu Errichtung von Tiefgaragen steht im grasen Widerspruch dazu!*

*Zusammenfassend möchte ich daher Einspruch gegen diesen Entwurf erheben, da dieser mir wenig im Einklang des gesetzten Zieles, der Erhaltung von historischen Bauten und dem Schutz von den dringend*

*notwendig benötigten Grünoasen in Graz steht! Ich fürchte umgekehrt, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan weder der Jahrhundert alte Baumbestand geschützt, noch die Innenhöfe in ihrer jetzigen Form als grüne Lunge erhalten bleiben werden! Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels ist davon auszugehen, dass das öffentliche Interesse am Erhalt der Innenhöfe in ihrer jetzigen Form gegenüber jenem der Verwirklichung dieses Planes überwiegt. Eine entsprechende Interessensabwägung wäre meiner Meinung nach seitens des Stadtplanungsamts unbedingt durchzuführen und den Hofbesitzern vorzulegen!*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

Einwendung 11 (OZ 0018):

- 1. Im Erläuterungsbericht zum STEK 4.0 ist zum Thema Innenhöfe festgehalten: „Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.“ Einbauten in Innenhöfe widersprechen diesem Ziel des Erhalts von deren ökologischer und kleinklimatischer Funktion.*
- 2. Der von der möglichen Errichtung einer Tiefgarage betroffene Baumbestand ist – wie in den freiraumplanerischen Standards vorgesehen – zu bewerten und die Vorteile seines Erhalts gegenüber dem Bau einer Tiefgarage einem Abwägungsprozess zu unterziehen. Eine entsprechende Studie dazu ist durchzuführen und vorzulegen. Bäume wurzeln tiefer!*
- 3. Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels ist davon auszugehen, dass das öffentliche Interesse am Erhalt von älteren Bäumen gegenüber jenem der Verwirklichung des Vorhabens überwiegt. Eine entsprechende Interessensabwägung ist seitens des Stadtplanungsamts durchzuführen und zu vorzulegen.*
- 4. [...]*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

Einwendung 12 (OZ 0019):

*In meiner Eigenschaft als grundbücherliche Eigentümerin (...), verweise ich auf das Gutachten der Grazer Altstadt sachverständigenkommission vom 1.7.2015 in dem mein Haus mit seiner charakteristischen Fassadengestaltung im Stil des Historismus als schutzwürdig beurteilt wurde, und auf meine „Verpflichtung, das Bauwerk in seinem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten.*  
*Das Haus sowie der dahinterliegende parkähnliche Garten wurden seit 1862 durchgehend (...) unter großem finanziellen, materialen und zeitlichem Aufwand erhalten. Anrainer, Mieter, Besucher und meine Familie genießen Anblick und Atmosphäre des Gartens. Er ist ein besonderes Beispiel für nachhaltigen Umweltschutz (100-jährige Bäume, jahreszeitlicher Wechsel von Wildblumen, Ruhe, Erholung, Vogelparadies) Zusammen mit den anderen Gärten im Karree ist er eine „grüne Lunge“, wie sie in unserer Zeit so dringend benötigt wird.*  
*Jeder Eingriff in einen dieser Gärten wäre letzten Endes eine Gefährdung und Verminderung der beschriebenen Lebensqualität.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

#### Einwendung 13 (OZ 0020):

*Im derzeitigen Entwurf wäre es möglich bestehende Gebäude aufzustocken und hofseitig mit einer Tiefe von 7 m zur erweitern. Die möglichen Errichtungen von Zubauten in den Innenhöfen würde zu einer vehementen Versiegelung dieser Innenhöfe und damit Reduktion des Baumbestandes und der Grünräume führen. Der davon betroffene Baumbestand weist über hundertzwanzigjährige Bäumen auf und kann durch eine Neupflanzung in keinsten Weise ersetzt werden. Unser Garten bietet Lebensraum für diverse Vogelarten (...). Unsere bereits bestehende Bäume und Sträucher erfüllen aufgrund des langen Entwicklungszeitraums ihre Funktionen wesentlich besser als Neupflanzungen, die erst nach Jahrzehnten eine vergleichbare Wirkung entfalten! Daher ist meiner Meinung nach der bereits bestehende Baumbestand im Bebauungsplangebiet in vollem Umfang unbedingt zu erhalten!*

*Besonders verwehre ich mich gegen den Bau von Tiefgaragen unterhalb dieser Innenhöfen. Dies entspricht einer Versiegelung der Böden, da bei der dann nur noch geringen verbleibenden Humus Schichte, der alte Baumbestand mit Sicherheit nicht zu erhalten ist. Im Erläuterungsbericht zum STEK 4.0 ist zum Thema Innenhöfe festgehalten: „Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen. Die Errichtung von Tiefgaragen steht im absoluten Widerspruch dazu!*

*Eine Aufstockung der Gebäude würde zu einem Verlust der direkten Sichtverbindung mit der Universität und dem Schlossberg führen, dies würde zu einer erheblichen Wertminderung einiger Gebäude und Veränderung des zentralen Stadtbildes führen.*

*Zusammenfassend möchte ich daher Einspruch gegen diesen Entwurf erheben, da dieser mir wenig im Einklang des gesetzten Zieles, der Erhaltung von historischen Bauten und dem Schutz von den dringend benötigten Grünoasen in Graz steht! Ich fürchte umgekehrt, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan weder der über 100 Jahre alte Baumbestand geschützt, noch die Innenhöfe in ihrer jetzigen Form als grüne Lunge erhalten bleiben werden! Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels ist davon auszugehen, dass das öffentliche Interesse am Erhalt der Innenhöfe in ihrer jetzigen Form gegenüber jenem der Verwirklichung dieses Planes überwiegt. Eine entsprechende Interessensabwägung wäre meiner Meinung nach seitens des Stadtplanungsamts unbedingt durchzuführen und den Hofbesitzern vorzulegen!*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

#### Einwendung 14 (OZ 0021):

*Die Pläne zu dem Bauprojekt 03.25.0 Zinzendorfgasse – Halbärthgasse haben mich entsetzt. Wir wissen genau, was gegen den Klimawandel und die Überhitzung unserer Städte zu tun ist. Da kann man doch ein so vorgestriges Projekt nicht mehr umsetzen wollen! Natürlich braucht die Stadt mehr Wohnraum, doch der darf nicht zu Lasten von innerstädtischen Grünflächen geschaffen werden. Es wurde schon so viel zerstört, das den einzigartigen Charakter und die Lebensqualität der Stadt Graz schmälert. Wieso kann man nicht endlich aufhören damit? Man kennt doch die Folgeschäden.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

#### Einwendung 15 (OZ 0022):

*Der Grund ist, dass in dieser Gegend ohnehin schon viel zu viel verbaut wurde. Die grünen Innenhöfe sind für die Bewohner ein wichtiger Zufluchtsort vor z.B Hitze im Sommer oder dem Stress des vielen Verkehrs in der Stadt. Mit Blick auf den Klimawandel und den Umweltschutz sollte jede Grünfläche geschützt werden!*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

Einwendung 16 (OZ 0023):

*Der Bebauungsplan ist so schrecklich überdimensional und unnötig! Finger weg vom Verbau der grünen Innenhöfe in Graz! Bitte benützen Sie Ihre politische Macht, um eine so große Verschlechterung im Bezirk Geidorf zu verhindern.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

Einwendung 17 (OZ 0024): Bundesimmobiliengesellschaft

*(...) Die Bundesimmobiliengesellschaft BIG ist Eigentümer der Eckliegenschaft Halbärthgasse 2 / Harrachgasse 34 mit vorwiegender universitärer Nutzung. Nach inhaltlicher Prüfung wird eine Angleichung der Gebäude- bzw. Gesamthöhe an die umliegenden Bestandsgebäude entlang der Halbärthgasse mit vermerkter Höhe von rd. 19,0 m gefordert. Das würde sowohl eine (optische) Einheitlichkeit des Ensembles herstellen als auch eine Aufstockung ohne weitere Flächenversiegelungen ermöglichen.*

Einwendungsbehandlung:

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der Altstadt-Schutzzonen II und III - dementsprechend wurde als Grundlage für den gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan, in der zur Beschlussfassung vorliegenden Form, eine Beurteilung der bestehenden Gebäudestruktur durch die Altstadt-Sachverständigenkommission (auf Basis von Gutachten zu bereits zuvor beurteilten Bauvorhaben, jedoch insbesondere auf Basis der Einwendung der ASVK zum 1. Entwurf des 03.25.0 Bebauungsplans) herangezogen. Sämtliche Einwendungen zum 1. Entwurf des Bebauungsplans, mit möglichen Aufstockungsvorschlägen für Gebäude oder Gebäudeteile, wurden im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes nochmals der Altstadt-Sachverständigenkommission zur Beurteilung bzw. Stellungnahme vorgelegt. Hierbei wurde die vorgeschlagene Aufstockung des Gebäudes Halbärthgasse 2 / Harrachgasse 34 seitens der ASVK wiederholt negativ beurteilt.

Einwendung 18 (OZ 0025):

[...]

*Derzeit gibt es bei mir keinerlei Planungen, irgendwelche bauliche Veränderungen (außer Schönheitsreparaturen) an dem Haus vorzunehmen. Der geplante Bebauungsplan bindet jedoch den Eigentümer langfristig und es stellt sich damit die Frage, ob die Planung flexibel genug ist für zukünftige Überlegungen und Anforderungen.*

*Der Bebauungsplan weist für das Haus (...) eine maximale Gesamthöhe von 12,5 m (Firsthöhe) und eine maximale Gesamthöhe von 7,5 m (Bestandshöhe) aus. Im Bereich des Daches rechts erfolgte ein Ausbau, der rund 9 m über dem Straßenniveau liegt. Die nebenstehenden Häuser sind höher, für sie steht im Bebauungsplan eine Bestandshöhe von 10 m (...) bzw. 10,5 m (...).*

*Der Entwurf des Bebauungsplans lässt wegen der Beschränkung der Gebäudehöhe eine Anpassung an die nebenstehenden Häuser nicht zu und verhindert damit, dass eine größere Wohnung im Haus zusätzlich gebaut werden kann. Diese Begrenzung ist wenig verständlich, weil der Bebauungsplan beispielsweise am Ende der Goethestraße in unserer Nähe den Bau eines großen Hauses zu Lasten von Grünflächen vorsieht. Für das Haus (...) können auch keine Schönheitsgründe (...) maßgeblich sein, dass keine Aufstockung auf die Höhe der Nachbarhäuser erfolgen darf.*

*Das Dach des Hauses (...) hat derzeit einen erheblichen Sturmschaden von rund 10000,- EUR. Die Nachbarhäuser wurden nicht betroffen. Vor rund 20 Jahren wurde schon einmal das Dach durch einen Sturm erheblich beschädigt. Auch damals wurden die Nachbarhäuser nicht beschädigt. Dies zeigt, dass die geringere Höhe des Hauses einen großen Einfluss auf die Gefahr durch Sturmschäden hat und es deswegen bei der klimabedingten Zunahme der Unwetter notwendig sein kann, eine bauliche Anpassung an die Höhe der Nachbarhäuser vorzunehmen.*

*(...) Im Planentwurf habe ich keine Hinweise zu dem Zusammenhang zwischen Bestandshöhe und Sturmschäden und den Folgerungen daraus vorgefunden.*

*Wegen der dargestellten Gründe beantrage ich, die Bestandshöhe für das Haus (...) von 7,5 m auf die der Nachbarhäuser (10 m) anzuheben. Daraus soll sich jedoch keine Pflicht zur Aufstockung ergeben.*

Einwendungsbehandlung:

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der Altstadt-Schutzzonen II und III - dementsprechend wurde als Grundlage für den gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan, in der zur Beschlussfassung vorliegenden Form, eine Beurteilung der bestehenden Gebäudestruktur durch die Altstadt-Sachverständigenkommission (auf Basis von Gutachten zu bereits zuvor beurteilten Bauvorhaben, jedoch insbesondere auf Basis der Einwendung der ASVK zum 1. Entwurf des 03.25.0 Bebauungsplans) herangezogen.

Sämtliche Einwendungen zum 1. Entwurf des Bebauungsplans, mit möglichen Aufstockungsvorschlägen für Gebäude oder Gebäudeteile, wurden im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes nochmals der Altstadt-Sachverständigenkommission zur Beurteilung bzw. Stellungnahme vorgelegt. Hierbei wurde die vorgeschlagene Aufstockung des Gebäudes Zinzendorfgasse 9 seitens der ASVK wiederholt negativ beurteilt.

Einwendung 19 (OZ 0026):

*(...) In Zeiten, wo jede Grünfläche dringend benötigt wird, ist jegliche weitere Bebauung zu überdenken. Die Fläche Harrachgasse/Halbärthgasse/Zinzendorfgasse muss auf jeden Fall so wie sie sich präsentiert erhalten bleiben. Die ehemalige Stadtregierung hat Graz lange genug als "Selbstbedienungsladen" angesehen!!*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

Einwendung 20 (OZ 0027):

*Hiermit erhebe ich (...) Einwendung gegen den Ausbau des Hauses Halbärthgasse 8 (sowohl was die Erhöhung des Gebäudes betrifft, noch viel mehr aber was das weitere zubetonieren des Gartens betrifft – dessen Fläche ja schon beim letzten Zubau deutlich verkleinert wurde.) und gegen den Bau jeglicher weiteren Parkplätze und Garagen (Tiefgarage Goethestraße, Tiefgarage vor dem Universitätshauptgebäude)*

Begründung:

- 1. Eine Erhöhung des Hauses Halbärthgasse 8 würde uns die Sicht nach Norden nehmen (wenn Sie in Giebelhöhe bauen, würden Sie auch ein Fenster, das seit Jahrzehnten in der Nordmauer besteht, verbauen). Sie würden damit den Wert der Wohnungen Top 1,3,5,7 deutlich reduzieren.*
- 2. Beim letzten Ausbau der Halbärthgasse 8 entstanden Sprünge in unserem Haus, wir befürchten weitere Schäden.*
- 3. Bereits jetzt kommt es bei Starkregen zu starken Überschwemmungen in unserem Keller. Es ist anzunehmen, dass diese durch weitere Bodenversiegelung (auch durch die geplante Tiefgarage) noch schlimmer werden. Auch dies führt über Schädigung unseres Hauses zu einer weiteren Wertminderung.*

4. Angesichts von sinkenden Studentenzahlen (wodurch vor allem an der technischen Universität, wo ja auch noch leichter aufgebaut werden kann, Platz entsteht), in Zeiten von Homeoffice und von der Möglichkeit, dass die Uni in unserem Häuserblock angebotene Wohnungen anmieten könnte, ist - auch vor Bekanntwerden der Leerstandserhebung - ein weiterer Ausbau nicht nachvollziehbar.

5. Angesichts der Klimakrise empfinde ich weitere Verbauung (insbesondere aber jegliche Vermehrung von Parkplätzen ...) als zutiefst verantwortungslos.

6. Es ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, dass bei dem Haus Halbärthgasse 8 wesentlich weiter in den Garten hineingebaut werden darf als bei dem Haus Halbärthgasse 10. (...) Bereits jetzt ist anteilmäßig auf dem Grundstück Halbärthgasse 8 mehr Garten verbaut als auf dem Grundstück Halbärthgasse 10. Diese Ungleichbehandlung widerspricht dem Gleichheitsgrundsatz und ist somit verfassungswidrig. In Zeiten von allgemeinem Misstrauen gegenüber dem Staat und den Behörden (siehe aktuelle Umfragen) wäre es besonders wichtig, dass Gleiches auch gleichbehandelt wird und bei Bebauungsplänen nicht mit zweierlei Maß gemessen wird.

Einwendungsbehandlung:

Bei der Bebauungsplanung handelt es sich um eine Rahmenplanung in städtebaulichen Maßstäben nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG 2010). Gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild ist für den gesamten Planungsbereich der Bereichstyp „Blockrandbebauung“ mit einer geschlossenen Bauweise als städtebauliche Zielsetzung festgelegt. Dementsprechend stellt sich die mögliche Aufstockung des Gebäudes im Rahmen der Bebauungsplanung als städtebaulich adäquate Ergänzung dar; die Relevanz bestehender Öffnungen muss jedoch im nachfolgenden Bauverfahren im Detail (insbesondere betreffend evtl. Abstandsproblematiken) geprüft werden. Ein Anspruch auf eine bestimmte Aussicht besteht jedoch im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz oder im Steiermärkischen Baugesetz nicht.

Im gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan wurden die möglichen, bebaubaren Flächen deutlich reduziert; zudem wurde ein maximaler Grad der Bodenversiegelung in der Verordnung eingefügt. Gemäß Stmk. Baugesetz sind Dach- und Oberflächenwässer auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Die Themenbereiche betreffend möglicher Schäden durch Bauführungen oder Starkregen auf Nachbarliegenschaften sind im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz oder im Steiermärkischen Baugesetz nicht enthalten, diese sind auf zivilrechtliche Wege zu verweisen.

Zum vorgebrachten Thema „Leerstand“ ist festzustellen, dass für Eigentümer:innen von Liegenschaften im Bauland unter Einhaltung der betreffenden Bebauungspläne und des Stmk. Baugesetzes ein Rechtsanspruch auf eine entsprechende Bebauung besteht; hierbei ist eventuell bestehender Gebäude-Leerstand unabhängig davon ob Büro- oder Wohnnutzung (im Nahbereich der Liegenschaft oder darüber hinaus) nicht relevant.

Das Planungsgebiet des 03.25.0 Bebauungsplanes ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Für die Liegenschaft Halbärthgasse 10 (wie auch Halbärthgasse 2) ist zudem bereits auf Ebene des 4.0 Flächenwidmungsplans eine Zweckwidmung „Universität“ ersichtlich gemacht. Wie bereits im Erläuterungsbericht zum 03.25.0 Bebauungsplan-Entwurf beschrieben handelt es sich bei den geplanten Aufstockungs- und Zubaumöglichkeiten beim bestehenden Universitätsgebäude Halbärthgasse 8 um ein städtebauliches Potential welches von der Altstadt-Sachverständigenkommission bereits vorab geprüft und positiv beurteilt wurde. Ein Ausbau der Universitätsnutzung (unter Einhaltung der Rahmenbedingungen welche sich aus der Altstadt-Schutzzone ableiten) liegt daher im öffentlichen Interesse. Eine „generelle Ungleichbehandlung der Eigentümer“ kann aus den im 03.25.0 Bebauungsplan getroffenen Festlegungen in Verbindung mit den obenstehend beschriebenen Rahmenbedingungen nicht argumentiert werden.

#### Einwendung 21 (OZ 0028):

- 1. Im Hinblick auf den Klimawandel muss es prioritäres Ziel sein, einen vitalen Baumbestand in Graz langfristig zu erhalten und zu fördern. Unter den sich verschärfenden klimatischen Bedingungen wird der Erhalt jedes großen Baums in Innenhöfen und öffentlichen Plätzen und Straßen (z.B. Bereich um das KFU Hauptgebäude) umso wichtiger. Dieser grundlegende Schutz von Bäumen und Grünflächen ist in der Baumschutzverordnung für Graz deutlich festgelegt und muss für Zukunft noch intensiver befolgt werden.*
- 2. Weiter sind in der Erläuterung zum Stadtentwicklungskonzept STEK 4.0 klar beschrieben, dass begrünte Innenhöfe wesentlich zu Wohnqualität und Stadtklima positiv beitragen. Zitat STEK: „Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.“ Jetzt die Verbauung und damit die Abholzung und Bodenversiegelung in Innenhöfen zu bewilligen, widerspricht diesem Ziel völlig und darf deshalb nicht gestattet werden.*
- 3. Deshalb ist auch vor der möglichen Errichtung einer Tiefgarage der betroffene Baumbestand – wie in den freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz vorgesehen – zu bewerten und die Vorteile seines Erhalts gegenüber dem Bau einer Tiefgarage bzw. der Schaden dieses Baus für das Wohnklima der Umgebung abzuwägen. Eine entsprechende Studie dazu ist zu erstellen und öffentlich zu machen.*

*Ich fasse zusammen: Als Anrainerin ist mir unverständlich, wie nach aktuellem Wissenstand über Klima und Umwelt Vorschläge zur Verbauung von derzeit grünen Innenhöfen, wie im 03.25.0 Bebauungsplan beschrieben, gemacht werden können, die einem gesundes und angenehmen Wohnen in der Stadt völlig widersprechen. Ich erwarte mir von der Stadtregierung eine positive Motivation für Bürger, selbst den Klimaschutz im Kleinen voranzutreiben und z.B. Bäume im eigenen Bereich zu erhalten und neu zu pflanzen. Ich wende mich energisch dagegen, dass durch für Immobilienentwickler bewilligte Großprojekte in der Stadt Wohnklima und Lebensqualität verschlechtert und zerstört werden.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

#### Einwendung 22 (OZ 0029):

- 1. Bezüglich Innenhöfe ist in der Erläuterung zum Stadtentwicklungskonzept STEK 4.0 ausgeführt: „Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.“ Bauten in Innenhöfen zu bewilligen widerspricht demnach diesem Ziel, diese Höfe als ökologische und kleinklimatische Funktionsbereiche zu erhalten. Vielmehr werden sie durch zusätzliche Bauten versiegelt und damit zum Nachteil der Anrainer eben „konflikträchtig“ genutzt.*
- 2. Baumbestand: Die klimatischen Nachteile versiegelter Böden sind heute umfassend wissenschaftlich belegt und darüber hinaus für jeden erkennbar und spürbar. Wegen des fortschreitenden Klimawandels ist es essentiell und liegt deshalb zunehmend im öffentlichen Interesse ältere Bäume zu erhalten. Zusätzlich erfüllen bestehende Bäume und Sträucher aufgrund des langen Entwicklungszeitraums ihre klimabegünstigende und CO2-bindende Funktionen wesentlich besser als Neupflanzungen, die erst nach Jahrzehnten eine vergleichbare Wirkung entfalten. Daher ist der Baumbestand im Bebauungsplangebiet in vollem Umfang zu erhalten und möglichst zu ergänzen.*
- 3. Tiefgaragen: Deshalb ist auch vor der möglichen Errichtung einer Tiefgarage der betroffene Baumbestand – wie in den Standards zur Freiraumplanung vorgesehen – zu bewerten und die Vorteile seines Erhalts gegenüber dem Bau einer Tiefgarage abzuwägen. Eine entsprechende Studie dazu ist durchzuführen und öffentlich zu präsentieren.*

*Zusammenfassung: Insgesamt muss ein Nachweis der umweltrelevanten und klimatischen Unbedenklichkeit in obigem Sinne vor Umsetzung neuer Bauvorhaben seitens des Stadtplanungsamtes verlangt oder selbst vorgenommen und präsentiert werden.*

*Als Anrainer ist mir unverständlich, wie nach aktuellem Wissenstand über Klima und Umwelt Vorschläge zur Verbauung von derzeit grünen Innenhöfen wie im 03.25.0 Bebauungsplan gemacht werden können, die einem gesundes und angenehmen Wohnen in der Stadt völlig widersprechen.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

Einwendung 23 (OZ 0030):

*Als Bewohner der Goethestraße sind wir direkt von der geplanten Verbauung und dem Verlust von Grünfläche betroffen*

*Es darf keine weitere Zerstörung von wertvollen Freiflächen in Graz geben.*

*Im Angesicht der kolportierten Leerstände in Graz erscheint die Notwendigkeit sehr fragwürdig.*

Einwendungsbehandlung:

Zum vorgebrachten Thema „Leerstand“ ist festzustellen, dass für Eigentümer:innen von Liegenschaften im Bauland unter Einhaltung der betreffenden Bebauungspläne und des Stmk. Baugesetzes ein Rechtsanspruch auf eine entsprechende Bebauung besteht; hierbei ist eventuell bestehender Gebäude-Leerstand unabhängig von dessen Nutzung (im Nahbereich der Liegenschaft oder darüber hinaus) nicht relevant.

Einwendung 24 (OZ 0031):

*Ich halte die geplante Verbauung der Innenhöfe – gerade in Zeiten akuten Klimawandels und den daraus resultierenden gravierenden Auswirkungen – für klimaschutzwidrig. Beispielsweise würden die Neubauten in der Goethestraße aufgrund der verschlechterten Luftzirkulation erhebliche Auswirkungen auf das Mikroklima haben (Auskunft Grazer Naturschutzamt).*

*Von der Bautätigkeit indirekt betroffen wäre auch unser Garten, der aufgrund des sehr alten Baumbestands und des jahrzehntelang nachhaltig und naturnah gepflegten Grünraums ein wichtiger Rückzugsort für viele Tiere ist (...).*

*Durch die fortschreitende Bodenversiegelung befürchte ich weiters Auswirkungen auf die Böden- unser Haus ist nach Starkregen immer öfter von Kellerüberschwemmungen betroffen – ich gehe davon aus, dass sich die Situation aufgrund der Bausituation nicht verbessern wird.*

*Weiters vermisse ich als direkt und indirekt betroffene Anwohnerin einerseits ein zukunftsorientiertes, klimafreundliches Gesamtkonzept für alle Bauvorhaben, die diesen Bebauungsplan und alle weiteren, geplanten Projekte (Center of Physics, Tiefgarage....) betreffen (Verkehrslösungen, Parkplatzsituation....) und andererseits eine transparente Kommunikation der involvierten Behörden. Die Idee, den geplanten Umbau der Zinzendorfgasse als ein Bürgerbeteiligungsprojekt zu konzipieren, halte ich prinzipiell für eine gute Idee – leider ist es eine vertane Chance, die anderen geplanten Großbaustellen in einem Beteiligungsprozess unberücksichtigt zu lassen.*

Einwendungsbehandlung:

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Im Hinblick auf die Einwendungen zu parallel laufenden Projekten bzw. Verfahren im gegenständlichen Gebietsbereich zwischen Stadtpark und Karl-Franzens-Universität wird grundsätzlich festgehalten, dass seitens der zuständigen Stellen keine willkürliche Vorgehensweise vorliegt: Die Projekte („Center of Physics“, Begegnungszone Zinzendorfgasse und gegenständlicher 03.25.0 Bebauungsplan) beruhen auf jeweils unterschiedlichen rechtlichen Grundlagen; hierfür sind demnach differenzierte Verfahren durchzuführen und (teilweise) unterschiedliche Zuständigkeiten gegeben.

Sowohl zu den Einzelprojekten als auch im Hinblick auf die gemeinsamen Auswirkung der betreffenden Projekte auf das Univiertel, insbesondere den öffentlichen Raum, finden jedoch laufend Abstimmungen zwischen den zuständigen Abteilungen des Magistrats und den politischen Entscheidungsträger:innen statt. Dabei werden auch laufend die bestehenden Kommunikationswege und –formen zwischen Politik, Verwaltung und Bürgerschaft hinterfragt und Möglichkeiten zum Ausbau und zur Verbesserung besprochen.

Zur Kritik wonach die mögliche Bebauung am südlichen Ende der Goethestraße zu einer Beeinträchtigung der Luftzirkulation führt, wird ausgeführt, dass unter Berücksichtigung der Dimensionen der bestehenden Blockrandbebauung und der beiden intensiv begrünten Innenhofbereiche sowie der vorherrschenden Windsysteme im betreffenden Planungsbereich (gem. Informationen aus dem KIS „Klimainformationssystem“) durch die vergleichsweise geringen Bauvolumina keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

In diesem Zusammenhang darf auch auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt.*

#### Einwendung 25 (OZ 0032):

*Wir erheben entschieden Einwendung gegen den Bebauungsplan 03.25.0 im Univiertel. Es ist unverantwortliche Politik, noch weitere Grünbereiche in der Innenstadt zu zerstören, alte Bäume zu fällen, die Luftzirkulation durch Hochbauten von bis zu 20 Metern zu beeinträchtigen und Gärten zu zerstören. Wir wollen hier leben, atmen und ein lebenswertes Umfeld haben. Dieser Bebauungsplan verstößt gegen die Interessen ALLER Grazerinnen und Grazer.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

#### Einwendung 26 (OZ 0033):

*Aufgrund der hohen Stadtverdichtung und Flächenversiegelung möchte ich hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan 03.25.0 erheben.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

#### Einwendung 27 (OZ 0034):

*Gegen den oben angeführten Bebauungsplan wende ich ein, dass wesentlicher Grünraum verlorengeht. Für mich ist der Gegensatz zwischen Lippenbekenntnissen und Handlungsweise unbegreiflich. Ein menschengerechtes Stadtklima wird z. B. durch punktuellen Wassersprühen und durch Fassadenbegrünung nur in bescheidenstem Ausmaß (und noch dazu Ressourcen-intensiv) gefördert; Grünraum und vor allem Bäume sind dagegen den einfachsten und wirksamsten Beitrag zur Lösung jener Probleme, die uns in naher Zukunft aller Voraussicht nach noch viel mehr beschäftigen werden als das heute ohnehin schon der Fall ist. Mit Wohnraum-Bedarf lässt sich das Bauvorhaben nicht angemessen rechtfertigen. Das Bauprojekt in der mir bekanntgewordenen Form liegt im Interesse Weniger, schadet aber den Lebensbedingungen von sehr Vielen. Es sollte unbedingt noch einmal überdacht werden bzw. in dieser Weise nicht zur Ausführung kommen.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

Einwendung 28 (OZ 0035):

*Aufgrund der fortschreitenden Klimakatastrophe bei einer wahrscheinlichen Erwärmung um mehr als 2°C ist es zu erwarten, dass es eine erhebliche Anzahl an Tagen pro Jahr in Temperaturbereichen geben wird, die derzeit selten oder gar nicht erreicht wird, unter Umständen mit erhöhter Luftfeuchtigkeit.*

*Die allgemeine Empfehlung dahingehend wäre, möglichst viel Grünfläche mit hohem Baumbestand bei gleichzeitig kompakter Wohnstruktur, d.h. kurze Wege, was nur durch relativ hohe Häuser mit wenig Flächenversiegelung erreichbar ist.*

*Der Bebauungsplanung sieht hingegen jedoch eine (geringe) Vergrößerung der Flächenversiegelung vor, und außerdem kein Konzept zur Adaption für die zu erwarteten den Änderungen des Klimas (...).*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

Einwendung 29 (OZ 0036):

*Bei der gestrigen Infoveranstaltung wurde erläutert, dass die Ausweisung der gartenseitigen Baugrenzlinien auf einer Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission von 2019 basiert. Ich ersuche höflich um Übermittlung dieser Stellungnahme bzw. um Begründung, falls eine Einsichtnahme verwehrt wird.*

*Auch möchte ich nochmals anfragen, ob die Präsentationsfolien der Infoveranstaltung zur Verfügung gestellt werden könnten.*

Einwendungsbehandlung:

Die Erarbeitung des 1. Entwurfs zum 03.25.0 Bebauungsplan erfolgte auf Basis einer informellen Vorab-Stellungnahme der Altstadt-Sachverständigenkommission, welche aus einer Sammlung der wesentlichen, bis zu diesem Zeitpunkt zu diversen Bauvorhaben im Planungsgebiet (durch die ASVK) erstellten Gutachten sowie einer schriftlichen Einschätzung der potentiellen Erweiterungsmöglichkeiten bestand.

Für das Bebauungsplan-Verfahren relevant ist die formelle Stellungnahme der Altstadt-Sachverständigenkommission, welche im Zuge der Auflage des 1. Bebauungsplan-Entwurfs eingebracht wurde. Auf Basis dieser Einwendung wurde der Bebauungsplan-Entwurf überarbeitet und die Auflage des 2. Bebauungsplan-Entwurfs durchgeführt. Somit entspricht der 03.25.0 Bebauungsplan in der nunmehr zur Beschlussfassung vorliegenden Form den Vorgaben der Altstadt-Sachverständigenkommission.

Die Präsentationsunterlagen der Informationsveranstaltung wurden auf der Homepage des Stadtplanungsamtes zur Verfügung gestellt.

Einwendung 30 (OZ 0037):

*Als Miteigentümer (...) wäre es der Eigentümer\_innengemeinschaft sehr wichtig, wenn wir die Möglichkeit haben hofseitig für alle Parteien in Zukunft Balkone anzubringen. Derzeit gibt es bereits 2 Balkone im Bestand. Langfristig wäre es wünschenswert, wenn wir außen selbsttragende Balkonzubauten machen können (...). Das Haus 32 ist etwas zurückversetzt und schmaler als die [Nachbar-]Häuser (...). So wären großflächigere Balkone möglich wobei es zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung kommen würde und die Lebensqualität der BewohnerInnen steigt. Derzeit ist die Möglichkeit vorgesehen maximal 2,50m über die Fluchtlinien auszukragen. Da das Haus aber nachhinken versetzt ist, bitten wir um die Berücksichtigung des Anliegens Balkone auch über die 2,50m hinaus bauen zu dürfen (...).*

*- Stellungnahme bzgl Garage in der Goethestraße*

*Wozu dient die Garage die in der Goethestraße geplant wird? Ist diese lediglich für einige wenige Kfz geplant um die Stellplatzverpflichtung der eventuellen neuen Häuser zu erfüllen oder soll das eine Garage größeren Ausmaßes werden. Ich verstehe die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung, allerdings ist eine über das notwendigste Maß hinausgehende Garage nicht nachvollziehbar. Der Block ist - durch die Universität - sehr gut öffentlich angebunden und sowohl mit dem Fahrrad, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Zusätzliche Parkplätze stehen im Widerspruch zum ökologischen Leitbild. (...) Eine große Garage für Uniangestellte bis Besucher\_innen wäre ökologisch ein falsches Signal.*

Einwendungsbehandlung:

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der Altstadt-Schutzzonen II und III - Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist dementsprechend der Erhalt der historischen, städtebaulichen Bebauungsstruktur; demnach wurden die straßenseitigen Baufluchtlinien und die hofseitigen Baugrenzl意思linien auf Basis der Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission Großteils an den bestehenden Gebäudefassaden festgelegt. Innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches sind die beschriebenen Vor- und Rücksprünge zwischen einzelnen Gebäuden vielfach gegeben; eine Ausnahme für einzelne Liegenschaften (betreffend die maximale Auskragungstiefe von Balkonen) ist im Sinne der Gleichbehandlung nicht möglich.

Zum Thema der geplanten Stellplatzanzahl bei der Garage in der Goethestraße wird ausgeführt, dass bei der Erstellung von Bebauungsplänen (im Unterschied zu den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes) die erforderliche Anzahl der PKW-Abstellplätze üblicherweise als Stellplatzschlüssel (als Verhältnis eines Stellplatzes zur Wohnnutzfläche) unter Berücksichtigung der Kriterien ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen für den jeweils betreffenden Gebietsbereich definiert wird. Im gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan wurde zudem eine Festlegung für eine mögliche Nutzung als Wohnheim eingeführt. Beide Festlegungen führen demnach, auf Basis eines konkreten Bauvorhabens mit einer bekannten Wohnnutzfläche oder Anzahl an Nutzern, zu einer, an die Nutzung gebundenen Stellplatzanzahl. Ein Überangebot an PKW-Stellplätzen kann somit nicht erzielt werden. Eine mögliche Vermietung der errichteten PKW-Abstellplätze, beispielsweise an Anwohnende oder Mitarbeitende der Universität, liegt in der Entscheidungsfreiheit der Eigentümer:innen und kann durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden.

Einwendung 31 (OZ 0038):

*Eine weitere Reduktion von Grünflächen im Grazer Stadtkern stellt eine erhebliche Lebensqualitätsverschlechterung für alle Grazer Bürgerinnen und Bürger dar.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

Einwendung 32 (OZ 0039):

*Mit großer Bestürzung habe ich von den Plänen erfahren, im Geviert von Harrachgasse-Halbärthgasse-Zinzendorf-gasse-Glacisstrasse („Leechkirchen-Quartier“) eine größere Zahl an Neubauten zu errichten, womit die Zerstörung einer alten, geschichtsträchtigen Grünfläche bewußt in Kauf genommen würde. Dies ist einmal aus historisch-ästhetischer Sicht mehr als fragwürdig. Geht man so mit Weltkulturerbe um? Aber auch und vor allem aus umweltpolitischen Gründen und unter dem Gesichtspunkt des (sonst so gerne beschworenen) Klimaschutzes wäre die Realisierung dieses Projektes ein falsches und fatales Signal für die Zukunft unserer Stadt!*

*Ich spreche daher meine Einwendung gegen Bebauungsplan 03.25.0 aus!*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

Einwendung 33 (OZ 0040):

- \*Veränderung des Mikroklimas im städtischen Wohnbereich, dh.*
- \* die kühlende Wirkung der Grünflächen wird massiv eingeschränkt*
- \* starke Auswirkungen auf die Temperatur- und Windverhältnisse im und um den Innenhof*
- \* Entstehung von Wärmeinseln statt kühlenden Baumkronen*
- \* viel zu unkonkrete Vorschreibung von Ersatzpflanzungen (ungeeignete Baumauswahl, keine funktionierende Kontrolle nach Fertigstellung der Bauvorhaben)*
- \* Lärm- und Luftverschmutzung durch vermehrten PKW-Verkehr zu den Tiefgaragen*
- \* Beeinträchtigung der Bewohner der Nachbarhäuser durch Entlüftungsanlagen der Tiefgaragen*
- \* Verbauung von Innenhöfen sollte für alle, nicht nur für einzelne Investoren verboten werden*
- \* zu großer Interpretationsspielraum, was ein Innenhof ist*
- \* Lichtverschmutzung aufgrund beleuchteter Aufzugsanlagen in der Nacht*
- \* Bebauungsmöglichkeit widerspricht der Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung*
- \* widerspricht ebenso der Sicherung der Qualität von Innenhöfen*
- \* mögliche Bebauung liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme, diese wird in Graz vorwiegend aus Gas erzeugt - Vorgaben der CO2-Reduktion so mittel- bis langfristig nicht erreichbar*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

Einwendung 34 (OZ 0041):

*Der gesamte Entwurf widerspricht dem § 13 4.0 STEK, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Qualität von Innenhöfen (3) sowie die Beschränkung der Bodenversiegelung (7), weshalb ein konservatorischer Bebauungsplan (= Fixierung des derzeitigen Baubestandes; keine weiteren Bauten) angeregt wird.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

Einwendung 35 (OZ 0042):

*Der Gesamtplan steht im Widerspruch mit dem angeführten Paragraphen §13.*

*(1) Es ist weder bei den Neubauten noch bei den Erweiterungen oder Umbauten eine Anpassung an den Gebietscharakter vorgesehen. In diesem Fall müssten an gegliederte Fassaden mit Kastenfenstern und rote Ziegeldächer vorgeschrieben werden. Bei Aufstockungen die Anpassung an das jeweilige Gebäude vorgeschrieben werden.*

*(3) Der Innenhofbereich würde stark reduziert mit entsprechenden Auswirkungen an die Luftzirkulation, Erwärmung und Wildtierpopulation.*

*(2) und (4) Der Ausbau der Bürogebäudes Halbärthgasse 8 insbesondere mit Balkonen und Raucherzonen weiter in den Innenhof würde zu einer Lärm- und Lichtbelästigung der Nachbarn führen*

*(5) Tiefgaragen sind bei Ausbauten der bestehenden Gebäude nicht möglich, insbesondere wenn das Befahren der Innenhöfe nicht erlaubt ist.*

*(7) Es wurde nicht geregelt, wo Tiefgaragen gebaut werden dürfen- ein Bau der Tiefgaragen unter Grünzonen würde zu einer Verringerung der Versickerungsfläche führen. Auch wären tiefwurzelnde hohe Bäume, wie sie derzeit in den Innenhöfen stehen (...) wohl nicht möglich (Wurzeltiefen > 2 m).*

*Bei Bautätigkeiten wird zumeist der angrenzende Bereich verdichtet. Es ist keinerlei Weisung vorgesehen, wie die Bodenverdichtung in den Grünanlagen vermieden wird (z.B. Versickerungstests vor und nach der Bautätigkeit)*

*Bereits jetzt kommt es bei Starkregenfällen zu zeitweiligen Überschwemmungen in den Innenhöfen bzw. Kellern.*

*(8) Wenn bei den Erweiterungsbauten in der Zinzendorfgasse keine Tiefgaragen vorgesehen werden, wird die bereits prekäre Parksituation für die Anrainer verstärkt. Insbesondere in Anbetracht der möglichen Wohnstraße in der Zinzendorfgasse fehlt hier ein Plan, wo die Anrainer parken sollen.*

*Weitere Anmerkungen:*

*a. Bei der starken Einschränkung der Innenhöfe in der Zinzendorfgasse und den Neubauten in der Goethestraße fehlt ein Plan, wo entsprechend hohe Ersatzbäume wachsen können, um teilweise alten Bäume zu ersetzen. Es fehlt bei den Ersatzbäumen auch die Vorschreibung, dass sie eine entsprechend gleiche Höhe erreichen können müssen (Platzbedarf).*

*b. Bei den Tiefgaragen fehlt eine Vorschrift zu Entwässerung (dichte Wanne bei Garagen?), insbesondere bei den möglichen Überflutungen bei Starkregenfällen.*

*c. Beim Abriss des Hauses Halbärthgasse 8 kam es bereits zu Beschädigungen in den Nachbargebäuden (Z.B. Wassereintritte, Risse in der Stuckdecke). Ein weiterer Umbau würde die Nachbargebäude erneut gefährden.*

*Generelle Ungleichbehandlung der Eigentümer:*

*Ich kann keine Gleichbehandlung der Eigentümer erkennen. Die Verbauungsdichte der Grundstücke laut Plan ist sehr unterschiedlich und nicht im Detail ausgeführt. Bei Halbärthgasse 8 wird die übliche Baufluchtlinie nicht eingehalten.*

*Auch ist nicht einzusehen, warum die meisten bestehende Gebäude den Gebietscharakter (Ziegeldächer, Kastenfenster, Stuckfassaden in der Straßenfront, etc) erhalten sollen und die daraus entstehenden Kosten tragen sollen, wenn die Neubauten in der Goethestraße, die Anbauten in der Zinzendorfgasse und der Umbau in der Halbärthgasse 8 keine diesbezüglichen Auflagen erfüllen müssen. Bitte um Ausführung, ob auch die übrigen Bauten entsprechende Änderungen an den roten Ziegeldächern, Fenstern, etc vornehmen dürfen.*

*Einwendungsbehandlung:*

*Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:*

*Bei der Bebauungsplanung handelt es sich um eine Rahmenplanung in städtebaulichen Maßstäben nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG 2010). Innerhalb der Altstadt-Schutzzonen hingegen werden Gestaltungsvorschriften durch das Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz (GAEG 2008) normiert und entsprechende Bauvorhaben von der Altstadt-Sachverständigenkommission begutachtet. Detaillierte Gestaltungsvorgaben wurden (abgesehen von Festlegungen im städtebaulichen Maßstab, wie z.B. Dachform) im gegenständlichen Bebauungsplan nicht formuliert um widersprüchliche Festlegungen bzw. Zuständigkeiten zu vermeiden. Abgesehen von den eingangs beschriebenen Änderungen betreffend Dachformen ist festzustellen, dass Flachdächer im Bereich der bestehenden hofseitigen Zubauten bereits mehrfach vorkommen und somit durchaus als ortsüblich zu bezeichnen sind und eingefügt werden können.*

*Gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild ist für den gesamten Planungsbereich der Bereichstyp „Blockrandbebauung“ mit einer geschlossenen Bauweise als städtebauliche Zielsetzung festgelegt. Dementsprechend stellt sich die mögliche Aufstockung des Gebäudes im Rahmen der Bebauungsplanung als städtebaulich adäquate Ergänzung dar; Themenbereiche wie mögliche Lärm- und Lichtbelästigung der*

*Nachbarn durch Balkone und Raucherzonen* müssen auf Basis konkreter Bauvorhaben im nachfolgenden Bauverfahren im Detail geprüft werden.

Im gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan wurden die möglichen, bebaubaren Flächen deutlich reduziert; zudem wurde ein maximaler Grad der Bodenversiegelung in der Verordnung eingefügt. Gemäß Stmk. Baugesetz sind Dach- und Oberflächenwässer auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Die Themenbereiche betreffend möglicher Schäden durch Bauführungen oder Starkregen auf Nachbarliegenschaften sind im Stiermärkischen Raumordnungsgesetz oder im Steiermärkischen Baugesetz nicht enthalten, diese sind auf zivilrechtliche Wege zu verweisen.

Das Planungsgebiet des 03.25.0 Bebauungsplanes ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Für die Liegenschaft Halbärthgasse 10 (wie auch Halbärthgasse 2) ist zudem bereits auf Ebene des 4.0 Flächenwidmungsplans eine Zweckwidmung „Universität“ ersichtlich gemacht. Wie bereits im Erläuterungsbericht zum 03.25.0 Bebauungsplan-Entwurf beschrieben handelt es sich bei den geplanten Aufstockungs- und Zubaumöglichkeiten beim bestehenden Universitätsgebäude Halbärthgasse 8 um ein städtebauliches Potential welches von der Altstadt-Sachverständigenkommission bereits vorab geprüft und positiv beurteilt wurde. Ein Ausbau der Universitätsnutzung (unter Einhaltung der Rahmenbedingungen welche sich aus der Altstadt-Schutzzone ableiten) liegt daher im öffentlichen Interesse.

Eine „generelle Ungleichbehandlung der Eigentümer“ kann aus den im 03.25.0 Bebauungsplan getroffenen Festlegungen in Verbindung mit den obenstehend beschriebenen Rahmenbedingungen nicht argumentiert werden.

#### Einwendung 36 (OZ 0043):

[...]

*Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans ermöglicht neue Zubauten samt Tiefgaragen im Planungsgebiet, welche insbesondere auch auf den seit Jahrhunderten bestehenden Garten-, Hof- und Grünflächen errichtet werden sollen und welche das ohnehin schon äußerst dicht bebaute Planungsgebiet noch mehr "zubetonieren" würden. Dies hätte massive negative Auswirkungen, unter anderem auf das lokale Mikroklima und die Wohn- und Lebensqualität im Planungsgebiet.*

*Wie vielen anderen liegt es mir daher sehr am Herzen, dass im Planungsgebiet nicht noch weitere größere Bauprojekte - wie sie durch den Bebauungsplanentwurf ermöglicht werden - realisiert werden. Vielmehr muss der Erhaltung der bestehenden Innenhöfe, Gärten und Grünflächen samt ihres wertvollen Baum- und Pflanzenbestands oberste Priorität eingeräumt werden. Außerdem würde die Errichtung neuer Zubauten samt Tiefgaragen zu einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens, der Lärmbildung, der Staubbelastung und Luftverschmutzung und der Wärmebildung führen – allesamt Aspekte, welche im Planungsgebiet bereits äußerst kritisch sind.*

*(...) Stattdessen wird einer der geschichtsträchtigen Bereiche der Stadt Graz, die Verbindung vom Stadtpark zum Universitätsareal mit seinen einzigartigen straßenbegleitenden Innenstadtbauten und Innenhöfen, für eine moderne, die Innenhöfe anscheinende, nicht in das Ortsbild passende Billigflachdachbebauung freigegeben. Dort, wo die Innenhöfe bereits verbaut sind, werden diese Bauten durch Baugrenzl意思 formal aus dem zulässigen Baubereich herausgenommen, was aber nichts daran ändert, dass diese Baukörper bestehen bleiben. (...) Tatsächlich werden aber umfassende neue Baukörper und Tiefgaragen im derzeitigen Grünbereich ermöglicht.*

*Aus den tieferstehend angeführten Gründen steht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans (...) im Widerspruch zu (...):*

- *den Zielvorgaben gemäß des 4,0 Stadtentwicklungskonzepts (4.0 STEK), nämlich jenen des Schutzes, des Erhalts und der Weiterentwicklung des Grünraums und Grünbestands, des Schutzes und der Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten, der Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gute begrünte Räume,*

*der Beschränkung der Bodenversiegelung und gegebenenfalls der Entsiegelung, der Verbesserung der Luftgüte und der Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche, des Schutzes von Frischluftschneisen sowie der Erhöhung des Baumbestandes in dicht verbautem Stadtgebiet,*

- den planerischen Empfehlungen gemäß der Stadtklimaanalyse: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelungen durchführen, Gebäudeausrichtung gemäß nächtlicher Strömungsrichtung, sowie*
- den übergeordneten Zielen des Bau- und Raumordnungsrechts der Erhaltung von Innenhöfen, Vorgärten und Grünflächen, der Erhaltung bestehender Bäume und Bepflanzungen, der Erhaltung und Förderung eines guten lokalen Mikroklimas bzw. des Klimaschutzes, des Schutzes der Artenvielfalt und des Lebensraums der Tiere, des Erhalts der Luftqualität sowie der Verbesserung der Luftgüte, des Schutzes von Frischluftschneisen, der Verhinderung weiterer Erwärmungseffekte, der Beschränkung der Bodenversiegelung, der Flächenentsiegelung sowie der Verkehrs- und Lärmreduktion im Stadtgebiet.*

*Begründend wird hierzu im Einzelnen Nachstehendes ausgeführt:*

*Die durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ermöglichte weitere Zubetonierung der bestehenden Innenhöfe und Gärten bedeutet in diesen Bereichen auch die Vernichtung des aktuellen Baum- und Pflanzenbestands.*

*Ein vitaler Baumbestand ist jedoch nicht nur ein wesentlicher Lebensraum für die städtische Tierwelt und gewährleistet und fördert die Artenvielfalt, sondern wirkt sich auch positiv auf das lokale Mikroklima aus. Neben der Beschattung durch den Baumbestand wird zusätzlich durch die Photosynthese das Umfeld gekühlt. Zudem binden Bäume CO<sub>2</sub>, produzieren Sauerstoff und filtern Staub aus der Luft.*

*In Hinblick auf den Klimawandel ist der Erhalt jedes Baumes somit von größter Wichtigkeit, wobei vor allem größere bestehende Bäume und Sträucher aufgrund des langen Entwicklungszeitraums von Gehölzen ihre Funktion wesentlich besser erfüllen als Neubepflanzungen, welche meist erst in einigen Jahrzehnten eine vergleichbare Wirkung wie ältere Bepflanzungen erreichen.*

*Problematisch wäre es daher insbesondere, wenn in einem kurzen Zeitraum größere Teile des bestehenden Baum- und Pflanzenbestands entfernt und allenfalls durch Neubepflanzungen ersetzt würden. Diese hätten, wie erwähnt, erst nach Jahrzehnten eine vergleichbar positive Wirkung auf das lokale Mikroklima. Inzwischen käme es zu einem erhöhten Schadstoff- und Staubgehalt in der Luft und zu einer vermehrten Wärmebildung, was die Wohn- und Lebensqualität massiv beeinträchtigen würde. Zudem ginge für die Tiere ein wichtiger Lebensraum verloren.*

*Hinzu kommt, dass - unabhängig vom zeitlichen Aspekt - Flachwurzler sowie sonstige Bepflanzungen, etwa als Begrünung nicht überbauter Tiefgaragenteile, wie auch die begrünte dünne Erdbedeckung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern die genannten ökologischen Funktionen nur in einem erheblich geringeren Umfang als die bestehenden Tiefwurzler bzw. größeren Bäume und Baumgruppen erfüllen können.*

*Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ermöglicht es jedoch, dass nicht überbaute Tiefgaragen(teile) über die Grundstücks- und Bauplätze bzw. die Baugrenzen hinausgehen dürfen. Zwar sind diese zu begrünen, jedoch müssen diese Grünflächen nur einen Wurzelraum von 1 m Tiefe bieten. Da darauf keine großen Bäume wachsen können, sind diese begrünten Flächen in Hinblick auf ihre ökologische Funktion kein gleichwertiger Ersatz für den aktuellen Baumbestand. Die Forderung, dass solche begrünten Flächen daher als versiegelte Flächen gelten sollen, wurde in der öffentlichen Diskussion bereits mehrfach laut.*

*Besonders problematisch in diesem Zusammenhang ist die geplante Verlängerung der Goethestraße, um den finanziellen Wünschen eines Großinvestor zu entsprechen. Im Falle der Verlängerung der Goethestraße*

*(...) würden im und rund um den Propeller Gastgarten nicht nur wichtige Grünflächen samt ihrem Baumbestand vernichtet werden, hinzu käme noch ein weiterer äußerst problematischer Umstand:*

*Es verblieben zwischen den neu errichteten Gebäuden auf der verlängerten Goethestraße und den Zubauten in der Zinzendorfsgasse auf Höhe der Goethestraße nur noch wenige Meter an unverbautem Raum, was die hierdurch verlaufende Frischluftschneise massiv beeinträchtigen würde. Es würde damit nämlich der Raum für den Luftzug, der vom Stadtpark kommt und an der Leechkirche vorbei über die Gärten und Grünflächen bis in die Halbärthgasse verläuft und der einen erheblichen Kühl- und Luftaustauscheffekt hat, in beträchtlichem Ausmaß reduziert. Der kritischste und engste Punkt am Weg dieses Luftzugs liegt gerade auf der Höhe der Goethestraße, also zwischen deren südlichem Ende und den auf dieser Höhe befindlichen Gebäuden der Zinzendorfsgasse. Und genau hier, an der heikelsten Stelle, ermöglicht es der Bebauungsplanentwurf nun einem Großinvestor, neue Gebäude zu errichten, welche diesen Luftzug massiv eindämmen würden und zu einer erheblich erhöhten Luft- und Wärmestauung sowie Wärmebildung führen würden. Dies würde das lokale Mikroklima enorm beeinträchtigen, da der Kühl- und Frischlufteffekt zu einem wesentlichen Teil verloren ginge. Damit verbunden würde auch die Wohn- und Lebensqualität in diesem Bereich und in den Innenhöfen des gesamten Planungsgebiets vermindert, welches laut Klimatopkarte ohnehin bereits stark überwärmt ist. Aus ökologischer Sicht bedeutet dies daher einen besonders gravierenden Eingriff mit massiven und dauerhaften Konsequenzen.*

*[...]*

*Meiner Ansicht nach überwiegen die Vorteile eines Erhalts jenen der Realisierung neuer Bauprojekte bei Weitem. Auch das öffentliche Interesse an deren Erhalt wiegt schwerer als das Interesse an der Verwirklichung weiterer Bauvorhaben, welches zweifelsohne überwiegend rein auf Investorenmehrheit liegt. Es drängt sich für mich als Eigentümerin einer Liegenschaft in der Goethestraße insbesondere folgende Frage auf: Welchen Nutzen, der im öffentlichen Interesse liegt, hätten eine Verlängerung der Goethestraße und die weiteren Zubauten an deren Ende überhaupt?*

*[...]*

*Ich bin daher zusammengefasst der Ansicht, dass der vorliegende Bebauungsplan zu den eingangs bezeichneten Zielvorgaben, unter anderem gemäß 4.0 STEK, in absolutem Widerspruch steht. Vor allem die Verlängerung und die möglichen Gebäude und Tiefgaragenerrichtungen in der Goethestraße hätten unter diesen Aspekten negative, teils fatale Folgen und ich ersuche daher dringend darum, diese Möglichkeiten aus dem Bebauungsplanentwurf zu entfernen.*

*Der Vollständigkeit halber möchte ich zum Schluss noch zwei weitere, aus meiner Sicht kritische Aspekte erwähnen.*

*(...) Die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Gebäude- und Tiefgaragenerrichtungen führen zu zusätzlich versiegelten Flächen (...) Ob für eine solche Versickerung aufgrund der möglichen Überdimensionierung der Gebäude genügend wasserdurchlässiger Boden(raum) zur Verfügung steht, wäre einer genaueren Prüfung durch einen Sachverständigen zu unterziehen und entsprechend zu bewerten.*

*Zudem weise ich bereits jetzt darauf hin, dass die bestehenden Gebäude in der Goethestraße ein wunderschönes und sehr gut erhaltenes Gründerzeit-Ensemble darstellen, welches durch die vom Bebauungsplanentwurf ermöglichten Bauvorhaben nun akut gefährdet ist. Auch dieser Aspekt sollte in die Erwägungen miteinfließen.*

*(...)*

Einwendungsbehandlung:

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Im gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan wurden die möglichen, bebaubaren Flächen deutlich reduziert. Bezüglich der Bebauungsmöglichkeit am südlichen Ende der Goethestraße darf auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt.* Dabei wurde auch die mögliche Höhenentwicklung der Bebauung in der Goethestraße berücksichtigt.

Bei der Bebauungsplanung handelt es sich um eine Rahmenplanung in städtebaulichen Maßstäben nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG 2010). Innerhalb der Altstadt-Schutzzonen werden Gestaltungsvorschriften zudem durch das Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz (GAEG 2008) normiert; entsprechende Bauvorhaben, insbesondere auch Neubauten, müssen von der Altstadt-Sachverständigenkommission begutachtet werden. Detaillierte Gestaltungsvorgaben wurden (abgesehen von Festlegungen im städtebaulichen Maßstab, wie z.B. Dachform) im gegenständlichen Bebauungsplan nicht formuliert um widersprüchliche Festlegungen bzw. Zuständigkeiten zu vermeiden.

Zur Kritik wonach die mögliche Bebauung am südlichen Ende der Goethestraße zu einer Beeinträchtigung der Luftzirkulation führt, wird ausgeführt, dass unter Berücksichtigung der Dimensionen der bestehenden Blockrandbebauung und der beiden intensiv begrünten Innenhofbereiche sowie der vorherrschenden Windsysteme im betreffenden Planungsbereich (gem. Informationen aus dem KIS „Klimainformationssystem“) durch die vergleichsweise geringen Bauvolumina keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Zur Frage nach dem Nutzen bzw. dem öffentlichen Interesse einer (Neu-)Bebauung wird festgehalten: Das öffentliche Interesse ist im klaren Bekenntnis der Stadt Graz zu einem qualitätvollen Wachstum bereits im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (Entwicklungsplanung) abgebildet und wird im nachgeordneten 4.0 Flächenwidmungsplan (Ordnungsplanung) weitergeführt. Primär wird hierbei ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten werden grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden ist daher Planungsziel. Diese Planungsgrundsätze sind in den entsprechenden Bebauungsplänen zu berücksichtigen bzw. umzusetzen.

#### Einwendung 37 (OZ 0045):

*1. Im Erläuterungsbericht zum STEK 4.0 steht zum Thema Innenhöfe Folgendes:*

*Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.“*

*Die Entwürfe zum Bebauungsplan in mehreren Innenhöfen widersprechen eindeutig dem oben zitierten Ziel, dass diese uns auch in Zukunft als beruhigte Zone zur Verfügung zu stehen. Gerade weil wir hier von richtig viel Verkehrs- bzw. Partylärm durch die Lage neben dem Glacis bzw. inmitten eines Viertels mit zahlreichen Lokale und reger Nutzung deren strassenseitig gelegenen Gastgärten betroffen sind, ist der Erholungswert in unseren derzeit noch ziemlich stillen Gärten von enormer Bedeutung.*

*Dazu trägt auch die Tatsache bei, dass der umfangreichen und sehr alten Baumbestand einen einmaligen Sichtschutz und so etwas wie Privatheit zwischen den einzelnen Häusern bzw deren dazu gehörigen Gärten garantiert - diese würde zusammen mit den Naturdenkmäler unwiderruflich verloren gehen.*

*2. Gerade nach den aktuell überall spürbaren Folgen des Klimawandels muss es ein öffentliches Interesse am Erhalt an diesem umfangreichen alten Baumbestand geben, das mehr zählt, als die Verwirklichung der geplanten Vorhaben. (...) Wir wissen alle, dass der tägliche Bodenverbrauch auch in dieser Stadt deutlich zu hoch ist und dass "Entsiegeln statt Versiegeln" am Programm stehen sollte - die zusammengehörenden Grünflächen in diesem Innenhof-Komplex mit all ihren Vorkommen an Flora und Fauna müssen daher unbedingt erhalten bzw. dürfen nicht weiter zerstört werden.*

*Bestehende Bäume und Sträucher erfüllen aufgrund ihres langen Entwicklungszeitraums ihre Funktionen wesentlich besser als neu gepflanzte, die erst nach Jahrzehnten eine vergleichbare Wirkung entfalten. Daher ist der Baumbestand im betreffenden Bebauungsplangebiet in vollem Umfang zu erhalten. Eine entsprechende Interessensabwägung ist seitens des Stadtplanungsamts durchzuführen und zu vorzulegen.*

*3. Ich besitze selber kein Auto, aber ich bemerke natürlich die vielen Runden, die jetzt schon auf der Suche nach einem Parkplatz gedreht werden müssen, damit man zumindest in einer der benachbarten Straßenzügen einen Abstellplatz ergattern kann.*

*In bzw. vor Goethestraße/Sackstraße geht es schon heute oft chaotisch zu, weil viele Autos, die auf Parkplatzzuche hineinfahren, rückwärts wieder herausfahren müssen, während Gastronomie- und andere Lieferanten ihre LKWs "schnell einmal" an der Ecke Halbärthgasse/Harrachgasse/Goethestraße abstellen, Gelenksbusse ums Eck fahren wollen etc.*

*[...]*

*Im Erläuterungsbericht steht auf Seite 8 unter der Überschrift Entsorgung Abfall: "Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs-LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist JEDENFALLS sicherzustellen." Nachdem diese Sammelstellen "auf der Liegenschaft vorzusehen" sind, stellt sich die Fragen, wie 3 Achs-LKWs durch diese schmale, beidseitig zugeparkte Straße, an der es im Sommer auch einen Gastgarten gibt, zu- bzw. abfahren sollen? Würde man eine Straßenseite Parkplatzfrei gestalten, wären das wieder zehn Abstellplätze weniger!*

*Auch für die Zinzendorfasse, die ja durch die geplante Begegnungszone schon unzählige Parkplätze verlieren wird, gibt es kein schlüssiges Verkehrskonzept, was die Abstellflächen der dort schon derzeit gemeldeten Fahrzeuge betrifft! Man kann doch nicht einerseits schon jetzt zu knappen Parkraum einfach und alternativlos weiter reduzieren, die angedachte Anrainergarage unter der KF-Universität absagen, aber andererseits munter den Zuzug weiterer Menschen mit zusätzlichem Bedarf an Abstellflächen für ihre Autos zulassen!*

*4. Laut Beschluss der damaligen Altstadterhaltungskommission war es vor einigen Jahren nicht einmal erlaubt, im Zuge einer Dachsanierung eine Photovoltaik-Anlage zu errichten, mit der Begründung, das würde den Blick vom Schloßberg auf dieses Altstadtviertel massiv beeinträchtigen. Ich kann mir daher beim besten Willen nicht vorstellen, wie die geplanten Zubauten diesen strengen Vorgaben auch nur gedanklich genügen können.*

Einwendungsbehandlung:

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Für die möglichen Neubauten im gegenständlichen Bereich wurde die erforderliche PKW-Stellplatzanzahl im 03.25.0 Bebauungsplan festgelegt. Die Errichtung einer größeren Tiefgarage ist aus den, in der Einwendung selbst beschriebenen, Gründen des Erhalts der Grünflächen und Bestandsbepflanzung nicht umsetzbar.

Bei der Goethestraße handelt es sich um eine Verkehrsfläche (Gemeindestraße) im öffentlichen Gut – diese ist daher zum Gemeingebrauch bestimmt und somit von jeder Person unter den gleichen Bedingungen (zum Fußgänger-, Radfahrer- oder Fahrzeugverkehr) nutzbar.

Erforderliche Maßnahmen zur Abwicklung von Zu- und Abfahrten im südlichen (Sackstraßen-)Abschnitt der Goethestraße wurden durch das Planungsbüro „PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH“ geprüft. Dabei wurde auch die Zufahrt für Müllfahrzeuge berücksichtigt. Die hierfür erforderliche (Um-)Gestaltung der Verkehrsflächen (wie z.B. Konzepte für Anwohnerparken oder „Blaue Zonen“ oder erforderliche Ausweichbereiche) sowie eine generelle Verkehrsüberwachung (wie z.B. Verkehrs- und Parkkontrollen) können jedoch nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren auf Basis des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes festgelegt werden.

Im gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan wurden die möglichen, bebaubaren Flächen deutlich reduziert. Bezüglich der Bebauungsmöglichkeit am südlichen Ende der Goethestraße darf auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt.* Dabei wurde auch die mögliche Höhenentwicklung der Bebauung in der Goethestraße berücksichtigt.

Bei der Bebauungsplanung handelt es sich um eine Rahmenplanung in städtebaulichen Maßstäben nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG 2010). Innerhalb der Altstadt-Schutzzonen werden Gestaltungsvorschriften zudem durch das Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz (GAEG 2008) normiert; entsprechende Bauvorhaben, insbesondere auch Neubauten, müssen von der Altstadt-Sachverständigenkommission begutachtet werden. Detaillierte Gestaltungsvorgaben wurden (abgesehen von Festlegungen im städtebaulichen Maßstab, wie z.B. Dachform) im gegenständlichen Bebauungsplan nicht formuliert um widersprüchliche Festlegungen bzw. Zuständigkeiten zu vermeiden.

Einwendung 38 (OZ 0046): Steiermärkische Landesregierung; Abteilung 9 – Geschäftsstelle der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission

[...]

*Der Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes befindet sich in den Schutzzonen II und III nach dem GAEG 2008. Auf Grund einer örtlichen Begehung und des Sitzungsbeschlusses vom 29.08.2022 gibt die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission (ASVK) dazu folgende Stellungnahme ab:*

*Befund:*

*Der Franz. Kat. zeigt, dass dieses Areal um die Leechkirche sehr früh als Geviert bebaut war, im Westen Biedermeier, im Osten dann die gründerzeitliche Weiterführung der Bebauung.*

*Bild 5 zeigt, dass es sich um gewaltige Hofflächen bei diesem Geviert handelt. Die städtebauliche Bebauungsdichte ist somit im Vergleich zu den Nachbargevierten sehr gering...*

#### **BEFUNDUNG DER EINZELNEN TEILBEREICHE**

##### **TEILBEREICH 1: Goethestraße**

*Bild 6 zeigt, dass die Straßenführung der Brunnengasse nach Süden durch den Breunerhof (18.Jh.- (Elisabethstraße 11) blockiert war und dadurch nur als Stich ausgebildet wurde. Dies dürfte der Grund sein, dass später auch die Goethestraße nur als Stich ausgeführt wurde, da eine weiterführende Verbindung nach Süden ohnehin nicht möglich gewesen wäre. Daher endet die Goethestraße mit den beiden wuchtigen Feuermauern auf der Südseite – siehe Bilder 8+9. Die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam.*

##### **TEILBEREICH 2: Rittergasse 1**

*Das Haus Rittergasse 1 (Glacisstraße 23) gehört zu einem lang gestreckten Häuserkomplex, der die Häuser Glacisstraße 19-23 umfasst und aus drei Gebäuden besteht, deren mittleres durch seine Dreigeschoßigkeit und den prominent gestalteten Risalit hervorgehoben ist (Kunsttopographie, Bd. LX, S. 67-68). Errichtet wurde das Gesamtensemble 1834/35 von Alois Schrott nach Plänen von Georg Lindner, erhielt im Späthistorismus aber eine neogotische Neugestaltung der Hauptfassade zum Glacis hin.*

*Das Grundstück Rittergasse in unmittelbarer Nähe zur Leechkirche und damit zu dem neben dem Grazer Dom bedeutendsten mittelalterlichen Baudenkmal in Graz.*

*Auf der Südseite ist die Rittergasse dreigeschossig durch ein Mietshaus bebaut (Rittergasse 2; = Zinsendorfgasse 1), dessen Brandmauer sich zur Leechkirche hin kehrt (Kunsttopographie, Bd. LX, S. 585, 661-662). Das Gebäude wurde seit 1801 als monumentaler Baublock, der eine Innenhof umschließt in mehreren*

Phasen errichtet, und ist im Erscheinungsbild durch die letzte Bausphase von 1867-68 bestimmt, als das Gebäude seine äußere Gestalt erhielt. In den Jahren 1989-95 erfolgte ein Dachausbau. Die Fassade zur Rittergasse hin ist in schlichten Formen gehalten.

Die Nordseite der Rittergasse (Rittergasse 1) ist für den von der Glacisstraße in die Gasse eintretenden vor allem dadurch bestimmt, dass hier und nur hier die Monumentalität der Fassade der Leechkirche, die älteste erhaltene Kirche in Graz, voll zur Geltung kommt, denn auf der Südseite (Rittergasse 2) ist der Blick durch die dreistöckige gründerzeitliche Bebauung schluchtartig verengt. Die nördliche Fassade ist fast vollkommen schmucklos und fällt auf etwa halber Höhe der Gasse deutlich ab auf die Höhe einer eingeschossigen Mauer, die den Blick in die Tiefe und auf die Leechkirche erst ermöglicht.

#### TEILBEREICH 3: Halbärthgasse 8

Beim Objekt Halbärthgasse 8 handelt es sich um ein zweigeschossiges historistisches Bauwerk mit ausgebautem Dachgeschoß, das ursprünglich von Carl Follius von 1859-60 für den Oberstleutnant Baron Peter von Wuesthoff erbaut wurde. Im Jahr 1872 wurde das Gebäude erweitert und neu Fassadiert. Zuletzt wurde das Gebäude, welches von der Karl-Franzens-Universität Graz genutzt wird, um 1998 unter Einbeziehung der Fassade und des Stiegenhauses ergänzt. Die historistische Fassade wird durch flache Risalite mit Eckrustika sowie durch Gesimse und Putzplatten gegliedert. Der Eingang wird durch ein steingerahmtes Eingangstor mit dekorierten Holztürflügeln.

Das Gebäude ist aufgrund des charakteristischen Erscheinungsbildes der Fassade und seiner harmonischen Eingliederung in den Straßenzug sowie für das historistische Straßenbild im Sinne des GAEG 2008 schutzwürdig einzustufen. Dies gilt vor allem deshalb, weil es sich, wie dargelegt, um ein zentrales Zeugnis der späteren Bauphase der Halbärthgasse aus dem 19. Jahrhundert handelt. Die Schutzwürdigkeit schließt dezidiert das Erscheinungsbild der Fassade ein, umfasst jedoch nicht den bereits ausgebauten Dachkörper.

#### TEILBEREICH 4: Zinzendorfsgasse (Nordseite)

Der Gebietscharakter der Zinzendorfsgasse wird durch einen überwiegend biedermeierlichen Hausbestand aus dem ersten und zweiten Viertel des 19. Jahrhunderts bestimmt, der aus meist zwei-, seltener dreigeschoßigen, langgestreckten, traufständigen Gebäuden mit Satteldach und Dachhäuschen besteht. Die unterschiedlichen Traufhöhen bilden dabei ein wesentliches Element der rhythmischen Gliederung des Straßenraumes.

Die hofseitige Bebauung entlang der Zinzendorfsgasse ist geprägt durch, zur Blockrandbebauung querstehende, meist eingeschößige Wohn- und Nebengebäude, teilweise schon durch zwei- bis dreigeschossige Neubauten ersetzt (z.B. Zinzendorfsgasse 15 – 21).

Die hohe grünräumliche Qualität des Hofes stellt ein herausragendes und für das charakteristische Erscheinungsbild des Geviertes bestimmendes Element dar.

Den Hoffassaden kommt aufgrund mehrfacher Überbauungen und Anbauten keine Schutzwürdigkeit im Sinne des § 4 GAEG 2008 zu, davon ausgenommen sind die Häuser Zinzendorfsgasse 21, 23 und 25: Strassen- und hofseitig sind die bauzeitlichen Fassaden des Gebäudes Zinzendorfsgasse 21 weitgehend intakt erhalten. Zum Hof befinden sich zarte Holz- Glas Vorbauten, die einen charakteristischen Teil der Bebauung darstellen. Das Hauptgebäude ist mit allen seinen architektonischen Elementen wie Holzfenster, Holzveranden, Putzgliederungen, Kordon- Traufen – und Fassadengesimsen, dem ziegelgedeckten Satteldach mit je einer historischen Gaube zur Zinzendorfsgasse und zu Hof schutzwürdig laut §4 GAEG. Der Dachboden wurde mit zwei Dacheinschnitten straßenseitig, zwei Dachgauben hofseitig und mehreren Dachbelichtungsöffnungen bereits in der Neuzeit ausgebaut. Trotzdem ist die Charakteristik des geschlossenen Ziegeldaches noch gegeben.

Das Objekt Zinzendorfsgasse 23 ist ein dreigeschoßiges Wohnhaus mit späthistoristischer Fassadierung und Teil der Blockrandbebauung Zinzendorfsgasse, Halbärthgasse und Harrachgasse. Die hofseitige Bebauung entlang der Zinzendorfsgasse ist geprägt durch, zur Blockrandbebauung querstehende, meist eingeschößige Wohn- und Nebengebäude. Die bebaute Zone reicht somit bis zur hinteren Grundstücksgrenze, hinter der sich ein großer, unverbauter und parkähnlich bewachsener Innenhof erstreckt. Das innenliegende Treppenhaus ist an der Hofseite situiert und verfügt gebäudetypisch über einen Hofzugang. Der Baukörper verfügt hofseitig über zwei symmetrisch angeordnete, walmgedeckte Risalite, an denen mittig Balkone

angeordnet sind. Die Treppenhausfenster sind als Grazerstockfenster, Bestandsfenster teilweise als Wienerstockfenster mit Drehläden ausgeführt. Das Gebäude ist wegen seiner charakteristischen Fassadengestaltung von Bedeutung für das dortige Stadtbild und daher schutzwürdig nach § 4 GAEG. Das zweigeschoßige Biedermeierhaus Zinzendorfsgasse 25 wurde 1827 von Franz Xaver Aichinger errichtet. 1872 wurde es von Anton Clarmann umgebaut und mit einer historistischen Fassade versehen. Bemerkenswert sind der rechteckige Hauseingang mit Holztürflügel mit Gitter-Glas-Einsätzen und die großzügige Stiegenanlage mit Gusseisengeländer und Mosaik-Steinboden. 1841 wurden hofseitig ebenerdige Rundbogenöffnungen nach Plänen von Andrea Stadler ergänzt. 1988 wurde die Erdgeschoßzone durch einen Geschäftseinbau verändert. (Literatur: ÖKT, Band LX 2013, S.668). Die Struktur des zweigeschoßigen Hauses ist geprägt von einem mit dem Gehsteigniveau ebenem Erdgeschoß, einem Hausdurchgang in den Hof und von einem hofseitigen Seitenflügel an der Westseite des Grundstücks. Die Hoffassade ist mit all ihren Ausformungen (Arkaden, Kastenfenster, vorgelagerter Balkon, Traufenausbildung) bemerkenswert und schutzwürdig. Das Gebäude ist als integraler Bestandteil der Bebauung der Zinzendorfsgasse, mit bemerkenswerter Gebäudestruktur und Fassade in Form und Gliederung, für das Stadtbild von Bedeutung und deshalb schutzwürdig und erhaltenswert laut § 4 GAEG 2008

[...]

#### Beurteilung und Begründung der einzelnen Teilbereiche des Bebauungsplans

##### TEILBEREICH 1: Goethestraße

Die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher **positiv** beurteilt.

##### TEILBEREICH 2: Rittergasse 1

Die im Bebauungsplanentwurf beabsichtigte Aufzoning in der Rittergasse 1 von einem Bestandgeschoss auf 2 Geschosse mit aufgesetztem Dachgeschoß wird **negativ** beurteilt. (...)

##### TEILBEREICH 3: Halbärthgasse 8

Sowohl die angedachte Aufstockung (neue Firsthöhe vermittelt zwischen den Firsthöhen der angrenzenden Gebäude Nr. 6 und 10) als auch ein hofseitiger Anbau wurden im Zuge von Voranfragen durch die Bauwerberin bereits **positiv** beurteilt.

##### TEILBEREICH 4: Zinzendorfsgasse (Nordseite)

Die vorliegende Planung betreffend die Hofgebäude wird **negativ** beurteilt.

Die Errichtung bzw. Ergänzung entsprechender Hofgebäude, welche die historische Typologie neu interpretieren, ist grundsätzlich sinnvoll.

- Die angestrebte Gesamthöhe der neuen Hofgebäude (...) ist jedoch absolut unangemessen. (...) Dies entspricht nicht einer wie bisher dem Hauptgebäude untergeordneten Funktion des Hoftraktes. Hofseitige Baukörper, die höher als die hofseitige Traufe sind, lösen die typischen dreieckigen Giebelfelder der Feuermauern auf, was zu einer untypischen und asymmetrischen Vergrößerung der Feuermauern führen würde, da die Baukörper an der Grundgrenze unterschiedlich hoch wären.
- Wie im Befund beschrieben, stellt die hohe grünräumliche Qualität des Hofes ein herausragendes und für das charakteristische Erscheinungsbild des Viertels bestimmendes Element dar, welches durch das weite Hineinragen der geplanten Hofgebäude beeinträchtigt werden würde.
- Bei der schutzwürdigen Hoffassade des Hauses Zinzendorfsgasse 23 mit markantem, gewalmtem Risalit mit von diesem vorspringend zwei weiteren Risalitbaukörpern würde ein direkter Anbau von Hoftrakten die Charakteristik des schützenswerten Erscheinungsbild massiv beeinträchtigt werden.
- Bei der schutzwürdigen Hoffassades des Hauses Zinzendorfsgasse 21 mit seinen zarten Holz- Glas Vorbauten würde ein direkter Anbau eines weiteren Hoftraktes die Charakteristik des schützenswerten Erscheinungsbildes ebenso massiv beeinträchtigen werden.

- Bei der schutzwürdigen Hoffassade des Hauses Zinzendorfgasse 25 sowie an der Hoffassade des Hauses Zinzendorfgasse 27 bestehen bereits Hoftrakte in angemessener Größe. Eine Erweiterung in der Höhe bzw. Länge bzw. zusätzliche Anbauten würden das Erscheinungsbild ebenso beeinträchtigen.

Zur Verordnung:

- Pkt. 8 – Generell keine Haustechnikanlagen auf dem Dach!

Einwendungsbehandlung:

Der Einwendung der Altstadt-Sachverständigenkommission wurde in der 2. Auflage des 03.25.0 Bebauungsplanes überwiegend entsprochen.

#### Einwendung 39 (OZ 0047):

1.) Schutz der Innenhöfe, auch laut Stadtentwicklungskonzept 4.0:

Laut Stadtentwicklungskonzept sind die Innenhöfe besonders geschützt, s.u.a. § 26 (26) STEK. Die Innenhöfe sollen der Ruhe und Erholung dienen, ihre Qualität als ruhige, begrünte Räume ist zu erhalten. An das STEK, das eine Verordnung darstellt, ist auch die Stadt Graz gebunden.

Im Entwurf des Bebauungsplans ist das Gegenteil der Fall: Durch Neubauten bis zur Bestandhöhe werden Innenhöfe verbaut (...) Die Innenhöfe würden ihrer Qualität als Grün- und Ruheraum beraubt.

Durch die Neubauten im südlichen Teil der Goethestraße und die dortigen Zu- bzw. Neubauten von Seiten der Zinzendorfgasse werden die Innenhöfe im Bereich des vormaligen Schubertthofs, nunmehr Gasthaus Propeller, überhaupt vernichtet.

2.) Versickerung:

Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und müssen auf eigenem Grund versickern. Durch die Neubauten würden Sickerflächen verschwinden und dadurch die Gefahr von Durchfeuchtung und Nässe auch der umgebenden Liegenschaften geschaffen.

3.) Fehlendes Verkehrskonzept:

Die Zinzendorfgasse ist bzw. sollte noch weiter verkehrsberuhigt werden. Daher ist es ein Widerspruch, hofseitig Zubauten zuzulassen, die das Verkehrsaufkommen zwangsläufig erhöhen.

4.) Altstadtzone 2 bzw. 3:

Dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz wird durch den Entwurf in keiner Weise entsprochen. Überdies ist auch laut Stmk. Baugesetz auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen, dies wird ebenfalls nicht beachtet. (...)

Soweit sich in der Zinzendorfgasse bereits hofseitige Gebäude befinden, handelt es sich um niedrige Bauten, vormals Werkstätten oder Schuppen, nicht aber um mehrgeschossige Wohngebäude.

Auch widerspricht die Zulassung von Flachdächern im südlichen Teil der Goethestraße - dem Erscheinungsbild der gesamten Straße.

Wenn die hofseitigen Klötze samt Tiefgaragen errichtet werden dürfen, besteht (...) auch die Gefahr unwiederbringlicher Beschädigung der straßenseitigen, geschützten Bausubstanz.

5.) Vernichtung von Grünraum / Baumbestand / Durchlüftung:

Seitens der Politik wurde die Erhaltung und Schaffung von Grünraum versprochen. Im Entwurf ist das Gegenteil der Fall – wertvoller Grünraum würde verschwinden.

Alter Baumbestand – so auch im südlichen Teil der Goethestraße - würde vernichtet; Jahrzehnte würden vergehen, bis eine Nachpflanzung den Wert des vernichteten Bestandes erreichen könnte.

Durch die Querbauten würde auch die in Graz besonders wichtige Durchlüftung der Grundstücke beeinträchtigt.

6.) Bauvolumen / öffentliches Interesse:

(...) An den Neu- bzw. Zubauten und an der Schaffung eines neuen Straßenteils in der Goethestraße kann kein öffentliches Interesse bestehen, da die Stadt bekanntlich mit einer Flut von Neubauten zubetoniert ist und tausende Wohnungen leer stehen, siehe unter anderem Reininghausgründe, Wetzelsdorf, Straßgang, St. Peter...

Einwendungsbehandlung:

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Im gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan wurden die möglichen, bebaubaren Flächen deutlich reduziert. Bezüglich der Bebauungsmöglichkeit am südlichen Ende der Goethestraße darf auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt.* Dabei wurde auch die mögliche Höhenentwicklung der Bebauung in der Goethestraße berücksichtigt.

Zur Kritik wonach die mögliche Bebauung am südlichen Ende der Goethestraße zu einer Beeinträchtigung der Luftzirkulation führt, wird ausgeführt, dass unter Berücksichtigung der Dimensionen der bestehenden Blockrandbebauung und der beiden intensiv begrünten Innenhofbereiche sowie der vorherrschenden Windsysteme im betreffenden Planungsbereich (gem. Informationen aus dem KIS „Klimainformationssystem“) durch die vergleichsweise geringen Bauvolumina keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Zur Frage nach dem Nutzen bzw. dem öffentlichen Interesse einer (Neu-)Bebauung wird festgehalten: Das öffentliche Interesse ist im klaren Bekenntnis der Stadt Graz zu einem qualitätsvollen Wachstum bereits im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (Entwicklungsplanung) abgebildet und wird im nachgeordneten 4.0 Flächenwidmungsplan (Ordnungsplanung) weitergeführt. Primär wird hierbei ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten werden grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden ist daher Planungsziel. Diese Planungsgrundsätze sind in den entsprechenden Bebauungsplänen zu berücksichtigen bzw. umzusetzen.

Zum vorgebrachten Thema „*Leerstand*“ ist festzustellen, dass für Eigentümer:innen von Liegenschaften im Bauland unter Einhaltung der betreffenden Bebauungspläne und des Stmk. Baugesetzes ein Rechtsanspruch auf eine entsprechende Bebauung besteht; hierbei ist eventuell bestehender Gebäude-Leerstand (im Nahbereich der Liegenschaft oder darüber hinaus) nicht relevant.

Einwendung 40 (OZ 0048):

*(...) Eine zusätzliche gesundheitsschädliche Emissionsbelastung zur bereits bestehenden erhöhten Belastung ist nicht vertretbar. Ein weiteres Ansteigen der bereits jetzt überlasteten Verkehrssituation ist nicht zumutbar. Durch die Versiegelung der Innenhöfe kommt es zur Zerstörung des Mikroklimas und in allen Studien wird davon abgeraten.*

Einwendungsbehandlung:

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Im gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan wurden die möglichen, bebaubaren Flächen deutlich reduziert. Für die möglichen Neubauten im gegenständlichen Bereich wurde die erforderliche PKW-Stellplatzanzahl im 03.25.0 Bebauungsplan festgelegt. Die Errichtung einer größeren Tiefgarage ist aus den, eingangs beschriebenen, Gründen des Erhalts der Grünflächen und Bestandsbepflanzung nicht umsetzbar; die (zusätzliche) Emissionsbelastung wurde somit auf ein Mindestmaß reduziert.

Bei der Goethestraße handelt es sich um eine Verkehrsfläche (Gemeindestraße) im öffentlichen Gut – diese ist daher zum Gemeingebrauch bestimmt und somit von jeder Person unter den gleichen Bedingungen (zum Fußgänger-, Radfahrer- oder Fahrzeugverkehr) nutzbar.

## Einwendung 41 (OZ 0049):

### *1 Grundsätzliche Einwendung:*

*Der Entwurf zum BBPl. 03.25.0 berücksichtigt nicht in ausreichendem Maß das öffentliche Interesse und ist auf eine maximale Ausnutzung der möglichen Kubaturen ausgerichtet.*

#### *1.1 Überholte Planungs-Grundlagen*

*Der gegenständliche Bebauungsplan berücksichtigt nicht die in der Realität drastisch geänderten Planungsvoraussetzungen; er lässt keine Reaktion auf die Klima-Katastrophe erkennen und bedenkt nicht, dass der Bedarf an Wohnraum in Graz derzeit stagniert (...) und dass tausende Wohnungen leer stehen. Dass die Basis für Bebauungspläne (Stadtentwicklungskonzept STEK 4.0, Flächenwidmungsplan 4.2 und Räumliches Leitbild 1.0) für eine grundlegende Überarbeitung vorgesehen sind, müsste in der Stadtplanungsabteilung bereits bekannt sein und sie in die Lage versetzen, ja verpflichten, vorausschauend zu agieren.*

*Seit Jänner 2022 gibt es den Grundsatzbeschluss im Stadtsenat, dass sich Graz in der EU (mit 100 anderen Städten) an einem "raschen" Einhalten der Klimaziele beteiligt: das "Haus Graz" (HOLDING, Schulen, Verwaltung, ...) Klimaneutralität bis 2030, die gesamte Stadt (wie Österreich) bis 2040.*

*(...) Immer wieder wird von den Planern darauf hingewiesen, dass es in ihrem Verantwortungsbereich läge, zwischen divergierenden Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes abzuwägen. Dass diese Abwägung aber in erster Linie zu Gunsten des Klimaschutzes ausfallen müsste, scheint im Auftrag offenbar noch nicht enthalten zu sein!*

#### *1.2 Zu kleinräumige Betrachtung*

*Wie auch bei den anderen aktuell vorgestellten BBPl.-Entwürfen wurde klar, dass sie lediglich die Verbauung von eng abgesteckten Blöcken, teilweise sogar nur eine Seite einer Straßenflucht – hier die nördliche Reihe der Zinzendorfsgasse - behandeln. Die rein bauliche Gestaltung ist aber nicht das einzige Element einer urbanen Gestaltung. Fragen der Verkehrsführung, Ideen für Verkehrsberuhigung (Begegnungszonen etc.), Auswirkungen von Groß-Projekten in benachbarten Bereichen („Center of Physics“) finden keine Berücksichtigung. „Das kann der Bebauungsplan nicht leisten“ ist die zutreffende Entschuldigung. (...)*

#### *1.3 Planung ohne Einbeziehung der betroffenen Bevölkerung*

*Auch in diesem BBPl. wurden in die Planerstellung die betroffenen Grundbesitzer nachweislich nicht eingebunden. Dennoch spricht der Leiter des Stadtplanungsamtes in einer Einführung darüber, dass die Pläne gemeinsam mit den Bürgern erarbeitet würden. Diese Vorgangsweise ist völlig konträr zu den Aussagen der zuständigen Politiker, die mehr Bürgerbeteiligung auf ihre Fahnen geschrieben haben.*

#### *1.4 Verwirrende Darstellung der Planungsabsichten*

*Dass die Ausführung auch dieses BBPlanes nicht einmal für erfahrene Beobachter eindeutig lesbar ist, machte eine Beurteilung durch die Bewohner fast unmöglich; (...) In diesem Fall sind schwere Mängel (fehlende Angabe von Gebäudehöhen, Grenzlinien etc.) zu erkennen, die den vorliegenden Entwurf eigentlich zu einer ungültigen Vorlage machen. (...)*

#### *1.5 Behandlung vergangener Bausünden als „ortstypische“ Erscheinungen*

*Dass es Ausbauten in den Innenhöfen bereits gibt, ändert nichts daran, dass sie unzulässig waren. Die Ansage, man müsse ehemals ebenerdige Werkstätten oder Ställe aus dem Biedermeier nun neu definieren und durch Aufstockung aufwerten, ist ein Schlag gegen den Gedanken des Altstadtschutzes.*

## *2 Detail-Kritik*

### *2.1 Kein Eingehen auf die „Aura“ und das Bauerbe des Planungsraums*

*Es handelt sich beim Plangebiet um zwei Altstadt-Schutzzone, mit denen äußerst behutsam umzugehen wäre!*

### *2.2 Verbauung von Innenhöfen ist Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept*

*Die vom Planer zugegebene Priorität der Arbeit, die Suche nach Potential zur Verbauung, ist in diesem Bereich fehl am Platz. Die Angaben, es käme nur zu einer geringfügigen Erhöhung der Verdichtung, waren nicht nachzuvollziehen.*

*Die Passage im Text, dass Tiefgaragen auch über die Baugrenzlinien hinaus gebaut werden können, bedeutet eine zusätzlich Gefahr für den begrünten Innenraum und ist daher zu streichen.*

### 3 Ersuchen

*Der Bereich dieses Bebauungsplans 14.36.0 ist als derart heikel einzustufen, dass mein Vorschlag nur lauten kann, mit Fachleuten der ASVK die weitere Vorgangsweise zu erarbeiten. Es muss möglich sein, den Erhalt des begrünten Innenhofes zu sichern, ohne die Grundbesitzer in eine Sackgasse zu führen: „Soll ich mir Profit sichern, oder meinen Enkeln eine grüne Oase weitergeben?“*

Einwendungsbehandlung:

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Zur Frage nach dem Nutzen bzw. dem öffentlichen Interesse einer (Neu-)Bebauung wird grundsätzlich festgestellt: Das öffentliche Interesse ist im klaren Bekenntnis der Stadt Graz zu einem qualitativ hochwertigen Wachstum bereits im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (Entwicklungsplanung) abgebildet und wird im nachgeordneten 4.0 Flächenwidmungsplan (Ordnungsplanung) weitergeführt. Primär wird hierbei ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten werden grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden ist daher Planungsziel. Diese Planungsgrundsätze sind in den entsprechenden Bebauungsplänen zu berücksichtigen bzw. umzusetzen.

Zum vorgebrachten Thema „*Leerstand*“ ist festzustellen, dass für Eigentümer:innen von Liegenschaften im Bauland unter Einhaltung der betreffenden Bebauungspläne und des Stmk. Baugesetzes ein Rechtsanspruch auf eine entsprechende Bebauung besteht; hierbei ist eventuell bestehender Gebäude-Leerstand (im Nahbereich der Liegenschaft oder darüber hinaus) nicht relevant.

Im Hinblick auf die Einwendungen zu parallel laufenden Projekten bzw. Verfahren im gegenständlichen Gebietsbereich zwischen Stadtpark und Karl-Franzens-Universität wird grundsätzlich festgehalten, dass seitens der zuständigen Stellen keine willkürliche Vorgehensweise vorliegt: Die Projekte („Center of Physics“, Begegnungszone Zinzendorfsgasse und gegenständlicher 03.25.0 Bebauungsplan) beruhen auf jeweils unterschiedlichen rechtlichen Grundlagen; hierfür sind demnach differenzierte Verfahren durchzuführen und (teilweise) unterschiedliche Zuständigkeiten gegeben.

Sowohl zu den Einzelprojekten als auch im Hinblick auf die gemeinsamen Auswirkung der betreffenden Projekte auf das Univiertel, insbesondere den öffentlichen Raum, finden jedoch laufend Abstimmungen zwischen den zuständigen Abteilungen des Magistrats und den politischen Entscheidungsträger:innen statt. Dabei werden auch laufend die bestehenden Kommunikationswege und -formen zwischen Politik, Verwaltung und Bürgerschaft hinterfragt und Möglichkeiten zum Ausbau und zur Verbesserung besprochen.

Auf die Kritik wonach der Plan *nicht einmal für erfahrene Beobachter eindeutig lesbar ist* wurde in Form einer grafischen Überarbeitung der Plandarstellung reagiert. Aufgrund der Größe des Planungsgebietes kann jedoch der Maßstab der Plandarstellung nicht geändert werden; diesbezüglich darf jedoch auf die digitale Bereitstellung der Unterlagen - inklusive skalierbarer Plandarstellung - auf der Homepage der Stadt Graz hingewiesen werden.

#### Einwendung 42 (OZ 0050):

*1. Die Einschreiterin ist unterstützendes Mitglied der Bürgerinitiative Lebensraum Univiertel und schließt sich zunächst einmal, vollinhaltlich den Ausführungen des Initiators dieser Bürgerinitiative Dr. Johann Eder, Harrachgasse 16, 8010 Graz, in den schriftlichen Einwendungen vom 06.08.2022 an. Ergänzend wird der Behörde auch das aktuelle Flugblatt dieser Bürgerinitiative zur Kenntnis gebracht und als Beilage vorgelegt.*

*2. Die Einschreiterin fordert eine Gesamtschau der drei aktuellen Projekte im Univiertel aus stadtplanerischer Sicht. Konkret geht es um*  
*- kompletter Neubau des Center of Physics Graz;*

- Bebauungsplan 03.25.0 im Bereich der Zinzendorfgasse – Halbärthgasse – Harrachgasse – Goethestraße – Glacisstraße;

- Verordnung einer Begegnungszone im Verlauf der gesamten Zinzendorfgasse, beginnend vom Glacis bis zum Sonnenfelsplatz.

Jedes einzelne dieser Projekte wirkt sich nachteilig auf die Lebens -und Wohnqualität der Einschreiterin aus. Die Auswirkungen dieser Projekte verstärken sich gegenseitig und sind somit gemeinsam zu betrachten.

3. Der Entwurf des derzeitigen Bebauungsplanes widerspricht in mehreren Punkten dem Stadtentwicklungskonzept 4.0. Die Verordnung zum 4.0 STEK enthält in 34 Paragraphen rechtlich verbindliche Festlegungen, welche die Vorgaben des regionalen Entwicklungsprogrammes für Graz enthalten. Zusätzlich werden 10 Grundsätze der Stadtentwicklung formuliert, mit dem Ziel Graz als Stadt mit hoher Lebensqualität zu erhalten. Genau diesem Ziel wird aber mit diesem Bebauungsplan entgegengewirkt.

Die Möglichkeit der Verbauung der Hinterhöfe führt zu einer nachteiligen Beeinträchtigung des Mikroklimas, zu einer stärkeren Erwärmung des gesamten Bereiches, durch die größere Anzahl der Bewohner zu einer Erhöhung des Verkehrslärms, zu einem Verlust von Verrieselungsflächen für die Niederschlagswässer, zu einem Verlust von Grünflächen und Freiräumen für die Freizeitbetätigung. Der betroffene Bereich wird ein Sanierungsgebiet für Lärmschutz. Das Stadtklima wird nachteilig beeinflusst. Es wird daher unbedingt erforderlich sein, dass Verkehrskonzept zu adaptieren, Schallmessungen zum jetzigen aktuellen Zustand vorzunehmen und Sachverständige mit einer Prognose für die Lärmentwicklung zu beauftragen. Die zukünftige Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich ist von Sachverständigen vorher zu beurteilen. Wobei hier wiederum die jetzt schon in Planung befindlichen, aber nicht umgesetzten beiden weiteren Projekte (Graz Center of Physics und Begegnungszone Zinzendorfgasse) mit zu berücksichtigen sind.

Die Zinzendorfgasse ist ja schon jetzt eine der wichtigsten Straßenzüge für den privaten aber auch für den öffentlichen Verkehr. Wenn die gesamte Zinzendorfgasse zur Begegnungszone umgestaltet wird, wird es dann noch möglich sein die Buslinien 31 und 39 dort durchzuleiten?

Wird es dann noch zulässig sein den Radweg als eigene Verkehrsfläche durch die Begegnungszone zu führen? (...)

Im Zuge der Einrichtung der Begegnungszone für die gesamte Zinzendorfgasse verschwinden die dort jetzt vorhandenen Parkplätze beinahe zur Gänze. Die jetzt im Bebauungsplan vorgesehene Anzahl für PKW-Abstellplätze (1Stellplatz je 90 bis 110 m<sup>2</sup> Wohnungsfläche, oder bei Errichtung von Wohnräumen ein Stellplatz je 6 Heimplätzen) ist völlig unzureichend. Die vorgesehenen Fahrradabstellplätze sind von der Anzahl völlig unzureichend, aber auch von ihren Ausmaßen. Die Fahrradabstellplätze werden den Abmessungen und Dimensionen der jetzigen Elektrofahrräder und insbesondere auch der Lastenräder nicht mehr gerecht.

Im Punkt 6. des Erläuterungsberichtes zum gegenständlichen Bebauungsplan wird ausdrücklich in Kauf genommen, dass die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume gefällt werden dürfen. Daher werden Lichtbilder mitvorgelegt auf denen dieser Jahrzehnte alte Baumbestand ersichtlich ist. Ein Fällen dieser Bäume führt trotz Ersatzpflanzung für die nächsten 20 bis 30 Jahre zu einer massiven Verringerung des Grünraumbestandes und somit für Jahrzehnte zu einer Verschlechterung der Luftqualität und des Mikroklimas und widerspricht dies ebenfalls den Vorgaben und ist somit verordnungs- bzw. gesetzwidrig.

4. Das Stadtentwicklungskonzept 4.0 wurde im Juni 2012 einer Umweltprüfung unterzogen. Diese Umweltprüfung vom 04.06.2012 ist mittlerweile über 10 Jahre alt. Im Zuge der Überarbeitung der Stadtentwicklungskonzepte mit dem STEK 4.01 und dem STEK 4.02 seit 22.03.2018 rechtswirksam, wurde diese Prüfung der Umweltrelevanz nicht mehr aktualisiert.

Aufgrund der massiven Veränderungen im jetzigen Planungsgebiet welches jetzt schon überwiegend als Wohnungsgebiet hoher Dichte ausgewiesen ist, ist es unbedingt erforderlich, die durch den jetzt in Auflage

*befindlichen Bebauungsplan 03.25.0 verursachten nachteiligen Veränderungen, mitsamt den negativen Eingriffen in die Wohnqualität einer neuen Umweltprüfung zu unterziehen. Dies wird hiermit ausdrücklich beantragt. (...) Die nunmehrigen Planungsänderungen führen offensichtlich zu erheblich nachteiligen Auswirkungen für die Bewohner und für die Umwelt. Derartige örtliche Entwicklungen sind überhaupt einer Umweltprüfung zu unterziehen, siehe § 4 STROG 2010. Das Planungsvorhaben führt bei den Themen Clustern:*

*Mensch/Gesundheit, Mensch/Nutzungen, Landschaft/Erholung, sowie Naturraum/Ökologie zu Verschlechterungen und somit zu unmittelbaren und erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Das Planungsgebiet betrifft auch nicht die Nutzung kleinerer Gebiete gemäß § 4 Abs. 1 STROG 2010. Kleinere Gebiete umfassen etwa das Flächenausmaß von 3.000 m<sup>2</sup>. Das gegenständliche Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rund 4,5 ha auf.*

*Entsprechend diesen Ausführungen widerspricht der Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplanes in mehrfacherweise dem aktuellen Stadtentwicklungskonzept der Stadt Graz und ist komplett zu verwerfen, bzw. entsprechend zu adaptieren. (...) Gewünscht ist die Erhaltung der Innenhöfe als grüne Lunge und Ruheoase zur Erhaltung der derzeitigen Lebens und Wohnqualität und nicht die Errichtung zweier massiver mehrgeschossige Gebäude mit 30 Wohneinheiten und 90 Tiefgaragenstellplätzen.*

Einwendungsbehandlung:

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Im Hinblick auf die Einwendungen zu den parallel laufenden Projekten bzw. Verfahren im gegenständlichen Gebietsbereich zwischen Stadtpark und Karl-Franzens-Universität wird grundsätzlich festgehalten, dass seitens der zuständigen Stellen keine willkürliche Vorgehensweise vorliegt: Die drei beschriebenen Projekte („Center of Physics“, Begegnungszone Zinzendorfsgasse und gegenständlicher 03.25.0 Bebauungsplan) beruhen auf jeweils unterschiedlichen rechtlichen Grundlagen; hierfür sind demnach differenzierte Verfahren durchzuführen und (teilweise) unterschiedliche Zuständigkeiten gegeben.

Gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz werden Flächenwidmungspläne vom Gemeinderat erlassen; im Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan werden auch Bereiche definiert, worin die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Für die Flächen der Karl-Franzens-Universität ist ein entsprechendes Erfordernis zur Erstellung eines Bebauungsplanes nicht gegeben. Für die Umsetzung des Projekts „Center Of Physics“ der Bundesimmobiliengesellschaft und der Karl-Franzens-Universität Graz ist somit ausschließlich eine Baubewilligung auf Basis des Steiermärkischen Baugesetzes erforderlich (der Baubescheid wird formal vom Stadtsenat erlassen). Als Grundlage für das entsprechende Bauverfahren wurde nach langjähriger und umfangreicher Projektentwicklung ein Architekturwettbewerb unter Einbindung der Baudirektion sowie den zuständigen Fachabteilungen durchgeführt. Die Möglichkeiten der Mitwirkung der Anrainer im Bauverfahren sind im Steiermärkischen Baugesetz geregelt.

Das Projekt Begegnungszone Zinzendorfsgasse liegt grundsätzlich in der politischen Verantwortung der Stadt Graz, die Umsetzung erfolgt auf Basis der Straßenverkehrsordnung. Im Zuge der entsprechenden Projektentwicklung wurde ein umfangreicher Beteiligungsprozess für Geschäftstreibende und Anwohnende im Gebietsbereich durchgeführt. Eine direkte Einbindung des Projekts in das Bebauungsplan-Verfahren ist aufgrund der Beschränkung des Gültigkeitsbereiches auf Baulandflächen auch bei bestehenden Zusammenhängen nicht vorgesehen.

Für das gegenständliche Planungsgebiet ist jedoch im Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanpflicht festgelegt; demnach ist die Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens nach den Vorschriften des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes erforderlich. In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass es weder *eigenartig* noch *raumordnungspolitisch bedenklich* ist, wenn nur für zwei Wohnungsneubauten (...) ein beachtliches Bebauungsplanverfahren rund um das Geviert (...) abgewickelt wird, sondern eben diese Vorgangsweise im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (gem. § 40 Abs. 3 sind Bebauungspläne im Anlassfall zu erstellen!) normiert ist.

Sowohl zu den Einzelprojekten als auch im Hinblick auf die gemeinsamen Auswirkung der betreffenden Projekte auf das Univiertel, insbesondere den öffentlichen Raum, finden jedoch laufend Abstimmungen zwischen den zuständigen Abteilungen des Magistrats und den politischen Entscheidungsträger:innen statt. Dabei werden auch laufend die bestehenden Kommunikationswege und –formen zwischen Politik, Verwaltung und Bürgerschaft hinterfragt und Möglichkeiten zum Ausbau und zur Verbesserung besprochen.

Für die möglichen Neubauten im gegenständlichen Bereich wurde die erforderliche PKW-Stellplatzanzahl im 03.25.0 Bebauungsplan festgelegt. Bei den angrenzenden Straßenzügen handelt es sich um Verkehrsflächen (Gemeindestraße) im öffentlichen Gut; die Benutzung dieser Verkehrsflächen als Zufahrt für mögliche Neubauten ist demnach grundsätzlich zulässig. Die grundsätzliche Gestaltung der Verkehrsflächen (wie z.B. Konzepte für Begegnungszonen, Anwohnerparken oder „Blaue Zonen“) sowie eine generelle Verkehrsüberwachung (wie z.B. Verkehrs- und Parkkontrollen) können jedoch nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren auf Basis des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes festgelegt bzw. durchgeführt werden.

#### Einwendung 43 (OZ 0051):

- 1. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans widerspricht dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Graz ("Sicherung der Qualität von Innenhöfen") auch in Wohngebieten hoher Dichte, STEK § 13 (3) in Verbindung mit den §§ 26 (26) und 27 (7).*
- 2. Die großzügig begrünten Innenhöfe und Vorgärten in Graz sind sehr wertvoll für das Mikroklima und wirken der Überhitzung der Stadt entgegen. Sie sind natürliche Klimaanlage für die Bezirke sowie für die Bäume, die auch als Staubfilter dienen. Expert\_innen raten von einer weiteren Bebauung der Innenhöfe zum Schutz der Grazer Bevölkerung ab und fordern eine zusätzliche Begrünung und zusätzliches Entsiegeln. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes beabsichtigt aber genau das Gegenteil.*
- 3. Als Bezirksrat in Geidorf habe ich die Interessen der Bürger zu vertreten. Gefühlsmäßig 90 - 95 % sind für den Schutz der bestehenden Vorgärten und Innenhöfe. Sogar mehrere Hauseigentümer des betreffenden Gevierts haben sich zu einer Bürgerinitiative zusammengeschlossen, damit die begrünten Innenhöfe für sich und die Nachkommen als urbane Ruhezone bzw. als wertvoller Beitrag für das Mikroklima bewahrt bleiben.*

*Aus den genannten Gründen ersuche ich Sie, den vorliegenden 03.25.0 Bebauungsplan "Zinzendorfgasse ..." zu verwerfen und einen neuen Bebauungsplan zu erstellen, der die Sicherung des Status quos garantiert und damit den Intentionen des Stadtentwicklungskonzeptes nachkommt. Dh. auf den bestehenden Vorgärten und Innenhöfe dürfen keine Neubauten sowie keine Zu- und Anbauten errichtet werden.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

#### Einwendung 44 (OZ 0052):

*Der genannte Entwurf des Bebauungsplans ermöglicht neue Zubauten samt Tiefgaragen im Planungsgebiet, welche insbesondere auch auf den seit teilweise mehr als 100 Jahren bestehenden Garten-, und Grünflächen sowie in den Innenhöfen errichtet werden sollen und welche das schon sehr dicht bebaute Planungsgebiet noch stärker versiegeln würden.*

*Dies hätte in dem Planungsgebiet nicht nur auf das lokale Mikroklima sondern voll allem auch auf die Wohn- und Lebensqualität sehr nachteilige Auswirkungen.*

*Es ist für mich und meine Schwester daher von großer Bedeutung, dass im Planungsgebiet nicht große Bauprojekte, insbesondere für die historische Bebauung sogar extrem große Bauprojekte - wie sie durch den Entwurf des Bebauungsplans ermöglicht werden realisiert werden können. Vielmehr muss der Erhaltung der*

*bestehenden Gärten und Grünflächen samt ihres wertvollen Baumbestands sowie den begrünten Innenhöfen oberste Priorität eingeräumt werden.*

*Weiterhin würde die Errichtung von Zubauten und neuen Gebäuden, teilweise samt Tiefgaragen zu einer massiven Erhöhung des Verkehrsaufkommens, der Lärmbelastung, der Feinstaubbildung und -belastung sowie der Luftverschmutzung führen, was überdies bekanntermaßen auch zu einer weiteren Erwärmung in dem Gebiet führen. All diese Punkte sind aufgrund der sich in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Universität im Planungsgebiet bereits jetzt äußerst kritisch, jedoch aufgrund der Bedeutung der Hochschule für die Stadt Graz kaum vermeidbar. (...) Das in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Stadtpark gelegene Univiertel, dem zumindest vor einigen Jahren noch eine derartig große Bedeutung zugemessen wurde, dass die Stadt Graz z.B. der Farbwahl einer Hausfassade zustimmen musste, für die Errichtung eines neuen Gebäudes die historische Fassade stehen bleiben musste etc., soll nun gemäß dem Bebauungsplan für nicht in das Ortsbild passende Billigflachdachbebauung freigegeben werden und die Verbauung der Innenhöfe mit geradezu monströsen Anbauten an historische Gebäude zerstört werden.*

*Aus diesen und den folgenden weiten Gründen ist der Entwurf des Bebauungsplans somit im Widerspruch zu den politischen Zielvorgaben der Grazer Stadtregierung, jedoch weiterhin auch im Widerspruch zu den nachfolgenden Punkten:*

- den Zielvorgaben gemäß des Punktes 4.0 Stadtentwicklungskonzepts (4.0 STEK), nämlich jenen des Schutzes, der Erhaltung und der Weiterentwicklung des Grünraums und Grünbestands, des Schutzes und der Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten, der Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, der Beschränkung der Bodenversiegelung und ggf. der Entsiegelung, der Verbesserung der Luftgüte und der Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche, des Schutzes von Frischluftschneisen sowie der Erhöhung des Baumbestandes in dicht verbautem Stadtgebiet,*
- den planerischen Empfehlungen gemäß der Stadtklimaanalyse, nämlich Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelungen durchführen, Gebäudeausrichtung gemäß nächtlicher Strömungsrichtung, sowie*
- den übergeordneten Zielen des Bau- und Raumordnungsrechts der Erhaltung von Innenhöfen, Vorgärten und Grünflächen, der Erhaltung bestehender Bäume und Bepflanzungen, der Erhaltung und Förderung eines guten lokalen Mikroklimas bzw. des Klimaschutzes, des Schutzes der Artenvielfalt und des Lebensraums der Tiere, des Erhalts der Luftqualität sowie der Verbesserung der Luftgüte, des Schutzes von Frischluftschneisen, der Verhinderung weiterer Erwärmungseffekte, der Beschränkung der Bodenversiegelung, der Flächenentsiegelung sowie der Verkehrs und Lärmreduktion im Stadtgebiet.*

*All diesen Punkten steht der Bebauungsplan diametral entgegen. Er ermöglicht die nahezu vollständige Versiegelung der Innenhöfe und Gärten, mit welcher Versiegelung zwangsläufig der gegenwärtige Baum- und Grünflächenbestand zerstört würde. Allgemein bekannt ist, dass gerade ein Bestand an alten und großen Bäumen aus viel Gründen äußerst positiv ist, z.B. Photosynthese mit Kohlendioxid-Aufnahme und Freisetzung von Sauerstoff, Kühlung, Beschattung, Verringerung der Erwärmung, Schutz für in der Stadt lebende Tiere usw. Selbst wenn zumindest ein Teil der einer modernen Bebauung zum Opfer gefallenen alten Bäume wieder aufgeforstet wurden, würde es viele, Jahre dauern bis eine Neupflanzung nur annähernd die Funktion eines über Jahrzehnte gewachsenen Baums übernehmen könnte. Bei Bepflanzungen auf Dächern und über Tiefgaragen ist dies aufgrund der verringerten Dicke des zur Verfügung stehenden Substrats gar nicht möglich. Es kann somit ein gleichwertiger Ersatz für den gegenwärtigen Bestand keinesfalls erreicht werden.*

*Problematisch ist in diesem Zusammenhang überdies die geplante Verlängerung der Goethestraße. Im Falle der Verlängerung der Goethestraße sowie einer, aufgrund dieser Verlängerung möglichen Gebäude- und allenfalls Tiefgaragenerrichtung würden im und rund um den Gastgarten des Lokals "Propeller" nicht nur Grünflächen samt ihrem Baumbestand vernichtet werden, sondern als weiterer äußerst problematischer*

*Umstand ist zu beachten, dass zwischen den neu errichteten Gebäuden auf der verlängerten Goethestraße und den Zubauten in der Zinzendorfgasse nur mehr wenige Meter an unverbautem Raum verblieben. Die vom Stadtpark kommende, an der Leechkirche vorbei über die Garten- und Grünflächen bis in die Halbärthgasse verlaufende Frischluftschneise würde durch diese Verlängerung der Goethestraße somit massiv beeinträchtigt. Es würde damit der Raum für den Luftzug, der und der einen erheblichen Kühl- und Luftaustauscheffekt hat, in wesentlich reduziert. Der engste Punkt am Weg dieses Luftzugs liegt bereits jetzt auf der Höhe der Goethestraße, also zwischen deren südlichem Ende und den auf dieser Höhe befindlichen Gebäuden der Zinzendorfgasse und gen au hier, an der engsten Stelle, ermöglicht es der Bebauungsplanentwurf, neue Gebäude zu errichten, welche diesen Luftzug nahezu, mit den oben geschilderten nachteiligen Effekten, verhindern würden. Dies würde das lokale Mikroklima enorm beeinträchtigen, da der Kühl und Frischlufteffekt nahezu vollständig verloren ginge, was im windarmen Graz für die in diesem Gebiet lebenden Menschen extrem belastend wäre. Damit verbunden würde die Wohn- und Lebensqualität in gesamten Planungsgebiet weiter beeinträchtigt, welches laut Klimatopkarte ohnehin bereits stark überwärmt ist. Aus ökologischer Sicht bedeutet dieser Bebauungsplan somit einen besonders gravierenden Eingriff in ein bereits jetzt beeinträchtigtes Gebiet mit massiven und dauerhaften Konsequenzen.*

*[...]*

*Ich ersuche daher, diese geschilderten nachteiligen Auswirkungen des Nichterhalts der bestehenden Gärten, Grünfläche und Innenhöfe samt ihrem Baum- und Pflanzenbestand zu berücksichtigen. Auch ersuche ich den Nutzen möglicher zusätzlicher Gebäude- und Tiefgaragenerrichtungen abzuwägen und entsprechende Interessenabwägungen ausschließlich aufgrund öffentlich aufliegender entsprechender Gutachten durchzuführen.*

*Die Vorteile des Erhalts eines Altbestands überwiegen jedenfalls jenen der Durchführung neuer Projekte bei Weitem.*

*Ich bin daher der Ansicht, dass der Bebauungsplan zu den oben ausgeführten Zielvorgaben, unter anderem gemäß 4.0 STEK, in Widerspruch steht. Vor allem die Verlängerung und die möglichen Gebäude- und Tiefgaragenerrichtungen in der Goethestraße hätten unter diesen Aspekten negative, wenn nicht sogar Folgen, weshalb ich um Entfernung derselben aus dem Bebauungsplanentwurf ersuche.*

*Schließlich erlaube ich mir nochmals darauf hinzuweisen, dass die bestehenden Gebäude in der Goethestraße, darunter auch unser Elternhaus in der Goethestraße 50, ein sehr gut erhaltenes Gründerzeit-Ensemble darstellen, welches vor ein paar Jahren noch von der Stadt Graz als schützenswert eingestuft wurde und nunmehr durch die in dem Entwurf des Bebauungsplans ermöglichten Bauvorhaben akut gefährdet ist.*

*[...]*

Einwendungsbehandlung:

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Zur Kritik wonach die mögliche Bebauung am südlichen Ende der Goethestraße zu einer Beeinträchtigung der Luftzirkulation führt, wird ausgeführt, dass unter Berücksichtigung der Dimensionen der bestehenden Blockrandbebauung und der beiden intensiv begrünnten Innenhofbereiche sowie der vorherrschenden Windsysteme im betreffenden Planungsbereich (gem. Informationen aus dem KIS „Klimainformationssystem“) durch die vergleichsweise geringen Bauvolumina keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

In diesem Zusammenhang darf auch auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und*

wird daher positiv beurteilt. Dabei wurde auch die mögliche Höhenentwicklung der Bebauung in der Goethestraße berücksichtigt.

Bei der Bebauungsplanung handelt es sich um eine Rahmenplanung in städtebaulichen Maßstäben nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG 2010). Innerhalb der Altstadt-Schutzzonen werden Gestaltungsvorschriften zudem durch das Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz (GAEG 2008) normiert; entsprechende Bauvorhaben, insbesondere auch Neubauten, müssen von der Altstadt-Sachverständigenkommission begutachtet werden. Detaillierte Gestaltungsvorgaben wurden (abgesehen von Festlegungen im städtebaulichen Maßstab, wie z.B. Dachform) im gegenständlichen Bebauungsplan nicht formuliert um widersprüchliche Festlegungen bzw. Zuständigkeiten zu vermeiden.

#### Einwendung 45 (OZ 0053):

*Im Bebauungsplanentwurf sind zusätzliche Hofzubauten bei einem Großteil der Liegenschaften der Zinzendorfsgasse vorgesehen, weiters zwei Wohnblöcke in der Verlängerung der Goethestraße. Dies führt zur Teilung des großen Innenhofes in zwei kleine, luftzirkulatorisch getrennte Innenhöfe. Den Bauten fallen zahlreiche Bäume, darunter viele große und klimaregulatorisch wichtige Bäume, zum Opfer. Die Bau- und Baggerarbeiten vernichten zusätzlich auf Jahre hinaus weit um die Bebauungsgrenzen herum alle Grünflächen mit deren Bäumen und Sträucher.*

*Es käme zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung, Grünraumzerstörung und massiver Einschränkung der luftzirkulatorischen Achse Stadtpark - begrünter Innenhof - Grünzonen Uniquartier. Dies wurde bei einer lokalen Begehung von Dr. Windisch vom Referat Naturschutz der Stadt Graz so dargelegt und sollte der Stadt Graz zwischenzeitlich als Bericht vorliegen.*

*Die Bodenversiegelung würde daher ungebremst voranschreiten. Die im Gegenzug im Bebauungsplan angeführte Entsiegeln durch den Abbruch mancher „ungewollter“ Bauwerke ist rein illusorisch und dient nur der Schönung der Statistik. Diese Abbrüche können bekanntlich baurechtlich nicht erzwungen werden und sind von deren Besitzern auch nicht geplant oder gewollt. Daher dürfen diese rein virtuellen Abbrüche nicht bei der Berechnung der zunehmenden Versiegelung gegengerechnet werden da sie wohl nie stattfinden werden!!!*

*Die nur zu geringem Teil mögliche Wiederaufforstung der zerstörten Grünflächen dauert Jahrzehnte. Dies ist daher für uns inakzeptabel, gerade jetzt wo der Klimawandel Thema Nr. 1 ist und uns alle akut bedroht. Es werden gerade Unsummen aus Steuergeldern für Baumpflanzprojekte auf den Straßen ausgegeben. Es ist aber kontraproduktiv Bäume und ein funktionierendes Ökosystem in den Hinterhöfen zu gefährden und teilweise zu vernichten und andererseits viel Geld für, an manchen Orten auch gescheiterte, Pflanzversuche auszugeben.*

*Es liegen zahlreiche Wissenschaftliche Arbeiten vor, die die Wichtigkeit der begrünten gründerzeitlichen Innenhöfe hervorheben und weitere Bebauungen ablehnen. Es wird endlich Zeit für die Grazer Stadtplanung diese Arbeiten für unser aller Wohl zu respektieren.*

[...]

*Wissenschaftlich gesehen steht zweifelsfrei fest, dass diese zusätzlichen An- und Zubauten in den letzten noch erhaltenen begrünten Innenhöfen einen ausgesprochen negativen Einfluss auf die Vegetation und das Mikroklima und somit die Umwelt haben. Es steht auch fest, dass derartige -geplante- Bauten die Luftzirkulation vermindern und es zu zusätzlichen Hitzepolen kommt.*

*Unser aktueller Baumbestand im Innenhofbereich ist bereits jetzt stark durch den Klimawandel belastet und würde weitere Belastungen wohl nicht verkraften! Sämtliche dahingehende wissenschaftlichen Arbeiten bestätigen dies.*

*Dies heißt daher auch, dass die durch den Bebauungsplan nun ermöglichen Bauten, wie in den angeführten Arbeiten ausführlich dargelegt, die Gesundheit der Grazer gefährden und daher eindeutig gegen das Gemeinwohl gerichtet sind!*

*Da es im Großraum Graz nach einem jahrelangen Bauboom ein Überangebot an Wohnungen gibt können es wohl nur Investoren sein die von diesen Bauten profitieren.*

[...]

*Zwischenzeitlich habe ich eine Petition (...) ins Leben gerufen. Es sind bereits mehr als 2770 besorgte Mitbürger meinem Aufruf gefolgt diese zu unterstützen und es werden täglich mehr! (...)  
Dieser Wille der Bevölkerung ist vom Stadtplanungsamt gebührend zu berücksichtigen und daher müssen konservatorische Bebauungspläne in derart schützenswerten Grünzonen aufgelegt werden!  
Weitere Zu- und Anbauten sind folglich abzulehnen!  
[...]*

*Ich ersuche daher höflichst um Berücksichtigung der oben angeführten Einwendungen und somit um Verhinderung eines Bebauungsplanes, der in der derzeitigen Fassung eine weitere Verbauung der Innenhöfe ermöglichen würde.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

#### Einwendung 46 (OZ 0054):

*Wie bereits aus diversen Einwendungen und der sehr erfolgreichen Online Petition: "Grüne Lunge von Graz vor Zerstörung?! Grazer Gemeinderat gefordert!" bekannt, stemmen wir Anrainer, aber auch mehr als 2300 engagierte Grazer, uns vehement gegen den Versuch, einen der letzten wenigen verbliebenen grünen Gründerzeitlichen Innenhöfe sukzessive verbauen zu lassen. Jetzt ruht unsere Hoffnung in der Stadtplanung und der Politik, unseren Grünraum zu schützen.  
Darüber hinaus wollen aber wir, die Hausbesitzer der Liegenschaften (...) die Grazer Stadtplanung auffordern, die Baugrenzen unserer Liegenschaften in Weite und Höhe unverändert zu lassen und dies so im neuen Bebauungsplan wiederzugeben. Zusätzliche An- und Zubauten im Hofbereich lehnen wir ab. Wir wollen so mit einem guten Beispiel vorangehen und hoffen, die Stadtplanung - im Sinne des Allgemeinwohls - zu überzeugen, einen konservatorischen Bebauungsplan zu erlassen.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

#### Einwendung 47 (OZ 0055):

- 1. Der vorgelegte Bebauungsplan - Entwurf wurde offensichtlich anlassbezogen erstellt, um beantragte Bauvorhaben entgegen den Vorgaben des Flächenwidmungsplanes genehmigen zu können. Die allgemeinen Entwicklungs- und Erhaltungskonzepte der Stadt Graz für Grünraum im Stadtgebiet, Erhaltung der historischen Bebauungsstruktur, Erhaltung der Dachlandschaft und der grünen Innenhöfe der Stadt Graz und der Stadtklimaanalyse werden missachtet. Damit wird die Zielsetzung nach Absatz 2, § 40 StROG „Mit der Bebauungsplanung ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben“ eindeutig nicht berücksichtigt.*
- 2. Die Überschreitung der Bebauungsdichte sowie die Unterschreitung der bau gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände werden ohne sachliche Begründung als zulässig erklärt. Es stellt sich die Frage, wozu Bebauungsdichten festgelegt werden, wenn diese ohnehin aufgehoben werden. Mit welcher Begründung wird für einzelne Grundstücke die Überschreitung der Bebauungsdichte genehmigt, die mit 1,4 ohnehin bei der letzten FLÄWI-Revision sehr stark erhöht wurde.*
- 3. Wie bei der Infoveranstaltung am 21.09.2022 berichtet, wurden die neue Baugrenzlinie für die Gebäude an der Zinsendorfgasse mit der Altstadtsachverständigenkommission im Jahr 2019 abgestimmt und in Anlehnung an den Franziszeischen Kataster festgelegt, der hofseitige Anbauten in diesem Bereich zeigt. Hofseitige Zubauten sind aber auch an Gebäuden anderer Straßen erkennbar, wurden aber nicht berücksichtigt, womit das Sachlichkeitsgebot eindeutig verletzt wurde und offensichtlich eine*

*anlassbezogene bzw. willkürliche Festlegung erfolgte. Die hof- und gartenseitigen Zubauten im 19. Jahrhundert waren zudem ebenerdige Wirtschaftsgebäude und daraus die Zulässigkeit von mehrgeschossigen Blöcken mit bis zu 20 m Gebäudehöhen abzuleiten, ist nicht nachvollziehbar.*

*4. Gleichzeitig erfolgte die Festlegung der Baugrenzlinie an den Gebäuden der Harrachgasse entlang der Hauptgebäude, obwohl wie in unserem Fall das Nebengebäude 1860 gleichzeitig mit dem Hauptgebäude errichtet wurde. Mit dieser Baugrenzlinie erfolgt eine restriktive Vorgabe, die sogar geringfügige Adaptierungen, wie z.B. Balkonverbreiterungen unmöglich machen, während bei Neubauten keine Grenzen in der Gestaltung auferlegt werden.*

*5. Die Goethestraße weist im Bebauungsplangebiet eine durchgehend intakte gründerzeitliche Straßenfassade auf. Mit der vorgesehenen gekuppelten Bebauung am Ende der Straße und den erlaubten Bauweisen mit Flachdächer, Glasfassaden und Penthäuser ist eine gravierende Beeinträchtigung des historischen Gesamtbildes zu erwarten. Dagegen wird im Erläuterungsbericht ausdrücklich das Ziel zum Erhalt historischer Bausubstanz genannt, mit dem vorgelegten Bebauungsplan wird jedoch eine gegenteilige Entwicklung ermöglicht. Diesen Vorwurf erheben wir auch in Hinsicht der gartenseitigen Anbaumöglichkeiten an den Gebäuden der Zinzendorfsgasse, auch hier wird die bestehende Bausubstanz massiv beeinträchtigt. Die verbleibenden Flächen zwischen den Zubauten wären nur mehr als finstere Hinterhöfe zu bezeichnen.*

*6. Ergänzend zu Einwendung wird auf die Petition "Grüne Lunge von Graz vor der Zerstörung" verwiesen, die wir voll inhaltlich unterstützen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf werden die Umweltziele der Stadt Graz mehrfach verfehlt. Als besonderen Punkt möchte ich noch auf die Beeinträchtigung des Stadtklimas hinweisen, die durch die Einengung der Windschneise am Ende der Goethestraße verursacht werden würde.*

*7. Auch ist die Wirtschaftlichkeit der geplanten Bepflanzungsmaßnahmen im Zuge der Begegnungszone Zinzendorfsgasse zu hinterfragen, die mit großem finanziellen Aufwand mit unterirdischen Betontrögen zur Verbesserung des Stadtklimas durchgeführt werden sollen, wenn gleichzeitig grüne Innenhöfe zur massiven Verbauung freigegeben werden und wertvolle Grünflächen verloren gehen. Die in der Bürgerinformation präsentierten Zahlen, dass sich die versiegelten Flächen durch die Neufestlegung der Baugrenzlinien nur um 2% erhöhen würden ist zu relativieren, da allein aus der Beschattung durch die möglichen hohen Gebäude eine wesentliche Beeinträchtigung der Wachstumsraten wertvoller Bäume eintreten würde. Zusätzlich ist auch mit erheblichen Baumverlusten durch die Bautätigkeiten zu rechnen.*

*Abschließend möchten wir nochmals unsere Ablehnung gegen den vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf entsprechend unseren Einwendungen 1 bis 7 und auch grundsätzlich wegen Verletzung des Sachlichkeitsgebotes bekunden und ersuchen um Stellungnahme zu den Einwendungen.*

*Der vorgelegte Bebauungsplan berücksichtigt lediglich die Interessen von Investoren auf Kosten der im Geviert ansässigen Bewohnerinnen und Hausbesitzerinnen, die mit restriktiven Auflagen zum Erhalt des Bau- und Gartenbestandes belegt werden, sodass für diese sogar geringfügige bauliche Adaptierungen unmöglich gemacht werden.*

*Einwendungsbehandlung:*

*Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:*

*Für das gegenständliche Planungsgebiet ist im Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanpflicht festgelegt; demnach ist die Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens nach den Vorschriften des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes vor einer (geplanten) Errichtung von Neubauten erforderlich. In diesem Zusammenhang ist (entgegen der Behauptung, wonach Bebauungsplan-Entwurf erstellt wurde, um beantragte Bauvorhaben entgegen den Vorgaben des Flächenwidmungsplanes genehmigen zu können) von einer rechtskonformen Vorgangsweise auszugehen, da eben diese im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (gem. § 40 Abs. 3 sind Bebauungspläne im Anlassfall zu erstellen!) normiert ist. Ein Widerspruch zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist dementsprechend nicht vorliegend.*

Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist - insbesondere im Bereich der Blockranddecken oder bei kleinen Grundstücksflächen – teilweise bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Gemäß Bebauungsdichte-Verordnung „können die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden“. Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebauungsdichtehöchstwerte ist im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan bereits enthalten. Das Erfordernis einer erweiterten (auf die Gründe des Ortsbildes abgestellten) Begründung kann aus der Formulierung der entsprechenden Rechtsvorschrift (konkret durch Verwendung des Bindeworts oder) nicht abgeleitet werden. In diesem Zusammenhang darf darauf hingewiesen werden, dass in der letzten Revision zum Flächenwidmungsplan keine Erhöhung der maximalen Bebauungsdichte für den gegenständlichen Planungsbereich durchgeführt wurde.

Für Abstandsunterschreitungen ist eine entsprechende projektbezogene Begründung im nachgereichten Bauverfahren nach den Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes auszuführen.

Zur Kritik wonach die mögliche Bebauung am südlichen Ende der Goethestraße zu einer Beeinträchtigung der Luftzirkulation führt, wird ausgeführt, dass unter Berücksichtigung der Dimensionen der bestehenden Blockrandbebauung und der beiden intensiv begrünten Innenhofbereiche sowie der vorherrschenden Windsysteme im betreffenden Planungsbereich (gem. Informationen aus dem KIS „Klimainformationssystem“) durch die vergleichsweise geringen Bauvolumina keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

#### Einwendung 48 (OZ 0056):

*Schützen Sie die grüne Lunge Graz. Und erhalten Sie die Natur. Für Luft, Tiere, Umwelt, Menschen und Kreislauf. Natur für eine gute Zukunft.*

*(Wenn, dann lieber Altes/Kaputttes sanieren, Viel wurde nie saniert, und birgt Spuren von Dreck oder ist dahin. Lassen Sie die Natur ohne Bebauung.) Natur hilft*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

#### Einwendung 49 (OZ 0057):

*1. Bei den Erläuterungen zum STEK 4.0 ist die Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen vorgesehen. Allerdings widersprechen solche Einbauten in den Innenhöfen, wie sie nunmehr vorgesehen sind, dem vorgegebenen Ziel der Erhaltung von deren ökologischer und kleinklimafreundlicher Funktion.*

*2. Durch den Bau der Wohnblöcke und der Tiefgaragen wird der Alt-Baumbestand sehr reduziert und sind vor allem ältere Bäume durch die Bauarbeiten sehr gefährdet (Wurzelbereich) – gerade in einem Gebiet, wo allein z. B. im Bereich des RESOWI-Zentrums 10.000 bis 12.000 Menschen (Studenten, Professoren, Assistenten, sonstige Mitarbeiter) ihren Arbeitsplatz haben, ist jeder Baum wichtig.*

*3. Der fortschreitende Klimawandel müsste uns endlich „aufwecken“ – es ist nicht mehr 5, sondern 2 vor 12; jeder alte/ältere Baum/Busch mehr bringt hier viel. Diese alten Bäume haben eine wichtige Funktion für die Verbesserung des Mikroklimas. Dort, wo es Bäume gibt, ist die Lufttemperatur gleich um 5 – 7 Grad geringer als in verbaulichem Gebiet. Begrünte Innenhöfe fungieren als Staubfilter – und Laub- und Nadelbäume sorgen für eine natürliche Beschattung. Zudem nehmen Laubbäume mehr Wasser während der in letzter Zeit immer häufiger werdenden Regengüsse auf – und verhindern so Überflutungen.*

4. Alte und größere Bäume, die in all den Innenhöfen Abkühlung bringen, bringen mehr als alle Neupflanzungen, die erst in 20 bis 30 Jahren klimawirksam werden. Vor 1939 gab es vor der Verbauung in den Randbezirken nur bis zur Mitte des Stadtparks (Mozart-Büste) Nebel, jetzt zieht er sich schon weit über den Hilmteich hinaus. Da Graz in einer Beckenlage liegt, gibt es weniger „Durchlüftung“ als in Wien, wo es laufend windig ist.

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

Einwendung 50 (OZ 0058): Antragsteller

[...]

II) 1.

Die Baugrenzlinien sollten auch nicht für Tiefgaragenabgänge (und Tiefgaragenzu- und -abfahrtsrampen) sowie auch nicht für Fahrradabstellplätze gelten

II) 2.1.

Diese Regelung [gemäß § 5 Abs. 1 der Verordnung] wird von den Einschreibern so verstanden, dass am Bauplatz der Einschreiter fünf Geschoße plus ein Penthouse-Geschoß zulässig sind. Daraus folgt für das vorliegende Projekt (mit Flachdachausbildung), dass an der Baugrenz- und Baufluchtlinie (für die 5 Geschoße) eine Gebäudehöhe von 16,5m (laut Planbeilage) zulässig ist. Zusätzlich muss ein zurückversetztes Penthouse-Geschoß Platz finden und solcherart die im Plan ausgewiesene Gesamthöhe von 21m ausgeschöpft werden können. Es wird um entsprechende Klarstellung in den Erläuterungen oder um Bestätigung gegenüber den Einschreibern gebeten.

2.2.

Hierzu [§ 5 Abs. 3] wird von den Einschreibern um folgende Ergänzung im Verordnungswortlaut [ersucht]: „Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten (beispielsweise Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen etc.) sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

2.3.

Bei [§ 5] Abs 7 und Abs 8 bedarf es einer Klarstellung des Begriffs „Haustechnikanlagen“. Es möge bitte durch eine beispielhafte Aufzählung im Verordnungswortlaut und/oder in den Erläuterungen klargestellt werden, dass Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen sowie auch Klimasplitgeräte von dem Begriff „Haustechnikanlagen“ erfasst sind.

3.1.

Aus Sicht der Einschreiterin muss es sich bei dieser Regelung [Festlegungen zu PKW-Abstellplätzen gem. § 7 Abs 4 der Verordnung] um eine (bloße) Mindestanforderung für die Errichtung von Stellplätzen handeln, jedoch um keine Einziehung einer Obergrenze; denn es könnte in Zukunft vonseiten der Einschreiter geplant werden, eine (größere) Tiefgarage zu errichten, die wesentlich mehr Stellplätze beinhalten (können) soll. (...)

Ferner ersuchen die Einschreiter um Festlegung/Klarstellung dahingehend, dass auf den Grundstücken (...) 2415/3 und 2415/1 (...) sowie GST-NR 2413 (...) und GST-NR 2397 (...), eine (eigenständige) Tiefgarage so errichtet werden kann/darf, dass darin jedenfalls alle Mindestabstellplätze (...) errichtet werden können. Dies unabhängig von einer eigenständigen Bebauung auf dem Grundstück [Nr. 2422] samt der dort zu errichtenden Tiefgarage für die Mindestabstellplätze (...).

3.2.

Klargestellt muss sein, dass Tiefgargenrampen auch außerhalb des Gebäudes situiert werden können (müssen). Ferner möge in diesem Zusammenhang auch festgelegt werden, dass Tiefgaragenrampen

einerseits über die Baugrenzl原因en (siehe § 4 Abs 2) hinausragen dürfen und andererseits nicht zur Gänze im Gebäude integriert werden müssen.

3.3.

Vonseiten der Einschreiter gilt es als wohl verstanden, dass die Fahrradabstellplätze solcherart auch in der Tiefgarage platziert werden können. Es wird um Ergänzung/Klarstellung (in den Erläuterungen) gebeten.

3.4.

Hierzu [§ 7 Abs. 9] wird von den Einschreibern um folgende Ergänzung im Verordnungswortlaut [ersucht]: „Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Den Wohnungen zugeordnete Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.“

3.5.

(...) Die Verordnungsgeberin führt aus, dass getrennte Zufahrten zu den jeweiligen Bebauungen am Ende der Goethestraße dadurch gewährleistet werden sollen, in dem im vorliegenden 03.25.0 Bebauungsplan-Entwurf eine Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 6,00m (gemessen an der östlichen Straßenfluchtlinie vorgesehen ist.

Dazu ist festzuhalten, dass die Situierung dieser öffentlichen Verkehrsfläche (offenbar) auf dem Grundstück der Ersteinschreiterin erfolgen solle. Mit der Ersteinschreiterin wurde jedoch bislang über die Verfügbarkeit dieses Grundstücksteils und den damit in Zusammenhang stehenden Folgerungen (Wegehalterhaftung, Errichtung, Erhaltung, Instandhaltung, Erneuerung, Winterdienst, Zeitpunkt einer Übernahme in das öffentliche Gut etc) nicht gesprochen, sodass die Ersteinschreiterin zum jetzigen Zeitpunkt dazu auch keine Aussage treffen kann, ob sie mit einer solchen Vorgehensweise einverstanden wäre. Ferner ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass eine Unterbauung des potentiell öffentlichen Gutes (bspw durch die Tiefgarage, aber auch mit anderen (Bau-)Teilen) sichergestellt sein müsste.

III.) 1.

Ergänzend wird darum ersucht, eine Regelung dahingehend in den Verordnungstext aufzunehmen, dass Teilungen und/oder Vereinigungen von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausdrücklich für zulässig erklärt werden. Dies deshalb, um im Falle von hinkünftigen Teilungen/Vereinigungen gem § 45 ff Stmk ROG 2010 allfällige Teilungsbewilligungshindernisse auszuschließen (insbesondere Widerspruch zu Bebauungsplan).

2.

Ferner muss (im Hinblick auf die Errichtung einer Tiefgarage) für die Einschreiter auf deren Grundstücken sichergestellt sein, dass eine Tiefgarage sowohl eigenständig auf den Grundstücken (...) und allenfalls auch grundstücksübergreifend errichtet werden darf. Dies auch in einer über die Mindestabstellplatzanzahl hinausgehenden Größe. Es wird darum ersucht, den Verordnungstext dahingehend zu ergänzen.

3.

Abschließend wird festgehalten, dass der Entwurf des 03.25.0 Bebauungsplan eine eigenständige Bebauung der Grundstücke (...) erlaubt. Es wird ersucht, dies auch nochmals in den Erläuterungen klarzustellen.

Einwendungsbehandlung:

Teilweise konnten die vorgeschlagenen Ergänzungen berücksichtigt und in den Erläuterungsbericht aufgenommen werden. Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Ad II) 1: Tiefgaragenrampen und entsprechende Abgänge sind im § 4 Abs. 2 der Verordnung bereits subsummiert. Für Fahrradabstellplätze kann unter Berücksichtigung der Festlegungen hinsichtlich Bebauungsgrad und Grad der Bodenversiegelung, der Erhöhten Anzahl an erforderlichen

Fahrradabstellplätzen und den daraus resultierenden gestalterischen Auswirkungen keine weitere Ausnahme definiert werden.

Die Regelungen zu Punkt II) 2.1 wurden unter Berücksichtigung der Einwendung der Altstadt-Sachverständigenkommission abgeändert; für Hauptgebäude sind nunmehr Satteldächer auszubilden.

Ad II) 2.2: Auf eine entsprechende Ergänzung kann verzichtet werden, da die beschriebenen (technischen) Dachaufbauten keinen Einfluss auf die Gebäudehöhe im Sinne des Stmk. Baugesetzes (vgl. § 4 Abs. 31) bewirken.

Ad II) 3.1 bzw. III) 2.: Für die möglichen Neubauten im gegenständlichen Bereich wurde die erforderliche PKW-Stellplatzanzahl im 03.25.0 Bebauungsplan abschließend festgelegt. Die Errichtung einer größeren Tiefgarage ist aus Gründen des erforderlichen Erhalts der maximalen Grünflächen und Bestandsbepflanzung nicht umsetzbar.

Ad II) 3.2: Tiefgaragenrampen sind im § 4 Abs. 2 der Verordnung bereits enthalten. Eine Lage von Tiefgaragenrampen zur Gänze außerhalb der Baugrenzl意思ien kann unter Berücksichtigung der Festlegungen hinsichtlich Bebauungsgrad und Grad der Bodenversiegelung sowie den daraus resultierenden gestalterischen Auswirkungen nicht ermöglicht werden.

Ad II) 3.4: Hierbei handelt es sich um eine Bestimmung welche aus dem Stmk. WBFGes. abgeleitet wurde; eine Änderung dieser Festlegung ist demnach nicht zielführend.

Ad II) 3.5: Die betreffende Verkehrsfläche stellt ein Mindestausmaß zur verkehrssicheren Anordnung (möglicherweise mehrerer) getrennter Zufahrten dar und ist daher jedenfalls erforderlich.

#### Einwendung 51 (OZ 0059):

*Gegen den Bebauungsplan-Entwurf 03.25.0 wende ich ein, dass dieser dem § 13 4.0 STEK widerspricht, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Qualität von Innenhöfen (3) sowie die Beschränkung der Bodenversiegelung (7). Ich schlage daher vor, einen neuen Entwurf zu erstellen, der den derzeitigen Baubestand fixiert und keine neuen Bauten mehr zulässt.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

#### Einwendung 52 (OZ 0060):

*Gegen den Bebauungsplan-Entwurf 03.25.0 wende ich ein, dass dieser dem § 13 4.0 STEK widerspricht, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Qualität von Innenhöfen (3) sowie die Beschränkung der Bodenversiegelung (7). Ich schlage daher vor, einen neuen Entwurf zu erstellen, der den derzeitigen Baubestand fixiert und keine neuen Bauten mehr zulässt.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

#### Einwendung 53 (OZ 0061):

*1. Durch den geplanten Bau der Wohnblöcke und der Tiefgaragen (vermehrtes Verkehrsaufkommen!) wird der Alt-Baubestand sehr reduziert und sind vor allem ältere Bäume durch die Bauarbeiten, die ja auch im Wurzelbereich stattfinden, sehr gefährdet. Gerade in einem Gebiet, wo allein z. B. im Bereich der Karl-Franzens-Universität an die 30.000 Menschen (Professoren, Assistenten, sonstige Mitarbeiter und vor allem Studenten) ihren Arbeitsplatz haben, ist jeder einzelne Baum unersetzlich.*

2. Der fortschreitende Klimawandel müsste uns, vor allem aber die Verantwortlichen, endlich „aufwecken – es ist nicht mehr 5, sondern ganz knapp vor 12! Jeder einzelne Baum/Busch mehr bringt hier viel. Diese alten Bäume haben eine ganz wichtige Funktion für die Verbesserung des Mikroklimas. Dort, wo es Bäume gibt, ist die Lufttemperatur gleich um einige Grade niedriger als in verbautem Gebiet – man kann das spüren. Begrünte Innenhöfe fungieren als Staubfilter; und Laub- und Nadelbäume sorgen für eine natürliche Beschattung. Zudem nehmen Laubbäume mehr Wasser während der in letzter Zeit immer häufiger werdenden Regengüsse auf – und verhindern so Überflutungen.

3. Alte und vor allem größere Bäume, die in all den Innenhöfen Abkühlung bringen, bringen mehr als alle Neupflanzungen, die erst in 20, 30 oder gar 40 Jahren klimawirksam werden. Vor dem 2. Weltkrieg gab es vor der starken Verbauung nach dem 2. WK nur bis zur Mitte des Stadtparks (Mozart-Büste du Stadtparkbrunnen) Nebel; jetzt reicht er schon über den Hilmteich hinaus. Da Graz in einem Becken liegt, gibt es bedeutend weniger „Durchlüftung“ als z. B. in Wien, wo es laufend windig ist. Selbst wenn größere/ältere Bäume nachgepflanzt werden, braucht es viele Jahre, bis sie dieselbe Wirkung haben wie die alten! In Bad Ischl hat man auf der Esplanade einige Jahre vor der Oö. Landes-Gartenschau 2016 neue (schon größere) Linden gepflanzt – und auch heute (Sommer 2022) noch kein Vergleich zu den ursprünglichen!

4. Überdies ist es ein Widerspruch, auf der einen Seite (Zinsendorfgasse) einige „Bäumchen“ zu pflanzen, die erst in Jahrzehnten eine Wirkung haben – falls sie nicht sowieso bald eingehen – und auf der anderen Seite der Häuser die gewachsenen Strukturen zerstören.

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

#### Einwendung 54 (OZ 0062):

*Gegen den Bebauungsplan-Entwurf 03.25.0 wende ich ein, dass dieser dem § 13 4.0 STEK widerspricht, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Qualität von Innenhöfen (3) sowie die Beschränkung der Bodenversiegelung (7). Ich schlage daher vor, einen neuen Entwurf zu erstellen, der den derzeitigen Baubestand fixiert und keine neuen Bauten mehr zulässt.*

Einwendungsbehandlung:

Beantwortung 1. Entwurf

#### Einwendung 55 (OZ 0063):

*Verbauungen der Innenhöfe sind nicht auszubauen, sondern zu reduzieren. Die Hofgebäude der Zinsendorfgasse sollen so bleiben, wie sie historisch gewachsen sind. Jeder Baum der gesund ist, soll erhalten bleiben. Das Recht auf Neubau in der Goethestraße soll bleiben. Jedoch um ein Stockwerk reduziert, damit der Übergang zu den jetzigen Hofgebäuden in der Zinsendorfgasse nicht so gravierend ist. Tiefgarage Goethestraße nur unter den Gebäuden. Die Gärten und Höfe sollen nicht verbaut und unterbaut werden. Mutterboden muss aus Klimaschutzgründen unbedingt erhalten bleibe. Eine breite Durchlüftungsschneise parallel zur Häuserreihe Zinsendorfgasse wäre wünschenswert. Das Geviert in zwei Höfe zu teilen wäre in meinen Augen falsch.*

Einwendungsbehandlung:

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Betreffend die mögliche Bebauung am südlichen Ende der Goethestraße darf auch auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach

die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt. Dabei wurde auch die mögliche Höhenentwicklung der Bebauung in der Goethestraße berücksichtigt.

Einwendung 56 (OZ 0064): Steiermärkische Landesregierung; Abteilung 15 – Energie, Wohnbau, Technik

*Der ggst. Bebauungsplan gestattet (...) entlang der Zinzendorfsgasse den Bau von Hofeinbauten, die in ihrer Ausdehnung weit über die bestehende Innenhofbebauung hinaus in die Höfe ragen und in ihrer Höhenausdehnung weit über die Traufhöhe der straßenbegleitenden Bebauung reichen können. Angesichts der allgemeinen – aus hiesiger Sicht zu begrüßenden – Bestrebung der Stadt Graz zum Schutz der Innenhöfe, diese von jeglicher Bebauung freizuhalten und Neubauten innerhalb der Höfe nicht zu gestatten, sind die im Bebauungsplan vorgesehenen Zubauten im Innenhof fachlich nicht nachvollziehbar. Zudem werden für besagte Hofeinbauten an denselben Grundstücksgrenzen teilweise stark abweichende maximale Gesamthöhen festgelegt, die aus hiesiger Fachsicht bei ihrer Umsetzung zu einer unharmonischen und die Gebietscharakteristik stark beeinträchtigenden Bebauung führen würden. Es sind daher aus fachlicher Sicht die Baugrenzlinien und die dazugehörigen Gesamthöhen in den Innenhöfen jedenfalls an die bestehenden Strukturen anzupassen, bzw. in unbebauten Bereichen sicherzustellen, dass diese frei von Bebauung gehalten werden.*

*Der ggst. Bebauungsplan gestattet zudem am südlichen Ende der Goethestraße, ebenfalls innerhalb des Innenhofes die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von bis zu 16,5m (Gesamthöhe bis 21,0m) in Form von Flachdachbauten. Wie bereits oben erläutert sind Verbauungen der Innenhöfe – besonders in derart hoher Ausführung – nicht nachvollziehbar und werden fachlich in Frage gestellt.*

*Zu §5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer*

*Es wird darauf hingewiesen, dass dem Wortlaut keine Festlegung hinsichtlich der Dachform zu entnehmen ist. [Es] wird dazu angehalten ausschließlich angegebene Dachneigungen und eine der bestehenden Bebauungsstruktur entsprechende Dachform (Satteldach) festzulegen.*

*Die in den Erläuterungen angeführten Empfehlungen zum Umgang mit Photovoltaikanlagen sind aus hiesiger Sicht in den Wortlaut der Verordnung als Festlegung zu übernehmen und hinsichtlich der maximalen Höhe der Aufständigung und des Mindestabstands zum Dachrand zu präzisieren.*

*Zu §8 Freiflächen, Grüngestaltung*

*Es wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Bebauungsplan kein maximaler Grad der Bodenversiegelung festgelegt wird. Dieser ist lt. aktueller Fassung §41(1) Stmk ROG 2010 ein Teil des Mindestinhalts von Bebauungsplänen und anzugeben, sofern für ggst. Bebauungsplan die Regelungen der letzten Novelle bereits anzuwenden sind.*

Einwendungsbehandlung:

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Betreffend die mögliche Bebauung am südlichen Ende der Goethestraße darf auch auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt. Dabei wurde auch die mögliche Höhenentwicklung der Bebauung in der Goethestraße berücksichtigt.

Abgesehen von den eingangs beschriebenen Änderungen betreffend Dachformen ist festzustellen, dass Flachdächer im Bereich der bestehenden hofseitigen Zubauten bereits mehrfach vorkommen und somit durchaus als ortsüblich zu bezeichnen sind und eingefügt werden können.

### Einwendung 57 (OZ 0065):

*Bei dem bestehenden Leerstand im Altbestand und dem Überangebot an Wohnungen gerade im Segment der Kleinwohnungen, ist es absolut nicht nachvollziehbar, dass Innenhöfe weiter versiegelt werden sollen! Da keine Auflage zur Schaffung von Parkplätzen für diese Art der Wohnungen besteht, wird die bereits angespannte Situation, gerade in Hinblick auf die entstehende Begegnungszone, weiter verschlimmert. Es ist auch nicht nachvollziehbar, dass in Wohntürme mit Penthauswohnungen entstehen und es keine, wie sonst üblich, Satteldächer vorgeschrieben werden. In meinem Fall kommt es bei zwei weiteren Eigentümern zu gravierenden Eigentumsbeschränkungen. Dieser Bebauungsplan bedeutet für den Großteil der Eigentümer Einschränkungen (Festschreibung, Traufenhöhe, Satteldach, Haustechnik im Satteldach usw.). Für eine geringe Anzahl von Eigentümern, mit einem im Besonderen, ist der Bebauungsplan ein Freibrief (...)*

### *Baugrenzlinien*

*Einerseits wird die Herausnahme der Objekte Harrachgasse 12 und Rittergasse 1 beeinträchtigt, andererseits wird auch die Erweiterung in der Zinzendorfsgasse beeinträchtigt (Finger). Es ist ein Widerspruch, dass einerseits Strukturen, die schon Franziszeischen Kataster verzeichnet waren (Harrachgasse), nicht mehr innerhalb der Bebauungslinien sind, an anderer Stelle massive Neubauten gerade damit argumentiert werden, im Selbigen vorhanden gewesen zu sein. Die ausgenommenen Gebäude umfassen 20 Wohneinheiten (Harrachgasse 12, Rittergasse 1). Auf jeden Fall kommt es zu einer umfassenden Entschädigungspflicht bei derartigen gravierenden Eigentumsbeschränkungen: (...) Ich werde in sachlich nicht rechtfertigbarer und unverhältnismäßiger Weise stärker belastet als Personen/Körperschaften. Die Nichtaufnahme in die den Baugrenzlinie mit der Begründung der Reduzierung der Verbauung Innenhöfe zu begründen und an anderer Stelle im Viertel diese zu verbauen ist nicht argumentierbar und rechtfertigbar. Die ebenerdigen Werkstätten und Lager im Franziszeischen Kataster als Grundlage für eine 3 stöckige Bebauung zu nehmen, ist als Begründung nicht haltbar und kühn. Gleichzeitig werden Bauten in unmittelbarer Umgebung (Zinzendorfsgasse, Nachbargrundstück Leechkirche) ausgenommen. Diese Argumentationskette ist nicht konsistent und dient offenbar nur zur Rechtfertigung der Bauprojekte eines Investors. Die „Finger“, die nicht auf den Grundstücken des Investors situiert sind, werden offensichtlich als Kollateralschäden im Prozess der notwendigen Rechtfertigung gesehen. Allen anderen Eigentümer werden durch diesen Bebauungsplan jegliche Entwicklungsmöglichkeiten oder Möglichkeit der Verdichtung (mit Ausnahmen marginaler Dachausbauten) genommen.*

### *Bebauung Zinzendorfsgasse*

*Der hier zu schaffende Wohnraum ist minderwertig, da aufgrund der Nord-Südausrichtung der "Finger" und ob der engen Abstände zwischen den Wohnbauten in die ersten Geschosse kaum Sonnenlicht gelangt. (...) Die geplanten Wohneinheiten in der Zinzendorfsgasse (Kleinwohnungen) wurden in Graz in den letzten Jahren übermäßig gebaut und sind laut vielen Experten offensichtlich auch am Bedarf vorbei gebaut. Die Begründung der Bebauung mit den vorhandenen Werkstätten zur Biedermeierzeit, wirkt rein konstruiert. Diese hatten einen wesentlich anderen Charakter als die vorgesehene Verbauung. Diese Verbauung wird beeinträchtigt.*

### *Flachdach (mit Haustechnik am Dach) Neubauten Goethestrasse*

*Diese Bebauung widerspricht dem städtebaulichen Konsens und ist eine Ungleichbehandlung aller anderen Gebäude im Blockrand. Dies widerspricht auch dem Erhalt der einheitlich gestalteten Dachlandschaft (...) Da das Gebäude Rittergasse 1 nicht fertiggestellt ist, ist auch hier die Möglichkeit eines Flachdaches festzuschreiben. Es ist die gleiche Ausgangssituation wie bei den Neubauten Goethestraße. (...) Die Entscheidung, ob Flachdach oder nicht, soll dann im Einzelfall von der ASVK getroffen werden. Die diesbezüglichen Regelungen in der Verordnung werden beeinträchtigt.*

### *Traufenhöhe Neubauten Goethestraße, Bebauungsdichte*

*Die Traufhöhe wurde nicht in der in der Goethestraße üblichen Höhe angenommen, sondern einer Gaupe des Nachbarhauses.. Der geplanten Neubauten würde die Bebauungsdichte auf diesen Grundstücken massiv überschreiten und sind daher abzulehnen. Beide Festlegungen werden beeinsprucht.*

### *Festschreibung Traufenhöhe*

*Aus Sicht der Nachverdichtung wird dies abgelehnt. Eine Aufstockung des Bestands ist die schonendste Möglichkeit, den Bestand zu erweitern. Nicht alle Gebäude sind schutzwürdig und die verschiedenen Höhen sind auch über die letzten 2 Jahrhunderte zufällig entstanden. In einem viele Jahre geltenden Bebauungsplan sollten dies aber dem Gleichheitsgrundsatz folgend diese für Straßenzüge einheitlich geregelt werden. Die Entscheidung sollte im Einzelfall der ASVK überlassen werden.*

*Eine Festschreibung würde hier Potential brach liegen lassen, ein Potential das an anderer Stelle im Geviert mit Bodenversiegelung gehoben werden soll. In anderen Städten ist die Nachverdichtung über die Ergänzung von Stockwerken Usus, einige Beispiele gibt es auch im Geviert beziehungsweise in den benachbarten Gevierten.*

*Zusammenfassend, dieser Plan ermöglicht einem Investor alles, alle anderen werden beschränkt. Die Festlegung der Traufenhöhen werden beeinsprucht.*

### *Einwendungsbehandlung:*

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Zum Thema „Leerstand“ ist festzustellen, dass für Eigentümer:innen von Liegenschaften im Bauland unter Einhaltung der betreffenden Bebauungspläne und des Stmk. Baugesetzes ein Rechtsanspruch auf eine entsprechende Bebauung besteht; hierbei ist eventuell bestehender Gebäude-Leerstand (im Nahbereich der Liegenschaft oder darüber hinaus) nicht relevant.

Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind und somit kein Eingriff in bestehende Eigentumsrechte entsteht (insbesondere unter Berücksichtigung des § 10 der Verordnung zum Bebauungsplan wonach der Erhalt und Umbau von Baubeständen gewährleistet wird). Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind. Demnach können aus der Erstellung von Bebauungsplänen auch keine *umfassenden Entschädigungspflichten* entstehen.

Betreffend die mögliche Bebauung am südlichen Ende der Goethestraße darf auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt.* Dabei wurde auch die mögliche Höhenentwicklung der Bebauung in der Goethestraße berücksichtigt.

Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist - insbesondere im Bereich der Blockrandecken oder bei kleinen Grundstücksflächen – teilweise bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Gemäß Bebauungsdichte-Verordnung „*können die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden*“. Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebauungsdichtehöchstwerte ist im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan bereits enthalten. Das Erfordernis einer erweiterten (*auf die Gründe des Ortsbildes abgestellten*) Begründung kann aus der Formulierung der entsprechenden Rechtsvorschrift (konkret durch Verwendung des Bindeworts oder) nicht abgeleitet werden.

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der Altstadt-Schutzzonen II und III - dementsprechend wurde als Grundlage für den gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan, in der zur Beschlussfassung vorliegenden Form, eine Beurteilung der bestehenden Gebäudestruktur durch die Altstadt-Sachverständigenkommission (auf Basis von Gutachten zu bereits zuvor beurteilten Bauvorhaben, jedoch insbesondere auf Basis der Einwendung der ASVK zum 1. Entwurf des 03.25.0 Bebauungsplans) herangezogen.

Sämtliche Einwendungen zum 1. Entwurf des Bebauungsplans, mit möglichen Aufstockungsvorschlägen für Gebäude oder Gebäudeteile, wurden im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes nochmals der Altstadt-Sachverständigenkommission zur Beurteilung bzw. Stellungnahme vorgelegt. Hierbei wurden die vorgeschlagenen Aufstockungsmöglichkeiten seitens der ASVK wiederholt negativ beurteilt. In diesem Zusammenhang darf angemerkt werden, dass es sich bei der bestehenden Bebauung mit Flachdach in der Rittergasse um ein nicht fertiggestelltes Projekt zu handeln scheint. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde jedenfalls jenes, von der ASVK positiv beurteilte Projekt, mit straßenseitig zweigeschossigem Gebäude und ausgebautem Satteldach abgebildet.

#### Einwendung 58 (OZ 0066):

*[...] Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans widerspricht den öffentlich bekanntgemachten Intensionen der Stadtverwaltung im Hinblick auf Gestaltung von Innenhöfen, Bodenversiegelung und Altstadterhaltung.*

*Der betroffene Bereich ist einer der größten zusammenhängenden Innenhöfe in Graz. Nach Realisierung des Bebauungsplanes ist dieses Innenhofensemble zerstört.*

*Der vorgeschlagene Bebauungsplan beinhaltet auch einen massiven Eingriff in den Verkehrsweg Goethestraße.*

*Die Auswirkungen auf die Anrainer sind massiv, da sich der Verkehr in der Sackgasse vervielfältigen wird. Ich ersuche Sie den Bebauungsplan nicht weiter zu verfolgen (...)*

#### Einwendungsbehandlung:

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Bei der Goethestraße handelt es sich um eine Verkehrsfläche (Gemeindestraße) im öffentlichen Gut – diese ist daher zum Gemeingebrauch bestimmt und somit von jeder Person unter den gleichen Bedingungen (zum Fußgänger-, Radfahrer- oder Fahrzeugverkehr) nutzbar.

Erforderliche Maßnahmen zur Abwicklung von Zu- und Abfahrten im südlichen (Sackstraßen-)Abschnitt der Goethestraße wurden durch das Planungsbüro „PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH“ geprüft. Dabei wurde auch die Zufahrt für Müllfahrzeuge berücksichtigt. Die hierfür erforderliche (Um-)Gestaltung der Verkehrsflächen (wie z.B. Konzepte für Anwohnerparken oder „Blaue Zonen“ oder erforderliche Ausweichbereiche) können jedoch nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren auf Basis des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes festgelegt werden.

#### Einwendung 59 (OZ 0067): Steiermärkische Landesregierung; Abteilung 13 – Referat Bau- und Raumordnung

(...)

*- Mit Verweis auf die Kundmachung zur Auflage des BPLs im Amtsblatt vom 20.07.2022 und den Beginn der Auflagefrist mit 21.07.2022 ist im einleitenden 2. Absatz im Grunde auf die zu diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage des StROG 2010 idF LGBl. 45/2022 und auf die Rechtslage des Stmk. BauG idF LGBl. 45/2022 abzustellen.*

*Dem entsprechend wäre gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG idF LGBl. 45/2022 als Mindestinhalt ua. auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen. (...)*

*Allenfalls wäre in Bezug auf die Mindestinhalte des BPLs auf die Rechtsgrundlage des StROG mit Stand der Baulandfestlegung des FWP abzustellen.*

*- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in BPLen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. (...) Diese ist zu ergänzen.*

*Da (...) für diesen Bereichstyp im Räumlichen Leitbild ua. die Begrünung von Innenhöfen sowie eine Funktionsdurchmischung (...) festgelegt sind, ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum bei den nun geplanten Festlegungen des BPLs von einer Übereinstimmung mit den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird. Der Entwurf des BPLs sieht ua. in „Innenhoflagen“ Neuentwicklungen von Bebauungen vor (...).*

*Dazu wird ergänzend auf die Vorgaben des STEK 4.00 idgF, insbesondere auf die Bestimmungen des § 26 (26) (...) sowie auf die Vorgabe der Bebauungsplanzonierung des FWP 4.00 (...) hingewiesen.*

*Warum mit den geplanten Innenentwicklungen auf bislang unbebauten Grundstücksflächen von einer Übereinstimmung mit den oa. Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente der Örtlichen Raumplanung ausgegangen wird, ist derzeit nicht nachvollziehbar. Auf die Einhaltung der gebotenen Gleichbehandlung insbesondere bei Bestandsobjekten, die nunmehr außerhalb der Bauflucht- bzw. -grenzlinien liegen und deren bauliche Entwicklung aufgrund der Bestimmungen des § 10 der Entwurfsunterlagen eingeschränkt wird, sowie auf die Vorgaben des § 8 (1) StROG wird ebenfalls hingewiesen.*

*Auch hinsichtlich der im Räumlichen Leitbild vorgegebenen „Funktionsdurchmischung“ ist darzulegen, wie diese Vorgabe im BPL mit Bezug auf das gesamte Planungsgebiet verbindlich umgesetzt wird.*

*Allenfalls sind Überarbeitungen von Festlegungen des BPLs erforderlich, um den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente der Örtlichen Raumplanung hinreichend zu entsprechen.*

*Mit Bezug auf konkrete Festlegungen des BPLs wäre allenfalls die Anwendung von Ausnahmebestimmungen ua. gemäß § 9 des Räumlichen Leitbildes darzulegen bzw. vertieft zu begründen.*

*- Aufgrund der Vorgabe des § 41 (1) Z1 StROG 2010 ist im Rechtsplan auch für die westliche Teilfläche des BPL-Gebietes am Glacis die Nutzungsschablone mit den für diesen Bereich relevanten Inhalten des FWP 4.00 idgF zu ergänzen.*

*- In § 2 sind die jeweils „zulässigen“ Bauungsweisen durch verbindliche bzw. einschränkende Formulierungen (...) zu ersetzen (...).*

*Eine einschränkende Festlegung iS der oa. Ausführungen ist auch für die „zulässigen Sattel- Dachformen (?)“ (...) erforderlich.*

*- Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte bedarf einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die Festlegung des § 3 (2) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.*

*- Auch für den Bebauungsgrad ist im Grunde die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich, zumal in den Entwurfsunterlagen Tiefgaragenrampen, Liftzubauten, Einhausungen von Kellerabgängen aber auch überdachte Fahrradabstellplätze außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden und diese allenfalls bei der Berechnung des Bebauungsgrades zu berücksichtigen sind.*

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

*- Zur Bestimmung des § 6 (6) ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum diese Bestimmung ausschließlich bei Neubauten, jedoch nicht bei Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten angewandt werden soll. Es wird um eine Prüfung ersucht.*

- Auch bei weiteren Bestimmungen ua. in § 7 ist es nicht nachvollziehbar, dass diese ausschließlich bei Neubauten, jedoch nicht bei Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten angewandt werden sollen.
- Zu § 7 (6) wird mit Verweis die Bestimmung des § 2 (1) Z24 StROG um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“ ersucht.
- In § 10 wird um Prüfung und Klarstellung ersucht, dass bei bestehenden Gebäuden „ausschließlich“ Umbauten zulässig sind.
- Aus den vorliegenden Erläuterungen sind einzelne Entscheidungsgrundlagen für Verordnungsinhalte nicht hinreichend erkennbar. (...)
- In der Plandarstellung sind im Sinne der gebotenen Rechtssicherheit zum Teil Kotierungen von Bauflucht- bzw. -grenzlinien und von unterschiedlichen Höhenzonen zu ergänzen.

#### Einwendungsbehandlung:

Dem Großteil der formulierten Einwendungspunkte konnte durch entsprechende Ergänzungen und Korrekturen in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 03.25.0 Bebauungsplan entsprochen werden.

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

Zur inhaltlichen Kritik wonach der 03.25.0 Bebauungsplan den Festlegungen des § 26 Abs. 26 4.0 Stadtentwicklungskonzept widerspricht, muss festgestellt werden, dass das gegenständliche Planungsgebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Straßen-, Bauungs- und Freiraumstrukturen (insbesondere auch durch die bestehende, eingeschossige Bebauung im Bereich des Gastgartens zwischen Goethestraße und Zinzendorfsgasse) de facto bereits aus zwei Blockrandfragmenten mit getrennten Innenhofbereichen besteht.

Unter Berücksichtigung der oben angeführten Änderungen im Bebauungsplan können diese Innenhöfe auch überwiegend mit ihrer bestehenden Bepflanzung erhalten werden.

Diesbezüglich darf auch auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt.* Dabei wurde auch die mögliche Höhenentwicklung der Bebauung in der Goethestraße berücksichtigt.

Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist - insbesondere im Bereich der Blockrandecken oder bei kleinen Grundstücksflächen – teilweise bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Gemäß Bauungsdichte-Verordnung „*können die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden*“. Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bauungsdichtehöchstwerte ist im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan bereits enthalten. Das Erfordernis einer erweiterten (*auf die Gründe des Ortsbildes abgestellten*) Begründung kann aus der Formulierung der entsprechenden Rechtsvorschrift (konkret durch Verwendung des Bindeworts oder) nicht abgeleitet werden.

Für Abstandsüberschreitungen ist eine entsprechende projektbezogene Begründung im nachgereichten Bauverfahren nach den Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes auszuführen.

## Einwendung 60 (OZ 0068):

1.) Der Blick von der Anhebung der Leechkirche, Richtung Nordosten wird durch bis zu 20 Meter hohe Gebäude stark eingeschränkt. Die gesamte Charakteristik dieses Ausblickpunktes ginge für immer verloren. Die Gebäude, kammartig in den Hof gebaut, würden das zur Zeit vorhandene, zur Leechkirche passende Ambiente stark beeinträchtigen. Eine der ältesten Kirchen in der Steiermark würden durch die ohnehin schon starke Verbauung der Rittergasse völlig "eingeklemmt" in Häuserschluchten stehen. Die gesamte Charakteristik wäre für immer zerstört.

2.) Einstöckige Gebäude, welche vor ca.100 Jahren für Kleinhandwerk, Unterbringung von Fuhrwerk in die Innenhöfe gebaut wurden, können nicht für massive Bebauung fünfstöcker Häuser, samt den Boden versiegelten Garagen als Argument dienen, den alten Gebäudegrundriss 20 Meter hoch zu bebauen.

(...) Warum werden in den Randbezirken kleine Reihenhäuser gebaut, während in den Gewinnbringenden Gegenden Jede Baudichte maximal genutzt wird?

Der Wohnbedarf wird als Argument hervorgebracht. Kapitalanlage steht wohl eher im Vordergrund. Wenn es keine bebaubare Fläche mehr gibt - was wird dann erklärt?

3.) Die Wohnqualität in den neu errichteten Wohnungen kann nicht sehr hoch sein. Schatten der bestehenden Häuser des Blockrandes der Zinzendorfgasse würden keine Morgensonne zulassen.

Blick in die Wohnungen durch kammartige Bebauung. Durch die Bauart reflektierender Lärm in den Innenhöfen. Alle alten Hofzufahrten, welche einen wohltuenden Blick in Innenhöfe zur Zeit noch bieten, würde durch finstere Schluchten der Garagenzufahrten für immer blockiert sein.

Eine Durchlüftung wäre nicht mehr gegeben. Giftige Abgase, welche von kaltgestarteten Fahrzeugen ausgestoßen werden, würden das zur Zeit hochwertige Klima im Häuserblock stark beeinträchtigen. Da in unmittelbarem Umfeld stark befahrene Gürtelstraßen für extrem schlechte Luftwerte sorgen, wäre das ein direkter Eingriff in ein sehr wichtiges, völlig intaktes, natürlich gewachsenes Erholungsgebiet. Trockenheit, Hitze aus mehreren tausend Tonnen Stahl und Beton, Abgase, Lärm entwerten das gesamte Gebiet.

4.) Kühlender Fallwind aus dem Norden wird durch quer stehende Häuserreihen noch mehr verlangsamt. Der Neubau der alten Vorklinik, ein riesiger Wohnblock am Rosenberggürtel, Bebauung der Heinrichstraße, Hilmteichstraße etc. - das alles verlangsamt die Durchlüftung von Jahr zu Jahr immer mehr!

Die Hitze ist nicht mehr auszuhalten. Luftschadstoffe durch den auch noch extrem zugenommenen Autoverkehr werden immer schlechter aus dem Stadtgebiet abgeleitet. So überdimensionierte Häuserreihen tragen erheblich zu dieser Entwicklung bei.

Wo gibt es ausführliche Informationen über die jetzige Luftgüte im Häuserblock - und wie wäre die Situation danach? Wo gibt es eine wissenschaftliche Erklärung dazu?

### 5.) Bodenfeuchtigkeit:

Bei der Sanierung des alten Plachy Grundstückes, in der Rittergasse, ist das Vorhandensein eines großen Grundwasserkörpers erklärt worden. Das so genannte "Grazer Feld" reicht genau bis zum Häuserblock Zinzendorfgasse/Halbärthgasse/Harrachgasse/Glaxisstraße. Eine so massive Bebauung, samt Garagen bis zur Grundgrenze blockiert das Durchfeuchten großflächiger Wiesengrundstücke. Aufsteigende Bodenfeuchtigkeit wird blockiert. Regenwasser gelangt nicht mehr in den Boden. Es gibt keine Information, um wie viel sich das Grundwasser weiter absenkt. (...)

Was geschieht mit der noch vorhandenen Bepflanzung, wenn die Bodenfeuchtigkeit und der Grundwasserspiegel noch mehr abnimmt.

Gibt es hier wissenschaftliche Erklärungen? Es sterben jetzt schon unzählige Bäume im Stadtpark ab.

Da diese in der Nähe der Großgarage (unter dem ehemaligen Pfauengarten) standen, ist ein Zusammenhang mit der dort nicht mehr vorhandenen Bodenfeuchtigkeit anzunehmen. Was geschieht bei noch mehr Versiegelung mit dem ganzen Gebiet bis zum Stadtpark? Ist in den jetzigen Baugesetzen die zukünftige Hitze der nächsten Jahre schon eingerechnet? Gibt es hier eine wissenschaftliche Erklärung?

#### 6.) *Bebauung Goethestraße:*

*Hier wird es nie eine Öffnung zur Zinzendorfgasse geben. Vermutlich war das vor über 100 Jahren so gedacht. Die Goethestraße um zwei Häuser zu verlängern gäbe wenig Sinn. Den so genannten Vorteil, die hässliche Feuermauer der alten Häuser nicht mehr zu sehen, und stattdessen Balkone der neuen Häuser ist kein Argument, den Menschen den Verlust von Licht, Luft und Ruhe als Vorteil zu erklären. Es ginge auch einer der letzten noch vorhandenen Gast-Gärten für immer verloren!*

#### 7.) *Archäologische Fundstücke sind durchaus möglich.*

*Es gab auch seinerzeit eine Leichenhalle in dem Häuserblock. Ist der Boden schon ausreichend untersucht worden, um wertvolles Wissen vergangener Zeit zu sichern?*

#### Einwendungsbehandlung:

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Zur Kritik wonach die mögliche Bebauung am südlichen Ende der Goethestraße zu einer Beeinträchtigung der Luftzirkulation führt, wird ausgeführt, dass unter Berücksichtigung der Dimensionen der bestehenden Blockrandbebauung und der beiden intensiv begrünten Innenhofbereiche sowie der vorherrschenden Windsysteme im betreffenden Planungsbereich (gem. Informationen aus dem KIS „Klimainformationssystem“) durch die vergleichsweise geringen Bauvolumina keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

In diesem Zusammenhang darf auch auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt.* Dabei wurde auch die mögliche Höhenentwicklung der Bebauung in der Goethestraße berücksichtigt.

Zum vermuteten Vorkommen von archäologischen Fundstellen (Gräberfeld) im Planungsbereich ist auszuführen, dass entsprechend den aktuellsten, zur Verfügung stehenden Datensätzen und Plandarstellungen archäologische Fundstellen rund um die Leechkirche und östlich des Bestandsgebäudes Goethestraße Nr. 47 bekannt sind (eine entsprechende Darstellung wurde im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan ergänzt).

Es gibt jedoch keinerlei Hinweise auf archäologische Fundstellen im Bereich südlich der Gebäude Goethestraße Nr. 47 und 50. In diesem Zusammenhang darf ausgeführt werden, dass ein Hinderungsgrund für eine Bebauung derartiger Baulandflächen jedoch auch nicht vorliegt und damit auf Ebene der Bebauungsplanung auch keine Auswirkungen verbunden sind. Sollten entsprechende Funde im Zuge von Bauvorhaben zu Tage gefördert werden müssen erforderliche Maßnahmen durch das Bundesdenkmalamt festgelegt werden.

#### Einwendung 61 (OZ 0069):

*Der vorgeschlagene Bebauungsplan widerspricht in folgendem Punkten § 13 des Stadtentwicklungskonzepts 4.0:*

- 1. § 13 Abs 1 sieht eine Verdichtung nur unter Berücksichtigung des Gebietscharakters vor.*
- 2. Abs 2 leg cit sieh die Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung vor.*
- 3. Abs 3 leg cit fordert die Sicherung der Qualität von Innenhöfen.*

*Gegen diese drei Vorgaben wird wie folgt verstoßen:*

*Goethestraße:*

*Hier ermöglicht der Bebauungsplanentwurf eine massive Unterschreitung der Gebäudeabstände (11 statt 13, bzw. 10 statt 14 m). Eine solche Unterschreitung ist in der Innenstadt und zT bei Blockrandbebauung systemimmanent, nicht aber im Hofbereich einer Biedermeierbebauung. (...)*

*Aus städteplanerischer Sicht ist so eine Verdichtung nicht angezeigt, des Weiteren stehen ihr Denkmalschutzgründe entgegen. Schon auf den ersten Blick fällt auf, dass es sich bei den beiden Innenhöfen um Prachtexemplare von typischer Biedermeierverbauung handelt, die in Ihrer Gesamtheit schutzwürdig sind.*

*„Finger“ – Gebäude in den Innenhöfen*

*Das Stadtbild wird in der Zinzendorfgasse durch die (...) „Finger“-Gebäude beeinträchtigt, da die Brandwände der „Finger“ bei jedem Höhengsprung zwischen benachbarten Häusern von der Zinzendorfgasse aus sichtbar sind. (...)*

*Weiters ist der Gebietscharakter im Hofbereich eingeschossig. Die zulässige Erweiterung erlaubt bis zu sechsgeschossige Gebäude, was den Charakter des Innenhofs komplett verändert und die an der Zinzendorfgasse gelegene Seite des Hofes zu einer Siedlung mit dem Charakter eines gedrängten Neubaus macht. Die Zustimmung der ASVK dazu ist unverständlich, eine Stellungnahme des BDA fehlt überhaupt.*

*Belastung der Innenhöfe durch Verdichtung*

*Insgesamt beträgt die im Hof mögliche Erweiterungsfläche ca. 9.000,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 90 Parkplätze (...). Der Charakter des Viertels würde eine solche Mehrbelastung (ca. 300 zusätzliche Bewohner) verkehrstechnisch nicht vertragen.*

*Eingeschränkte Planungsmöglichkeiten durch Brandwände*

*(...) Jede dieser Hälften kann sich nur jeweils zur Innenseite des Grundstücks orientieren und kann nur von dieser Seite (NO oder SW) und von der Schmalseite belichtet werden. In vier von sechs Höfen und bei beiden Erweiterungen Goethestraße kommt es zusätzlich zu einer teils massiven Unterschreitung der Gebäudeabstände (...) so ergibt das bei Haus 25 von einem Balkon zum gegenüberliegenden Balkon 5 m Abstand. Eine solche zusätzliche Bebauung ist den Anrainern nicht zumutbar und wäre mit extremen Wertverlusten ihrer Wohnungen verbunden.*

*Fazit*

*Der Bebauungsplanentwurf legt fest, was möglich ist bzw. was die Stadtplanung damit möglich macht. Das Argument, dass das Mögliche nicht ausgereizt werden muss, zählt nicht, da ein wirtschaftlich denkender Eigentümer bei der Verwertung der Grundstücke die rechtlichen Möglichkeiten immer ausnutzen wird. Es müsste doch das Bestreben der Stadtplanung sein, genau das zu verhindern und im Bebauungsplan die Vorgaben des STEK umzusetzen.*

*Einwendungsbehandlung:*

*Zur inhaltlichen Kritik wonach der 03.25.0 Bebauungsplan den Festlegungen im 4.0 Stadtentwicklungskonzept widerspricht, muss festgestellt werden, dass das gegenständliche Planungsgebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Straßen-, Bauungs- und Freiraumstrukturen (insbesondere auch durch die bestehende, eingeschossige Bebauung im Bereich des Gastgartens zwischen Goethestraße und Zinzendorfgasse) de facto bereits aus zwei Blockrandfragmenten mit getrennten Innenhofbereichen besteht. Unter Berücksichtigung der oben angeführten Änderungen im Bebauungsplan können diese Innenhöfe auch überwiegend mit ihrer bestehenden Bepflanzung erhalten werden.*

*Diesbezüglich darf auch auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt. Dabei wurde auch die mögliche Höhenentwicklung der Bebauung in der Goethestraße berücksichtigt.*

Für Abstandsunterschreitungen ist eine entsprechende projektbezogene Begründung im nachgereichten Bauverfahren nach den Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes auszuführen.

Einwendung 62 (OZ 0070):

- 1.) *Gem. § 13 4.0 STEK soll es in Wohngebieten hoher Dichte zu einer Sicherung der Qualität von Innenhöfen (3) sowie zur Vermeidung gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen (4) kommen: Diesen Vorgaben widerspricht die Genehmigung eines Studentenheimes in der Zinzendorfgasse 19 (...), von deren Bewohnern sehr starker Lärm ausgeht (...) Ich rege an, der genannten Einrichtung die „Betriebsgenehmigung“ zu entziehen, damit den Vorgaben laut § 13 4.0 STEK entsprochen wird.*
- 2.) *Nachdem es sich bei der Harrachgasse laut Verkehrslärmkataster um ein Sanierungsgebiet-Lärm handelt, rege ich an, zumindest eine der Buslinien (41 und 63) nicht mehr über die Harrachgasse zu führen. (...)*
- 3.) *Laut Bebauungsplan-Entwurf sollten die hofseitigen Baugrenzzlinien an den bestehenden Gebädefassaden festgelegt sein: Dem widerspricht die bereits erfolgte Erweiterung des Gebäudes in der Halbärthgasse 8 (...) wie fälschlicherweise im Bebauungsplan-Entwurf (...) behauptet wird.*
- 4.) *Es sollten keine Flachdächer genehmigt werden, da diese nicht dem Charakter der übrigen Wohngebäude entsprechen: Dies betrifft insbesondere die beiden möglichen Gebäude am südlichen Ende der Goethestraße sowie die möglichen Hofgebäude in der Zinzendorfgasse.*
- 5.) *Die laut Entwurf mögliche Errichtung von zwei Gebäuden am südlichen Ende der Goethestraße widerspricht dem § 13 4.0 STEK, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Qualität von Innenhöfen (3) sowie die Beschränkung der Bodenversiegelung (7).*
- 6.) *Gleiches gilt für die laut Entwurf mögliche Errichtung bzw. Ergänzung von Hofgebäuden in der Zinzendorfgasse. Zudem würde durch eine derartige Verbauung der derzeitige Charakter des Innenhofes grundlegend zerstört.*
- 7.) *Der gesamte Entwurf widerspricht dem § 13 4.0 STEK, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Qualität von Innenhöfen (3) sowie die Beschränkung der Bodenversiegelung (7), weshalb ein konservatorischer Bebauungsplan (= Fixierung des derzeitigen Baubestandes; keine weiteren Bauten) angeregt wird.*

Einwendungsbehandlung:

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Ad 1.: Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind und somit kein Eingriff in bestehende Eigentumsrechte entsteht. Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind.

In diesem Zusammenhang muss festgestellt werden, dass die Errichtung eines Studentenheimes einerseits grundsätzlich der Nutzungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan entspricht und somit keine *gebietsfremde Lärmquelle* darstellt, andererseits ein nachträglicher Entzug einer Nutzungsbewilligung nicht möglich ist.

Ad 2.: Zur Einwendung betreffend die Führung von Buslinien durch die Harrachgasse wird ausgeführt, dass mit der Erstellung von Bebauungsplänen kein Einfluss auf die Führung von Buslinien genommen werden kann. Seitens der Stadt Graz besteht das klare Bekenntnis zur Stärkung des öffentlichen Verkehrs; ein entsprechend attraktives Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln führt bestenfalls zu einer Reduktion des

motorisierten Individualverkehrs und somit zu einer Verbesserung im Zusammenhang mit den beschriebenen Verkehrsemissionen.

Ad 3.: Das Planungsgebiet des 03.25.0 Bebauungsplanes ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Für die Liegenschaft Halbärthgasse 10 (wie auch Halbärthgasse 2) ist zudem bereits auf Ebene des 4.0 Flächenwidmungsplans eine Zweckwidmung „Universität“ ersichtlich gemacht. Wie bereits im Erläuterungsbericht zum 03.25.0 Bebauungsplan-Entwurf beschrieben handelt es sich bei den geplanten Aufstockungs- und Zubaumöglichkeiten beim bestehenden Universitätsgebäude Halbärthgasse 8 um ein städtebauliches Potential welches von der Altstadt-Sachverständigenkommission bereits vorab geprüft und positiv beurteilt wurde. Ein Ausbau der Universitätsnutzung (unter Einhaltung der Rahmenbedingungen welche sich aus der Altstadt-Schutzzone ableiten) liegt daher im öffentlichen Interesse.

Ad 4.: Abgesehen von den eingangs beschriebenen Änderungen betreffend Dachformen ist festzustellen, dass Flachdächer im Bereich der bestehenden hofseitigen Zubauten bereits mehrfach vorkommen und somit durchaus als ortsüblich zu bezeichnen sind und eingefügt werden können.

Ad 5.: Diesbezüglich muss festgestellt werden, dass das gegenständliche Planungsgebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Straßen-, Bauungs- und Freiraumstrukturen (insbesondere auch durch die bestehende, eingeschossige Bebauung im Bereich des Gastgartens zwischen Goethestraße und Zinzendorfsgasse) de facto bereits aus zwei Blockrandfragmenten mit getrennten Innenhofbereichen besteht. Zudem darf auch auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt.*

#### Einwendung 63 (OZ 0071):

- 1.) *Gem. § 13 4.0 STEK soll es in Wohngebieten hoher Dichte zu einer Sicherung der Qualität von Innenhöfen (3) sowie zur Vermeidung gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen (4) kommen: Diesen Vorgaben widerspricht die Genehmigung eines Studentenheimes in der Zinzendorfsgasse 19 (...), von deren Bewohnern sehr starker Lärm ausgeht (...) Ich rege an, der genannten Einrichtung die „Betriebsgenehmigung“ zu entziehen, damit den Vorgaben laut § 13 4.0 STEK entsprochen wird.*
- 2.) *Nachdem es sich bei der Harrachgasse laut Verkehrslärmkataster um ein Sanierungsgebiet-Lärm handelt, rege ich an, zumindest eine der Buslinien (41 und 63) nicht mehr über die Harrachgasse zu führen. (...)*
- 3.) *Laut Bebauungsplan-Entwurf sollten die hofseitigen Baugrenzzlinien an den bestehenden Gebädefassaden festgelegt sein: Dem widerspricht die bereits erfolgte Erweiterung des Gebäudes in der Halbärthgasse 8 (...) wie fälschlicherweise im Bebauungsplan-Entwurf (...) behauptet wird.*
- 4.) *Es sollten keine Flachdächer genehmigt werden, da diese nicht dem Charakter der übrigen Wohngebäude entsprechen: Dies betrifft insbesondere die beiden möglichen Gebäude am südlichen Ende der Goethestraße sowie die möglichen Hofgebäude in der Zinzendorfsgasse.*
- 5.) *Die laut Entwurf mögliche Errichtung von zwei Gebäuden am südlichen Ende der Goethestraße widerspricht dem § 13 4.0 STEK, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Qualität von Innenhöfen (3) sowie die Beschränkung der Bodenversiegelung (7).*
- 6.) *Gleiches gilt für die laut Entwurf mögliche Errichtung bzw. Ergänzung von Hofgebäuden in der Zinzendorfsgasse. Zudem würde durch eine derartige Verbauung der derzeitige Charakter des Innenhofes grundlegend zerstört.*
- 7.) *Der gesamte Entwurf widerspricht dem § 13 4.0 STEK, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Qualität von Innenhöfen (3) sowie die Beschränkung der Bodenversiegelung (7), weshalb ein*

*konservatorischer Bebauungsplan (= Fixierung des derzeitigen Baubestandes; keine weiteren Bauten) angeregt wird.*

Einwendungsbehandlung:

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Ad 1.: Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind und somit kein Eingriff in bestehende Eigentumsrechte entsteht. Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind.

In diesem Zusammenhang muss festgestellt werden, dass die Errichtung eines Studentenheimes einerseits grundsätzlich der Nutzungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan entspricht und somit keine *gebietsfremde Lärmquelle* darstellt, andererseits ein nachträglicher Entzug einer Nutzungsbewilligung nicht möglich ist.

Ad 2.: Zur Einwendung betreffend die Führung von Buslinien durch die Harrachgasse wird ausgeführt, dass mit der Erstellung von Bebauungsplänen kein Einfluss auf die Führung von Buslinien genommen werden kann. Seitens der Stadt Graz besteht das klare Bekenntnis zur Stärkung des öffentlichen Verkehrs; ein entsprechend attraktives Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln führt bestenfalls zu einer Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und somit zu einer Verbesserung im Zusammenhang mit den beschriebenen Verkehrsemissionen.

Ad 3.: Das Planungsgebiet des 03.25.0 Bebauungsplanes ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Für die Liegenschaft Halbärthgasse 10 (wie auch Halbärthgasse 2) ist zudem bereits auf Ebene des 4.0 Flächenwidmungsplans eine Zweckwidmung „Universität“ ersichtlich gemacht. Wie bereits im Erläuterungsbericht zum 03.25.0 Bebauungsplan-Entwurf beschrieben handelt es sich bei den geplanten Aufstockungs- und Zubaumöglichkeiten beim bestehenden Universitätsgebäude Halbärthgasse 8 um ein städtebauliches Potential welches von der Altstadt-Sachverständigenkommission bereits vorab geprüft und positiv beurteilt wurde. Ein Ausbau der Universitätsnutzung (unter Einhaltung der Rahmenbedingungen welche sich aus der Altstadt-Schutzzone ableiten) liegt daher im öffentlichen Interesse.

Ad 4.: Abgesehen von den eingangs beschriebenen Änderungen betreffend Dachformen ist festzustellen, dass Flachdächer im Bereich der bestehenden hofseitigen Zubauten bereits mehrfach vorkommen und somit durchaus als ortsüblich zu bezeichnen sind und eingefügt werden können.

Ad 5.: Diesbezüglich muss festgestellt werden, dass das gegenständliche Planungsgebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Straßen-, Bauungs- und Freiraumstrukturen (insbesondere auch durch die bestehende, eingeschossige Bebauung im Bereich des Gastgartens zwischen Goethestraße und Zinzendorfsgasse) de facto bereits aus zwei Blockrandfragmenten mit getrennten Innenhofbereichen besteht. Zudem darf auch auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt.*

Einwendung 64 (OZ 0072):

[...]

*Wie (...) ersichtlich ist, ist beabsichtigt, die Gebäudehöhe (entspricht Traufhöhe) auf dem GST-(...) mit max 7,00 m festzulegen. Die Gesamthöhe (entspricht Firsthöhe) soll mit 13,5 m Metern begrenzt werden. Diese Festlegung widerspricht den selbst gesetzten Zielen des Bebauungsplanes.*

*Gemäß dem Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan entsprechen „die im Plan eingetragenen Gebäudehöhen (Traufhöhe) und Gesamthöhen (Firsthöhe)“ [...] „(unter Berücksichtigung geringfügiger Spielräume für mögliche Dachgeschossausbauten den Bestandshöhen.*

*Das derzeitige Bestandsgebäude weist eine Traufhöhe von über 7 Metern auf. Ein Grund, weshalb zukünftige Umbauten eine Höhenreduktion beinhalten sollten, ist nicht ersichtlich. Im Gegenteil ist es Absicht des Bebauungsplanes und im Sinne einer qualitätsvollen Fortentwicklung nur vernünftig, Spielraum für Dachgeschossausbauten zu belassen.*

*[...]*

*Der Interessent ist daher der Auffassung, dass eine größere maximale Gebäude- sowie Gesamthöhe vorzusehen ist, welche eine qualitätsvolle Fortentwicklung ermöglicht sich aber gleichzeitig in die umliegenden Gebäude einfügt.*

*Deshalb ergeht der Antrag (...) eine maximale Gebäudehöhe von nicht weniger als 9 Metern und eine maximale Gesamthöhe von nicht weniger als 14,5 Metern vorzusehen.*

*Im Innenhofbereich der Liegenschaft (...) befindet sich ein Bestandsgebäude in Querlage zur Zinzendorf-gasse. Dieses Gebäude liegt außerhalb der im Bebauungsplan gezogenen Baugrenzlinie. Gemäß § 10 des Entwurfes zum Bebauungsplan sind deshalb nur Umbauten zulässig. Im übrigen Verlauf der Zinzendorf-gasse sind Quertrakte als bebaubare Flächen ausgewiesen.*

*[...]*

*Die Hofbebauung auf der gegenständlichen Liegenschaft wird durch Festlegung der Bebauungsgrenze anders behandelt als in der Zielsetzung vorgegeben und zudem anders behandelt, als dies bei angrenzenden Liegenschaften der Fall ist. Auch in diesem Punkt wird eine qualitätsvolle Weiterentwicklung ohne überzeugende Rechtfertigung beschränkt.*

*Der Interessent stellt daher den Antrag, bei Erlassung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Liegenschaft (...) die Baugrenzlinie derart festzulegen, dass die bestehende Hofbebauung davon umschlossen ist.*

Einwendungsbehandlung:

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der Altstadt-Schutz-zonen II und III - dementsprechend wurde als Grundlage für den gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan, in der zur Beschlussfassung vorliegenden Form, eine Beurteilung der bestehenden Gebäudestruktur durch die Altstadt-Sachverständigenkommission (auf Basis von Gutachten zu bereits zuvor beurteilten Bauvorhaben, jedoch insbesondere auf Basis der Einwendung der ASVK zum 1. Entwurf des 03.25.0 Bebauungsplans) herangezogen.

Sämtliche Einwendungen zum 1. Entwurf des Bebauungsplans, mit möglichen Aufstockungsvorschlägen für Gebäude oder Gebäudeteile, wurden im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes nochmals der Altstadt-Sachverständigenkommission zur Beurteilung bzw. Stellungnahme vorgelegt. Hierbei wurde die vorgeschlagene Aufstockung des Gebäudes Zinzendorf-gasse 29/ Halbärth-gasse 16 seitens der ASVK wiederholt negativ beurteilt.

Insbesondere bei Eckgebäuden innerhalb der Blockrandbebauung sind systemimmanent äußerst geringe Freiflächenanteile bei gleichzeitig hohen Bebauungsdichten gegeben. In dieser Hinsicht stellen die Festlegungen der Bauflucht- und Baugrenzlinien im vorliegenden 03.25.0 Bebauungsplan ein (von der Bestandsbebauung abweichendes) Ideal dar. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen im § 10 der Verordnung zum 03.25.0 Bebauungsplan können bestehende Gebäude und Gebäudeteile ohnehin erhalten und umgebaut werden.

Stellungnahme 1 (OZ 0073): Straßenamt

- *Jene Teilflächen, die in Verlängerung der Goethestraße ins öffentliche Gut übergehen werden, sind von Einbauten und dgl. (Leitungen, jegliche Über- und Unterbauungen) freizuhalten. Auch ist auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwässer der Bauobjekte, oder anderen Nutzungen durch Dritte, nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht als Grundlage für eine Übernahme die Forderung, die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten!*

- *Hinsichtlich Bauverbotszone gem. Stmk LStVG §24 ist ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen, ebenso bezüglich der Ausgestaltung der Zufahrten in der Goethestraße.*
- *Es ist darauf hinzuweisen, dass bei der Errichtung von Werbeanlagen insbesondere auf die gültigen technischen Richtlinien (RVS 05.06.11 und 05.06.12) hinsichtlich visueller Informationsträger zu achten ist.*
- *Hinsichtlich der Situierung der Müllräume in den Neubauten ist anzumerken, dass der „Grazer Abfuhrordnung“ § 8 Abs. 6 unbedingt Genüge geleistet werden muss. Straßenpolizeiliche Maßnahmen sind im Zusammenhang mit der Müllentsorgung nicht vorgesehen.*

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme des Straßenamtes wird zur Kenntnis genommen; es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die genannten Themen überwiegend nicht auf Ebene des raumordnungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt bzw. abgebildet werden können.

Lage und Abmessungen der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden in Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt, privatrechtliche Vereinbarungen sind im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes jedoch nicht vorgesehen.

#### Einwendung 65 (OZ 0074):

*Auch hier handelt es sich wieder um einen Bebauungsplan im Anlassfall, an dem angeblich seit 2017 gearbeitet wird. In 5 Jahre schafft man es nicht alle Grundeigentümer\*innen in die Planerstellung miteinzubeziehen, eine städtebauliche Analyse zu liefern, die mehr als nur eine Aufzählung von Vorhandenem ist und schaffte es kurioserweise auch nicht diesen Plan den Darstellungsvorgaben des Raumordnungsgesetzes entsprechend auszufertigen.*

*1. Der Entwurf zum BBPl. 03.25.0 berücksichtigt nicht in ausreichendem Maß das öffentliche Interesse und ist auf eine maximale Ausnützung der möglichen Kubaturen ausgerichtet.*

*Massive Hofeinbauten stellen eine Zerstörung der Lebensqualität in einem Innenhof dar.*

*Diese sind aufgrund ihrer Dimension Fremdkörper und sind schon aus Gründen des Altstadtsschutzes abzulehnen. Außerdem stehen diese Hofeinbauten in völligem Widerspruch zur Begründung der Bebauungsplanpflicht.*

*Im Erläuterungsbericht steht: „Für den gegenständlichen Planungsbereich wurde eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen festgelegt (§ 26 Abs. 26 4.0 STEK). Als Grünflächen gestaltet stellen diese Grünbereiche ein wesentliches Element der Blockrandbebauung dar. Diese dient nämlich dem Schutz der Innenhöfe“.*

*Ja so ist es, also weg mit diesen massiven Hofeinbauten!!!! Der Innenhof wird so nicht geschützt, sondern zerstört.*

*Nicht nur die Lebensqualität für die hier lebenden Menschen geht verloren, auch die Lebensräume von Tieren und Pflanzen.*

*2 Der Bebauungsplan folgt ausschließlich den Interessen der antragstellenden Investoren.*

*Dies steht in klarem Widerspruch zum Raumordnungsgesetz. Es müssen die verschiedenen Interessen sorgfältig abgewogen werden.*

*3 Der Entwurf lässt keine Reaktion auf die Klima-Katastrophe erkennen und bedenkt nicht, dass der Bedarf an Wohnraum in Graz derzeit stagniert, wenn man dazu weiß, dass mehr ca. 15.000 Wohnungen noch im Bau bzw. in Planung sind, und dass tausende Wohnungen leer stehen.*

*4 gravierende Darstellungsfehler*

4.1. Die Bestandsgebäude im Planungsgebiet sind nicht entsprechend der Legende grau dargestellt, es ist daher nicht erkennbar, welche Hofeinbauten in welcher Form Bestand sind.

4.2. unzureichende Bemaßung: Die Hofeinbauten, sind nicht vollständig kotiert, so fehlt die Angabe der Gebäudelänge. Im Bereich Goethestraße fehlen überhaupt sämtliche Koten. (...)

5. Dichte. Im Verordnungstext § 3 steht:

(2) Eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) zulässig.

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

Ich wende ein, dass es keine ausreichende Begründung für diese Dichteerhöhung gibt und die Erhöhung auch nicht nach oben begrenzt ist, was nicht dem Raumordnungsgesetz entspricht. (...)

Ich wende ein, dass Unterschreitungen der Grenz- und Gebäudeabstände möglich sind. Im Baugesetz steht:

Die Behörde kann lt. Stmk. Baugesetz § 13 Abstände (8) geringere Abstände von den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden zulassen, wenn dies im Sinne des Ortsbildschutzes, der Altstadterhaltung und des Denkmalschutzes oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz liegt.

Dieser Fall ist hier aber nicht gegeben. Massive Hofeinbauten sind nicht im Sinne des Ortsbildschutzes und daher ist auch keine Unterschreitung der Abstände möglich. Die vorgebrachte Argumentation ist absolut abzulehnen und es müssen die gesetzlichen Abstände gelten.

6. Gebäude mit nur 6 m Gesamttiefe sind völliger Unsinn und auch aus diesem Grund abzulehnen.

Für Nebengebäude mag eine derart geringe Gebäudetiefe angebracht oder normal sein, aber nicht für lange hohe Gebäudetrakte. Zieht man Mauern und einen Erschließungsgang ab, bleiben im besten Fall Wohnungstiefen von 3,90 m übrig. Was soll das bitte sein?

7. Behandlung vergangener Bausünden als „ortstypische“ Erscheinungen

Dass es Ausbauten in den Innenhöfen bereits gibt, ändert nichts daran, dass sie unzulässig waren.

Die Ansage, man müsse ehemals ebenerdige Werkstätten oder Ställe aus dem Biedermeier nun neu definieren und durch Aufstockung aufwerten, ist ein Schlag gegen den Gedanken des Altstadtschutzes.

Ich ersuche um Neuauflage dieses Bebauungsplanes unter Berücksichtigung meiner Einwendungen.

Einwendungsbehandlung:

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

Zur Kritik, wonach es sich hier wieder um einen Bebauungsplan im Anlassfall handelt, wird festgehalten, dass eben diese Vorgangsweise im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (gem. § 40 Abs. 3 sind Bebauungspläne im Anlassfall zu erstellen!) normiert ist. (In diesem Zusammenhang darf darauf hingewiesen werden, dass Anregungen bezüglich möglicher Änderungen von Landesgesetzen an die zuständigen Stellen der Steiermärkischen Landesregierung zu adressieren sind.)

Zur Frage nach dem Nutzen bzw. dem öffentlichen Interesse einer (Neu-)Bebauung wird festgehalten: Das öffentliche Interesse ist im klaren Bekenntnis der Stadt Graz zu einem qualitätsvollen Wachstum bereits im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (Entwicklungsplanung) abgebildet und wird im nachgeordneten 4.0 Flächenwidmungsplan (Ordnungsplanung) weitergeführt. Primär wird hierbei ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten werden grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes

vorgezogen. Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden ist daher Planungsziel. Diese Planungsgrundsätze sind in den entsprechenden Bebauungsplänen zu berücksichtigen bzw. umzusetzen.

Zur inhaltlichen Kritik wonach der 03.25.0 Bebauungsplan den Festlegungen des § 26 Abs. 26 4.0 Stadtentwicklungskonzept widerspricht, muss festgestellt werden, dass das gegenständliche Planungsgebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Straßen-, Bauungs- und Freiraumstrukturen (insbesondere auch durch die bestehende, eingeschossige Bebauung im Bereich des Gastgartens zwischen Goethestraße und Zinzendorfsgasse) de facto bereits aus zwei Blockrandfragmenten mit getrennten Innenhofbereichen besteht. Unter Berücksichtigung der oben angeführten Änderungen im Bebauungsplan können diese Innenhöfe auch überwiegend mit ihrer bestehenden Bepflanzung erhalten werden.

Diesbezüglich darf auch auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt.* Dabei wurde auch die mögliche Höhenentwicklung der Bebauung in der Goethestraße berücksichtigt.

Auf die Kritik betreffend die Plandarstellung wurde in Form einer grafischen Überarbeitung der Plandarstellung reagiert. Aufgrund der Größe des Planungsgebietes kann jedoch der Maßstab der Plandarstellung nicht geändert werden; diesbezüglich darf jedoch auf die digitale Bereitstellung der Unterlagen - inklusive skalierbarer Plandarstellung - auf der Homepage der Stadt Graz hingewiesen werden.

Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist - insbesondere im Bereich der Blockranddecken oder bei kleinen Grundstücksflächen - teilweise bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Gemäß Bauungsdichte-Verordnung „*können die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden*“. Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bauungsdichtehöchstwerte ist im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan bereits enthalten. Das Erfordernis einer erweiterten (*auf die Gründe des Ortsbildes abgestellten*) Begründung kann aus der Formulierung der entsprechenden Rechtsvorschrift (konkret durch Verwendung des Bindeworts oder) nicht abgeleitet werden.

Für Abstandsüberschreitungen ist eine entsprechende projektbezogene Begründung im nachgereichten Bauverfahren nach den Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes auszuführen.

#### Einwendung 66 (OZ 0075):

1. Das RÄUMLICHE LEITBILD (RLB) als Teil des Stadtentwicklungsplans (STEK 4.02 idgF.) liegt im Sinn gem. den Raumordnungsgrundsätzen gem. § 3 (2) idgF (Planungsklarheit) in erforderlicher Klarheit NICHT vor. Das Stadtentwicklungskonzept 4.02 ist daher in diesem Punkt und bis zu diesem Punkt der Zuordnung wegen Fehlens des "Räumlichen Leitbilds" in zeichnerischer und textlicher Darstellung NICHT ausgeführt. Es ist daher wegen Fehlens des RLB NICHT RECHTSKRÄFTIG. Es heißt im StROG im § 22 (7) zwei Sätze: 1. Satz: Die Gemeinde SOLL als Grundlage für Bauungsplanung und Bauverfahren ein „Räumliches Leitbild " (RLB) dazu erlassen

2. nachfolgender Satz: Darin SIND insbesondere der Bereichstyp, die "Grundzüge der.....(bauliche Gestaltung, Freiraumgestaltung, Erschließung und dergleichen)". festzulegen. Punkt 1 wurde nach 6 Jahren heftigen Streits in der Regierung der Stadt Graz gegen das Stadtplanungsamt um den Umfang, die Darstellung usf. in bescheidener Form (Bereichstyp, in ungeeignetem Maßstab 1: 10.000, auf dem man NICHTS vom genannten festlegen kann.) Die festzulegenden Teile "Grundzüge der baulichen, der Freiraum/ Grüngestaltung, der Erschließung u. dergleichen nicht als SOLL-, sondern als IST -Bestimmung und Grundlage für BEBUUNGSPLANUNG UND BAUVERFAHREN - z.B. .... sind hier zu verankern. Nicht ein paar items oder Zahlen (aus dem späteren Bebauungsplan) stehen hier, sondern es wird erörtert, warum und wo das festzulegen ist. Was hier nichtfestgelegt wurde, ist später irrelevant. Betrifft es einen ganzen Baublock, so muß der maßstäbliche Teil z.B. 1:1.000 in einem Plan (IST Bestimmung Gesetz!) deutlich genug sein, um "Grundzüge "darlegen zu können. Da helfen Ziffern und Zahlen nicht immer aber zur Deutlichkeit manchmal. Vor allem um Widersprüche zu vermeiden, die

in Bebauungsplänen sehr oft auftreten (wie man sieht). Die Stadtplanung muß sich dann dem Problem einer Führung einer Passage/Durchwegung stellen. Oder dem Rechtsbestand einer "Zone III nach GAEG", um eine spätere Gestaltungsaufgabe einer Lösung zuzuführen. Zentimeterangaben aber sind eher Aufgaben der "Bebauungsplanung und Bauverfahren" (2. Satz im § 22(7)).

Manche dieser Leitbilder sind wegen Erforderlichkeit 20 Seiten lang, Mit Schnoddrigkeit wird sich Bürger(un)willen und Stadtwillen nicht ausdrücken lassen. Ein Arbeitsmodell (im geeigneten Maßstab 1: 500) dürfte in den Zonen I,II,III,IV nach GAEG aber besseren Sinn erzeugen, wenn schon das Wort "sind... festzulegen" im 2. Satz des § 22(7) gebraucht wird.

Wenn eine Tiefgarage nicht einmal im Bebauungsplan (Auskunft der Stadtplanung an die versammelten Bürger eingetraen ist), aber 7 Trakte von offener Studentenheim - Bebauung zur Diskussion gestellt werden, muß eine Garage zur Sicherung der Stellplätze der bestehenden Häuser Goethestraße 47 und 50 (2. Satz im § 22(7) örtlich festgelegt werden, sonst bricht der PKW - Stellplatzverkehr zusammen. Oder Beispiel Stadtarchäologie "wenn ein Bagger ohne Festlegung "Gäberfeldverdachtszone" und Antrag auf ....beim.....ö hier nicht festgelegt wird, zerstört er womöglich ein Gräberfeld 20 m hinter der Apsis der Leechkirche unwiderbringlich. Diese Festlegungen können nur hier getroffen werden, später nicht mehr und sogar in der Bebauungsplanung und dann erst recht in den Bauverfahren. Daher das "RLB" VOR Bebauungsplanungs- und Bauverfahren.

Daher:

Im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz StROG kann das Wort "Darstellung" derartig nicht als solche gelten, wenn es zu Plänen jeweils "Erläuterungsberichte" gibt.

Wenn in der Planzeichenverordnung jedenfalls die bislang angeführten Planzeichen nicht ausreichen, sind in der Legende jedes Plans (neue) entsprechende Planzeichen ausreichend wie übersichtlich darzustellen, textliche Erläuterungen im Erläuterungsbericht jeweils zu EINEM PLAN für diese Bereiche .

Dieser ist jedoch NICHT ausreichend erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, daß diese planlichen Darstellungen des RLB jedenfalls vorrangig für die Schutzzonen als innerste Stadtteile mit zusätzlichem Attribut der (Schutzzonen I, II, III sowie IV nach GAEG) in einem geeigneten Maßstab (1 : 1.000) als Plan sowie im Maßstab (1 : 500) als erläuterndes Arbeitsmodell stattfinden soll.

Nachrangig und schrittweise für die gesamte Kernzone.

Derartig sind grobe Unterlassungen der "Grundlagen für eine Bebauungsplanung und Bauverfahren" (siehe § 22/7 StROG) sind für folgende Bereiche festzustellen, die unter immer deutlicherer Kritik von Bürgerinitiativen und Bürgergruppen bei, vor und nach Bürgerversammlungen stehen:

Baulichkeiten (" Grundzüge der ....") :

Westabschnitt

Rittergasse (1) : Ungenügend betreffend die Abstände zur Leechkirche, dem Bauwerk mit dem bisher ältesten nachgewiesenen historischen Bestand von Graz (9.Jhdt. vor Chr.).

Unterstrichen durch statische Probleme des Turmaufbaus infolge Eigengewicht und Untergrund.

Gebäude - Höhenangaben sind aufgrund Eigengewichtsgefahr von nicht unerheblicher Bedeutung.

(Ausweisung als "Denkmalbezirk" ? mit Gebäuden, Zugang, diverse Einfriedungen im Untergrund (z.B. Asylstein.... der umgebenden Parzellen.)

Leechkirche : Ungenügend betreffend ihre historische Bedeutung s.o. und die Würdigung "D" als Denkmalbezeichnung

im Flächenwidmungsplan als ältestes dokumentiertes Bauwerk der Stadt. Ausgrabungen (vor ca.25 Jahren) im Kern des Kommende - Gebäudes des Deutschen Ordens.

Teils ausführliche Mitteilungen der Grabungen mit Steineinfassung eines Hügelgrabes ("Fürstengrab") in einer Broschüre . Weiters : Geschichte der Stadt Graz, Band 4, Seite 282 ff.

Und daher besondere Rücksicht auf... :

Gräberfeld : Vermutetes Gräberfeld östlich der Leechkirche : Bis zum mutmaßlichen - oder weiteren - Ende desselben als "BD" (Bodendenkmal) um das Gebäude "Aufbahrungshalle", als "D" NICHT bezeichnet noch in einem Planwerk des STEK 4.0 ff. eingetragen und NICHT gewürdigt als "BD" (Bodendenkmal) trotz deutlicher Hinweise im 4 - bändigen Werk "Geschichte der Stadt Graz", Bd. 4 . Darin bveschrieben als Gräberfunde und "Hügeln"im Untergrund (?) .

Gebäude : 3 (?) Geb. "Aufbahrungshalle", "Toreingang" (?) Zinzendorfsgasse 13 in der Gartenparzelle ? .

Wie weit Streufunde mit Erfordernis einer sorgfältigen Excavierung - und entsprechender Dokumentation - reichen, ist derzeit nicht bekannt.Bei Altersfeststellung Antragstellung auf "D" im BDA ähnlich

"Asylstein" am Zinzendorfgasse - Aufgang.

Weitere Gebäude im Westabschnitt : a) Es wurden im BB - Plan bis zur Zeile Goethestraße im Süden 2 Seitenflügel vorgesehen (Zinzendorfgasse 9/11, 13/15) die weit nach Norden in den Hof ragen und aus Gründen der Beeinträchtigung geschichtlich bedeutender Bauteile und Gräberfunde/Streifunde aus diesen Gründen für eine BEBAUUNG AUSSCHEIDEN MÜSSEN .

b) Eine weitere, nach Süden reichende Bebauung stellen 2 weitere parallel führende Trakte hoher Verlängerungen an der Goethestraße anschließend an die beiden Brandmauern (Goethestraße 47 sowie 50) dar. Sie betreffen auch den Hoftrakt sowie Gasthausgarten des Schubertshofes (jetzt Propeller), (Eingangstor) dessen Existenz damit wohl zerstört würde. (beliebter Gastbetrieb). Er reicht aber auch mit einer Länge von jeweils ca. 15 Metern und großer Geb.Höhe bis zu 21 m max. bis auf 8 m an die Außenmauern des an die Seitenflügel des gegenüberliegenden Hoftraktes Zinzendorfgasse 9/11 und 13/15 heran - Belichtungsmaß Traufkante : Abstand Nachbargebäude - Grundkante d. aufgehenden Mauerwerks < 1 : 1. Die beiden, nach Süden verlängerten Gebäudetrakte wie im BBP.entwurf ENTFALLEN daher.

Grundzüge d.Gebäude und d.Erschließung c) Tiefgarage ? Es wurde einer Frage der Bürgerversammlung von Beamtenseite mitgeteilt,

Grundzüge d.Freiraumgestaltung daß Bauwerke im Untergrund NICHT in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese Tatsache

ist gem. § 41(2) 13. (StROG) als Kannbestimmung festgehalten, hier wegen der Grabungsarbeiten in Schutzzone III aber besonders wichtig (Platzbegrenzung) und liegt außerdem dzt. oder soll in Hinkunft offensichtlich auf Gemeindegrund (G) liegen. Zufahrt u. Wegfahrt an dieser Stelle liegen für die Anrainer (Sackstr. Goethestraße) nahe. Überdies wird ein Garagenbauwerk im EG vermutlich ohnedies entstehen und ist daher evtl. mit einem möglichen unterflurigen Teil als Bauwerk verbunden. Darauf Gasthofterrasse mit Blick nach Norden von der Terrasse mit Stiegenauf-/Abgang in Gastwirtschaft. Ausweisung eines 1- geschoßigen Gebäudes als Straßen-Abschlußgebäudes , das von Ost nach West und von Brandmauerende zu Brandmauerende G. 50/G. 47 B in Schubertshof auf der ganzen Brandmauerlänge auf beiden Seiten : Die Lösung soll im RLB im Teil "Grundsätze der Erschließung" dargestellt werden und gleichzeitig Grundlage f.d. Bauverfahren sein. Fläche (G) - rote Begrenzungslinie. Wegdurchgang zum Schubertshof wie dzt. gestattet. Ob sie überhaupt als Garage und/ oder Tiefgarage ausgebildet werden kann, müssen die Sichtgrabungen der Funde im Gartenhof zeigen. Vorsichtige archäolog. Excavierung von Funden durch Sichtgrabenziehung (ca. 1 m Breite). Die Länge der Garage = Gebäudeabschluß der Goethestraße beträgt her ca. 40 m , die ca. 6 m Breite gem. rote Begr. Linie (G). Freiraumflächengewinn nto. gegenüber BBP Entwurf direkt und indirekt ca.60 m<sup>2</sup>.

Ostabschnitt

(Sackstr. Goethestraße - Halbärthgasse)

Grundzüge zur Bauungsweise : Grundsätzlich BLOCKRANDBEBAUUNG . Der BBP - Entwurf verändert durch einen überbetonten und stereotyp -

öden Kammbauungsteil mit zu langen Seitenflügeln und auch um ein Stockwerk zu hoch ausgefallenen Geschoßbauten in der Zinzendorfgasse den Charakter der Bebauung ohne den Ansprüchen der Vielfalt ansatzweise gerecht zu werden.

Mit einer Reduktion um die Hälfte der Hofseitenlängen, REDUKTION UM EIN GESCHOSS und zu STUTZFLÜGELtrakten mit max. 10 m statt ca. 21 m Länge und AUFLOCKERUNG z.B. durch zwei schräg gegenüberliegende Türme mit innerer Erschließung wahlweise z.B. gegenüberliegend in den Hoftrakten 4 , 5 (Z.19/21, 21/23 )und 6(Z.23/25) Der Trakt 7 (Zinzendorfgasse 27) entfällt wegen zu großer Nähe zur Ecklage Zinzendorfg.27/Halbärthgasse 14/16. Die Stutzflügeltrakte 4 bis 6 können einen kleinen Innenhof

Bei grafischer Unklarheit gegenüber dieser vorgeschlagenen Maßnahme habe schon zweimal mal ein RLB im Maßstab 1:1.000 und ein Arbeitsmodell 1 : 500 vorgeschlagen, bin aber stets auf Unverständnis seitens der Amtsleitung gestoßen. Vielleicht war die Zeit dafür noch nicht reif dafür. Die bisherigen trockenen Auflistungen im Telegrammstil reichen aus meiner Sicht nicht aus

*Ich wiederhole in Zeiten des Klimaschutzes dieses Angebot gerne auch ein drittes Mal, erwarte mir aber seitens unseres Büronetzwerks irgendwann dafür Verständnis . Einige aktive Bürger bei der Bürgerversammlung haben mich auch in diesem Fall darum ersucht.*

*Meine Adresse und unser Büro ist Ihnen bekannt.*

*Durch diese vorgeschlagene Maßnahme würde sich der grüne Freiraum stark verbessern erhöhen, wie nachfolgend ersichtlich.*

*Grundzüge der Freiraumgestaltung im Ostabschnitt: Das durch die Goethestraße geteilte Grünareal des Ostteils bis zur Halbärthgasse ist*

*in Fortsetzung der Kammbebauung von 4 weiteren etwa je 20 m langen viel zu eng durch aneinander stehende Seitenflügel verbunden . Sie stehen nur knapp mehr als 10 m Abstand zwischen ihren Außenmauern . Dem Anschein nach dürfte ein Studentenheim errichtet werden.*

*Erläuterung zur Verbesserung der Grünraumverhältnisse:*

*Die BELICHTUNGSMANGEL in der Ecklage Zinzendorfsgasse/Halbärthgasse ist gemäß Plan für die Belichtungsverhältnisse mit mehr als 1 : 1 zu gering und muß dieser Hoftrakt Nr. 7 muß daher entfallen. Die verbleibenden Hofinnenflügel 4,5 und 6 reichen zu tief in das HOFINNENGRÜN und würden es NACHHALTIG ZERSTÖREN.*

*Die 3 verbliebenen. Hoftrakte auf Stutzflügelhäuser von statt je 20 m Länge und 10 m Garten sowie einer Dachterrasse zwischen Vorderhaus Zinzendorfsgasse mit CÄSUR ZUM HOFTRAKT auf die Hälfte von je 10 m Flügeltiefe - z.B. der mittlere um weitere 5 m Länge zu redimensionieren würde als Beispiel einen mittigen GEMEINSCHAFTSHOFGARTEN entstehen lassen.*

*Jeder der 3 Hoftrakte ist mit einer begrüneten Flachdachterrasse im letzten Stockwerk ausgerichtet.*

*Die Gebäudehöhen sind unterschiedlich ausgeführt und jeweils in einem anderen Teil des flachgeneigten Dachs mit thermosolaren Paneellen ausgeführt . 2 innenausgeführte Wohnungen der 3 Hofseitenflügel sind mit einem 4 - geschoßigen Gebäude auszuführen.*

*Der Freiraum des Hofes vergrößert sich somit je Trakt um ca. 130 m<sup>2</sup> , zusammen daher 260 m<sup>2</sup> Grundfläche mehr sowie der mittlere um weitere ("Hoftrakt 5") ca. 60 -70 m<sup>2</sup> eines großen Gemeinschafts - Hofgartens s.o.*

*Da der östlichste Seitenflügeltrakt (Trakt 7) zur Verbesserung der Belichtungsverhältnisse entfällt (s.o.), kommen dort weitere HOFGARTENFLÄCHEN im Ausmaß von ca. 360 m<sup>2</sup> dazu.*

*Sodaß neben der Belassung des Bestands im WESTABSCHNITT und dem Entfall der Verlängerung der Goethestraße (Grundfläche 360 m<sup>2</sup> GRÜNFLÄCHE) im Teil OSTABSCHNITT WEITERE 720 -730 m<sup>2</sup> GRÜNFLÄCHE anstelle der "Baufinger" entstehen würden .*

*Die Form von zulässigen Punktfundamenten könnten unter den Universitätsgebäuden ab dem 1.Obergeschoß als zulässige schonendste Form der Stadtarchäologie zu genehmigungsfähig werden und würden dem GRÜNEN INNENHOF mit Ausnahme eines DREITEILIGEN ZENTRALEN*

*DACHGARTEN- und 2 - 3 GRÜNEN GEBÄUDEHOFS mit überdies NIEDRIGERER UND weitgehend SCHONENDERER GRÜNER T gegenüber heute bestehen lassen.*

*Der WESTTEIL bleibt als historisches Gräberfeld ohnedies von Veränderung des derzeitigen Zustandes mit Ausnahme der Garage SCHUBERTHOF und RITTERGASSE 1 links vor der LEECHKIRCHE aus historischen Gründen von Verbauung und GRÜNFLÄCHENDEZIMIERUNG völlig verschont.*

*Das angebliche geplante Uni - Gebäude Halbärth - Gasse 8 ist ausschließlich auf wenige Pfeiler einer darauf ruhenden Punktfundamentierung und erst ab dem 1.OBERSGESCHOSS eines darüber "quasi - schwebenden" Gebäudeteils zu errichten.*

*Die jetzige Bodenkruste als mögliches Grünengelände bleibt praktisch völlig erhalten .*

*\*) Fußnote :Beim Ausbau am östlichen Ende des Blocks eines weiteren Hofgebäudes ( Zinzendorfsgasse 27 ) wurden lt. Aussagen der ÖBA keine Boden- oder Streufunde gemacht.*

*Generelle Kritik "Räumliches Leitbild" : Ohne ausführlich begründete Eine Plandarstellung über zumindest der 3 der 4 im StROG § 22(7) konkret genannten Teilbereiche der Planung liegt mit Ausnahme des Bereichs "Gebietscharakter" mit der Angabe "Blockrandbebauung" statt im Maßstab 1 : 10.000 in genauerer Darstellung bzw. in viel geeigneterem Maßstab z.B. 1: 1.000 als GRUNDLAGE für den beabsichtigten Bebauungsplan und in lesbarer Form der Zuordnung von Flächen für die benannten GRUNDSÄTZE/GRUNDZÜGE der im § 22 (7) StROG genannten planerischen Teilmaterien zum Zweck der Planungsklarheit in Ermangelung fehlenden planerischen Verständnisses für die*

- "GRUNDSÄTZE /- ZÜGE DER BEBAUUNG(SWEISE)" einschließlich einer (begründeten) Nullbebauung*
  - "GRUNDSÄTZE DER FREIRAUM-/ (GRÜNRAUM) GESTALTUNG",*
  - "GRUNDSÄTZE DES ERSCHLIESSUNGSSYSTEMS"*
  - "GRUNDSÄTZE (ÄHNLICH WICHTIGER TEILABSCHNITTE zum RÄUML. LEITBILD)"*
- als "GRUNDLAGE für BEBAUUNGSPLANUNG UND BAUVERFAHREN" (Zit. StROG § 22) NICHT vor .*

*Die partiell oberflächlich ausgeführte "Planung" der Kategorie "BEBAUUNGSPLANUNG" aber partiell auch auf dem Gebiet einigen BAUVERFAHREN weist auf der falsche Interpretation von "Ordnung im Baugeschehen" hin , die derart nicht eintreten*

*kann. Sie dezimiert so gesehen den Wert dieser 3 von 4 Grundsätzen die GRUNDLAGE für "Bebauungsplanung und Bauverfahren" und ist daher ist wegen Fehlens der klarlegenden Aussage an einigen kritischen Stellen auf das Schärfste zurückzuweisen und an die Erstbehörde zur Verbesserung*

*zurückzustellen. Der Hinweis an die Kritiker aus der Bürgerschaft - gerne seitens Büros politischer Referenten stereotyp wiederholt -*

*"daß wir in einem Rechtsstaat leben" wird einmal grundlegend zurückgewiesen : "Wir leben nicht in einer "beliebigen Herrschaft*

*der Bürokratie" gegenüber Politik, Bürgerschaft und Architektenschaft (als Dienstleister) . Die Hausaufgaben sind gemäß Gesetz*

*zuerst zu machen und für alle Antragsteller gleich (aufwendig) auszulegen:*

*- Die Angaben sind partiell hypertroph und hinterlassen genauso Unübersichtlichkeit und vergleichsweise Ungleichheit durch EXAKTOIDE, vorgebliche Zentimetergenauigkeit und in der Summe Willkür gegenüber dem Souverän, der sich nicht gerecht behandelt sieht.*

*Angaben zu unbedingt zu berücksichtigenden Auswirkungen werden dagegen verschwiegen. ("Ein unter dem Niveau befindliches Bauwerk*

*wie eine Tiefgarage wird nicht berücksichtigt" ) - so die Auskunft bei der Bürgerbesprechung zum Projekt am 21.9. UNI GRAZ in*

*einem Bebauungsplan Dagegen spricht nicht nur die Bezeichnung "(G)" in anderen Auflageplänen. In diesem ist sie als "Gemeindestraße"*

*bezeichnet (Legende). Weiters wird durch die Auskunftgeberin der Behörde bemerkt, daß auch nicht angegeben wird, welches Ausmaß sie*

*in der Geschoßtiefe noch in der Fläche annehmen kann.*

*Da das Umfeld der Leechkirche im ganzen westlichen Teil des Blocks zwischen der Goethestraßenzeile mit einem Aufbahrungsgebäude ?*

*(lt. Historiker - Bewohner Zinzendorfsgasse 13 im Hof !?) und den Häusern an Zinzendorfgasse - Glacisstraße - Attemsgasse wird bemerkt, daß*

- a) in diesem Fall eine Zerstörung wechselgelagerter Funde, Gebeine etc. angenommen werden muß,*
- b) dieses Gebäude der Aufbahrungshalle (?) nicht unter Denkmalschutz im Flächenwidmungsplan ("Bezeichnung D") bisher angeführt und*
- einer Änderung unterworfen werden muß (Antrag an das BDA ),*
- c) dann praktisch auch die gesamte Westseite des BB - Blocks der Untersuchung als Widmung "BD" unterworfen muß (Antrag an das BDA)*

d) bedeutet auch eine tatsächliche Widmung ("G") und als Tiefgarage angegebenes Bauwerk und kleine (Tief)garage zwischen den für den

Gesamtblock eine Einschätzung als jedenfalls "nicht ausreichend".

e) Und der Umfang ist in jedem Fall anzugeben

f) Die Excavierungsarbeiten müssen aufwendig und vorsichtig durchgeführt werden (Sichtgräben -Ausführung , bevor umfangreichere

Volumina in Angriff genommen werden können

0000) In jedem Fall zeigt sich aus diesem Beispiel bereits, daß die DAUERnde VERNACHLÄSSIGUNG des RLB in geeignetem Ausmaß

seit Bekanntwerden 2012 - von der Aufsicht des Landes in Graz 10 Jahre nicht durchgehend und nicht geeignet wahrgenommen wurde.

Und die Stadt Graz der oftmals angekündigten Bewältigung der Aufgabe nie gerecht werden konnte.

Das nicht verfügbare und bereitgestellte Personal zeigte überdies schon 2015 ein krasses Mißverhältnis zwischen Planungsamt (20 Beschäftigte ) und Baubehörde (164 Personen).

Es kann somit der Fall eintreten, daß Baggerführungen für die Errichtung einer Tiefgarage genau jene "Hügel" im Untergrund (Geschichte

der Stadt hrsg. 2003 Graz Band 4 S 282 ff) oder spätere Grabhügel provinzialrömischer ? Bestattungsweise zerstört und , mögliche Funde in gestörter Lagerung wie Gebeine , Grabbeigaben, etc. dadurch völlig vernichtet werden.

Soferne infolge des Fehlens von derartigen Angaben der GRUNDLAGEN im "RÄUMLICHEN LEITBILD" in den Abschnitten "GRUNDZÜGE der baulichen Gestaltung" und "GRUNDZÜGE der GRÜNRAUMGESTALTUNG" für "Bebauungsplan-

und Bauverfahren "und dergleichen" ( z.B. auch Versickerung von Niederschlags- und Dachwasser auf welcher Parzelle

des Nachbarn) nicht darauf aufmerksam gemacht wurden. Und entfallen somit auch die begleitenden wichtigen Hinweise,

wie der KFZ- Stellplatzbedarf für die Neubauten ( Osthälfte des Blockgevierts.), die somit betr. Bauführungen notwendigerweise redimensioniert werden müssen.

Für den WESTABSCHNITT des BLOCKS 03.25.0 (Einwendung) und o1 (NEUGEBÄUDE) gilt daher grundsätzlich : Gebäude Rittergasse (Nordseite Rittergasse 1 = NEUGEBÄUDE ) : Höhe nicht höher als die der gegenüberliegenden Straßenseite

Rittergasse 2 . Beachtung der Distanz zur Fundamentumfassung mit Berücksichtigung der Eingänge zu den Gartenhöfen um die Leechkirche. Begründung : Geschichte, Frühgeschichte, Stadtarchäologie .

Übriger Westhälfteblock : Bestandsnahe erhaltende Erneuerung und kleinere Umbauten , keine Neubauten, die den Freiraum der Gartenhöfe vermindern.

Tiefgarage (G) als Abschluß des faktischen "Straßenhofs" Goetheterrasse und Verbindung zur Gaststätte Schubert Hof (jetzt

"Schubert Hof / Propeller"): Grabungen Parzelle 2415/3 unter Aufsicht des BDA Abt. für BD mit Doku der gesamten Grabungsarbeiten

und Einbeziehung der Öffentlichkeit und Ausstellung aller möglichen Grabungsfunde vor Ort..

Vorlage des gesamten PLANS RLB Block 03.25.01 im Maßstab 1 : 1.000 des zu überarbeitenden Entwurfs sowie

Vorlage eines ARBEITSMODELLS zur Überarbeitung des Entwurfs 03.25.01 im Maßstab 1: 500.

AUSWIRKUNGEN :

aa) Die geplanten beiden Verlängerungen der Goethestraße entfallen.

(Etwa 20 Wohnungen)

bb) Desgleichen entfallen die ersten 3 Finger der Kammbebauung West 1 , West 2 und West 3 (Zinzendorfgasse 9/11, 13/15 und 17/19).

(Etwa 36 Wohnungen)

cc) Die weiteren Finger und werden auf die Sanierung der Hofwerkstätten - Gebäude und Stützflügelausbauten für Wohnungen redimensioniert .

(Etwa 12 Wohnungen ) .

dd) Hinweis für die Erweiterung des Uni- Gebäudes. Punktfundamente können rettend für den Bürgerwillen "Klimaschutzplan" - Verwirklichung durch eine Baukommission der Hochschulen für das Hochschulgebäude Halbärthgasse 8 sein.

RLB : Grundzüge der Grünraum- Gestaltung : Keine Verminderung der Hof - Grünflächen.

RLB : Grundzüge der Erschließung : KFZ - Zufahrt für Bewohnerfahrzeuge :Goethestraße 44 -50 und 41 -47 und Zinzendorfsgasse 9 - 17 sowie .

Nichtmotorisierte und E - motorisierte Kleinfahrzeuge

Für die Bebauungsplanung gilt als Grundlage durch das RLB :

Für die Bauverfahren gilt als Grundlage durch das RLB :

Für den OSTABSCHNITT gilt daher grundsätzlich :

Gebäude Zinzendorfsgasse 25/27 (Finger 7) : Reduzierung auf Stutzflügeltrakt. Grund Verbesserungs der Lichtverhältnisse

Gebäude Zinzendorfsgasse 23/25 (Finger 6) : Reduzierung auf Stutzflügeltrakt. Grund

Gebäude Halbärthgasse

geengtengen, andererseits die erforderlichen übergeordneten Oberziele der Gebietsentwicklungen

vergessen machen, z.B. cm - Angaben einerseits versus das Prinzip des städtebaulichen Grundsatzes,

daß in historisch bedeutende Jahrhunderte alte Friedhöfe mögliche Tiefgaragen nichts zu suchen haben

(bauliche Auswirkung "Nullentwicklung" für ganze Bereiche wie Abschnitt WEST südlich der Goethestraße

als Grundsatz für die nachfolgende Stufe der Planungshierarchie. ODER : Belassung von Beständen zur

Vermeidung des Auszugs von Kleinbetrieben durch offensichtliche Verdrängung von solchen durch bauliche

Verödung infolge beliebiger großmaßstäbiger Erlaubnis für Großinvestoren. ("Maß der Dinge" versus

negativer Auswirkung in großem Ausmaß. "Quartierszerstörung" mit Gebietscharakterverlust und Wegfall

von Lob gewünschter Gebietsdarstellung eines Charakters - sic ! Was bedeutet eigentlich "Zone II" oder

für "Zone III" für die Stadtplanungsbehörde ?? - nämlich "Negativökonomie für die Nachnutzern" und

Verödung für die Stadt anstatt "Pulleffekten" durch Anziehung von Vielfalt, um die es angeblich in den

zentralen Gebieten der "Kernstadt"zonen von Graz geht !!).

RESULTAT für das "Räumliche Leitbild" - Teil "GRUNDZÜGE DER BAULICHEN GESTALTUNG " gem. § 22(7) StROG :

Für den Plan - ABSCHNIT "WEST" : Der gesamte "grüne Hof" außer des Weststeils westl. der Leechkirche , westlich Goethestraße bleibt frei von Zu- oder Neubauten infolge der Unterlassung und fachlicher Weigerung von

Bundesdenkmalamt

und Stadtplanungsamt, die beiden Kleingebäude der Aufbahrungshalle (Zinzendorfsgasse 13) und das unmittelbare

Umfeld und des näheren Umfelds als zugehörig zur Leechkirche anzusehen und dementsprechend als "DENKMAL"

anzusehen und mit "D" im Flächenwidmungsplan zu würdigen und zu bezeichnen , von jeglicher Bebauung , auch

einer unter Niveau (sic !"Tiefgarage") freizuhalten.

Beim Bundesdenkmalamt ist der Antrag auf diese Ausweisung "D" zu stellen und Flächenwidmungsplan per Antrag

stellung geltend nachzutragen. Eine Zerstörung von Denkmälern der ältesten dokumentierten Stadtgeschichte aus

fahrlässigem Umgang kann damit vermieden werden.

Alle Neubauten sind in diesem Teil weder dem begehrten Bebauungsplan mit Ausnahme 2455 und 2456 zu unterwerfen und

infolgedessen auch nicht einem Bauverfahren, das vom Maßstab und der Einfügung der straßenseitig

gegenüber liegenden Gebäude abweicht, zu unterwerfen. Der Abstand allfälliger Gebäude von diesem Maßstab vom

Bauwerk der Leechkirche und ihren Vorbauten ist zu beachten.

Bundesdenkmalamt und Stadtplanungsamt sollen mit Gutachten im Einzelverfahren darüber entscheiden.

Der derzeit "grüne Hofteil" der GESAMTEN übrigen Blockhälfte westlich der Goethestraße

ist infolge der ebensolchen Weigerung für das bisher übrige Umfeld des Hofteils des gesamten grünen Hofes

von Neubebauung freizuhalten, einschließlich Tiefgaragen, die über die hofseitigen Außenmauern des Bestands

hinausgehen.

Archäologische Forschungsarbeiten, die in diesem "Abschnitt WEST" des Blocks BODENDENKMÄLER betreffen, sollen öffentlichkeitswirksam durch abschnittsweise Führung von Sichtgräben durchgeführt werden.

RESULTAT für das "Räumliche Leitbild" - Teil "Grundzüge der Grüngestaltung" gem. § 22(7) StROG :

Das Bekenntnis zur Qualität der "GRÜNEN Innenhöfe" hat nicht das Ziel, bloss Lippenbekenntnis zu sein.

Die "Qualität kann NUR im "Räumlichen LEITBILD" als Teil des STEK als Teil der ersten Stufe der Planungshierarchie -

und ohne Maßangaben kann nur als GRUNDLAGE für BEBAUUNGSPLANUNG UND BAUVORHABEN festgehalten

werden.

Die NICHTBERÜCKSICHTIGUNG durch Stadtplanungsamt und die Weigerung des Bundesdenkmalmts , daß im

abgrenzenden Umfeld der Leechkirche und im UMFELD DER AUFBAHRUNGSHALLE in Zinzendorfsgasse 13 ein

Kirchfriedhof

oder sakral - historisch funebrales Umkreisfeld von Bestattung (und Ritus ?) gewesen ist. Zahlreich verdichtete Funde von hier sind dokumentiert und werden weiter sein, dürften oder könnten. Gemäß Darstellung der frühen und Mittelalterarchäologie lassen zumindest den Schluß zu.

zumindest den Schluß zu, (Geschichte der Stadt Graz, 2000, 4 Bände.) daß sich (Grab ?) Hügel, Gebeine, Beigaben und Funde genau in diesem Blockgeviert östlich der Leechkirche um die Aufbahrungshallengebäude herum jahrhundertelange Tradition gewesen sind und weiter sein könnten (Grab "Hügel" um die Kommende; Asylstein in der Zinzendorfgasse beim Aufgang zur Leechkirche; "Hügel im Untergrund" werden darin beschrieben (s.o. Band 4, S 282).

Auch und erst recht die GEFAHR EINER TIEFGRABE mit weiteren Zerstörungen historischer Anlagen und Funde ist enorm und im Vorhinein völlig auszuschließen und daher als Bestandteil in die "Grundzüge als GRUNDLAGE FÜR BEBAUUNGSPLANUNG und BAUVERFAHREN" als auch in die weitgehende Belassung des Grünbestandes. (sic ! "Grundzüge der Grünraumgestaltung" als GRUNDLAGE für Bebauungsplanung und Bauverfahren StROG § 22 (7).

Etwa dort, wo die Goethestraße heute augenscheinlich unvermutet einen plötzlichen Stillstand der Führung erfährt, scheint nicht nur die Zäsur 1914 ein Grund zu sein. Die hofseitigen, kleinen Handwerksgebäude der Biedermeier - Vorstadt östlich der Funktion des Einkehrghasthauses markieren das Ende der inneren Vorstadt und nehmen

auch die Verkehrsbeziehung von/ nach Norden mit einigermaßen ebenem Terrain auf (Garten des früheren "Schubert Hofes" -

Weg zum Glacis und nach Norden des Schloßbergs).

(Östlich dienen einzelne Handwerkhäuser mit Werkstätten im hinteren Teil der Häuser, westlich des Schubert Hofes Siedlungs der Biedermeier Vorstadt zwischen dem Weg um das Glacis, wo ehemals die Adelshäuser am Glacis um den Schloßberg standen) : Der Weg und Transportweg nach den beiden Richtungen von/nach Norden endet zäsurmäßig und nimmt andere Funktionen auf als im Westen - Handwerks und Gewerbehäuser im Schubert Hof und nimmt in jede (Nord - Süd, Ost - West - Richtung jeweils andere Funktionen auf, wozu auch der Innenstadteingang in das 2. Tor zu Dom und Burg gehört.

Es ist daher in der jetzigen Zeit mehr als fraglich, das fehlende Geschichtsbewußtsein mittels stereotypen 7 Fingern von der Zinzendorfgasse weg mit fast gleichartig überbauten Hofgebäuden von der Zinzendorfgasse

weg mit jeweils 12 m breiten, 22 m langen und 15 m hohen hohen Gebäuden, einer Strafkaserne ähnelnd in Kammversion

nach Norden - ohne bauliche Auflockerung in den grünen Garten hinein zu gestatten. Schon auf den ersten Blick bemerkt

man auch gleich breite Höfe mit je nur 12 m breiten Höfen

Dazu kommt an einer Stelle noch eine Nords - Süd gleichgerichtete beidseitige Fortsetzung der Gründerzeit - Zeilenverbauung

der Goethestraße. Die Goethestraße nach Süden. Dessen 18 m langgezogener und 15 m breiter Gebäudetrakt mit 16 m

Traufkantenhöhe und 21 m maximaler Firsthöhe offenkundig je 6 Geschoße erlaubt. Und hofseitig ein Heranrücken an

die beabsichtigte Kammbebauung der Höhe der Zinzendorfgasse von nur 10,5 m Abstand erlaubt. Das sind bei 15 m Bauhöhe der Hoftrakte der Zinzendorfgasse weniger als ein Verhältnis von 1 : 1 gemäß Bebauungsplan

(Traufkantenhöhe :

Straßenraumbreite ohne weitere Gestaltungsabschnitte von Vorgarten etc. und ohne Aussicht auf einen Gartenhof der

Spätgründerzeit mit entsprechendem Lichteinfall, Hofgrün im Hintertrakt .

Anmerkung: Zur Einwendung wurden auch handgefertigte Skizzen und Pläne beigelegt.

Einwendungsbehandlung:

Im Wesentlichen können aus dem umfangreichen Einwendungskonvolut samt Plandarstellung zwei greifbare Einwendungsthemen herausgelesen werden:

„Ein rechtskräftiges Räumliches Leitbild als Teil des Stadtentwicklungsplans liegt im Sinn gem. den Raumordnungsgrundsätzen gem. § 3 (2) (Planungsklarheit) in erforderlicher Klarheit NICHT vor.“

Das 1.0 Räumliche Leitbild (RLB) der Landeshauptstadt Graz wurde in der vom Gemeinderat am 19. Juni 2019 beschlossenen Fassung vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung genehmigt und ist nach Kundmachung im Amtsblatt der Stadt Graz am 27. Februar 2020 in Rechtskraft erwachsen. Auch die vielfache Übermittlung von ausufernden Einwendungen mit dem wiederholten Vorbringen der Zweifel an der inhaltlichen Vollständigkeit und Qualität des Räumlichen Leitbildes sowie der Behauptung, wonach dem Räumlichen Leitbild die rechtliche Legitimation fehle, ändert nichts daran, dass das Räumliche Leitbild als Grundlage für die Bebauungsplan-Erstellung anzuwenden ist.

*„Bereiche mit archäologischen Fundstellen sind von jeglicher Bebauung, auch von Tiefgaragen freizuhalten“*

Zum vermuteten Vorkommen von archäologischen Fundstellen (Gräberfeld) im Planungsbereich ist auszuführen, dass entsprechend den aktuellsten, zur Verfügung stehenden Datensätzen und Plandarstellungen archäologische Fundstellen rund um die Leechkirche und östlich des Bestandsgebäudes Goethestraße Nr. 47 bekannt sind (eine entsprechende Darstellung wurde im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan ergänzt).

Es gibt jedoch keinerlei Hinweise auf archäologische Fundstellen im Bereich südlich der Gebäude Goethestraße Nr. 47 und 50. In diesem Zusammenhang darf ausgeführt werden, dass ein Hinderungsgrund für eine Bebauung derartiger Baulandflächen jedoch auch nicht vorliegt und damit auf Ebene der Bebauungsplanung auch keine Auswirkungen verbunden sind. Sollten entsprechende Funde im Zuge von Bauvorhaben zu Tage gefördert werden müssen erforderliche Maßnahmen durch das Bundesdenkmalamt festgelegt werden.

#### Einwendung 67 (OZ 0076):

*Wenn dem Bebauungsplan (...) die aus dem Plan von 1820 ersichtlichen "Finger", die von der Zinzendorfsgasse in den Hof ragen, zugrunde liegen, wende ich ein, dass abgesehen von der (...) Eingeschossigkeit und Werkstätten-Nutzung (also kein Wohnraum) unbedingt auch die veränderte heutige Luftqualität gegenüber der Situation von 1820 berücksichtigt werden sollte. Ich lebe mit meinem kleinen Sohn in der Zinzendorfsgasse 1 und kann nur hofseitig lüften, da es von der Zinzendorfsgasse und vor allem vom Glacis her unglaublich nach Abgasen stinkt. Wenn die geplanten in den Grünraum ragenden "Finger", sowie die Verlängerung der Goethestrasse kommen sollte, mache ich mir ernsthaft Sorgen, dass noch genügend Durchlüftung stattfinden wird. (...) Durchlüftung, Begrünung und Schutz und Erhalt bestehender Grünräume sollte Ihnen daher meiner Meinung nach oberstes Anliegen sein um die Lebensqualität im Bezirk zu erhalten. Bitte beziehen Sie in Ihre Erhebungen und Berechnungen außerdem nicht nur das besagte Geviert, sondern auch das gesamte Umfeld des Gevierts ein. Denn ja, hier im Geviert gibt es Grünraum, aber wie sieht es rundherum dahingehend aus?*

#### Einwendungsbehandlung:

Zu den übrigen vorgebrachten Einwendungen, welche in der Bebauungsplan-Erstellung nicht berücksichtigt werden konnten, darf wie folgt ausgeführt werden:

der Luftzirkulation führt, wird ausgeführt, dass unter Berücksichtigung der Dimensionen der bestehenden Blockrandbebauung und der beiden intensiv begrünten Innenhofbereiche sowie der vorherrschenden Windsysteme im betreffenden Planungsbereich (gem. Informationen aus dem KIS „Klimainformationssystem“) durch die vergleichsweise geringen Bauvolumina keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

In diesem Zusammenhang darf auch auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt.* Dabei wurde auch die mögliche Höhenentwicklung der Bebauung in der Goethestraße berücksichtigt.

## Änderungen gegenüber dem 1. Auflage-Entwurf

Aufgrund der, während der ersten Auflagefrist eingegangenen Einwendungen wurde der 1. Entwurf zum 03.25.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten abgeändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt)

### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Auf dem Grundstück Nr. 2457; KG Geidorf ist ausschließlich eine offene Bebauung an den Grundgrenzen zulässig.
- (2) Auf den Grundstücken Nr. 2435, 2455, sowie Nr. 2397 und 2413, sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; alle KG Geidorf ist ausschließlich die gekuppelte Bebauung zulässig.
- (3) Auf den übrigen Grundstücken ist ausschließlich die geschlossene Bebauung zulässig.

### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG, ABSTÄNDE

- (3) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 0,20 festgelegt.

### § 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäude- (Traufhöhe) und Gesamthöhen (Firsthöhe ~~bzw. Attikahöhe bei Hofgebäuden~~) eingetragen. Hofseitige Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen die Traufhöhe des straßenseitigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- (5) Davon abweichend sind Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 10° ~~ausschließlich auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf~~ sowie für hofseitige Gebäudeteile und Zubauten bei Gebäuden in der Zinzendorfsgasse und Halbärthgasse zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind ~~Dachterrassen~~, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (8) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10° im Gebäude zu integrieren; ~~mindestens 2,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.~~

### § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (5) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (6) ~~Bei Neubauten sind~~ Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind unzulässig.

### § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ausschließlich auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf zulässig. Diese sind ~~Bei Neubauten sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen zu errichten.~~
- (2) ~~Tiefgaragen können allfällige Grundstücks- oder Bauplatzgrenzen überschreiten.~~ Die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage innerhalb der im Plan dargestellten Abgrenzung ist zulässig.

- (4) Bei Neubauten auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf ist je 90 - 110 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Beim Neubau von Wohnheimen ist ein PKW-Abstellplatz je 6 Heimplätzen herzustellen.

## § 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten zulässig.

### PLANWERK:

- Die möglichen hofseitigen Zubauten (bei den Gebäuden entlang der Zinzendorfgasse) wurden unter Berücksichtigung der ASVK-Stellungnahme und der Bestände in ihren jeweiligen Grundflächen reduziert (die mögliche Höhenentwicklung dieser Gebäudeteile ist im § 5 Abs. 1 der Verordnung beschränkt).
- Die zulässige Ausdehnung von Tiefgaragen auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf wurde im Plan graphisch abgegrenzt.
- Die Festlegung wonach Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone nicht zulässig sind (entsprechend § 2 Abs. 4 der Verordnung) wurde auf den Bereich entlang der Zinzendorfgasse ausgedehnt.
- Eine Gehwegverbindung (in ungefährender Lage) wurde zwischen der Goethestraße und der Zinzendorfgasse eingetragen.

## AUFLAGE, 2. ENTWURF

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18.10.2023 über die beabsichtigte Auflage des zweiten Entwurfes des 03.25.0 Bebauungsplanes informiert.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden neuerlich angehört und der zweite Bebauungsplan-Entwurf über 10 Wochen, in der Zeit vom SAMSTAG dem 04.11.2023 bis zum FREITAG dem 12.01.2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 14. November 2023 durchgeführt.

Während der zweiten Auflage langten 22 Einwendungen, eine Stellungnahme und eine Nullmeldung (OZ 0089; Stmk. Landesregierung, Abt. 16 – Verkehr und Landeshochbau) im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1 (OZ 0086): Amt der Steiermärkischen Landesregierung; Abteilung 14 – Wasserwirtschaft  
*Zur Kundmachung der Stadt Graz vom November 2023 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 03.25.0 „Zinzendorfgasse – Halbärthgasse – Harrachgasse – Goethestraße – Glacisstraße“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als nötig erachtet, dass im Zuge der weiteren Planungen ein besonderes Augenmerk auf die Oberflächenentwässerung bzw. Regenwasserbewirtschaftung gelegt wird.*

*Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die kommunale Abwasserreinigungsanlage über ausreichende*

*Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet möglicherweise zusätzlich zum Bestand anfallenden Abwässer aufnehmen zu können.*

Einwendungsbehandlung:

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

„Die auf 500.000 EW<sub>60</sub> bemessene Grazer Kläranlage ist stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH<sub>4</sub>-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen, um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen.

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

Sämtliche für die Umsetzung des Projekts erforderlichen Bewilligungen wurden (...) eingereicht. Die erstellen Unterlagen heben gezeigt, dass sich der Ausbau der Kläranlage positiv auf die Umwelt auswirken wird. Die rechtskräftige Genehmigung (...) wurde mit Schreiben vom 14.05.2024 bestätigt. Das Projekt soll bis Ende 2028 umgesetzt werden.

Zudem möchten wir allgemein zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Da die Vollkanalisierung des Stadtgebietes erreicht ist und somit auch keine neuen Gebiete mehr erschlossen werden, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass allen Einwohner entweder schon am Kanal angeschlossen waren oder von der Bevölkerungszunahme erfasst sind.

Bis zur Umsetzung des Kläranlagenausbaus kann durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, davon ausgegangen werden, dass es sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen wird. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren ist sehr wichtig und soll durch die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten, bewilligten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2028 ausreichen werden, um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Einwendung 2 (OZ 0087):

*Als Gewerbetreibender und Eigentümer der dort ansässigen Gastronomie "Propeller", möchte ich hiermit klarstellen, dass ein geplanter Geh und Radweg, DURCH meine Gewerbefläche, einem finanziellen Totalcrash gleichkommt und ich als GF der SPZGGmbH (Inhaber der Gastronomie und Mieter der Retailfläche Erdgeschoß und Mieter der ersten Etage) daher Einspruch erheben muß, um im Falle eines Konkurses mich privat schad- und klaglos halten zu können.*

*Falls es sich eben nicht um eine UNGEFÄHRE Lage handeln würde, wäre ein möglicher Geh und Radweg, wie im derzeit ersichtlich eingetragenen Verlauf, für die Gastronomie kein Schaden, sogar eher noch eine Bereicherung und eine Möglichkeit, eine tolle Parkähnliche-Gastgarten Gesamt Situation zu verwirklichen.*

Einwendungsbehandlung:

Derzeit besteht, aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Grundstücks Nr. 2413; KG Geidorf, eine Anbindung an die Zinzendorfsgasse und die Goethestraße. Der bestehende Gastronomiebetrieb ist derzeit jedenfalls über das straßenseitige Bestandsgebäude und den Gastgarten von beiden Straßen zugänglich. Die im Bebauungsplan dargestellte Durchwegung soll sicherstellen, dass auch bei einer zukünftigen Bebauung der Liegenschaften (im Anschluss an die Brandwände der Gebäude Goethestraße Nr. 47 und 50) bzw. einer möglichen Teilung der betreffenden Grundstücke eine fußläufige Durchwegungsmöglichkeit zwischen Goethestraße und Zinzendorfsgasse erhalten bleibt. Diese Durchwegung könnte (mit Hinweis auf die Darstellung „in ungefährender Lage“) auf den Liegenschaften Zinzendorfsgasse Nr. 13 oder 15 zu liegen kommen bzw. umgesetzt werden. Es handelt sich demnach um die Darstellung einer Umsetzungsabsicht welche in einem möglichen nachfolgenden Bauverfahren zu berücksichtigen sein wird. In diesem Zusammenhang darf darauf hingewiesen werden, dass die Legende zum Plan korrigiert wurde und nunmehr ausschließlich ein „Gehweg (in ungefährender Lage)“ vermerkt ist, eine befahrbare Radstrecke war hierbei nicht intendiert (vgl. Erläuterungsbericht zum 2. Bebauungsplan-Entwurf).

### Einwendung 3 (OZ 0088):

*Prinzipiell finde ich es nach wie vor gut und wichtig, dass hier ein Bebauungsplan erstellt wird, würde mir aber eine kritischere Haltung der Stadt (Baubehörde) gegenüber Interessen der Universität Graz (...) sowie privater (Groß)Investoren (...) wünschen. Im Rahmen der (äußerst wichtigen) Informationsveranstaltung sind mir doch gewisse Bedenken gekommen, ob hier private „kleine“ Hauseigentümer und die oben genannten Institutionen wirklich gleich behandelt werden. Ich habe zumindest den Eindruck, dass genau jene Projekte auch laut überarbeitetem Entwurf umgesetzt werden dürfen, die von den genannten Institutionen verfolgt werden.*

*Insgesamt möchte ich im Hinblick auf den 2. Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplanes noch (als Ergänzung zu den bisherigen Einwendungen im Hinblick auf den ursprünglichen Entwurf) folgende Einwendungen vorbringen:*

- 1.) Neben der bereits in der Vergangenheit erfolgten (bedenklichen) Erweiterung des Gebäudes in der Halbärthgasse 8 („kleiner“ Zubau im Innenhof), soll dieses nochmals erweitert werden dürfen: a) in der Tiefe (in den Innenhof): Diesbezüglich verweise ich auf meine bisherigen Einwendungen; b) in der Höhe: Hier wird mit einer „Angleichung“ an die Nachbargebäude argumentiert. Mit dieser Argumentation könnte man dann auch das Eckhaus Halbärthgasse/Harrachgasse und in der Folge alle Häuser in der Harrachgasse und schließlich auch alle übrigen Häuser im Bebauungsplan-Bereich aufstocken. Zudem verstoßen beide geplanten Erweiterungen gegen die max. Bebauungsdichte. Das Argument, dass die Bebauungsdichte im Hinblick auf den gesamten „Block“ stimme, da ja die Innenhöfe unverbaut bleiben sollen, ist aus meiner Sicht rechtlich nicht haltbar.*
- 2.) Die laut Entwurf mögliche Errichtung von zwei Gebäuden am südlichen Ende der Goethestraße ist – zusätzlich zu den bereits in den bisherigen Einwendungen vorgebrachten Argumenten – auch aus folgenden Gründen bedenklich: a) Massive Überschreitung der max. Bebauungsdichte; b) Ungleichbehandlung der übrigen Hauseigentümer, die keine Garagen in ihre Häuser einbauen dürfen; c) unzumutbare Verkehrsbelastung in der Goethestraße (im „Sack“) durch die vielen zusätzlichen Autos.*

*Anregung: Wenn schon eine Garage eingebaut wird, sollte diese auch den übrigen Anrainern zugute kommen, indem diese dort Stellplätze mieten oder erwerben können (es müssten einfach entsprechend viele Stellplätze geschaffen werden: z.B. durch mehrere Etagen).*

*Weitere Anregung: Warum werden unter der Goethestraße und unter der Harrachgasse keine (kostenpflichtigen) Anrainergaragen (mit der Möglichkeit direkter Zugänge zu den einzelnen Häusern, sofern die Hauseigentümer dies wünschen und bezahlen) errichtet? (...).*

- 3.) Eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Erdgeschosse in der Zinzendorfsgasse (nur für Wohnzwecke) halte ich für äußerst bedenklich. Dies stellt aus meiner Sicht eine teilweise Enteignung*

*der Eigentümer dar. Haftet die Stadt dann für Leerstände, die sich daraus ergeben, dass man ein leerstehendes Geschäftslokal nicht mehr in eine Wohnung umwandeln darf?*

- 4.) *Die Vorschreibung eines (meiner Meinung nach relativ willkürlich festgesetzten) Hellbezugswertes im Falle einer Fassadensanierung halte ich ebenfalls für sehr bedenklich. Diesbezüglich mit „Umweltüberlegungen“ zu argumentieren, halte ich für eher unangebracht, solange veraltete Dieselbusse in großer Anzahl durch die Harrachgasse fahren (...).*
- 5.) *Das Verbot eines Garageneinbaus im Altbestand halte ich ebenfalls für bedenklich, da die Abstellflächen auf öffentlichem Grund laufend reduziert werden. Soll man als Univiertelbewohner kein eigenes KFZ mehr haben? (...) Ich kenne niemanden in meiner Nachbarschaft, der sich (aus Umweltschutzgründen) kein Auto leisten will. Andererseits werden Pendler nach wie vor durch die günstigen Parkmöglichkeiten (grüne Zone) in die Stadt gelockt.*

*Abschließend möchte ich nochmals festhalten, dass der gesamte Entwurf aus meiner Sicht dem § 13 4.0 STEK widerspricht, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Qualität von Innenhöfen sowie die Beschränkung der Bodenversiegelung, weshalb ein konservatorischer Bebauungsplan (= Fixierung des derzeitigen Baubestandes; keine weiteren Bauten) angeregt wird. So wäre auch sichergestellt, dass alle vom Bebauungsplan betroffenen Hauseigentümer gleichbehandelt werden.*

Einwendungsbehandlung:

In Ergänzung der Beantwortung der Einwendungen zum 1. Bebauungsplan-Entwurf darf zu jenen, zum 2. Entwurf neu eingebrachten Einwendungen wie folgt ausgeführt werden:

Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist - insbesondere im Bereich der Blockrandecken oder bei kleinen Grundstücksflächen – teilweise bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Gemäß Bebauungsdichte-Verordnung „*können die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden*“. Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebauungsdichtehöchstwerte ist im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan bereits enthalten. Das Erfordernis einer erweiterten (*auf die Gründe des Ortsbildes abgestellten*) Begründung kann aus der Formulierung der entsprechenden Rechtsvorschrift (konkret durch Verwendung des Bindeworts oder) nicht abgeleitet werden.

Für die möglichen Neubauten im gegenständlichen Bereich wurde die erforderliche PKW-Stellplatzanzahl im 03.25.0 Bebauungsplan festgelegt. Die Errichtung einer größeren Tiefgarage ist aus den, in der Einwendung selbst beschriebenen, Gründen des Erhalts der Grünflächen und Bestandsbepflanzung nicht umsetzbar. In diesem Zusammenhang darf auf den inhaltlichen Widerspruch zwischen der *unzumutbaren Verkehrsbelastung in der Goethestraße (im „Sack“)* einerseits und einer erhöhten Verkehrsfrequenz durch eine größere Anrainergarage entsprechend der Anregung andererseits hingewiesen werden.

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

Inhaltlich darf ausgeführt werden, dass im Hinblick auf die Lage des betreffenden Planungsgebietes zwischen den beiden intensiv genutzten, öffentlichen Anziehungspunkten der Universität und des Stadtparks und einer entsprechend hoch frequentierten Straßenachse Zinzendorfsgasse die städtebauliche Zielsetzung einer Nutzungsdurchmischung in der straßenbegleitenden Erdgeschosszone gestärkt werden soll.

#### Einwendung 4 (OZ 0090):

*Ergänzend zu meinen Einwendungen vom 19. September 2022 zum ersten Entwurf des Bebauungsplanes bringe ich weitere konkrete Punkte zum zweiten Planentwurf fristgerecht ein:*

*Grundsätzlich ist es sehr zu begrüßen, dass eine Überarbeitung des Bebauungsplans stattgefunden hat, jedoch schießt auch der zweite Entwurf am Ziel vorbei. (...) Zwar wurden die großzügigen Bebauungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für die an die Zinzendorfgasse angrenzenden Liegenschaften verworfen, bei genauerer Betrachtung (...) muss man jedoch feststellen, dass das eigentliche problematische und wirklich kritische Großprojekt, die bauliche Verlängerung der Goethestraße, weiterhin möglich gemacht wird. Durch die Ermöglichung dieses Projektes besteht die akute Gefahr von massiven Eingriffen in die Natur sowie in den derzeitigen Bestand.*

*[...]*

*Der zweite Entwurf lässt es weiterhin zu (...) das kritische Großprojekt zu errichten. Wie ich bereits in den Einwendungen vom 19. September 2022 näher ausgeführt habe, fallen dieser Verlängerung der Goethestraße nicht nur wichtige Grünflächen sowie ein bedeutender Baumbestand zum Opfer, vielmehr würde auch die einzige Frischluftschneise, die das Gebiet versorgt, massiv beeinträchtigt werden. (...)*

*Es ist einigermaßen befremdlich, dass mit dem neuen Flächenwidmungsplan zahlreiche Grundstücke mit hohen Kosten für die öffentliche Hand in Sonderflächen für Grünraum umgewidmet werden sollen, während gleichzeitig wertvolle Grünflächen aus Privatinteressen vernichtet werden.*

*Auch die Ergänzung des maximalen Grades der Bodenversiegelung von 0,20 in § 3 Abs 3 des zweiten Planentwurfes ist zwar gut gemeint, schützt jedoch keineswegs die vorhandene Vegetation und trägt auch nicht zum Schutz und Erhalt sowie der positiven Weiterentwicklung des Grünraumes und Grünbestandes bei, wie dies die Zielvorgaben des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts (4.0 STEK) fordern. Jegliche zusätzliche Flächenversiegelung bedingt große Nachteile in Bezug auf die Wohn-, Luft- und Lebensqualität im Planungsgebiet.*

*Weiters steht die maximal erlaubte durchgehende Gebäudehöhe von 21 Metern ebenfalls entgegen jeglichen Zielvorgaben des 4.0 STEK und fördert die Beeinträchtigung der oben erwähnten Frischluftschneise massiv. (...) Außerdem sollte der Entwurf beinhalten, dass mögliche Neubauten an die vorhandene Vegetation angepasst werden müssen. (...)*

*Besonders problematisch ist zudem, dass auch gem. § 7 Abs 2 des zweiten Planentwurfes die Möglichkeit eingeräumt wird, eine gemeinsame (Groß)-tiefgarage zu errichten. Diese würde zusätzlich einen massiven Eingriff in die bestehende Vegetation bedeuten. (...) Außerdem würde die Errichtung neuer Zubauten samt Tiefgaragen zu einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens, der Lärmbildung, der Staubbelastung und Luftverschmutzung sowie der Wärmebildung führen - allesamt Aspekte, welche im Planungsgebiet bereits jetzt äußerst kritisch sind.*

*Zudem möchte ich nochmals unterstreichen, dass die bestehenden Gebäude in der Goethestraße ein wunderschönes und sehr gut erhaltenes Gründerzeit-Ensemble darstellen, welches durch Bauvorhaben, die der zweite Bebauungsplanentwurf ermöglicht, weiterhin akut gefährdet ist.*

*Ich ersuche Sie daher nochmals, die weiterhin bestehenden nachteiligen Auswirkungen des Nichterhalts der heute bestehenden Höfe, Gärten, Grünflächen samt ihrem schützenswerten Baum- und Pflanzenbestand zu berücksichtigen und auch gegen den Nutzen möglicher zusätzlicher Bebauung dieser Flächen abzuwägen und eine dementsprechende Interessensabwägung durchzuführen.*

*[...]*

*In Anbetracht meiner Einwendungen vom 19. September 2022 zum ersten Planungsentwurf sowie jener aus diesem Schreiben, möchte ich Sie abschließend darum bitten, den zweiten Entwurf des Bebauungsplanes 03.25.0 „Zinzendorfgasse -Halbärthgasse -Harrachgasse - Goethestraße -Glacisstraße" III. Bezirk, KG Geidorf erneut zu überarbeiten und auf die angesprochenen Punkte, insbesondere die zusätzliche Flächenversiegelung sowie die Zerstörung von Grünraum Rücksicht zu nehmen.*

Einwendungsbehandlung:

In Ergänzung der Beantwortung der Einwendungen zum 1. Bebauungsplan-Entwurf darf zu jenen, zum 2. Entwurf neu eingebrachten Einwendungen wie folgt ausgeführt werden:

Die Ergänzung des *Grades der Bodenversiegelung* in § 3 Abs. 3 der Verordnung zum 03.25.0 Bebauungsplan erfolgt auf Grundlage der Einwendung der Abteilung 13 (Referat Bau- und Raumordnung) der Steiermärkischen Landesregierung, worin darauf hingewiesen wird, dass diese Festlegung gemäß aktueller Fassung des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes zu den Mindestinhalten der Bebauungsplanung zählt und somit einzufügen ist. Inhaltlich entspricht die ergänzte Bestimmung den städtebaulichen Zielsetzungen für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ welche zwischenzeitlich in der *Verordnung (...) über die Festlegung des Grünflächenfaktors* abgebildet sind.

Für die möglichen Neubauten im Bereich der Goethestraße wurde die erforderliche PKW-Stellplatzanzahl im 03.25.0 Bebauungsplan festgelegt. Die Möglichkeit zur Errichtung einer entsprechenden Tiefgarage wurde zudem im Plan grafisch abgegrenzt um den Flächenverbrauch faktisch zu beschränken. Die Errichtung einer größeren Tiefgarage ist aus den, in der Einwendung selbst beschriebenen, Gründen des Erhalts der Grünflächen und Bestandsbepflanzung nicht vorgesehen.

Bei der Goethestraße handelt es sich um eine Verkehrsfläche (Gemeindestraße) im öffentlichen Gut – diese ist daher zum Gemeingebrauch bestimmt und somit von jeder Person unter den gleichen Bedingungen (zum Fußgänger-, Radfahrer- oder Fahrzeugverkehr) nutzbar.

Erforderliche Maßnahmen zur Abwicklung von Zu- und Abfahrten im südlichen (Sackstraßen-)Abschnitt der Goethestraße wurden durch das Planungsbüro „PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH“ geprüft. Dabei wurde auch die Zufahrt für Müllfahrzeuge berücksichtigt. Die hierfür erforderliche (Um-)Gestaltung der Verkehrsflächen (wie z.B. Konzepte für Anwohnerparken oder „Blaue Zonen“ oder erforderliche Ausweichbereiche) können jedoch nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren auf Basis des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes festgelegt werden.

#### Einwendung 5 (OZ 0091):

*[...] Die Stadt sollte die Grünflächen vergrößern und nicht verkleinern!!*

*Dies betrifft vor allem die geplante Verlängerung der Gründerzeit-Bebauung in der Goethestraße sowie die quer zur Zinzendorfgasse liegenden möglichen Hof-Bebauungen. Aufgrund der aktuellen Festlegungen des Bebauungsplanes gehen einerseits wertvolle unversiegelte und nicht unterbaute Grünflächen verloren. Andererseits werden durch die konzipierte Ausrichtung der Baukörper bestehende Blickbeziehungen sowie die Durchlüftung in starkem Maße eingeschränkt. Allein dies lässt in den bereits jetzt durch die Klima-Erhitzung im Sommer stark beeinträchtigten Innenstadt-Zonen weiter steigende Überhitzung erwarten.*

*Damit steht der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf im Widerspruch zu den unter § 26 - Baulanddurchgrünung im Erläuterungsbericht angeführten Zielen.*

*Zusätzlich erwähnenswert erscheint der Umstand, dass unter § 4 (2) eine Festlegung getroffen wurde, welche es ermöglicht, die Tiefgarage über die Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien hinaus zu erweitern und damit die unterbaute Fläche über die zukünftigen Baukörper hinaus zu erhöhen und damit die unversiegelte Fläche weiter zu reduzieren.*

*(...)*

*Die Nachverdichtung im Bereich der It. Bebauungsplan geringfügig zu verlängernden, endständigen Goethestraße führt aus unserer Sicht ebenfalls zu einer deutlichen Verschlechterung des ohnehin bereits eingeschränkten Verkehrsflusses in diesem Bereich. Bereits jetzt kommt es regelmäßig zu längeren Wartezeiten aufgrund reversierender PKW's sowie der Abfallentsorgung und nicht zuletzt der Anlieferung für den Gastro-Betrieb (Propeller). Zukünftig wird die Situation durch die deutlich erhöhte PKW-Frequenz noch anfälliger für Verkehrsbehinderungen.*

*Der südliche Bereich der Goethestrasse kann sicher nicht mehr den zu erwartenden Verkehr aufnehmen.*

*Die Auswirkungen auf die Anrainer sind massiv, da sich der Verkehr in der Sackgasse vervielfältigen wird.*

*Diese Verbauung wird auch eine optische Verengung im Bereich der Sackgasse erzeugen, welche den Gesamteindruck, den die Goethestrasse derzeit bietet, nachhaltig zerstören wird.*

*Eine wie in der zugehörigen Verordnung zum gegenständlichen Bebauungsplan unter § 3 (1) festgelegte, mögliche Dichteüberschreitung gegenüber der Festlegung im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unsererseits ebenfalls als kritisch betrachtet. Eine bessere Massnahme wäre auch im Sinne der Nachhaltigkeit, die Schaffung von ordentlichen Abstellflächen für Räder.*

*Weiters wäre auch eine künstlerische Gestaltung der beiden Feuermauern am Ende der Goethestrasse eine Massnahme, welche vor allem den Anrainern aber auch der ganzen Bevölkerung mehr entsprechen würde. Ein Vorschlag dazu liegt bei. (...)*

Einwendungsbehandlung:

In Ergänzung der Beantwortung der Einwendungen zum 1. Bebauungsplan-Entwurf darf zu jenen, zum 2. Entwurf neu eingebrachten Einwendungen wie folgt ausgeführt werden:

Zur Kritik wonach die mögliche Bebauung am südlichen Ende der Goethestraße zu einer Beeinträchtigung der Luftzirkulation führt, wird ausgeführt, dass unter Berücksichtigung der Dimensionen der bestehenden Blockrandbebauung und der beiden intensiv begrünten Innenhofbereiche sowie der vorherrschenden Windsysteme im betreffenden Planungsbereich (gem. Informationen aus dem KIS „Klimainformationssystem“) durch die vergleichsweise geringen Bauvolumina keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

In diesem Zusammenhang darf auch auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt.* Dabei wurde auch die mögliche Höhenentwicklung der Bebauung in der Goethestraße berücksichtigt.

Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist - insbesondere im Bereich der Blockrandecken oder bei kleinen Grundstücksflächen - teilweise bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Gemäß Bebauungsdichte-Verordnung „*können die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden*“. Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebauungsdichtehöchstwerte ist im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan bereits enthalten. Das Erfordernis einer erweiterten (*auf die Gründe des Ortsbildes abgestellten*) Begründung kann aus der Formulierung der entsprechenden Rechtsvorschrift (konkret durch Verwendung des Bindeworts oder) nicht abgeleitet werden.

Einwendung 6 (OZ 0092):

*(...) Meinem Antrag, die Bauhöhe an die Nachbarbauten anpassen zu können, wurde wegen eines gegenteiligen Votums der Altstadtkommission leider nicht entsprochen. Eine Sturmrisikountersuchung sei nicht erfolgt. Diese sollte vor einer endgültigen Entscheidung über die mögliche Bauhöhe des Hauses Zinzendorfsgasse 9 vorgenommen werden.*

*Der 2. Entwurf zeigt für die Zinzendorfgasse 9 eine gelbe Markierung. Danach ist für die Flächen im Erdgeschoß keine Wohnnutzung vorgesehen. Sie wiesen darauf hin, dass dies nur für zukünftige Bauten, nicht aber bestehende Häuser gelte. Das sollte dann aber auch im Bebauungsplan stehen.*

*Der 2. Entwurf sieht vor, dass je 250 qm Freifläche ein Laubbaum zu pflanzen sei. Es war das besondere Kennzeichen unseres Gartens, daß er nur immergrüne Pflanzen hatte. Dies sollte so bleiben. Es sollten keine Bäume gefällt werden müssen, um Platz für Laubbäume zu schaffen.*

*Geändert wurde durch den 2. Entwurf die Baugrenzlinie des Hauses (...). Damit liegt ein Teil unseres Hauses außerhalb der Baugrenzen. Dies gilt auch für den mittleren Abschnitt des Hauses, denn unter der oberen Terrasse ist im Erdgeschoß Wohnraum. Wir bitten, die Baugrenzlinie bei uns und den Nachbarbauten an den vorhandenen Baubestand anzupassen. Beim Haus Nr. 7 sollte dabei auf der rechten Seite die im 2. Bebauungsplanentwurf vorgesehene Baugrenzlinie auf die Höhe unserer Baugrenzlinie zurückgenommen werden. (...)*

Einwendungsbehandlung:

In Ergänzung der Beantwortung der Einwendungen zum 1. Bebauungsplan-Entwurf darf zu jenen, zum 2. Entwurf neu eingebrachten Einwendungen wie folgt ausgeführt werden:

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

Dies betrifft auch die beschriebene Thematik der Baumpflanzungen; das Erfordernis zur Umsetzung von Baumpflanzungen je 250 m<sup>2</sup> Freifläche entsteht ausschließlich bei der Umsetzung entsprechender Baumaßnahmen. Selbstverständlich werden Neupflanzungen von Bäumen aus eigenem Interesse (außerhalb von Bauverfahren) auf der Liegenschaft hiermit nicht beschränkt.

Die beschriebene Abweichung der Baugrenzen zum Bestandsgebäude wurde im Plan korrigiert.

Einwendung 7 (OZ 0093):

(...)

*- Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte bedarf auch einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die Festlegung des § 3 (2) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.*

*- Auch für den Bebauungsgrad ist im Grunde die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich, zumal in den Entwurfsunterlagen Tiefgaragenrampen, Liftzubauten, Einhausungen von Kellerabgängen und überdachte Fahrradabstellplätze außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden und diese allenfalls bei der Berechnung des Bebauungsgrades zu berücksichtigen sind.*

*- Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 3 (4) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.*

*- Mit Verweis auf das Determinierungsgebot ist in § 5 (3) das Ausmaß für die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch bestimmte einschränkende Vorgaben eindeutig zu definieren.*

- In § 5 (4) sind die „zulässigen (Sattel?) -Dachformen“ durch verbindliche bzw. einschränkende Formulierungen (...) zu ersetzen (...).

Damit im Zusammenhang wird hinterfragt, ob die Bestimmung des § 5 (7) nur bei Satteldächern oder ob diese auch bei anderen Steildachformen (zB Walmdächer – vgl. ua. Bestandsbebauung am Glacis) anzuwenden ist. Allenfalls wären auch dahingehend Klarstellungen erforderlich.

- Zu den Bestimmungen des § 6 (6), dass großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden [...] unzulässig sind, sind aufgrund des Determinierungsgebotes ebenfalls Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m<sup>2</sup>) die Vorgabe „großflächig“ umfasst.

- Bei einzelnen Bestimmungen (vgl. zB § 7 (7)) ist es derzeit nicht nachvollziehbar, dass diese ausschließlich bei Neubauten, jedoch nicht bei Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten angewandt werden sollen. Es wird um Prüfungen ersucht bzw. sind ergänzende Erläuterungen erforderlich.

- Hinsichtlich der Festlegungen des Räumlichen Leitbildes ist in den Erläuterungen darzulegen, warum davon ausgegangen wird, dass diese übergeordneten Vorgaben im BPL hinreichend umgesetzt wurden, allenfalls wäre auch die Anwendung von Ausnahmebestimmungen anzuführen. (...)

- Für die verbindliche Umsetzung der in den Erläuterungen angeführten Vorgaben (...) wären entsprechend bestimmte Wortlautfestlegungen erforderlich.

- In der Plandarstellung sind im Sinne der gebotenen Rechtssicherheit zum Teil Kotierungen von Bauflucht- bzw. -grenzlinien und von unterschiedlichen Höhenzonen zu ergänzen.

- Für den in der Plandarstellung in der Lage ungefähr eingetragenen Geh- und Radweg werden in der gebotenen Rechtssicherheit im BPL konkrete, verbindliche Festlegungen bzw. Mindestqualitäten als erforderlich erachtet.

Einwendungsbehandlung:

Dem Großteil der formulierten Einwendungspunkte konnte durch entsprechende Ergänzungen und Korrekturen im Erläuterungsbericht zum 03.25.0 Bebauungsplan entsprochen werden.

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

Derzeit besteht, aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Grundstücks Nr. 2413; KG Geidorf, eine Anbindung an die Zinzendorfsgasse und die Goethestraße. Der bestehende Gastronomiebetrieb ist derzeit jedenfalls über das straßenseitige Bestandsgebäude und den Gastgarten von beiden Straßen zugänglich. Die im Bebauungsplan dargestellte Durchwegung soll sicherstellen, dass auch bei einer zukünftigen Bebauung der Liegenschaften (im Anschluss an die Brandwände der Gebäude Goethestraße Nr. 47 und 50) bzw. einer möglichen Teilung der betreffenden Grundstücke eine fußläufige Durchwegungsmöglichkeit zwischen Goethestraße und Zinzendorfsgasse erhalten bleibt. Diese Durchwegung könnte (mit Hinweis auf die Darstellung „in ungefährender Lage“) auf den Liegenschaften Zinzendorfsgasse Nr. 13 oder 15 zu liegen kommen bzw. umgesetzt werden. Es handelt sich demnach um die Darstellung einer Umsetzungsabsicht welche in einem möglichen nachfolgenden Bauverfahren zu berücksichtigen sein wird.

In diesem Zusammenhang darf darauf hingewiesen werden, dass die Legende zum Plan korrigiert wurde und nunmehr ausschließlich ein „Gehweg (in ungefährender Lage)“ vermerkt ist, eine befahrbare Radstrecke war hierbei nicht intendiert (vgl. Erläuterungsbericht zum 2. Bebauungsplan-Entwurf).

Einwendung 8 (OZ 0094):

Als EINWENDER zum 1. Bebauungsplan - Entwurf wende ich erneut gegen die 2. Auflage des Bebauungsplans 3.25.0 und Anhörung gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG i.d.G.F. ein.

1. Ein geordnetes RLB gemäß § 22 (7) StROG liegt wieder nicht vor. Das Vorliegen einer Sammlung an Durcheinander im Erläuterungsbericht

Es hinterläßt den Eindruck, den § 22(7) erneut als lästiges Anhängsel statt als Möglichkeit eines Entwicklungsplans über die PROFORMA Abwicklung hinaus Bebauungsplanung als Quartiersentwicklung (RLB !!!) - kleinmaßstäbiger Art und Zielen - vorzubereiten ohne es schon mit Masseinheiten zu detaillieren, das Aufgabe des Bebauungsplans ist.

Sich endlich mit den GRUNDSÄTZEN der räumlichen Entwicklungsplanung des STEK" zur Vorbereitung der Bebauungsplanung " zu befassen und sich kleinerer Art zu suchen statt sich mit ihnen partout nicht beschäftigen zu wollen oder sie überzudetaillieren.

Dieser Weg beinhaltet daher vorrangig eine „FORUM der aktiven Bürgerbeteiligung und größerer Zielangaben und ist daher Gegenstand eines STEK (Örtl. Entwicklungskonzepts). Um diese Aufgabe MIT oder DURCH die Bürger auszudrücken und deren Berater ist als VORAUSSETZUNG für die Einlösung der Legitimität des STEK oder der örtlichen ENTWICKLUNGSPLANUNGEN zu betrachten.

BEZIRKSbürgerinitiativen - nicht Parteien - sind daher vom Stadtplanungsamt und von der Baubehörde zu Beginn jeglicher planerischer, berichtsrelevanter und der Erörterungen baulicher Maßnahmen als mögliche, und spätere widerspruchsfreie Folge zu Mitarbeit und zuvor Äußerung darüber zur Stellungnahme EINZULADEN.

Wegen der Falls angeblicher Unmöglichkeit aus Zeitmangel für das Personal der Sachreferenten sind KRÄFTE von außerhalb) in Zukunft als Koordinator/in oder Berater zu einschlägigen Arbeiten solcher Arbeitsgruppen namhaft zu machen oder vorzusehen. Externe Bearbeiter für diesen Gesetzesteil sind als Bearbeiter abzustellen/

einzustellen/anzufordern. Weil:

ansonsten das STROG, dem alle politischen Parteien im Stmk. Landtag zugestimmt haben, als rechtswidrig und folglich ungültig anzusehen ist.

- wegen Unvollständigkeit der LESBAREN Plandarstellung ( M 1 : 1.000)

- wegen in allen erforderlichen Fällen von Sondergebieten im M 1 : 500

wie Ensembleschutzzonen nach GAEG jenseits des Falls von Flächenwidmungen beim Wunsch von Ortserneuerungsgebieten (PLZVO"OE") sowie in Ersichtlichmachungsfällen z.B. gefährdeten Kunstwerken an oder innerhalb Bauwerken sowie Naturdenkmälern und geschützten Landschaftsteilen, statt diese beiden zu verstümmeln, zu verändern, zu verunstalten oder zerstören zu lassen, wie das im DSG 2023 hptsl.in den §§ 4 und 5 und zugehörigen Teilen als VERBOT angesprochen

wird.

a) Dazu gehören im BB - Gebiet 3.25.0 auch alle Örtlichkeiten der Verdachtsgebiete des Gräberfelds um die Leechkirche als BODENDENKMAL und sind daher diese nicht zu als mögliches neues Bauwerk aufzufassen oder vernachlässigen.

b) SIE und DENKMÄLER gelten daher für wenigstens die Hälfte des BBPI. Blocks idGF. 3.25.0 zwischen GLACISSTRASSE und GOETHESTRASSE und Zinzendorfsgasse 1 - 13 (= Höhe Örtlichkeiten des Gebäudes des früheren Aufbahrungsgebäudes in Bericht und Planwerksausführungen) wegen des A-Priori Verdachts auf Bau- und Bodenfunde bei jeder Bautätigkeit.

c) Alle Bauführungen in diesem Geviert sind bis in die Tiefe der Kellergeschosse der Gebäude dahingehend zu unterwerfen und durch ASSISTENZ der Abteilung Bodenkmal des BDA sowie mit der Sorgfalt eines/er zusätzlichen Grabungsleiter/in als sonderbeauftragte Person in diesem Anlaßfall auszuführen.

d) Ein diesbezügliches AUSSTELLUNGSGEBÄUDE (Aufbahrungsgebäude Zinzendorfsgasse 13 u. relevante)

für alle derartigen Bodenfunde ist daher dafür vorzusehen.

e) Die im 3.25.0 beabsichtigten "zusätzlichen" Bebauungsvorhaben der Eigentümer der Gebäude

im 1. und 2. Entwurf haben daher zu entfallen. Alle derartigen Änderungen sind im Plan des Bestands 1.1. 2024 einzutragen und Umsetzungen im im Erl.bericht festzuhalten. Das gesamte Geviert (im Plan 1: 500) ist WIE BESCHRIEBEN dieser Zusatzmassnahme zu unterwerfen und "RESTAURIERUNG " als Leitgrundsatz im Maßstab 1: 250 Erläuterungsbericht wie auch im Bauakt vorzusehen und zu verankern.

f) Das gesamte genannte Gebiet ist gut gekennzeichnet als ENSEMBLE gemäß DSG 2023 auszuweisen und in der jeweiligen Gemeinde (Graz: "STEK") "Grün über Gräberfeld" und als solches in Zukunft in Betracht zu ziehen

g) Die Firma DEMOLIT Graz ist wegen der kürzlichen KUNSTWERK - verändernden Übermalungs- und Zerstörungsarbeiten im Flur des Hauses Krenngasse 31 in den nächsten 5 Jahren von allen Schutzzonen gem. GAEG I bis VI und allen Dorfkernen des ländlichen Raums a priori auszuschließen.

Bis zu diesem Zeitpunkt der Erfüllung der Voraussetzungen gilt die Bausperre gemäß § 9 Stmk. Baugesetz automatisch als verlängert.

h) "SICHERUNG" und "RESTAURIERUNG" sind als übergeordnete GRUNDSÄTZE für Bauvorhaben in den bezeichneten Schutzzonen I bis VI in Graz daher zu übertiteln.

## Teil 2

Nach Versendung der ZUSAMMENFASSUNG DES 1. TEILS - betreffend die UNVOLLSTÄNDIGE AUSFÜHRUNG des "RLB" als VORBEREITUNG für die BEBAUUNGSPLANUNG mit FEHLEN der TEILE 2 ist daher das RLB deswegen NICHT rechtswirksam. Die Teile der AUSFÜHRUNGEN außer "BEREICHSTYP" ( 2. Satz zum § 22(7) des StROG) und damit Beschreiten eines gesetzeskonformen Weges Fehlen, da die ÄNDERUNG des RLB im BEREICHSTYP - Plan für den BEBAUUNGSPLAN 03.25.0, das ist das Geviert Glacisstraße 17-25, Rittergasse 1 und 2, Zinzendorfsgasse 1-15 und Zinzendorfsgasse 17 -29, Halbärthgasse 2 - 16, Goethestrasse 44 - 50 und Goethestrasse 41 - 47 sowie Harrachgasse 2 - 10 und 12, 12 a, 12 b, 12 c sowie 14 -34 vergessen/versagt wurde. Dass das RLB ist Vorbereitung = Grundlage zur/für Bebauungsplanung (nach STEK 4.02) und ..... - vielleicht aber noch immer auch für Bauverfahren (STEK 4.0 Seite 70 unten) - Vertiefende Betrachtungen gilt.

In jedem Fall aber hat die Stadtplanung Graz das RLB begonnen - aber nicht vollständig und daher NICHT rechtswirksam fortgesetzt, weil: Die wichtigen Folgebereiche nach § 22(7) der "GRUNDZÜGE" NICHT fertiggestellt und damit ein RECHTSTORSO betreffend "BAU..., ERSCHLIESSUNG, GRÜNGESTALTUNG, UND DERGLEICHEN " (IST, nicht Soll - Bestimmungen !!) hinterlassen wurde. Der weitere Gemeinderatsbeschluss zur Bedeutung des KLIMASCHUTZES ist wesentliche, raumwirksame Änderung. Der Rechtstorso liegt als Rechtsgrundlage daher unvollständig, UNRICHTIG auf.

Beispiel: Die Grundfläche für die geänderte Form ist für die beiden großen Innenhöfe der BebauungsplanTEILE des BP 03.25.0 nach "Bürger - RLB - Meinung" des STEK grüneinzutragen und erfordert das trotz anderer Meinung in der STADTPLANUNGSLEITUNG damit auch im im Flächenwidmungsplan 4.08 damit einen HINWEIS (z.B. "grüner Punkt") auf ein Bürger - RLB.

Im Bebauungsplan 03.25.0 muß es daher einen Hinweis auf den Flächenwidmungsplan 4.07 (und später 4.08) geben, daß das Bürger - RLB einen NICHT zu BEBAUENDEN "Freihaltebereich BODENFUNDE" und "Freihaltebereich UNIVERSITÄTSGARTEN" als NICHT - BAULAND gibt, und der Hinweis "Aufstockung" bei Flächenbedarf für eine Baubehörde in Land oder Ministerium im gibt - und damit EG- Durchgängigkeit zu überlegen !( Halbärthgasse 8).

## 2. Detailveränderungen gegenüber dem 1. Auflageentwurf

Kritik: Der in den Medien als "erheblich zu verbessernde 2. Entwurf" (Kl.Ztg.) erfuhr mit Ausnahme geringfügiger, textlicher Veränderungen planlich keine ! deutlich verbesserte Veränderung durch die Sachbearbeiter. Auch auf die "Gentrification - Falle" durch die angegebene "versuchte ZWANGSNUTZUNG der gesamten beiden Häuserseiten der Zinzendorfsgasse für NICHTwohnnutzungen und die versuchten Vorbehalte für Sekundärnutzungen und Verdrängen von Wohnungen mit dem scheinpositiven Effekt von Neubauwohnungen im Hofgrün ( Minus Wohnungen , Minus Grün !) fielen die Sachbearbeiter prompt auf die Investoren - (Banken)masche hinein : Grünverlust (siehe GRÜNFLÄCHENVERLUST) durch

Zubauzwang ist die Folge aber auch Bürgervertreibung aus der ZINZENDORFGASSE durch Nicht-Wohnungsverbesserungsdarlehen seitens der Geldinstitute sowie der Wohnbauförderung!!

Auch ein umgekehrter Programmcharakter hätte sein Falsches! Die Erneuerung kann nur durch den Akteur selbst und seine Investition in beide Richtungen erfolgen. Manche Räume eignen sich, andere nicht- und nicht durch Zwangsausstattung "für Mülleimer oder Radabstellplätze" mit gleichzeitigem Vertreibungsprogramm für Mieter oder Wohnungseigentümer wegen Errichtung von Hinterhofwohnungen in mutmaßlich (teuren) Appartementneubauwohnungen im grünen Hinterhof oder im GRÜNEN !

Diese Regelung hat aus Sicht der Stadt Graz unbedingt zu entfallen, ein gutes Mix - Programm ist stattdessen und langsames Entwicklungstempo wünschenswert!

Die Erstellung des RLB durch mehr kritische Bürger vor Ort (= "Bezirksbürgerinitiative") an das Stadtplanungsamt (und gleichlautend die verantwortliche Stadträtin) und von diesem an den GR-Planungsausschuß und in der Folge dem Gemeinderat als Beschlußfassungsorgan soll damit vorgelegt werden. Neben der grundsätzlichen Kritik der Verweigerung der gesetzeskonformen Durchführung gem. StROG durch das A 14 als Vorbereitungs - Grundlage für die Bebauungsplanung in Form des Räumlichen Leitbilds (RLB) - - VOR der Bebauungsplanung - und Grundlage für die Bebauungsplanung (und Bauverfahren - s. STEK 4.0 ??) - werden folgende GRAVIERENDE Änderungen angeführt, die

z.T. schon in meiner 1. Einwendung angeführt, aber zur Aufnahme nicht in den 2. Entwurf aufgenommen wurden, der Reihenfolge gemäß § 22 (7) StROG.

"Bereichstyp".

2.1. Innerhalb des BEREICHSTYP (Erfordernis kleinräumiger Änderung) westlich der alten Aufbahrungshalle (Höhe Zinzendorfsgasse 13 und Leechkirche Kern des bisher ältesten Grabhügels aus 900 v. Chr.) wurde von mir als Einwender KEINE bauliche Veränderung aus Gründen des zu vermutenden Gräberfeldes/Friedhof als mutmaßlicher Standort von Bodenfunden als zu genehmigen ausgewiesen ! Oder sind Arbeiten unter Niveau bis in Kellertiefe von der Abteilung Bodenfunde des BDA sorgfältig zu begleiten, zu dokumentieren und auszuwerten. Alle relevanten Arbeiten und Bodenfunde (Mittelalterfriedhof - und früher) sind in einem Ausstellungsgebäude (Friedhofsbereich) auszustellen. Solche und bisherige Funde, die die Geschichte der Stadt Graz zur Umschreibung/Detaillierung ca. 1995 und später veranlaßten, sind in Literaturhinweisen durch die Abt.für Bodenfunde im BDA anzufinden und bis in eine entsprechende Tiefe von der Oberfläche auszuführen. Der 1. Teilbereichstyp wurde als Gebiet im EinwendungsPLAN im Blockteil West eingetragen. Er trägt den Namen "Bodenarchäologischer Freibereich" und ist dick hellgrün umrandet. Er reicht jeweils bis an die hintere Hausgrenzziehung Harrachgasse 2 -22 einschl. der Hausnummern 12 a,b und c , Glacisstraße 17-25, Rittergasse 1 und 2, Zinzendorfsgasse 1 - 15, und Goethestrasse 44 - 50.

2.2. Der 2. Teilbereichstyp schließt östlich der Häuser Goethestrasse 41 bis 47 und Harrachgasse 26 bis 34, Halbärthgasse 2 -16 und Zinzendorfsgasse 29 -17 umgrenzt an. Dieser umschlossene Bereich wurde infolge gutteiligen Universitätsbesitzes und großen grünen Innenhofs in der Einwendung als 2. Bereichstyp für den Bebauungsplan - Bezeichnung "Universitätsgarten" in der Planbeilage kenntlich gemacht. Das bereits teilbebaute Universitätsgrundstück Halbärthgasse 8 hielt weiteren Bebauungsversuchen von Bundesbaubehörden bislang stand (Bez. "Universitätsgarten".) Begrünungskampagnen des Klimaschutz - Sektors oder innerer Durchgängigkeit Ost - West und Süd - Nord wurden bislang intern diskutiert . Sodaß eine Ausweisung " Universitäts - Gartenpark" als Gebietsentwicklung im Rahmen eines Bauprojekts nicht/anders zur Diskussion steht.

2.3. Außerhalb des Gebiets findet eine Diskussion zu Universitätsentwicklung des Fortbildungs- und Vorklinikbereichs samt erheblichen Umbauten statt. Trotz heftiger Kritik an der Fällung der großwüchsigen und breitkronigen Platanen auf schmalen Grünstreifen wurde sie nicht zum Bebauungsplangebiet gehört. Sie liegt außerhalb, wirkt aber ins BB - Plangebiet ( Autonomie der Bundesbehörde ?) beiträgt.

"GRUNDZÜGE Bauliche Gestalt ..."

Die Grundzüge der BLOCKKRANDBEBAUUNG war Wille des Gemeinderates, die Kleinräumige Berücksichtigung fehlt aber. Im Fall des Friedhofs hinter der Leechkirche wäre sie als Freiland im Plan zu berücksichtigen und in genauerer Plandarstellung (RLB ?) festzulegen. Dasselbe gilt zwischen Halbärthgasse und dem Sack Goethestraße. Um zu vermeiden, daß Universitätbauten diese grünen Höfe (anders) verbauen, wäre es angebracht, daß Bezirksbürgerinitiativen in besonderer Kenntnis der örtlichen Situation aufgreifen und die Verbauung nicht (großen) Immobilienfirmen, Bauträgern überlassen werden. Eine präzisere Darstellung des Schutzes von Grün und Altbausubstanz müssen auch auf auf kleinräumiger Ebene qualitativ verbessert definiert werden können. Andernfalls würden auch große Bauträger , Immobilienhändler u.dgl. durch vorbereitende Hausabbrüche en masse ganze Quartiere wie z.B. die Zinzendorfsgasse Haus für Haus zerstören können, wenn die ASVK statt des angeführten Begriffs "UMBAU" deutlicher "ERHALTENDE ERNEUERUNG" anführt. In einem anderen Quartier von Graz (Andritz, Leonhard) hat die Bezirksbürgerinitiative für den Bereich BAU deswegen als GRUNDSATZ diesen Ober - Begriff als Leitbegriff überschrieben (Vorrang der erhaltenden Erneuerung und Darstellung im Maßstab 1: 500 bei Um- und Neubauten verlangt) Die seriellen und den Grünraum zerstückelnden Wohnbauten im hinteren Hof Zinzendorfsgasse sollten daher entfallen. Vorschlag : Anhand eines MUSTERBEISPIELS Zinzendorfsgasse 21 und 25 könnte man Typus und Verhalten der Neubevölkerung im bestehenden Bebauungsplan testen. Die Erfahrungen könnten auf die Änderungserfordernisse Rücksicht nehmen. Alle sonstigen kammartigen Erweiterungen sollen im 2.Bebauungsplan östlich der Aufbahrungshalle Zinzendorfsgasse 13 (s.o.) ENTFALLEN , westlich davon ohnedies ("Freihaltebereich Bodendenkmal" siehe Planbeilage.) Jedenfalls ENTFALLEN sollen die beiden VERLÄNGERUNGEN der Goethestrasse nach Süden (52, und 49) aus mehreren Gründen (Kleinklima in beiden Hofteilen östlich und westlich der Goethestraße, Verkehrschaos wegen der KFZ -Ein - und Ausfahrten, generierte 20 Stellplätze, statt KFZ - Einmietung auf der gegenüberliegenden UNI - Groß -Garage. Vorschlag: Ersatz durch Radabstellplätze im EG unter dem Gerüst der Stahlbrücken - Cafe Terrasse im 1./2. OG durch Brücke über die Goethestrasse und beidseitigem Treppenauf- und -abgang vom WH Propeller, vormals Schubert Hof.

"GRUNDZÜGE der GRÜNGESTALTUNG" Durch die Führung der Goethestraße werden die beiden großen Grünflächen "Universitätsgarten" in der Osthälfte und "Boden - Archäologie- Freihaltebereich" im der Westhälfte getrennt. Sowie kleine Gartengrün- als Randgärtchen - Flächen mehr oder weniger grün bis fest als Hausgärten in unmittelbar anschließenden Privathofgärtchen in vorderen und in hinteren Haushofflächen der jeweiligen Adressen gehalten. Der

Universitätsteil sollte dauerhaft als Uni - Garten und samt privaten Gasthausgärten einem Grüngestaltungsbewerb unterworfen werden. Einzelne feste Plätze sowie aufgehendes Mauerwerk und die kleine Aufgangsfläche zur Leechkirche sollen dabei sein. Die derzeitige Verkehrsberuhigungskampagne "Zinzendorfsgasse" ist samt Grüngestaltung in Umsetzung begriffen und sollen dabei sein. Daß nur geschäftliche und subalterne Zwecke hermetisch der NICHTWOHNWOHNFUNCTION zugeordnet werden, ist vorseilend und stark übertrieben. Durch Verkehrslärm ergibt sich von selbst ein Rückgang der Wohnfunktion an der Glacisstrasse. Aus dieser Information per Bebauungsplan eine Norm ableiten zu wollen, ist falsch. Gerade Wohnfunktion läßt sich mit unmittelbarer Geschäftsnähe oft gut verbinden. Auch die "UMDREHUNG" der Funktionen von der Straße zum Hof, zeigte sich in einem Wr.Gemeindebezirk als Angebot an Auszugs"willige" bei Sanierungsarbeiten positiv (Arch.Kleindienst Wien). Oft sind es Drohungen, Äußerungen von Wohnbauträgern, um Wohnräume kostengünstig auszulagern. Beispiele auch aus diesem Quartier O3.25.0 sind bekannt und haben geradewegs zum Verlust von Wohnraum und Überhandnehmen von billigen Sekundärnutzungsräumlichkeiten für verschiedene Wirtschaftsfunktionen und Abnahme von Dutzenden Wohnungen in diesem Stadtteil "Zinzendorf" geführt, die jetzt zur Forderung nach Wohnungskäufen in den (ehemals grünen Hinterhofgärten) führen. Dann folgen plötzlich teure Wohnungen. Dem ZWANGSPROGRAMM in Gestalt des "Erläuterungsberichts" sind zu STREICHEN! Auch vermehrter INNERSTÄDTISCHER VERKEHR und weitere FOLGEKOSTEN für GEMEINDE und ÖFFENTLICHKEIT steigern sich daraus. GRUNDZÜGE der ERSCHLIESSUNG von "Zinzendorf" Die Verkehrsgunst der Grazer Innenstadtlage und insbesondere dieses Quartiers mit der hohen Bedienqualität von 3 Buslinien 63,31,39 direkt im Quartier, 2 Straßenbahnlinien in der Nähe STRAB Linien 1 und 7 in der Nähe (300 m) sowie ein hervorragendes Fahrrad- und E- Bike- Netz mit stark ausgeprägten eigenen Radspuren qualifiziert das Gebiet betreffend Erschließung. Zu Erholungsflächen in der Nachbarschaft steht der große Stadtpark mit dem Schloßberg als Bezirkspark in großer Nähe zur Verfügung. Der "Universitätsgarten" als Ruhe- und Erholungspunkt sollte alten Menschen zur Verfügung stehen können. Der Verlust an Wohnungen im Gebiet des Bebauungsplans war in den letzten 3 Jahrzehnten merkbar. Der Universitätsgarten und ein Nachbarschaftszentrum sollen im Auge behalten werden. Der heutige "Propeller" (ehem. Schubert Hof) mit Zu- und Weggang nach mehreren Seiten - sollte durch die "BRÜCKEN - Terrasse im Sommer, im EG mit einem Fahrradabstellplatz verbunden werden. Dessen Brückencafe und im Vorderhausteil zur Zinzendorfsgasse einer attraktiven Ausstattung statt als "BAUSTEINPIZZA" weichen. Dem Bedarf breiterer Bevölkerungsschichten wird man derzeit nicht gerecht. Stadtteilmanagement!, um Büro Zwecken oder Sekundärleistungen hinten zu halten! (s.o.!"Stop Gentrification!") Der Bezirksvorstehung fehlen Mittel und praxisbezogenere "Motoren" eines Stadtteilmanagements. Bezirksbürgerinitiative wie in Andritz oder Leonhard fehlen oder die sonst umtriebigeren Pfarraktivitäten (Leonhard, Herz Jesu) im Weg der Leechkirche, was sich über Kampagnen, Studentenaktivitäten und Stadtteilarbeiter sowie "Corner Aktivitäten ZINZENDORF" wegen der Vorsehung für das "Zentrum Leech" in Bewegung bringen läßt. GRUNDZÜGE "UND DERGLEICHEN - UMWELT UND KLIMA" Beide Themen bedeuten Angelpunkte der Stadtentwicklung der letzten Jahrzehnte (Umwelt) o der der beiden letzten Jahre (Klima). Die Festlegung des "Grünflächenfaktors", der derzeit vom Stadtplanungsamt im Weg einer Verordnung vorgenommen wird, steckt in der Phase der Erprobung im Weg der Bebauungsplanung. Allein aus diesem Grund ist es NICHT zweckmäßig, eine Art serieller Vermehrung von Kammbebauung Anbauten zum Hausbestand vorzulegen, sondern eher ein einziges Musterexemplar als EXPERIMENT und praktisches Beispiel umzusetzen, auch um zu erfahren, wie Grün-. Klimaschutz, Stop dem Wohnungsverlust - REVITALISIERUNG ja bitte! usf. in der Wirkungsweise zusammenhängen. Und zu erfahren wie das mit Grundstückszuschnitten eng zusammenhängt. Wir lesen wie 20% Bebauungsgrad im 2. Entwurf helfen sollen, das lokale Klima im Weg des Bebauungsplans zu verbessern. Als Einwender moniere ich: Versuchen wir's mit einem Stadtteilmanager, der auch Wirt sein sollte. Bestes Beispiel:: LENDPLATZ!

Anmerkung: Zur Einwendung wurden auch handgefertigte Skizzen und Pläne beigelegt.

Einwendungsbehandlung:

Mit der vorliegenden Einwendung zum 2. Bebauungsplan-Entwurf wurden keine neuen Einwendungsinhalte vorgebracht – es wird daher auf die Beantwortung der Einwendung zum 1. Bebauungsplan-Entwurf verwiesen.

Einwendung 9 (OZ 0095):

(...) Die überarbeitete Version des Bebauungsplanes ermöglicht nach wie vor, in nahezu unveränderter Weise, eine Verlängerung der Goethestraße durch einen beidseitigen Anbau an die endständigen Gründerzeithäuser, sowie die Errichtung einer Tiefgarage unter bzw. zwischen diesen neu zu errichtenden Häusern. Dadurch, dass diese Verbauung nach wie vor zugelassen wird, wird die bereits jetzt durch die

*Goethestraße verengte Grünfläche zwischen Harrachgasse und Zinzendorfsgasse nahezu vollständig unterbrochen und es werden wesentliche Grünflächen durch geplanten Häuser und Tiefgaragen versiegelt. Durch die geplante Vernichtung von Grünflächen und die Errichtung von zwei großen Gebäuden wird auch die Durchlüftung des gesamten Grätzels vom Stadtpark in Richtung zur Halbärthgasse/Schubertstraße weiter eingeschränkt, so dass es insgesamt zu einer wesentlichen Verschlechterung dieser bereits jetzt klimatisch stark beeinträchtigten städtischen Bereiche kommen würde. Nicht erwähnt werden muss, dass dadurch selbstverständlich auch die Lebensqualität der Anwohner deutlich sinken würde.*

*Sollte der derzeit vorliegende Bebauungsplan umgesetzt werden, würde dies auch einen massiven Eingriff in den schon jetzt vollständig überforderten Verkehrsweg Goethestraße, insbesondere die Sackgasse bedeuten. Bereits jetzt ist diese Sackgasse maximal einspurig befahrbar und sie kann ein weiteres Verkehrsaufkommen nicht mehr aufnehmen. Sinnvoll erschiene jedoch, dass aufgrund der Nähe zu Universität Platz für die Bedürfnisse von Studierenden geschaffen wird, wie beispielsweise Fahrradabstellplätze, eine Vergrößerung der frei zugänglichen Grünflächen, Aufenthaltsräume im Freien und dgl.*

*Die Umsetzung des Bebauungsplans im Bereich Goethestraße würde darüber hinaus auch den derzeit bestehenden optischen Gesamteindruck der Sackgasse zerstören. Sämtliche im Gründerzeitstil errichteten und von den Eigentümern mit viel Aufwand gepflegten Häuser der Sackgasse, würden durch die geplanten modernen Komplexe, die im Vergleich zu diesen Häusern nicht nur deutlich höher, sondern insgesamt größer geplant sind, in den Hintergrund treten (...) und es erscheint vollständig gegen jede Intention der Altstadterhaltung nun einen derartigen vollständig erhaltenen Komplex, wie die Sackgasse der Goethestraße, durch einen modernen Anbau unwiederbringlich zu zerstören. Eine Aufwertung des bestehenden Gebäudeensembles könnte darin liegen, dass die Inhaber der beiden endständigen Häuser der Goethestraße die freiliegenden Feuermauern künstlerisch gestalten, was zweifelsfrei besser zum Stil der Goethestraße passen würde und mit Sicherheit von sowohl den Anrainern, als auch der interessierenden Bevölkerung mehr geschätzt würde.*

*Zusammenfassend möchte ich noch einmal festhalten, dass der Vorteil des Erhalts das derzeit bestehenden Grünraumes sowie der bestehenden Bebauung jedenfalls deutlich höher zu bewerten ist als die Realisierung von neuen, die bestehende Grünanlage sowie das Gründerzeitensemble zerstörenden Bauprojekten. (...)*

Einwendungsbehandlung:

In Ergänzung der Beantwortung der Einwendungen zum 1. Bebauungsplan-Entwurf darf zu jenen, zum 2. Entwurf neu eingebrachten Einwendungen wie folgt ausgeführt werden:

Für die möglichen Neubauten im Bereich der Goethestraße wurde die erforderliche PKW-Stellplatzanzahl im 03.25.0 Bebauungsplan festgelegt. Die Möglichkeit zur Errichtung einer entsprechenden Tiefgarage wurde zudem im Plan grafisch abgegrenzt um den Flächenverbrauch faktisch zu beschränken. Die Errichtung einer größeren Tiefgarage ist aus den, in der Einwendung selbst beschriebenen, Gründen des Erhalts der Grünflächen und Bestandsbepflanzung nicht vorgesehen.

Bei der Goethestraße handelt es sich um eine Verkehrsfläche (Gemeindestraße) im öffentlichen Gut – diese ist daher zum Gemeingebrauch bestimmt und somit von jeder Person unter den gleichen Bedingungen (zum Fußgänger-, Radfahrer- oder Fahrzeugverkehr) nutzbar.

Erforderliche Maßnahmen zur Abwicklung von Zu- und Abfahrten im südlichen (Sackstraßen-)Abschnitt der Goethestraße wurden durch das Planungsbüro „PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH“ geprüft. Dabei wurde auch die Zufahrt für Müllfahrzeuge berücksichtigt. Die hierfür erforderliche (Um-)Gestaltung der Verkehrsflächen (wie z.B. Konzepte für Anwohnerparken oder „Blaue Zonen“ oder erforderliche Ausweichbereiche) können jedoch nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren auf Basis des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes festgelegt werden.

#### Einwendung 10 (OZ 0096):

*In meiner Eigenschaft als Eigentümer (...) und zugleich als Geschäftsführer (...) erweitere ich meine Eingabe vom 14.8.2022 mit der Bitte zur ANPASSUNG des 2ten Entwurfes:*

*ANTRAG zur Angleichung der Bebauungsdichte und Fluchtlinien (...) an die der vergleichbaren Nachbargrundstücke (...). Es wird geplant einen 5 Meter breiten, eingeschossigen Nordtrakt an der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten, welcher 16-18m Richtung Norden ragen soll.*

*Dies entspricht dem Erscheinungsbild, den Fluchtlinien und der Bebauungsdichte der o.a. vergleichbaren Grundstücke.*

#### Einwendungsbehandlung:

In der Bearbeitung des gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurfes wurden insbesondere die hofseitigen Bebauungsmöglichkeiten bei den Bestandsgebäuden in der Zinzendorfsgasse deutlich verringert und im Wesentlichen auf die Darstellung der Bestände bzw. die Aufstockungsmöglichkeiten für derzeit eingeschossige Gebäudeteile reduziert. Eine Ergänzung entsprechender Bebauungsmöglichkeiten auf der betreffenden Liegenschaft ist demnach ausgeschlossen.

#### Einwendung 11 (OZ 0097):

*Als Eigentümer (...) erheben wir gegen den oben angeführten Entwurf des Bebauungsplans nachstehende Einwendungen und beantragen, diesen zu beheben bzw. unter Berücksichtigung der Einwendungen neu zu erstellen.*

##### *1.) Schutz der Innenhöfe laut Stadtentwicklungskonzept 4.0:*

*Laut Stadtentwicklungskonzept sind die Innenhöfe besonders geschützt, s.u.a. § 26 (26) STEK. Die Innenhöfe sollen der Ruhe und Erholung dienen, ihre Qualität als ruhige, begrünte Räume ist zu erhalten. An das STEK, das eine Verordnung darstellt, ist auch die Stadt Graz gebunden.*

*(...)*

##### *2.) Zu § 2 Abs. 4 des VO-Entwurfs / Nur gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß auf den gelb schraffierten Flächen.:*

*Bei der Informationsveranstaltung am 14. November 2023 wurde von der Referentin auf Befragen erklärt, diese Beschränkung betreffe nur die Straßen-, aber nicht die Hofseite.*

*Die Plandarstellung zeigt aber anderes: auf den gelb schraffierten Flächen, die von der Straßenfluchtlinie bis in die Innenhöfe (!) reichen, soll laut § 2 Abs. 4 des Verordnungsentwurfes „keine Wohnnutzung zulässig“ sein.*

*Unabhängig davon, wie weit nun nach dem VO-Entwurf ebenerdig nur mehr Wohnnutzung zulässig sein soll, ist diese Bestimmung ein Eingriff in den baubehördlich genehmigten Bestand (!) und in bestehende Eigentums-, Miet- und Nutzungsrechte und damit ein gesetz- und verfassungswidriger Eingriff in das Eigentum, der eine unzulässige Enteignung darstellt.*

*Durch eine Verordnung der Gemeinde = Stadt Graz können und dürfen Hauseigentümer oder Nutzungsberechtigte nicht in der Nutzung eingeschränkt und damit enteignet werden.*

*Eine Enteignung ist (...) aufgrund eines Gesetzes und nur im öffentlichen Interesse (...) möglich, nicht aber durch einen Bebauungsplan als Verordnung der Gemeinde.*

*Nach den Bestimmungen des ROG soll ein Bebauungsplan eine Neuerbauung regeln, das ROG gibt keine Ermächtigung für einen Eingriff in das Zivilrecht und in einen behördlich genehmigten Bestand (...)*

*Die Belästigung der Bewohner der Zinzendorfsgasse und deren Umgebung durch die Partymeile ist amtsbekannt. Daher ist es unverständlich und unzulässig, diese Zustände (...) noch auszudehnen. Diese Bestimmung fördert den Zuzug von Gastronomie und bewirkt vermehrte Belastungen der Bewohner.*

### 3.) Versickerung / Grundwasser:

(...) Damit befaßt sich der Entwurf nicht. Die Auswirkungen auf das Grundwasser durch zusätzliche Bauten und Tiefgaragen – auch im Zusammenhang mit der Errichtung des Center of Physics – wurden nicht dargestellt.

### 4.) Fehlendes Verkehrskonzept / § 7:

(...) Kaum ein Haus hat ein Einfahrtstor; die Zinzendorfasse ist bis zur Leechkirche eine geschlossene Häuserzeile. Wie sollen technisch die in § 7 vorgeschriebenen PKW-Abstellplätze oder Tiefgaragenrampen – noch dazu in der Altstadtzone - „überwiegend“ im Gebäude integriert werden? Oder betrifft diese Vorschrift des § 7 Abs. 5 nur die im Abs. 1 angeführten Grundstücke?

Laut Abs. 4 sollen im Bereich des Geländes des Gasthauses Propeller Abstellplätze errichtet werden – auch dies widerspricht dem Schutz der Innenhöfe laut Stadtentwicklungskonzept.

### 5.) Altstadtzone 2 bzw. 3:

(...) Vor allem die im Plan in der Zinzendorfasse dargestellten Zubauten widersprechen dem Altstadtcharakter. Es handelt sich um unpassende, störende Bauwerke im Innengeviert, die den gesetzlichen Vorgaben nicht entsprechen. Bereits im Bebauungsplan ist das Altstadterhaltungsgesetz zu beachten und nicht erst abzuwarten, was sich in einem Bauverfahren ergibt.

Soweit sich in der Zinzendorfasse bereits einige hofseitige Gebäude befinden, handelt es sich um niedrige Bauten, vormals Werkstätten oder Schuppen, nicht aber um Wohngebäude; deren Vorhandensein rechtfertigt nicht die Errichtung von Wohnzubauten bis zur Traufhöhe.

Wenn hofseitig Zubauten und Tiefgaragen errichtet werden dürften, besteht auch die Gefahr unwiederbringlicher Beschädigung der straßenseitigen, geschützten Bausubstanz der geschlossenen Häuserzeile in der Zinzendorfasse.

### 6.) Vernichtung von Grünraum / Baumbestand / Durchlüftung:

(...) Durch Querbauten würde auch die in Graz besonders wichtige Durchlüftung der Grundstücke beeinträchtigt.

De facto widerspricht der Entwurf den Intentionen der Stadt Graz auf Erhaltung und Förderung von Grünraum.

### 7.) Geh- und Radweg vom südlichen Teil der Goethestraße / Grdst. 2878 bis zur Zinzendorfasse:

Im Plan ist vom südlichen Ende des Grundstückes 2878 vom südlichen Ende der Goethestraße bis zur Zinzendorfasse ein Geh- und Radweg eingezeichnet. Im VO-Entwurf findet sich kein Hinweis darauf. Da dieser Geh- und Radweg laut Plan in der Zinzendorfasse endet, müßte er durch die Gasträume des Gebäudes Nr. 15 = Gasthof Propeller führen – ein Widerspruch in sich. Oder ist ein im Plan nicht ersichtlicher Abbruch dieses Gebäudes und damit ein Durchstich von der Goethestraße in die Zinzendorfasse geplant?

### 8.) Bauvolumen / öffentliches Interesse:

An den Maßnahmen laut Bebauungsplanentwurf besteht kein öffentliches Interesse: die Stadt Graz ist bekanntlich mit einer Flut von Neubauten zubetoniert, tausende Wohnungen stehen leer, siehe unter anderem Reininghausgründe, Wetzelsdorf, Straßgang, St. Peter .....

Es ist daher unerfindlich, warum nun auch noch die laut STEK geschützten Innenhöfe verbaut werden sollen.

### Einwendungsbehandlung:

In Ergänzung der Beantwortung der Einwendungen zum 1. Bebauungsplan-Entwurf darf zu jenen, zum 2. Entwurf neu eingebrachten Einwendungen wie folgt ausgeführt werden:

Ad 2.:

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

Inhaltlich darf ausgeführt werden, dass im Hinblick auf die Lage des betreffenden Planungsgebietes zwischen den beiden intensiv genutzten, öffentlichen Anziehungspunkten der Universität und des Stadtparks und einer entsprechend hoch frequentierten Straßennachse Zinzendorfgasse die städtebauliche Zielsetzung einer Nutzungsdurchmischung in der straßenbegleitenden Erdgeschosszone gestärkt werden soll.

Ad 7.:

Derzeit besteht, aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Grundstücks Nr. 2413; KG Geidorf, eine Anbindung an die Zinzendorfgasse und die Goethestraße. Der bestehende Gastronomiebetrieb ist derzeit jedenfalls über das straßenseitige Bestandsgebäude und den Gastgarten von beiden Straßen zugänglich. Die im Bebauungsplan dargestellte Durchwegung soll sicherstellen, dass auch bei einer zukünftigen Bebauung der Liegenschaften (im Anschluss an die Brandwände der Gebäude Goethestraße Nr. 47 und 50) bzw. einer möglichen Teilung der betreffenden Grundstücke eine fußläufige Durchwegungsmöglichkeit zwischen Goethestraße und Zinzendorfgasse erhalten bleibt. Diese Durchwegung könnte (mit Hinweis auf die Darstellung „in ungefährender Lage“) auf den Liegenschaften Zinzendorfgasse Nr. 13 oder 15 zu liegen kommen bzw. umgesetzt werden. Es handelt sich demnach um die Darstellung einer Umsetzungsabsicht welche in einem möglichen nachfolgenden Bauverfahren zu berücksichtigen sein wird.

In diesem Zusammenhang darf darauf hingewiesen werden, dass die Legende zum Plan korrigiert wurde und nunmehr ausschließlich ein „Gehweg (in ungefährender Lage)“ vermerkt ist, eine befahrbare Radstrecke war hierbei nicht intendiert (vgl. Erläuterungsbericht zum 2. Bebauungsplan-Entwurf).

#### Einwendung 12 (OZ 0098):

*Ich schicke voraus, dass ich (...) als Physiker mit Interesse am „nebenan“ entstehenden Grazer Physik-Zentrum, als langjähriger Nutznießer der in der Zinzendorfgasse gelegenen Betriebe, als Radfahrer, E-Radfahrer, Autofahrer (...), als pro-Fahrrad-Demonstrant (Edegger) und mit (mehreren inzwischen umgesetzten) Vorschlägen für den öffentlichen Verkehr für eine lebenswerte Zukunft engagiert hat und selbst mit seiner Familie in einem Gründerzeit-Viertel lebt, auch als „Außenstehender“ an einer optimalen Entwicklung des vom Bebauungsplan betroffenen Gebietes und dessen Zukunftsorientierung interessiert bin. Binnen offener Frist wende ich in diesem Sinne (...) ein:*

*1. Der §7 (PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze) muss dringend neu gestaltet werden.*

*(...) §7 Abs. 1 stellt meines Erachtens ein sinnloses Verbot für alle anderen Liegenschaftseigentümer (als jene der genannten Grundstücke) dar, das (...) willkürlich erscheint. Mehrere Häuser im Planungsgebiet besitzen bereits Einfahrten oder Durchfahrten für PKW. Bei solchen Gegebenheiten bestünde ohne weiteres die Möglichkeit, ohne Nachteile für die Umwelt PKW-Abstellplätze zu schaffen, die (ähnlich wie die zulässigen größeren Balkone) der Lebensqualität dienen können:*

*Bei Notwendigkeit, falls es wirtschaftlich sinnvoll ist, (...) könnten einzelne Eigentümer im Hofbereich oder sogar im Keller von Gründerzeithäusern neue PKW-Abstellplätze schaffen wollen. Es ist nicht einzusehen, warum nur den im Abs. 1 genannten Grundstücken die Möglichkeit von (aus Sicht der Stadt Graz:) „zusätzlichen“ PKW-Abstellplätzen eingeräumt werden soll. (...)*

*(...) Mit den Feststoff-Elektrolyt-Batterien sind leichtere und damit verbrauchsärmere Elektro-PKW's im Kommen. Andererseits werden Fahrräder immer größer, insbesondere Elektro-Lastenfahrräder und solche zur Beförderung von Kindern, weil man mit solchen außer dem Nahverkehr einen wesentlichen Teil der Stadt bis hin zu ihrer Umgebung besser abdecken kann und muss, um energiesparend unterwegs zu sein. Mit einer Verschmelzung von E-Fahrrad und PKW zu mehrsitzigen leichten Elektro-„Stadt-PKW's" sollte man weiterhin*

rechnen. Die Schaffung von PKW-Abstellplätzen für umweltfreundliche Mobilität sollte deshalb im Planungsgebiet keinesfalls generell verboten werden, denn es ist zu bedenken, dass es neben Tiefgaragen auch technische Neuerungen wie z.B. versenkbare Garagen gibt, und dass, sollten durch ein solches Bauwerk Versickerungsmöglichkeiten für Regen zum Grundwasser verloren gehen, dies durch unterirdische Versickerungs- bzw. Rückhaltebecken sogar (über-) kompensiert werden kann und deren Bodenkontaktfläche wie auch Wärmeentzug unter Eisbildung mit (teilweise bereits verfügbarer) Zukunftstechnologie gleichzeitig als Wärmequelle für Wärmepumpen oder auch nur für praktisch "energieverbrauchslose" Zuluftvorwärmung genutzt werden kann.

Es kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass die Schaffung von PKW-Abstellplätzen die Umweltbelastung in Graz durch mehr Verkehr erhöht: Erstens wird sich durch Gewährung der Möglichkeit zur Schaffung von PKW-Abstellplätzen auf Eigengrund der Anteil von E-Fahrzeugen in Graz viel rascher erhöhen, und zweitens ist durch den aktuellen Ausbau des öffentlichen Verkehrs, von Radwegen und durch die Einschränkung der Fahrspurenzahl auf Hauptverkehrsverbindungen der Individualverkehr, der in vielen Fällen eine Notwendigkeit ist oder die Lebensqualität hebt, nicht mehr durch die Anzahl der auf Abstellplätzen parkenden PKWs bestimmt, sondern nur mehr durch die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit ihrer Inbetriebnahme unter Berücksichtigung der Gesamt-Verkehrssituation.

Es gibt daher meines Erachtens keinen Grund, die Schaffung von (privaten) PKW-Abstellplätzen im Planungsgebiet überhaupt zu verbieten (...).

(...) §7 Abs. 4 enthält eine Vorschrift, die sich nach gewöhnlicher Lesart auf alle Liegenschaften des Planungsgebietes bezieht und beziehen soll. Es ist nicht ausgeschlossen, vielleicht sogar höchst zweckmäßig, auch in anderen Häusern als jenen, die am südöstlichen Ende der Goethestraße voraussichtlich neu errichtet werden, innerhalb der nun bebauungsmäßig zulässigen Kubaturen "Wohnheime" zu errichten, die evtl. als „Neubauten" gelten. Für diese wäre die Schaffung von 1 PKW-Abstellplatz je 6 Heimplätzen laut Abs. 4 einerseits vorgeschrieben, andererseits auf Grund des von mir ohnehin heftig kritisierten Abs. 1 verboten.

2. Nur mehr am Rande möchte ich darauf hinweisen, dass in der Plandarstellung eine Katasterlinie zwischen den Grundstücken 2393 und 2399 nicht zu stimmen scheint, vielleicht auch auf dem Grundstück 2383 eine solche überzählig ist, oder diese Linien in der Legende eine Erklärung finden sollten.

Einwendungsbehandlung:

Die Möglichkeiten zur Errichtung von PKW-Abstellplätzen im Planungsbereich sind bereits auf Ebene des 1.0 Räumlichen Leitbildes determiniert. Das 1.0 Räumliche Leitbild (RLB) der Landeshauptstadt Graz ist (in der vom Gemeinderat am 19. Juni 2019 beschlossenen Fassung) am 27. Februar 2020 in Rechtskraft erwachsen und als Grundlage für die Bebauungsplan-Erstellung anzuwenden. Für den im Planungsgebiet ausgewiesenen Bereichstyp „Blockrandbebauung“ ist demnach ein Ausschluss von PKW-Abstellplätzen in Vorgärten und Innenhöfen festgelegt. Eine mögliche Unterbringung von PKW-Abstellplätzen innerhalb von (neu zu schaffenden Garagen in) Bestandsgebäuden ist zudem im Hinblick auf die Altstadt-Schutzzone ausgeschlossen. Sämtliche Festlegungen im beschriebenen § 7 Abs. 4 der Verordnung zum 03.25.0 Bebauungsplan sind auf die zuvor angeführten Grundstücke anzuwenden.

Auf die Anmerkungen zur Plandarstellung wurde in Form einer grafischen Überarbeitung reagiert; diesbezüglich darf auch auf die digitale Bereitstellung der Unterlagen - inklusive skalierbarer Plandarstellung - auf der Homepage der Stadt Graz hingewiesen werden.

Einwendung 13 (OZ 0099):

Einwand 1 Der Entwurf des Bebauungsplans 03.25.0 in der zweiten Fassung enthält keine Festlegungen zu unterirdischen Gebäudeteilen gemäß §41 Abs (2) Z 13, StROG 2010.

Einwand 2 Artikuliertes Ziel des Bebauungsplanes im Erläuterungsbericht und die tatsächliche planerische Ausarbeitung des 2. Entwurfes sind inhaltlich nicht schlüssig.

Einwand 3 Der aus den gesetzlichen Regelwerken ergehende übergeordnete Bestands- und Umweltschutz, wird durch den Bebauungsplan 03.25.0 aufgeweicht und führt zu Unverträglichkeiten im Planungsgebiet mit gegenseitigen Auswirkungen auf das erweiterte Planungsgebiet Univiertel.

*Begründung:*

*Bei 03.25.0 handelt es sich um einen Bebauungsplan im Anlassfall (...)*

*Aufgrund der allgemeinen Lage des Planungsgebietes in der Altstadt-Schutzzone II (westlich) und III nach GAEG 2008, weiters der Lage nach im Widmungsgebiet 1 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Bad Radkersburg (...) und der Ausweisung als archäologische Fundstätte gemäß 4.0 (idgF) FWP Karte 6 - Nutzungsbeschränkungen, sowie aufgrund laufender und nicht abgeschlossener Baugenehmigungsverfahren von Projekten in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet (Stichworte: Graz Center of Physics, Verkehrskonzept Univiertel-Heinrichstrasse schwebendes Verfahren), die jedes für sich den Charakter raumbedeutender Maßnahmen im Sinne des §2, (1) Z29, StROG 2010 haben, ist der Regelungsumfang von der Planungsbehörde auf ein Maximum auszuweiten auf sämtliche Punkte des Katalog § 41, (2), StROG 2010, die das Potential haben unregelt zu Nutzungskonflikten im Planungsgebiet zu führen und das sensible Gleichgewicht des Raumes und der Umwelt zu stören.*

*Insbesondere die unterirdischen Gebäudeteile, beispielsweise Anzahl Kellergeschosse, Fundamente, Tiefgaragen und alle zu ihrer Erschließung notwendigen baulichen Maßnahmen sind in diesem Kontext anschaulich zu bearbeiten und zu regeln.*

*Dies vor allem deshalb, da das Grundwasserschutzprogramm konkret den Geltungsbereich definiert und Widmungsgebiet 1 bedeutet, dass der Grundwasserkörper vorzugsweise der Trinkwassergewinnung gewidmet ist, sh. §1 Geltungsbereich, Grundwasserschutzprogramm Graz bis Bad Radkersburg 2018.*

*Hierüber gibt der Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan 03.25.0 wenig Auskunft: (...)*

*Gemäß 3. Abschnitt, §30, WRG 1959 sind Ziele definiert zur nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung, insbesondere Schutz und Reinhaltung von Gewässern, wobei alle Gewässer einschließlich des Grundwassers im öffentlichen Interesse stehen.*

*[...]*

*Im erweiterten Planungsgebiet findet derzeit ein per Feststellungsbescheid genehmigter Gebäudeabbruch statt. Die ehemalige Vorklinik wird abgebrochen.*

*An die Stelle der Vorklinik soll das Graz Center of Physics errichtet werden, dessen baurechtliche Einreichung im Gange ist. Ein universitäres Großprojekt mit einer Gesamtfläche von 50.000 Quadratmetern (...). Die Anrainer werden zu diesem Projekt in regelmäßigen Abständen informiert. Geplant ist ein Bauwerk das zweigeschossig in die Tiefe gebaut werden soll, das bedeutet laut Auskunft der Projektverantwortlichen der BIG eine Teufe von mind. 12m unter GOK. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand liegt bei ca. 5 m unter GOK, ebenfalls eine Auskunft der Projektverantwortlichen.*

*(...) Das gesamt bedeutet, dass das Center of Physics, so es baurechtlich und wasserrechtlich genehmigt wird und so gebaut wird, dauerhaft als Vollkörper bis zu 7m im Grundwasserkörper des Grazer Feldes stehen wird.*

*Um die dauerhafte Dichtheit der Baugrube und letztlich der unterirdischen Geschosse zu sichern, plant man die Ausführung von überschnittenen Bohrpfählen zur Baugrubensicherung. (...) Da es sich bei den unterirdischen Geschossen des Center of Physic im Wesentlichen um Räume für Labore und Forschung handeln wird und Reststoffsammlung aus diesen Tätigkeiten, sind hier mögliche Auswirkungen auf die lokale Grundwasserbeschaffenheit besonders Augenmerk zu legen und ist ein Grundwassermonitoring zu etablieren.*

*Hier sei auch verwiesen auf den benachbarten, historischen Gebäudebestand in der Schutzzone III, im Wesentlichen Gründerzeithäuser mit meist einem Erdkellergeschoss und Fundamenten aus*

*Natursteinmauerwerk und darauf aufsetzendem Ziegelmauerwerk. Diese liegen entlang dieser Abflusszone und sind den, noch nicht absehbaren Auswirkungen der Grundwasserumlenkung und auch Oberflächenfließpfadänderungen auf diesen historischen Bestand ausgeliefert.*

*Hier wäre ein Wasserverdrängungsmodell anzuraten, um Klarheit über den Lauf des Wassers bestmöglich im Vorfeld jedweder Neubaumaßnahme zu erlangen.*

*Der gesamte Umstand dieses Neubauprojektes Graz Center of Physics bedarf einer begleitenden Überprüfung und Beobachtung des Grundwasserkörpers unter Heranziehung der Daten und deren Veränderungen die die 3 Messstellen liefern, gegebenenfalls erweitert um zusätzliche Pegelmessstellen im Planungsbereich.*

*In diesem Zusammenhang bedeutet eine Bebauungsplanung im direkten Umfeld, wie es das Gebiet des 03.25.0 Bebauungsplanes ist, dass wasserrechtliche Instrumentarien festgelegt werden müssen. Das heißt konkret, dass die Planungsbehörde über das ganze Planungsgebiet eine wasserrechtliche Bewilligungspflicht aussprechen muss, insbesondere wenn im Gebiet unterirdische Baukörper in der Planung vorgesehen werden.*

#### Zu Einwand 2

*Artikulierte Ziel des Bebauungsplanes im Erläuterungsbericht und die tatsächliche planerische Ausarbeitung des 2. Entwurfes sind nicht schlüssig.*

*Die im Erläuterungsbericht auf Seiten 3, 4 ff. dargelegten Rechts- und Planungsgrundlagen, wie beispielsweise Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen, Sicherung der Qualität von Innenhöfen, Beschränkung der Bodenversiegelung, Nutzung rechtlicher Möglichkeiten zur Lärmschutzausweitung und Sanierung gemäß Lärmkataster, finden sich konterkariert in der Entwurfsplanung wieder.*

*So wird eine Zone für Tiefgaragen am Ende einer bislang ruhigen Sackgasse ermöglicht und der Individualverkehr damit immer weiter in den vormaligen Ruhebereich der Innenhöfe geführt und bleibt eine allgemeine Lösung des Verkehrsthemas im gesamten Gebiet weiter schuldig.*

*Weilers werden große Baukörper ermöglicht auf den Flächen die bislang den Innenhof mitbildeten. Dies geschieht mit der Begründung einen bestehenden Blockrand dadurch zu schließen, der allerdings nach einem Bau in den aufgezeigten Grenzen genauso wenig geschlossen ist, wie gegenwärtig.*

*Schließlich wird ein nicht grundverbüchertes Servitut, ein auf Gewohnheitsrecht beruhendes Wegerecht ohne Titel und Modus, von der Planungsbehörde weiter ausgestaltet und zu einem Geh- und Radweg im Plan umgemünzt was bedeutet, dass auch von der Zinzendorfsgasse zukünftig ein planerischer Einriss gewollt erzeugt wird, der bis zur Goethestrasse künftig reichen kann und damit den bislang geschützten Innenhofbereich, mit partiellen archäologischen Funden westlich und einem Hügel als aktive Fundstelle östlich in zwei Teile zerreisst.*

*Die im Erläuterungsbericht unter §2, (2) ausschließliche gekuppelte Bebauung auf Grundstück 2413, lässt gedanklichen Spielraum wachsen, ob für einen zukünftig möglichen Teilabbruch des Hausbestand Zinzendorfsgasse 17 rechtliche Weichen gestellt werden sollen.*

*Das alles ergibt in Zusammenhang mit dem ausgestalteten Wegerecht ein Bild des Öffnungswillens des bislang geschützten Innenhofes und führt dazu, dass bislang weitgehend ruhige Zonen, dem Lärm und Ziel- und Quellverkehr aus den Strassen künftig vermehrt ausgesetzt werden.*

*Nebst der Frage nach der Schlüssigkeit von Bericht, Entwurfsgrundlagen und Planresultat, bleibt auch die Frage nach der Legitimität eines derartigen Eingriffes in privatrechtliche Belange und letztlich in Eigentumsrechte, am Beispiel des planerisch ausgestalteten und erweiterten Wegerechtes.*

*Deshalb ergeht mit diesem Einwand auch die höfliche Aufforderung zur Übermittlung und Veröffentlichung der mehrfach am Informationsabend des 14.11.2023 von der Planungsbehörde zitierten Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission zur Verträglichkeit des Bebauungsplanentwurf 03.25.0, da es in öffentlichem Interesse steht hier mehr Klarheit zu erhalten.*

### Zu Einwand 3

*Der aus den gesetzlichen Regelwerken (WRG, StROG, STEK 4.0, Sachprogramme und Weitere) ergehende übergeordnete Bestands- und Umweltschutz, wird durch den Bebauungsplan 03.25.0 aufgeweicht und führt zu Unverträglichkeiten im Planungsgebiet 03.25.0 mit gegenseitigen Auswirkungen auf das erweiterte Planungsgebiet Univiertel.*

*In Anbetracht der Ausgangslage im Planungsgebiet, das als Gebiet bereits hoher Wohndichte (sh. Erläuterungsbericht S.3) aufgeführt ist, als Gebiet welches als Sanierungsgebiet-Lärm ausgewiesen ist (sh. Erläuterungsbericht S.9), dessen Infrastruktur an Einrichtungen des täglichen Bedarfes im Radius von 500-1 000m ausreichend vorhanden ist (sh. Erläuterungsbericht S.9) und das durch ein benachbartes universitäres Großprojekt herausgefordert wird, stellt sich die Frage ob es im öffentlichen Interesse liegt und es in diesem Bereich überhaupt legitim ist, durch Neubauten weiter zu Verdichten.*

*Eine Sanierung, Verbesserung und Verdichtung im historischen baulichen Bestand nach Maßgaben des GAEG 2008 und den angehängten Verordnungen und unter Hinzuziehung der fachlichen Expertise der Altstadtsachverständigen im konkreten Anlassfall, wäre jedem Neubau vorzuziehen (...).*

*Weitere bauliche Lösungen das Verkehrsthema im Univiertel betreffend und dazu zählen auch Parkplätze und Tiefgaragen und deren Zufahrten, sind unter Bedachtnahme auf das gesamte Planungsgebiet und unter Einbeziehung valider Verkehrs- und Bewohnerdaten zu erarbeiten. (...) In einem Bebauungsplan eine enge Grenze zu ziehen und Gebäudeausrichtungen somit unterirdisch zu determinieren, ohne vorherige Erhebung der Grundwasserfließpfade und Oberflächenfließpfade samt deren künftiger Verlegung durch die Großprojekte, verhindert zukünftige, verträgliche Lösungen für das gesamte Gebiet und ist somit gegen das öffentliche Interesse.*

*Mit der Bitte um Abänderung des Bebauungsplanes 03.25.0 unter Berücksichtigung der Einwände.*

### Einwendungsbehandlung:

Folgende Themenbereiche bzw. Einwendungen wurden in der Bearbeitung des 03.25.0 Bebauungsplanes bereits berücksichtigt und haben zu entsprechenden Änderungen und einer neuerlichen Auflage des Bebauungsplanes geführt:

- Um eine flächige Unterbauung von begrünten Hofbereichen und einen eventuellen Verlust an Bestandsbäumen zu vermeiden wurde die Möglichkeit zur Errichtung von Tiefgaragen auf die Grundstücke Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf beschränkt. Zudem wurde die zulässige Ausdehnung der Tiefgarage zusätzlich im Plan graphisch abgegrenzt.
- Zur Sicherung der Qualität von Frei- und Grünflächen wurde eine Beschränkung für den maximalen Grad der Bodenversiegelung ergänzt.
- Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Altstadt-Sachverständigenkommission wurden die möglichen hofseitigen Zubauten (bei den Gebäuden entlang der Zinzendorfgasse) sowohl in ihren jeweiligen Grundflächen und der möglichen Höhenentwicklung reduziert.
- Zur Harmonisierung der möglichen Dachausbildungen wurden die möglichen Ausnahmen zur Errichtung von begrünten Flachdächern weiter eingeschränkt. Zudem wurde die mögliche Positionierung von technischen Anlagen auf Dächern eingeschränkt.
- Die bestehende Durchwegungsmöglichkeit zwischen dem südlichen Ende der Goethestraße und der Zinzendorfgasse soll langfristig erhalten und in den nachfolgenden Verfahren berücksichtigt werden. Hierzu wurde in der Plandarstellung eine Gehwegverbindung (in ungefährender Lage) eingetragen.

Zur Thematik wonach der 03.25.0 Bebauungsplan den Festlegungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzept (insbesondere des § 26 Abs. 26) widerspricht, muss festgestellt werden, dass das gegenständliche Planungsgebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Straßen-, Bauungs- und Freiraumstrukturen (insbesondere auch durch die bestehende, eingeschossige Bebauung im Bereich des Gastgartens zwischen Goethestraße und Zinzendorfgasse) de facto aus zwei Blockrandfragmenten mit zwei getrennten und bereits intensiv begrünten Innenhofbereichen besteht. Unter Berücksichtigung der oben angeführten

Änderungen im Bebauungsplan können diese Innenhöfe auch überwiegend mit ihrer bestehenden Bepflanzung erhalten werden.

Ergänzend hierzu darf zu den Einwendungen zum 2. Bebauungsplan-Entwurf wie folgt ausgeführt werden:

Zum Einwand 1: Bei der Bebauungsplanung handelt es sich um eine Rahmenplanung in städtebaulichen Maßstäben nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG 2010). Für die möglichen Neubauten im Bereich der Goethestraße wurde die erforderliche PKW-Stellplatzanzahl im 03.25.0 Bebauungsplan als Verhältniszahl (entweder zur Wohnnutzfläche oder zur Anzahl von Nutzungseinheiten) festgelegt. Die absolute Anzahl von erforderlichen PKW-Stellplätzen ist demnach erst im nachfolgenden Bauverfahren auf Grundlage eines konkreten Projekts bekannt; dennoch wurde die Möglichkeit zur Errichtung einer entsprechenden Tiefgarage im Plan grafisch abgegrenzt um den Flächenverbrauch zu beschränken. Eine Beschränkung der möglichen Anzahl von Untergeschossen wurde daher unter Berücksichtigung erforderlicher Planungsspielräume nicht eingeführt.

In diesem Zusammenhang muss festgestellt werden, dass eine Überprüfung von Bauvorhaben mit den Vorgaben des WRG bzw. des Grundwasserschutzprogramms und damit verbunden eine wasserrechtliche Bewilligung aufgrund des Detaillierungsgrades erst im Zuge des Bauverfahrens auf Basis eines konkreten Einreichprojekts möglich ist.

Zum Einwand 2: Bei der Goethestraße handelt es sich um eine Verkehrsfläche (Gemeindestraße) im öffentlichen Gut – diese ist daher zum Gemeingebrauch bestimmt und somit von jeder Person unter den gleichen Bedingungen (zum Fußgänger-, Radfahrer- oder Fahrzeugverkehr) nutzbar. Erforderliche Maßnahmen zur Abwicklung von Zu- und Abfahrten im südlichen (Sackstraßen-)Abschnitt der Goethestraße wurden durch das Planungsbüro „PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH“ geprüft. Dabei wurde auch die Zufahrt für Müllfahrzeuge berücksichtigt. Die hierfür erforderliche (Um-)Gestaltung der Verkehrsflächen (wie z.B. Konzepte für Anwohnerparken oder „Blaue Zonen“ oder erforderliche Ausweichbereiche) können jedoch nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren auf Basis des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes festgelegt werden.

Derzeit besteht, aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Grundstücks Nr. 2413; KG Geidorf, eine Anbindung an die Zinzendorfsgasse und die Goethestraße. Der bestehende Gastronomiebetrieb ist derzeit jedenfalls über das straßenseitige Bestandsgebäude und den Gastgarten von beiden Straßen zugänglich. Die im Bebauungsplan dargestellte Durchwegung soll sicherstellen, dass auch bei einer zukünftigen Bebauung der Liegenschaften (im Anschluss an die Brandwände der Gebäude Goethestraße Nr. 47 und 50) bzw. einer möglichen Teilung der betreffenden Grundstücke eine fußläufige Durchwegungsmöglichkeit zwischen Goethestraße und Zinzendorfsgasse erhalten bleibt. Diese Durchwegung könnte (mit Hinweis auf die Darstellung „in ungefährender Lage“) auf den Liegenschaften Zinzendorfsgasse Nr. 13 oder 15 zu liegen kommen bzw. umgesetzt werden. Es handelt sich demnach um die Darstellung einer Umsetzungsabsicht welche in einem möglichen nachfolgenden Bauverfahren zu berücksichtigen sein wird.

In diesem Zusammenhang darf darauf hingewiesen werden, dass die Legende zum Plan korrigiert wurde und nunmehr ausschließlich ein „Gehweg (in ungefährender Lage)“ vermerkt ist, eine befahrbare Radstrecke war hierbei nicht intendiert (vgl. Erläuterungsbericht zum 2. Bebauungsplan-Entwurf).

Zum Einwand 3: Zur Frage nach dem Nutzen bzw. dem öffentlichen Interesse einer (Neu-)Bebauung wird festgehalten: Das öffentliche Interesse ist im klaren Bekenntnis der Stadt Graz zu einem qualitätsvollen Wachstum bereits im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (Entwicklungsplanung) abgebildet und wird im nachgeordneten 4.0 Flächenwidmungsplan (Ordnungsplanung) weitergeführt. Primär wird hierbei ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten werden grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden ist daher Planungsziel. Diese Planungsgrundsätze sind in den entsprechenden Bebauungsplänen zu berücksichtigen bzw. umzusetzen.

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der Altstadt-Schutzzonen II und III - dementsprechend wurde als Grundlage für den gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan, in der zur Beschlussfassung vorliegenden Form, eine Beurteilung der bestehenden Gebäudestruktur durch die Altstadt-Sachverständigenkommission (auf Basis von Gutachten zu bereits zuvor beurteilten Bauvorhaben, jedoch insbesondere auf Basis der Einwendung der ASVK zum 1. Entwurf des 03.25.0 Bebauungsplans) herangezogen.

#### Einwendung 14 (OZ 0100):

*1.1. Vorab möchte der Einschreiter ausdrücklich darauf hinweisen, dass es nicht in seiner Absicht gelegen ist, bereits im Vorhinein mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Projekte zu verhindern, jedoch scheint ein Einschreiten aufgrund des Erhalts eines lebenswerten Ortsgebietes (...) notwendig. Im vorliegenden Fall ist im Hinblick auf die im Eigentum des Einschreiters befindlichen Grundstücke eine faktische Ausnutzung der Bebauungsdichte nicht möglich, wohingegen (...) insbesondere in der Goethestraße umfassende Bauplatzausnutzungen vorgesehen sind bzw ermöglicht werden. Die maximalen Gebäude- bzw Gesamthöhen weichen im gesamten Bebauungsplangebiet voneinander ab. Entlang der Zinzendorfsgasse werden (...) nach wie vor Bebauungen in die Innenhöfe hinein im Bebauungsplan ermöglicht, während im Bereich der im Eigentum des Einschreiters befindlichen Grundstücke (...) der bereits dort vorhandene Bestand in den Hof hinein de facto „eingefroren“ werden soll (...).*

*[...]*

*1.6. Die Lage und Stellung der Gebäude wird in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanentwurfes durch Baugrenz- und Baufluchtlinien festgelegt. Da nicht nur ungefähre Bereiche für einen Bau ausgewiesen werden, sondern exakte Vorgaben gemacht werden, wo welche Gebäude zu errichten sind, kann diese Festlegung wiederum zur Umgehung von baurechtlichen Bestimmungen (insbesondere Abstandsbestimmungen) führen. Da die Baugrenze selbst kein subjektives Recht eines Nachbarn darstellt (...) ist ein Widerspruch zu § 13 Stmk BauG 1995 bereits im laufenden Verordnungserlassungsverfahren zu berücksichtigen.*

#### *2. Rechtswidrigkeiten der beabsichtigten Festlegungen im 2. Entwurf des 03.25.0 Bebauungsplanes*

*2.1. Der 2. Entwurf des 03.25.0 Bebauungsplanes unterteilt das Planungsgebiet de facto in mehrere Baufelder, welche unterschiedlich behandelt und beurteilt werden. (...) Betreffend die im Eigentum des Einschreiters befindlichen Grundstücke soll entweder eine gekuppelte Bebauung (...) oder eine geschlossene Bebauungsweise (...) zulässig sein. Zudem wird die Situierung der (künftigen) Gebäudeteile durch entsprechende Bauflucht- und Baugrenzenlinien im Bebauungsplanentwurf genau determiniert. Bereits dies ist grob willkürlich. Betreffend die beiden Liegenschaften des Einschreiters ist im Wesentlichen der gleiche Ist-Zustand vorhanden, wie auf den (...) übrigen Flächen, weshalb sich dem Einschreiter nicht erschließt, nach welchen Kriterien betreffend die Bebauungsweise hinsichtlich der genannten Grundstücke differenziert wird. Diesbezüglich finden sich auch keine Ausführungen in den Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf. Selbiges gilt für die Gebäudehöhen bzw Gesamthöhen nach § 5 des gegenständlichen Bebauungsplanentwurfes. (...) Durch diese Gebäudehöhenbeschränkung wird die Bebauungsdichte niemals ausnutzbar sein. (...) Weiters ist (...) eine Bebauung entlang der Straße im Bebauungsplan vorgesehen. Auch vor diesem Hintergrund wird mit der vorgesehenen Bebauungsweise die Bebauungsdichte für den Einschreiter niemals ausnutzbar sein.*

*2.2. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass (...) eine Überschreitung des (...) Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen des gegenständlichen Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe, etc) zulässig sein soll. Dies widerspricht (...) dem Umstand, dass im Bebauungsplanentwurf selbst quasi ein „Einfrieren“ des aktuellen Bestandes und somit de facto ein Verbot von Neubauten, auch auf den Grundstücken des Einschreiters, statuiert wird (siehe hierfür umfassend die untenstehenden Ausführungen im Zusammenhang mit § 10 des Bebauungsplanentwurfes).*

*2.3. Die beiden Liegenschaften des Einschreiters weisen im Vergleich zu den übrigen Liegenschaften (...) die gleichen faktischen Voraussetzungen (...) auf. Auffallend ist in diesem Zusammenhang auch, dass in der*

Goethestraße (...) massiv größere Bauplatzausnutzungen (sowohl der Fläche als auch der Höhe nach!) vorgesehen sind. Die Zuteilung der Bauungsweisen sowie die Gebäude- und Gesamthöhen zu den Liegenschaften des Einschreiters (...) sind somit grob unsachlich. In den Erläuterungen zum gegenständlichen Bauungsplanentwurf finden sich keine entsprechenden Erklärungen oder Ausführungen der verordnungserlassenden Behörde.

2.4. Der 2. Entwurf des 03.25.0 Bauungsplanes ist auch insofern rechtswidrig, als dadurch keine Umbauten an den auf den Liegenschaften des Einschreiters vorhandenen Baubeständen mehr möglich wären. So ist nämlich in § 10 des 2. Entwurfes des 03.25.0 Bauungsplanes explizit vorgesehen, dass nur bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bauung bestimmten Flächen (...) ausschließlich Umbauten zulässig sein sollen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass bei bestehenden Gebäuden „innerhalb der zur Bauung bestimmten Flächen“ und somit bei den bestehenden baulichen Anlagen auf den Liegenschaften des Einschreiters (...) künftig überhaupt keine baulichen Maßnahmen (...) mehr zulässig wären. Der 2. Entwurf des 03.25.0 Bauungsplanes statuiert somit ein Verbot jeglicher Umbautätigkeit. (...)

2.5. Durch die Erlassung des beabsichtigten Bauungsplanes würde es zudem für den Einschreiter zu unzumutbaren Immissionsbelastungen (insbesondere durch Lärmimmissionen, Luftschadstoffimmissionen, etc) kommen, welche in einer Widmungskategorie wie der gegenständlichen (Allgemeines Wohngebiet) nicht zulässig sind. Vor allem sind Teilflächen der Liegenschaften des Einschreiters bereits jetzt als Lärmsanierungsgebiete ausgewiesen. (...)

2.6. Alle diese oben vorgebrachten Umstände zeigen sehr deutlich, dass gegenständlich offenbar eine unzureichende Grundlagenermittlung erfolgt bzw diese mit groben Mängeln behaftet ist, zumal genauere Recherchen sowie daraus resultierende substantiierte Analysen im Zuge der Entwurfserstellung und der dadurch beabsichtigten Festlegungen der Planung betreffend das vom 2. Entwurf des 03.25.0 Bauungsplanes umfasste Gebiet sowie der umgebenden Liegenschaftsflächen unterlassen wurden. Die Grundlagenforschung umfasst die Beobachtung, Analyse und Visualisierung raumstruktureller Gegebenheiten und Entwicklungen. Gemäß § 6 Abs 1 StROG 2010 sind der Zustand des Raumes, seine Entwicklung und die Einflussfaktoren zu erheben und zu untersuchen (Raumforschung). Dies alles ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend erfolgt.

2.7. Zudem hätte auch eine Verhältnismäßigkeitsprüfung (...) ergeben, dass gegenständlich niemals die Voraussetzungen für die (...) stark und nachteilig beeinträchtigenden Mittel, nämlich die Erlassung des 2. Entwurfes des 03.25.0 Bauungsplanes, vorliegen. Die beabsichtigten Festlegungen wären (...) gesetzwidrig und somit rechtswidrig. Eine Verordnungserlassung (...) würde zudem nach Ansicht des Einschreiters Willkür darstellen.

2.8. In einem Raumordnungsverfahren ist die Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen und der Nachvollziehbarkeit der getroffenen Entscheidung ganz besondere Bedeutung beizumessen. Daher sind die einzelnen Schritte im Verordnungsakt zu dokumentieren und das Ergebnis im Ermittlungsbericht festzuhalten, weshalb auch die Ordnungsmäßigkeit des Verfahrens unter anderem an diesen Unterlagen zu messen ist. Im gegenständlichen Fall wurden anscheinend Unterlagen überhaupt nicht erarbeitet (zB im Zusammenhang mit der Immissionssituation im betroffenen Gebiet) (...)

2.9. Es ist auch keine Interessenabwägung (...) erfolgt. Auch aus einer derartigen Interessenabwägung würde sich wiederum im Sinne des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ergeben, dass die gegenständlich beabsichtigten Festlegungen unsachlich sind, zumal der Einschreiter mit massiv beschränkenden Maßnahmen (insbesondere „Einfrieren“ des Bestandes und sogar mit der Untersagung von Umbaumaßnahmen) belastet würde, wohingegen die Eigentümer:innen der übrigen im Planungsgebiet gelegenen Liegenschaften derartigen Belastungen nicht ausgesetzt wären. (...)

3. Zur Verletzung des bestehenden Orts- und Straßensbildes

3.1. Inhaltlich wird bei bloßem Vergleich der im Bebauungsplanentwurf beabsichtigten Festlegungen betreffend die Ausformung, die Bebauungsdichte sowie die Ausführungshöhe mit dem umliegenden Ortsbild bereits offenbar, dass es sich hierbei um (den jeweiligen Bauverfahren vorgehend zu bewilligende) Bauvorhaben handeln wird, welche im völligen Widerspruch zum Charakter der umliegenden bestehenden Bauten stehen werden.

[...]

3.3. Der planlichen Darstellung (...) ist zu entnehmen, dass (...) im Bereich der Goethestraße maximale Gesamthöhen von knapp 23m (!) ermöglicht werden, wohingegen die maximale Gesamthöhe auf den Grundstücken des Einschreiters mit rund 13m bis 18m festgelegt werden soll. Unabhängig davon, dass dies zu einer unsachlich differenzierten Behandlung der Liegenschaften im Planungsgebiet führt (...) widersprechen die beabsichtigten Festlegungen bzw die sich aus dem Bebauungsplanentwurf potentiell ergebenden Bauvorhaben zudem dem bestehenden Orts- und Straßenbild.

3.4. Da der vorliegende 2. Entwurf des 03.25.0 Bebauungsplanes sohin vom gesetzlich normierten Schutz des Ortsbildes abweicht, ist der in Begutachtung befindliche Bebauungsplanentwurf bereits aus diesem Grunde mit Rechtswidrigkeit behaftet.

4. Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Graz (STEK)

4.1. (...) Wie bereits eingangs dargestellt, soll hingegen im Bereich der im Eigentum des Einschreiters befindlichen Grundstücke (...) der bereits dort vorhandene Bestand in den Hof hinein de facto "eingefroren" werden (siehe hierzu § 10 des Bebauungsplanentwurfes, wonach bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen lediglich ausschließlich Umbauten zulässig sein sollen).

4.2.

Die Möglichkeit der Bebauung in die Innenhöfe hinein entlang der Zinzendorfsgasse widerspricht nicht nur dem STEK (...) sondern scheint hier seitens der verordnungserlassenden Behörde wiederum (unsachlich) zwischen den diversen Liegenschaften im Planungsgebiet differenziert worden zu sein, zumal eine Bebauung in die Innenhöfe hinein entlang der Zinzendorfsgasse zulässig sein soll, entlang der Glacisstraße hingegen nicht. Eine Begründung für eine derart differenzierte Behandlung der Liegenschaften im Planungsgebiet ist in den Erläuterungen (...) nicht enthalten (...).

5. Zu den Stellplätzen:

5.1. Nach § 89 Stmk BauG 1995 besteht eine Verpflichtung zur Schaffung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge. (...) Unter Berücksichtigung der Interessen des öffentlichen Verkehrs, der Ortsplanung sowie eines vorhandenen Verkehrskonzeptes kann dieser Wert gemäß § 89 Abs 4 Stmk BauG 1995 unterschritten werden.

5.2. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass auf den Grundstücken-Nr 2397, 2413, 2415/1, 2415/3 und 2422, allesamt KG Geidorf, je 90 bis 110 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen ist. Beim Neubau von Wohnheimen soll ein PKW-Abstellplatz je sechs Heimplätze geschaffen werden. Eine Auseinandersetzung, welche Überlegungen bzw Ausgangswerte den entsprechenden Bestimmungen im Bebauungsplanentwurf zugrunde liegen, finden sich im Erläuterungsbericht nicht. Dies scheint insbesondere im inneren Widerspruch zu § 2 Abs 4 des Bebauungsplanentwurfes zu stehen, wonach in den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) keine Wohnnutzung zulässig ist. (...) Die Anmerkung im Erläuterungsbericht, wonach der gesamte Planungsbereich innerhalb der höchsten Kategorie bezüglich der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln liege, vermag aus Sicht des Einschreiters nichts daran zu ändern, dass sich der zusätzliche Verkehr verstärkt auf die umliegenden Straßen verteilen und dort die ohnehin angespannte Verkehrs- und Parksituation weiter belasten wird. Die damit verbundenen Immissionen (insbesondere Staub, Lärm etc) für sämtliche Eigentümer:innen wurden im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf nicht behandelt. (...). Das gesamte Planungsgebiet stellt sich jedenfalls als nicht ausreichend leistungsfähig dar, zusätzliches um Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können.

*diesbezügliches Ein Verkehrskonzept, welches den gesamten Bebauungsplan umfasst, scheint es dabei ebenso nicht zu geben.*

*5.3. Nach § 89 Abs 4 Stmk BauG 1995 sind Gemeinden zwar grundsätzlich berechtigt, die Zahl der Abstellplätze durch Verordnung abweichend (...) festzulegen. Dabei haben sie jedoch die Interessen des öffentlichen Verkehrs, der Ortsplanung sowie ein vorhandenes Verkehrskonzept zu berücksichtigen. Bis zur Erlassung der Verordnung hat die Behörde Ausnahmen von der Verpflichtung nach § 89 Abs 3 Stmk BauG 1995 zuzulassen, sofern sie nach der Lage der Anlage oder dem Erschließungsgrad mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der Entfernung zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs oder zu Kinderbetreuungseinrichtungen gerechtfertigt ist. Eine solche Berücksichtigung hat im vorliegenden Fall jedoch - wie oben bereits im Detail ausgeführt - nicht stattgefunden. Eine Abweichung vom gesetzlich vorgesehenen Ausmaß an KFZ-Abstellplätzen ist sohin in keiner Weise gerechtfertigt und entbehrt vielmehr jeglicher Grundlage. Aus diesem Grunde ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf ebenso mit Rechtswidrigkeit belastet.*

#### *6. Widerspruch mit den Grundsätzen der Raumordnung*

*6.1. Bei der Raumordnung ist iSd § 1 Abs 2 StROG 2010 - ausgehend von den gegebenen Strukturverhältnissen - planmäßig und vorausschauend die nachhaltige bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes zu gewährleisten und auf die Erfordernisse der Umwelt sowie die Bedürfnisse der Bevölkerung Bedacht zu nehmen.*

*6.2. Im vorliegenden Fall kommt es - wie sich aus den obigen ausführlichen Darlegungen ergibt - im Bebauungsplangebiet (...) zu unsachlichen Differenzierungen (...) Auch ein unweigerlich damit einhergehender Widerspruch zum Orts- und Straßenbild steht einer positiven Bewilligung entgegen, zumal insbesondere die umliegenden Gegebenheiten bei der bisherigen Beurteilung unterrepräsentiert waren und es hiezu tiefergehender Erhebungen und Beurteilungen bedarf.  
[...]*

#### *Ergänzende Stellungnahme: Zum Grad der Bodenversiegelung*

*Nach § 3 Abs 3 des 2. Entwurfes des 03.25.0 Bebauungsplanes soll der Grad der Bodenversiegelung mit maximal 0,20 festgelegt werden. Nach § 4 Z 18a Stmk BauG 1995 handelt es sich bei der Bodenversiegelung um die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie zB mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken. Die versiegelte Fläche ist somit die Summe aus den bebauten Flächen und sämtlichen befestigten, nicht sickerfähigen Flächen wie insbesondere befestigte Zufahrten, Parkplätze, Carports, Wege, Terrassenflächen und dergleichen. Der Versiegelungsgrad errechnet sich aus der versiegelten Fläche in Relation zur Bauplatzgröße.*

*Davon abgesehen, dass es sich bei einem Bodenversiegelungsgrad von maximal 0,20 für sich genommen um einen äußerst geringen Wert handelt, ist der Versiegelungsgrad insbesondere im Zusammenhang mit den im Bebauungsplanentwurf bzw in der planlichen Darstellung zum Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Straßenflucht-, Baugrenz- und Baufluchtlinien (siehe § 4 des Bebauungsplanentwurfes) dermaßen gering, sodass der 2. Entwurf des 03.25.0 Bebauungsplanes bereits vor diesem Hintergrund mit Rechtswidrigkeit behaftet und gesetzwidrig ist.*

*Würde der Grad der Bodenversiegelung mit maximal 0,20 (entspricht 20%) festgelegt werden, hätte dies weiters zur Folge, dass die durch den Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Flächen de facto nicht annähernd ausgenutzt werden könnten. Der Einschreiter hat (...) dargelegt, dass (...) die Baudichte, aber auch die durch den Bebauungsplanentwurf vorgesehenen bebaubaren Flächen niemals ausnutzbar sein werden (...). Dies stellt eine massive Einschränkung der Rechtssphäre des Einschreiters dar. (...)  
[...]*

Einwendungsbehandlung:

Folgende Themenbereiche bzw. Einwendungen wurden in der Bearbeitung des 03.25.0 Bebauungsplanes bereits berücksichtigt und haben zu entsprechenden Änderungen und einer neuerlichen Auflage des Bebauungsplanes geführt:

- Um eine flächige Unterbauung von begrünten Hofbereichen und einen eventuellen Verlust an Bestandsbäumen zu vermeiden wurde die Möglichkeit zur Errichtung von Tiefgaragen auf die Grundstücke Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf beschränkt. Zudem wurde die zulässige Ausdehnung der Tiefgarage zusätzlich im Plan graphisch abgegrenzt.
- Zur Sicherung der Qualität von Frei- und Grünflächen wurde eine Beschränkung für den maximalen Grad der Bodenversiegelung ergänzt.
- Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Altstadt-Sachverständigenkommission wurden die möglichen hofseitigen Zubauten (bei den Gebäuden entlang der Zinzendorfgasse) sowohl in ihren jeweiligen Grundflächen und der möglichen Höhenentwicklung reduziert.
- Zur Harmonisierung der möglichen Dachausbildungen wurden die möglichen Ausnahmen zur Errichtung von begrünten Flachdächern weiter eingeschränkt. Zudem wurde die mögliche Positionierung von technischen Anlagen auf Dächern eingeschränkt.
- Die bestehende Durchwegungsmöglichkeit zwischen dem südlichen Ende der Goethestraße und der Zinzendorfgasse soll langfristig erhalten und in den nachfolgenden Verfahren berücksichtigt werden. Hierzu wurde in der Plandarstellung eine Gehwegverbindung (in ungefähre Lage) eingetragen.

Zur Thematik wonach der 03.25.0 Bebauungsplan den Festlegungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzept (insbesondere des § 26 Abs. 26) widerspricht, muss festgestellt werden, dass das gegenständliche Planungsgebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Straßen-, Bauungs- und Freiraumstrukturen (insbesondere auch durch die bestehende, eingeschossige Bebauung im Bereich des Gastgartens zwischen Goethestraße und Zinzendorfgasse) de facto aus zwei Blockrandfragmenten mit zwei getrennten und bereits intensiv begrünten Innenhofbereichen besteht. Unter Berücksichtigung der oben angeführten Änderungen im Bebauungsplan können diese Innenhöfe auch überwiegend mit ihrer bestehenden Bepflanzung erhalten werden.

Ergänzend hierzu darf zu den Einwendungen zum 2. Bebauungsplan-Entwurf wie folgt ausgeführt werden:

Als Replik auf die Behauptung, wonach eine grob willkürliche Ungleichbehandlung durch die Festlegungen im 03.25.0 Bebauungsplan, trotz gleicher (baulicher) Voraussetzungen vorliege, dürfen in der Folge die Unterschiede erläutert werden:

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der Altstadt-Schutzzonen II und III - dementsprechend wurde als Grundlage für den gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan, in der zur Beschlussfassung vorliegenden Form, eine Beurteilung der bestehenden Gebäudestruktur durch die Altstadt-Sachverständigenkommission (auf Basis von Gutachten zu bereits zuvor beurteilten Bauvorhaben, jedoch insbesondere auf Basis der Einwendung der ASVK zum 1. Entwurf des 03.25.0 Bebauungsplans) herangezogen.

Hierzu ist festzustellen, dass der derzeitige Gebäudebestand im Planungsgebiet aus historischer Betrachtung überwiegend aus einer gründerzeitlichen Bebauung besteht, wobei die Bebauung entlang der Zinzendorfgasse bereits biedermeierlichen Ursprungs ist. Bereits aus dieser zeitgeschichtlichen Unterscheidung leiten sich unterschiedliche Höhenentwicklungen der straßenseitigen Gebäude und Unterschiede in der hofseitigen Bauungsstruktur ab.

Im Hinblick auf die in der Einwendung angegebenen Liegenschaften ergeben sich detailliertere Unterschiede: So ragt der hofseitige Gebäudebestand (auf den Grundstücken Nr. 2440 und 2439; KG Geidorf im westlichen Teil der Harrachgasse) einerseits mit rd. 35 m deutlich weiter in den Hofbereich als die hofseitigen Gebäudeteile in der Zinzendorfgasse (mit rd. 20 m), andererseits ist dieser zweigeschossige Gebäudebestand auch im Hofbereich direkt an zwei Grundgrenzen situiert, während in der Zinzendorfgasse die hofseitigen Gebäudeteile (mittels Brandwand) gekuppelt aneinandergelagert sind.

Die Bebauungen sind demnach nicht direkt vergleichbar, da auf der Liegenschaft in der Harrachgasse auf einer Grundstücksfläche bereits Bauvolumina konsumiert werden, welche in der Bebauungstypologie der Zinzendorfsgasse auf zwei Grundstücke bzw. Eigentümer:innen aufgeteilt sind.

Zur Liegenschaft im Kreuzungsbereich Rittergasse – Glacisstraße wird festgehalten, dass im vorliegenden Bebauungsplan jenes, von der ASVK positiv beurteilte Projekt, mit straßenseitig zweigeschossigem Gebäude und ausgebautem Satteldach - und somit die maximale Ausnutzung der Liegenschaft aus gestalterischer Sicht – bereits abgebildet wurde.

Zum Thema der (in § 2 der Verordnung festgelegten) Bauweisen wird festgehalten, dass es sich hierbei überwiegend um eine Beschreibung der Gebäudebestände handelt.

Die Ausführungen, wonach die Festlegung gemäß § 10 der Verordnung im Umkehrschluss dazu führen würde, dass „innerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen“ keine baulichen Maßnahmen mehr zulässig wären, erscheinen aus Sicht der Verordnungsersteller nicht nachvollziehbar. Die entsprechende Festlegung zielt lediglich darauf ab, eine Vergrößerung von bestehenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen beispielsweise durch Zubauten zu limitieren; eine einschränkende Rückwirkung betreffend die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden innerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen ist nicht ableitbar und war seitens des Verordnungserstellers auch nicht intendiert.

Zur Einwendung, wonach der Bebauungsplan bereits aufgrund der fehlenden Berücksichtigung der bestehenden Immissionsbelastungen (Lärm- und Luftschadstoffimmissionen) im Gebietsbereich gesetzwidrig wäre, wird festgehalten, dass diesbezüglich ausschließlich eine (rechtliche) Verknüpfung mit der Nutzungskategorie gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan besteht. Auf Ebene der Bebauungsplanung ist eine Berücksichtigung von Lärmimmissionen im Hinblick auf die Baustruktur geboten; im konkreten Fall ist durch die bestehende Blockrandstruktur eine Reaktion auf Immissionen bereits systemimmanent (lärmabgewandte Hofseite).

Ein Hindernis im Hinblick auf die Nutzung ausgewiesener Baulandflächen entsteht durch bestehende Immissionen nicht, gegebenenfalls sind im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Auflagen zur (technischen) Ausführung von Bauwerken erforderlich.

Bezüglich der Thematik, dass mit dem Bebauungsplan eine Verletzung des bestehenden Orts- und Straßenbildes verursacht wird, muss wiederholt auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden. Insbesondere wird hierbei auf die Ausführungen zum südlichen Bereich der Goethestraße verwiesen, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt.* Dabei wurde auch die mögliche Höhenentwicklung der Bebauung in der Goethestraße berücksichtigt.

Weiters wird diesbezüglich festgehalten, dass die erforderliche Einfügung in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild formal in den Bestimmungen des § 43 des Steiermärkischen Baugesetzes normiert ist während die Erstellung von Bebauungsplänen auf Basis des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes erfolgt. Ein Querverweis auf eine erforderliche (vorgezogene) Überprüfung eines derartigen Rahmenplanes betreffend die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gemäß Baugesetz findet sich im Raumordnungsgesetz nicht! Wie in der Einwendung selbst beschrieben stellt dies einen Vorgriff auf ein nachgereihtes Bauverfahren dar, welcher jeglicher Grundlage entbehrt.

Zur inhaltlichen Kritik wonach der 03.25.0 Bebauungsplan den Festlegungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzept widerspricht, muss festgestellt werden, dass das gegenständliche Planungsgebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Straßen-, Bauungs- und Freiraumstrukturen (insbesondere auch durch die bestehende, eingeschossige Bebauung im Bereich des Gastgartens zwischen Goethestraße und Zinzendorfsgasse) de facto bereits aus zwei Blockrandfragmenten mit getrennten

Innenhofbereichen besteht. Unter Berücksichtigung der oben angeführten Änderungen im Bebauungsplan können diese Innenhöfe auch überwiegend mit ihrer bestehenden Bepflanzung erhalten werden.

Die Möglichkeiten zur Errichtung von PKW-Abstellplätzen im Planungsbereich sind bereits auf Ebene des 1.0 Räumlichen Leitbildes determiniert. Das 1.0 Räumliche Leitbild (RLB) der Landeshauptstadt Graz ist (in der vom Gemeinderat am 19. Juni 2019 beschlossenen Fassung) am 27. Februar 2020 in Rechtskraft erwachsen und als Grundlage für die Bebauungsplan-Erstellung anzuwenden. Für den im Planungsgebiet ausgewiesenen Bereichstyp „Blockrandbebauung“ sind demnach PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen herzustellen; zudem ist ein Ausschluss von PKW-Abstellplätzen in Vorgärten und Innenhöfen festgelegt.

Für Neubauten wurde die erforderliche PKW-Stellplatzanzahl im 03.25.0 Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Kriterien ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen für den betreffenden Gebietsbereich festgelegt. Das Planungsgebiet des 03.25.0 Bebauungsplanes befindet sich zur Gänze innerhalb der höchsten Kategorie 1 der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (vgl. Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept) und ist somit sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Entsprechende Haltestellen befinden sich unmittelbar in den angrenzenden Straßenzügen. Ebenfalls befinden sich diverse Nahversorger und Geschäfte für den täglichen Bedarf innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet. Weiters ist das Rad- und Gehwegenetz im Gebietsbereich sehr gut ausgebaut. Unter Berücksichtigung dieser bestehenden Mobilitätsangebote können ausreichende Alternativen zum motorisierten Individualverkehr geschaffen werden. Die verkehrsplanerischen Festlegungen im gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan wurden im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Förderung der sanften Mobilität erstellt und können aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen gerechtfertigt werden. Die Errichtung einer größeren Tiefgarage ist aus Gründen des Erhalts der Grünflächen und Bestandsbepflanzung nicht umsetzbar.

Die abschließend ergänzten Einwendungen betreffend den Grad der Bodenversiegelung stellen sich als unbegründet dar. Zwar wurde die Begriffsbestimmung zur „Bodenversiegelung“ (entsprechend § 4 Abs. 18a Stmk. BauG) richtig zitiert; daraus wurden jedoch falsche Schlussfolgerungen gezogen.

In den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes wird weiter ausgeführt, dass *die Behörde bei Oberflächenbefestigungen aus Gründen des Klimaschutzes und zur Sicherstellung einer ausreichenden Versickerung der Oberflächenwässer den Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen, wie insbesondere Freiflächen, Betriebsflächen, Verkehrsflächen, Abstellflächen im Verhältnis zur unbebauten Bauplatzfläche vorzuschreiben hat.* (vgl. Stmk. BauG § 8 Abs. 3). Die Festlegung im § 3 Abs. 3 der Verordnung zum 03.25.0 Bebauungsplan stellt demnach eine Verhältniszahl zur Versiegelung von unbebauten Bauplatzflächen dar und führt zu keiner (weiteren) Einschränkung der Bebaubarkeit von Liegenschaften (im Sinne einer weiteren Reduktion des Bebauungsgrades). Inhaltlich entspricht die ergänzte Bestimmung den städtebaulichen Zielsetzungen für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ welche zwischenzeitlich in der *Verordnung (...) über die Festlegung des Grünflächenfaktors* abgebildet sind.

#### Stellungnahme 1 (OZ 0101): Straßenamt

*Bezugnehmend auf die gekennzeichneten Änderungen ist nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes BPL 03.25.0 " Zinzendorfsgasse - Halbärthgasse - Harrachgasse - Goethestraße - Glacisstraße" keine Ergänzung der Stellungnahme vom 29.09.2022 erforderlich.*

*Der Vollständigkeit halber wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der Glacisstraße im Bereich des Bebauungsplanes nicht um eine Gemeindestraße, sondern um eine Landesstraße handelt.*

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme des Straßenamtes wird zur Kenntnis genommen.

#### Einwendung 15 (OZ 0102):

[...]

*Da das STEK einen besonderen Schutz der Innenhöfe vorsieht, ist der Grünraum schon im Hinblick auf den Klimawandel unbedingt zu erhalten. Der alte Baumbestand in den Innenhöfen (...) ist unbedingt zu erhalten. Bis eine Neupflanzung den „Wert“ eines „alten“ Baumes erreicht, vergehen mindestens 30 bis 40 Jahre. Denn durch die im Entwurf dargestellten Neubauten würden die Grünflächen und der Baumbestand bedeutend reduziert. Durch eine weitere Verbauung würden weitere Emissions- und Lärmquellen geschaffen; somit würden die Ruhezeiten entfallen.*

*Da eine nur gewerbliche Nutzung (und keine Wohnnutzung!) für die an die Straße angrenzenden Flächen zu ebener Erde zulässig sein soll, wäre dies ein Eingriff in bestehende Eigentums-, Miet- und Nutzungsrechte. Dies wäre somit ein gesetz- und verfassungswidriger Eingriff in bestehende Eigentumsrechte, was einer Enteignung gleichkäme. Auch in der Zinzendorfsgasse gibt es schon jetzt viele leerstehende Geschäftsflächen, was keine gute Visitenkarte für die Stadt Graz ist.*

*Durch diese zusätzliche Verbauung würden das Verkehrsaufkommen und der Bedarf an Park- und Haltemöglichkeiten stark ansteigen. In der Zinzendorfsgasse (auf die ungeraden Nummern bezogen) gibt es nur vier Einfahrtstore.*

*Durch eine großflächige Verbauung der Innenhöfe mit mehreren Etagen würde der Charakter der Gasse verlorengehen, zumal derzeit in den Innenhöfen praktisch nur ebenerdige Wohnflächen existieren – und der Pavillon (Zinzendorfsgasse 29) würde „verlieren“. Auch der Blick vom Schloßberg auf die Stadt würde gestört.*

#### Einwendungsbehandlung:

In Ergänzung der Beantwortung der Einwendungen zum 1. Bebauungsplan-Entwurf darf zu jenen, zum 2. Entwurf neu eingebrachten Einwendungen wie folgt ausgeführt werden:

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

Entsprechende Vorgaben, wonach eine Funktionsdurchmischung in den Erdgeschosszonen zu prüfen und (im Bebauungsplan) festzulegen ist, sind bereits im 1.0 Räumlichen Leitbild für den betreffenden Bereichstyp „Blockrandbebauung“ enthalten. Die entsprechende Festlegung im Bebauungsplan (Ausschluss der Wohnnutzung) erfolgt auf Basis des § 41 Abs. 2 Z. 5 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes, wonach eine *Verteilung der Nutzungen im Sinn der jeweiligen Baugebietskategorie (in Teilbereichen, in Gebäuden, in Geschoßen)* vorgenommen werden kann.

Inhaltlich darf ausgeführt werden, dass im Hinblick auf die Lage des betreffenden Planungsgebietes zwischen den beiden intensiv genutzten, öffentlichen Anziehungspunkten der Universität und des Stadtparks und einer entsprechend hoch frequentierten Straßennachse Zinzendorfsgasse die städtebauliche Zielsetzung einer Nutzungsdurchmischung in der straßenbegleitenden Erdgeschosszone gestärkt werden soll.

#### Einwendung 16 (OZ 0103):

*Die in diesem Schriftsatz erstatteten Einwendungen bleiben vollinhaltlich aufrecht und wird ergänzend dazu vorgebracht wie folgt:*

1. Durch die Umwandlung der gesamten Zinzendorfgasse in eine Begegnungszone sind 90% der ehemaligen Parkplätze in der Zinzendorfgasse weggefallen. Es gibt nur einige wenige Anrainerparkplätze. Da die Wohnbevölkerung (derzeit noch) größtenteils in diesem Bereich verblieben ist, herrscht eine chaotische Parkplatzsituation. (...) Die Verkehrssituation bzw. Parkplatzsituation ist also schon jetzt für die Anwohner unerträglich.

Auch nach dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes wird es aber möglich sein, dass (...) Bauvorhaben am südlichen Ende Goethestraße zu verwirklichen. Ebenso wird es möglich sein die Innenhöfe im Bereich der Häuser Zinzendorfgasse 13 und Halbärthgasse 8 zu verbauen. Gleichzeitig wird aber verboten neue PKW-Abstellplätze auf den Hinterhöfen zu errichten.

So wird Wohnraum neu geschaffen, ohne für die Bewohner neue Parkmöglichkeiten zu bieten.

Dies verschärft die jetzt schon untragbare Situation. Anstatt ein nachvollziehbares Verkehrskonzept für den gesamten Bereich zu entwickeln, wird die Situation noch verschlechtert. Durch die Parkplatzsuche entsteht ein erhöhter Verkehrslärm, ein erhöhter CO<sup>2</sup>-Ausstoß. Durch die Verbauung der Innenhöfe wird das Stadtklima nachteilig beeinflusst. Zudem führt diese Verbauung zu einem Verlust von Verrieselungsflächen für die Niederschlagswässer und zu einem Verlust von Grünflächen und zu einem Verlust von Freiräumen für die Freizeitbetätigung.

2. Zum Bauvorhaben (...) am Südende der Goethestraße:

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführung in den Einwendungen vom 26.09.2022 verwiesen und werden diese ausdrücklich aufrechterhalten.

(...) Auszugehen ist, nach den bisherigen Erfahrungen bei anderen Projekten davon, dass diese Gebäudehöhen und Gesamthöhen von den Bauwerbern auch tatsächlich voll ausgenutzt werden.

Schon mit den ersten Einwendungen vom 26.09.2022 wurde ein Flugblatt der Bürgerinitiative Lebensraum Univiertel vorgelegt. Auf diesem war auf der ersten Seite, der aufgrund des Bebauungsplanes mögliche Verbau durch die massiven Wohnblockriegel in den Hinterhöfen dargestellt. Bei den Häusern Zinzendorfgasse 13 und Halbärthgasse 8 ist dieser wohnblockartige Verbau noch immer zulässig.

Was aber am meisten stört ist die unverändert gebliebene Möglichkeit der Errichtung der beiden riesigen Blöcke, die im Süden an die Goethestraße anschließen. Die Errichtung dieser Wohnblöcke ist auch nach den Vorgaben im zweiten Entwurf des Bebauungsplanes möglich, mit einer Gesamthöhe wie oben ausgeführt von 21,50 Metern. (...)

Die Folgen sind dramatisch:

- Der Gesamtcharakter der begrünten Innenhöfe mit altem Baumbestand wird zerstört;
- Die Durchlüftung wird unterbrochen. Die Luftzirkulation fällt weg;
- Verrieselungsflächen gehen unwiderruflich verloren. Die Schwammfunktion fällt weg;
- Erholungsfläche für die Eigentümer bzw. Anwohner geht verloren, der Gastgarten des jetzigen Lokales „Propeller“ (einer der letzten dieser Art in Graz) geht verloren;

Insgesamt nur Nachteile die von der überwiegenden Anzahl der Bürger die dort leben und arbeiten nicht gewünscht werden.

[...]

Insgesamt widerspricht auch dieser Bebauungsplan in seinem 2. Entwurf noch immer den Grundsätzen des aktuellen Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Graz und ist komplett zu verwerfen, bzw. auch in diesen angesprochenen Punkten zu adaptieren. Gewünscht ist die Erhaltung der grünen Innenhöfe in dieser Biedermeierverbauung, als grüne Lunge und Ruheoase zur Erhaltung der restlich noch vorhandenen Lebens- und Wohnqualität in diesem Viertel. Verhindert werden sollte im Rahmen der Stadtregierung die Errichtung massiver mehrgeschossiger Neubauten, der Verlust von Grünraum, das Schlägern von altem Baumbestand, der Verlust von Verrieselung Flächen.

*Ergänzend ist (...) aufgefallen, dass beim zweiten Entwurf des Bebauungsplanes als Neuerung die „ungefähre Lage“ eines Geh- und Radweges, der von der Goethestraße nach Süden in die Zinzendorfsgasse führen soll, eingezeichnet ist (gelbe Kreise). (...)*

*Ist hier die Errichtung eines Geh- und Radweges geplant?*

*Um diesen Radweg zu errichten, müsste man das Gebäude Zinzendorfsgasse 15 abreißen oder zumindest einen Tunnel durch dieses Gebäude schlagen. Für meine Mandantin ist vor allem wichtig, dass das bestehende Servitutsrecht (öffentliche Dienstbarkeit) als Durchgang für die Allgemeinheit von der Goethestraße kommend, durch den Gastgarten Propeller, durch das Lokal Propeller in die Zinzendorfsgasse in beide Richtungen, auch für zukünftige Generationen erhalten bleibt. Ohne dieses Servitutsrecht müsste die Bevölkerung das ganze Geviert immer außen über den Glacis, oder über die Halbärthgasse umrunden.*

*-Ist der Bestand dieses Servitutsrecht gesichert oder in Gefahr?*

*-Warum wird jetzt plötzlich ein neuer Geh -und Radweg eingezeichnet?*

Einwendungsbehandlung:

In Ergänzung der Beantwortung der Einwendungen zum 1. Bebauungsplan-Entwurf darf zu jenen, zum 2. Entwurf neu eingebrachten Einwendungen wie folgt ausgeführt werden:

Für Neubauten wurde die erforderliche PKW-Stellplatzanzahl im 03.25.0 Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Kriterien ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen für den betreffenden Gebietsbereich festgelegt. Das Planungsgebiet des 03.25.0 Bebauungsplanes befindet sich zur Gänze innerhalb der höchsten Kategorie 1 der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (vgl. Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept) und ist somit sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Entsprechende Haltestellen befinden sich unmittelbar in den angrenzenden Straßenzügen. Ebenfalls befinden sich diverse Nahversorger und Geschäfte für den täglichen Bedarf innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet. Weiters ist das Rad- und Gehwegenetz im Gebietsbereich sehr gut ausgebaut. Unter Berücksichtigung dieser bestehenden Mobilitätsangebote können ausreichende Alternativen zum motorisierten Individualverkehr geschaffen werden. Die verkehrsplanerischen Festlegungen im gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan wurden im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Förderung der sanften Mobilität erstellt und können aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen gerechtfertigt werden. Die Errichtung einer größeren Tiefgarage ist aus Gründen des Erhalts der Grünflächen und Bestandsbepflanzung nicht umsetzbar.

Bei den angrenzenden Straßenzügen handelt es sich um Verkehrsflächen (Gemeindestraßen) im öffentlichen Gut – diese ist daher zum Gemeingebrauch bestimmt. Eine (Um-)Gestaltung der Verkehrsflächen (wie z.B. Begegnungszonen, Konzepte für Anwohnerparken oder „Blaue Zonen“) sowie eine generelle Verkehrsüberwachung (wie z.B. Verkehrs- und Parkkontrollen) können jedoch nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren auf Basis des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes festgelegt werden.

Derzeit besteht, aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Grundstücks Nr. 2413; KG Geidorf, eine Anbindung an die Zinzendorfsgasse und die Goethestraße. Der bestehende Gastronomiebetrieb ist derzeit jedenfalls über das straßenseitige Bestandsgebäude und den Gastgarten von beiden Straßen zugänglich. Die im Bebauungsplan dargestellte Durchwegung soll sicherstellen, dass auch bei einer zukünftigen Bebauung der Liegenschaften (im Anschluss an die Brandwände der Gebäude Goethestraße Nr. 47 und 50) bzw. einer möglichen Teilung der betreffenden Grundstücke eine fußläufige Durchwegungsmöglichkeit zwischen Goethestraße und Zinzendorfsgasse erhalten bleibt. Diese Durchwegung könnte (mit Hinweis auf die Darstellung „in ungefähre Lage“) auf den Liegenschaften Zinzendorfsgasse Nr. 13 oder 15 zu liegen

kommen bzw. umgesetzt werden. Es handelt sich demnach um die Darstellung einer Umsetzungsabsicht welche in einem möglichen nachfolgenden Bauverfahren zu berücksichtigen sein wird. In diesem Zusammenhang darf darauf hingewiesen werden, dass die Legende zum Plan korrigiert wurde und nunmehr ausschließlich ein „Gehweg (in ungefähre Lage)“ vermerkt ist, eine befahrbare Radstrecke war hierbei nicht intendiert (vgl. Erläuterungsbericht zum 2. Bebauungsplan-Entwurf).

#### Einwendung 17 (OZ 0104): Antragsteller

*In (...) Bebauungsplanangelegenheit verweist die Einschreiterin auf die (...) eingebrachte Stellungnahme (...), die in der Sache selbst, sofern die Einwendungen noch nicht beim zweiten Entwurf zur Gänze berücksichtigt wurden, vollinhaltlich aufrechterhalten wird, insbesondere (...) die Einwendungen (...) sodass nämlich die beiden vorgesehenen Baukörper in Verlängerung der Goethestraße (...) völlig getrennt errichtet werden können, wobei diesbezüglich auf die Ausführungen in der Stellungnahme zu Punkt 3. und 4. neuerlich hingewiesen wird.*

(...)

*Die Einschreiterin hat gemeinsam mit dem Liegenschaftseigentümern (...) eine Vereinbarung am 15.12.2017 im Zusammenhang des Antrages auf Erstellung eines Bebauungsplanes vom 20.11.2017 getroffen, wobei sich letztendlich herausgestellt hat, dass die Einschreiterin (...) eine mangelnde Aufklärung über das Wesen des Bebauungsplanes einerseits, sowie über die Umsetzung des (...) zugrundeliegenden Projektes, zu Teil wurde.*

*Der Einschreiterin ist auch die zwischenzeitig abgegebene Stellungnahme der beiden weiteren Einschreiter (...) bekannt und sieht sich die Einschreiterin nunmehr veranlasst, den Sachverhalt (...) wie folgt richtig klarzustellen:*

*Vorauszuschicken ist, dass der Einschreiterin im Zuge der geführten Gespräche betreffend Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes erklärt wurde, dass jenes (...) Bauprojekt des Herrn Architekt DI Gerhard Wallner als gesonderte getrennte Baukörper errichtet werden kann, wobei die Einschreiterin (...) keinesfalls dahingehend aufgeklärt wurde, dass dieses eingereichte Projekt sich so darstellt, als dieses auf einer sich aus den jeweiligen Grundstückspartellen zusammenziehenden einheitlichen Grundstücksfläche bezieht und sohin eine Zusammenlegung dieser Teilflächen erforderlich und notwendig ist.*

*Im Lichte einer getrennten Errichtung dieser Baukörper wurde dann (...) die verpflichtete Maßnahme auferlegt, eine Teilfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> (...) aus dem Gutsbestand der Grundstückspartellen 2415/3 bzw. 2415/1 käuflich zu erwerben, damit letztendlich das diesbezügliche Bauprojekt angrenzend an die Grundstückspartelle 2417/1, KG 63103 Geidorf ausschließlich auf der Grundstücksfläche (...) der Einschreiterin errichtet werden kann (...).*

*Darüber hinaus wurde auch im Zusammenhang der projektierten Tiefgarage (...) eine Dienstbarkeitsregelung getroffen.*

*In der vorliegenden Vereinbarung wurde bereits eine getrennte Einreichung der beiden Bauprojekte (...) vorgesehen.*

*In diesem Sinne ist daher die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes darauf auszurichten, dass es möglich ist, die (...) Baukörper getrennt zu errichten, dies unter Einbeziehung der gesondert zu errichtenden Tiefgarage.*

*Die Einschreiterin konnte und musste im Sinne der ihr gegenüber abgegebenen Erklärung ausschließlich davon ausgehen, dass sie die Möglichkeit hat, auf der Grundstückspartelle 2422, KG 63103 Geidorf durch Erweiterung des zu erwerbenden Grundstücksteiles jederzeit nach Maßgabe der Bestimmungen des zu genehmigenden Bebauungsplanes, das genehmigte Projekt angrenzend an die Hausfront des auf der Grundstückspartelle 2417/1, KG 63103 Geidorf bereits errichtenden Hauses umzusetzen.*

Über eine Zusammenlegung der Grundstückspartellen wurde die Einschreiterin nicht aufgeklärt. Eine solche Zusammenlegung wäre für die Einschreiterin niemals infrage gekommen und hätte sie in einem solchen Falle keinesfalls den zuletzt eingebrachten Antrag vom 20.11.2017 mitgetragen.

Bei den sogenannten Planbesprechungen, die der Antragstellung vorangegangen sind, wurde der Einschreiterin das (...) geplante Projekt so erklärt und präsentiert, dass vorrangig nur das Projekt 1 (...) angrenzend an Grundstückspartelle 2411/2, KG 63103 Geidorf umgesetzt wird und keinesfalls auch das Bauprojekt 2 angrenzend an Grundstückspartelle 2417/1, KG 63103 Geidorf.

Über eine notwendige Grundstückervereinigung zur Realisierung des Gesamtprojektes wurde bei diesen Vertragsgesprächen dezidiert nicht gesprochen bzw. erfolgte in diesem Sinne keine dementsprechende Aufklärung einerseits von den beiden Antragsstellern, andererseits auch nicht von dem mit dem Projekt befassten Planungsbüro.

Insbesondere wurde die Einschreiterin (...) stets dahingehend informiert, dass die Bauprojekte gesondert auf dementsprechenden getrennten Bauplätzen errichtet werden können. Nachdem nunmehr in der vorliegenden Stellungnahme weitere abweichende Anträge insbesondere auch im Zusammenhang vom bisher eingereichten Tiefgaragenprojekt gestellt werden, sieht sich die Einschreiterin letztendlich veranlasst, den Sachverhalt zum Punkt Grundlagen betreffend Planungsgebiet der zuständigen Stadtplanungsbehörde gegenüber klarzustellen bzw. aufklärend aufzuzeigen.

## **Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplanes**

### **1. Zufahrt**

Losgelöst von der privatrechtlichen Vereinbarung ist das (...) eingereichte Bebauungskonzept entwickelt worden, welches eine Verlängerung der geschlossenen gründerzeitlichen Blockerantebauung entlang der Goethestraße an deren sogenannten baulichen Endglieder vorsieht. An die westliche bestehende Bebauungszeile grenzt unmittelbar die Liegenschaft und Grundstückspartelle der Einschreiterin Grundstückspartelle 2422, KG 63103 Geidorf, auf der gemäß dem vorliegenden Bebauungsvorschlag eines der beiden künftigen Bauobjekte vorgesehen ist. Dieser nunmehr im Entwurf vorliegende Bebauungsplan kann als Option für die Zukunft angesehen werden, gegen den die Einschreiterin grundsätzlich keinen Einwand erhebt, jedoch ist die Realisierung dieses Baukörpers (...) völlig losgelöst vom anderen Baukörper (...) zu betrachten und ist daher dieses Bauobjekt einer autonomen Realisierung zu unterstellen.

(...) Allerdings besteht vom öffentlichen Gut Goethestraße aus zu dieser Partelle keine Zufahrt. Um das im Bebauungsvorschlag vorgesehene westliche Objekt auf (...) jemals realisieren zu können, ist daher für diese Partelle (...) eine Zufahrt vom öffentlichen Gut der Goethestraße aus erforderlich, die in weiterer Folge eine dementsprechende Erschließung dar- und sicherstellt.

In diesem Sinne beantragt daher die Einschreiterin, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend zu adaptieren, dass eine Zufahrt zur Partelle 2422, KG 63103 Geidorf (...) ermöglicht wird, (...) wobei diese Verlängerung nach Ansicht und Einschätzung der Einschreiterin mindestens 6-8 m betragen muss bzw. soll. Diese Verlängerung des öffentlichen Gutes Goethestraße würde auch den notwendigen kommunalen Diensten einen uneingeschränkten und dauerhaften Zugang sichern und letztendlich das gründerzeitliche Bebauungskonzept konsequent fortführen.

Es wird daher ersucht, dieser Einwendung stattzugeben und wird diese sohin zur Antragstellung erhoben.

### **2. bisheriges Tiefgaragenprojekt**

Insbesondere sollte im Bebauungsplan (...) dafür Sorge getragen werden, dass das bisherige eingereichte Tiefgaragenprojekt im Sinne der Bebauungsplanstudie des Architekt DI Gerhard Wallner vollumfänglich aufrechterhalten wird, wobei (...) gegen eine Erweiterung eines Tiefgaragenprojektes auf den Grundstücken (...) 2415/3 und 2415/1 sowie 2397 je KG 63103 Geidorf keine Einwände bestehen, dies setzt jedoch voraus, dass seitens des Stadtplanungsamtes die bisher dem Projekt zugrundeliegende geplante Tiefgarage ebenfalls vollumfänglich bewilligt wird.

*Gegen eine einseitige Verlagerung und Verschiebung (...) spricht sich die Einschreiterin unter einem aus, verweist jedoch darauf, dass gegen eine Ausdehnung des Tiefgaragenprojektes (...) keine Einwände bestehen. (...)*

*3. Nur der guten Ordnung halber verweist die Einschreiterin darauf, dass der dem Antrag vom 22.11.2017 zugrundeliegenden Bebauungsplanstudie (...) ein Fehler im Zusammenhang der Grundstücksvereinigung unterlaufen ist, zumal (...) insbesondere auch in Eigentumsverhältnisse des Anrainers der Liegenschaft Zinzendorfgasse 11 eingegriffen [wird].*

*4. Im Zuge der Auflage des vorliegenden Bebauungsplanes ist daher darauf von der Stadtplanung Bedacht zu nehmen, dass die beiden vorgesehenen Baukörper in Verlängerung der Goethestraße (...) völlig getrennt und unter Einbeziehung (...) vorliegenden Tiefgaragenprojektes [errichtet werden können].*

Einwendungsbehandlung:

Teilweise konnten die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen bereits im Plan berücksichtigt bzw. in den Erläuterungsbericht aufgenommen werden. Beispielsweise wurde die Verlängerung der Verkehrsfläche am südlichen Ende der Goethestraße welche zur Sicherstellung mehrerer, getrennter Zufahrten dienen soll, im Plan berücksichtigt.

Die Festlegungen im gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan in Form von Straßen-, Bauflucht- und Baugrenzl意思 ermöglichen eine Bebauung am südlichen Ende der Goethestraße, welche sich städtebaulich logisch aus dem Bestandssystem als Endglieder der bestehenden Blockrandbebauung ableiten. Eine getrennte Umsetzung der im Bebauungsplan intendierten Bebauung (inklusive Tiefgaragen und deren Zufahrten) am südlichen Ende der Goethestraße ist nach den Bestimmungen des 03.25.0 Bebauungsplan grundsätzlich möglich; unter Berücksichtigung der bestehenden Liegenschaften ist jedoch festzuhalten, dass eine entsprechende Bebauung neue bzw. geänderte Grundstücks- bzw. Bauplatzkonfigurationen jedenfalls erfordert (da das Grundstück Nr. 2422; KG Geidorf nicht bis zur Goethestraße heranreicht). Diesbezüglich darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass Grundstücksteilungen und -vereinigungen (da keine Einschränkungen im 03.25.0 Bebauungsplan formuliert wurden) jedenfalls als zulässig erachtet werden.

Einwendung 18 (OZ 0105):

[...]

*Der Interessent hat zum ersten Bebauungsplan-Entwurf Einwendungen zu mehreren Planvorhaben des Bebauungsplanes erhoben, diese eingehend begründet und seine Bedenken nachvollziehbar dargelegt. Der 2. Entwurf greift keinen einzigen dieser Bedenken auf. (...)*

*Der Interessent hat bereits mit Schriftsatz vom 29.9.2022 darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanvorgaben für das Objekt (...) keine qualitätsvolle Fortentwicklung zulassen und mit Blick auf das bestehende Ensemble sachlich und städtebaulich nicht nachvollziehbar sind. (...) Die weiteren Ausführungen ergänzen das bisherige Vorbringen.*

*Der Bebauungsplan-Entwurf nimmt für das Objekt des Interessenten eine maximale zulässige Gebäudehöhe von 7,00 m sowie eine maximale Gesamthöhe von 13,5 m an. Die derzeitige bestehende Gebäudehöhe liegt jedoch, wie eigene Messungen gezeigt haben, bereits über 7,00 m. Der Entwurf basiert somit auf unrichtigen Daten. Beweis: Architektonisches Gutachten (Beilage A)*

*Dies ist insbesondere deshalb nachteilig, weil dem Interessenten ein Dachbodenausbau dadurch verunmöglicht wird.*

*Der 2. Entwurf sieht, gleich wie der erste Entwurf, vor, dass in den Erdgeschoßen der straßenzeitig in der Zinzendorfgasse befindlichen Gebäude eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Bereits das schränkt den Interessenten in der Nutzung und Verwertung seines Eigentums erheblich ein. Das „Einzementieren“ der zulässigen Gebäudehöhe auf den Ist-Zustand ist aus mehreren Gründen nicht nachvollziehbar:*

- *Eine zeitgemäße Renovierung des Objekts – und damit sein Erhalt – ist unter diesen Umständen nicht möglich. (...)*
  - *Ein Anheben des Dachstuhls auf eine maximale Gesamthöhe von 13,5 m ermöglicht sowohl eine Sanierung als auch eine zeitgemäße Wohnnutzung als Dachgeschoßausbau. Dies steht im Einklang mit (...) einer schonenden Nachverdichtung im urbanen Raum (...).*
  - *Ein Anheben der Gesamthöhe auf 13,5 m sorgt dafür, dass das Objekt harmonisch an das Nachbarobjekt (...) angeglichen wird und Teil des Ensembles wird (...).*
- Beweis: Visualisierung Sanierung Variante 1 (Beilage B)*

[...]

*Es ist weder dem 2. Entwurf noch seinen Erläuterungen zu entnehmen, warum die Behörde den Zustand des Objekts (...) „einzementiert“ haben möchte. Der 2. Entwurf, der dem ersten Entwurf entspricht, ist bereits deswegen unsachlich.*

[...]

Einwendungsbehandlung:

In Ergänzung der Beantwortung der Einwendungen zum 1. Bebauungsplan-Entwurf darf zu jenen, zum 2. Entwurf neu eingebrachten Einwendungen wie folgt ausgeführt werden:

Aufgrund der vorliegenden Daten, insbesondere entsprechender Höhenauswertungen, wurde für das gegenständliche Gebäude eine Traufhöhe von 6,90 m und eine Firsthöhe von 13,20 festgestellt. In der Einwendung wird zwar eine größere Traufhöhe (über 7,0 m) behauptet jedoch keinerlei Beweis hierfür vorgelegt; das angefügte „Architektonische Gutachten“ enthält abgesehen von Schaubildern keinerlei planbelegte Höhenangaben zum Bestandsgebäude.

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

Entsprechende Vorgaben, wonach eine Funktionsdurchmischung in den Erdgeschosszonen zu prüfen und (im Bebauungsplan) festzulegen ist, sind bereits im 1.0 Räumlichen Leitbild für den betreffenden Bereichstyp „Blockrandbebauung“ enthalten. Die entsprechende Festlegung im Bebauungsplan (Ausschluss der Wohnnutzung) erfolgt auf Basis des § 41 Abs. 2 Z. 5 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes, wonach eine *Verteilung der Nutzungen im Sinn der jeweiligen Baugebietskategorie (in Teilbereichen, in Gebäuden, in Geschoßen)* vorgenommen werden kann.

Inhaltlich darf ausgeführt werden, dass im Hinblick auf die Lage des betreffenden Planungsgebietes zwischen den beiden intensiv genutzten, öffentlichen Anziehungspunkten der Universität und des Stadtparks und einer entsprechend hoch frequentierten Straßenachse Zinzendorfsgasse die städtebauliche Zielsetzung einer Nutzungsdurchmischung in der straßenbegleitenden Erdgeschosszone gestärkt werden soll.

Einwendung 19 (OZ 0106):

[...]

*Nach § 19 Z 1 Stmk ROG ist es Aufgabe der örtlichen Raumordnung, auf Grund der Bestandsaufnahme die örtliche zusammenfassende Planung für eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Ordnung des Gemeindegebietes aufzustellen, anzupassen und zu entwickeln.*

*Eine gesetzeskonforme Planung setzt (...) eine ordnungsgemäße Grundlagenforschung sowie eine Abwägung zwischen den verschiedenartigen öffentlichen, aber auch privaten und wirtschaftlichen Interessen voraus (...).*

*[...]*

*3.3 Zur Errichtung von PKW-Abstellplätzen (...)*

*[...]*

*An erster Stelle ist festzuhalten, dass (...) eine zu weitläufige Anordnung gefasst werden würde. Konkret ist unklar wie viele Tiefgaragenstellplätze errichtet und in welcher Tiefe diese errichtet werden dürfen.*

*Es wird dahingehend im Erläuterungsbericht (...) ausgeführt, dass durch das Planungsbüro „PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH“ im Jahr 2020 die Zufahrt für eine mögliche (gemeinsame) Tiefgarage überprüft und positiv bewertet hat, weitere Prüfungen (Baugrundeignung, Auswirkung auf Lärmimmissionen, Auswirkung hinsichtlich der Versiegelung etc) finden sich nicht.*

*Da nunmehr pauschal die in die „Tiefe unbegrenzte“ Ausführung einer Tiefgarage gemäß dem nunmehrigen Entwurf des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt ist, hätte die Behörde auch eine strategische Umweltprüfung gem § 4 StmkROG durchführen und einen Umweltbericht erstellen müssen. Konkret ist der Bebauungsplan geeignet zu erheblichen Umweltauswirkungen zu führen (...): Beim Großraum Graz handelt es sich um Sanierungsgebiet nach § 2 Abs 8 IG-L. Durch die (...) vorgesehene Tiefgarage wird es zu einer Zusatzbelastung mit Feinstaub kommen (...). Solche (weitere) Feinstaubbelastungen im Zusammenhang mit der Tiefgarage entsprechen nicht dem Wohncharakter des Gebietes und sind als Belästigung der Einschreiterin zu werten (...).*

*Es ist im Zuge der Errichtung der Tiefgaragen zudem mit erheblichen Erschütterungen zu rechnen, die Einfluss auf die umliegenden Liegenschaften nehmen können. Diese Erschütterungen können zu Rissen an den Baulichkeiten der Einschreiterin und unter Umständen zur Gefährdung der Standsicherheit des Gebäudes der Einschreiterin führen.*

*Die Behörde hat dahingehend keine Prüfung des Erdreiches (zB durch ein Bodengutachten) vorgenommen, um zu prüfen, ob der Boden zur Errichtung von Tiefgaragen geeignet ist, bzw. eben nachteilige Auswirkungen auf das Grundstück der Einschreiterin nachziehen könnte.*

*Es ist durch die Neuerrichtung einer Tiefgarage auch mit erhöhter Lärmbelästigung durch vermehrten Verkehrslärm zu rechnen. (...)*

*Die Errichtung einer Tiefgarage in der Goethestraße wird auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch zu und von der Tiefgarage fahrende Kfz führen.*

*Die Gemeinde Graz hat zwar den Verkehrslärmkataster erfasst, jedoch im Entwurf des Bebauungsplans unzureichend berücksichtigt.*

*Gemäß § 3 Abs 1 des Wortlautes des zweiten Entwurfes der Verordnung wurde „der Grad der Bodenversiegelung [ ... ] mit maximal 0,20 festgelegt.*

*Hierbei ist festzuhalten, dass die Stadt Graz im Stadtentwicklungskonzept (...) die Thematik „Versiegelung“ bei Tiefgaragen ebenfalls behandelt. Insoweit handelt es sich bei der Errichtung einer Tiefgarage um eine Versiegelung.*

*[...]*

*Bei dem Gültigkeitsbereich des Entwurfes des Bebauungsplanes handelt es sich um dicht verbautes Gebiet. Bei Errichtung einer Tiefgarage im abgegrenzten blau strichliert abgegrenzten Bereich kann der Versiegelungsgrad von 0,20 nicht eingehalten werden und kommt es im grün ausgewiesenen unbebauten Teil zu einer weiteren Versiegelung.*

[...]

Die Bodenversiegelung stellt eine der bedeutendsten Gefährdungsursachen für Böden dar, sie unterbindet jegliche Austauschvorgänge. Die Bestimmung des Bodenversiegelungsgrades (...) ist vor allem für die Modellierung des Bodenwasserkreislaufes wichtig. Der weitgehende Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Bodenfunktionen, die Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes als auch die Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weitere kleinklimatologische Faktoren (zB Luftfeuchtigkeit) erfordern Beschränkungen in der künftigen Bodenversiegelung.

Es ist dahingehend festzuhalten, dass Oberflächenwasser bereits jetzt am Grundstück der Einschreiterin bei Starkregenereignissen langsam absickert. Durch die mit der Errichtung der Tiefgaragenplätze zu rechnende weitere Versiegelung wird der Bodenwasserkreislauf erheblich gestört werden und das ohnehin bereits ausgelastete öffentliche Kanalnetz vermehrt in Anspruch genommen werden. Es ist daher auch mit Wassereintritten in die Liegenschaft der Einstreiterin zu rechnen.

Auch vor dem Hintergrund der Erfordernisse des Umweltschutzes (§ 1 Abs 2 Stmk ROG) sowie im Lichte der Raumordnungsgrundsätze einer möglichst sparsamen und sorgsamen Verwendung des Bodens (§ 3 Abs 1 Z 1 Stmk ROG) ist die geplante Errichtung einer Tiefgarage rechtlich unzulässig.

Wie aus den Luftbildern gut ersichtlich ist, ist der gesamte von der Harrachgasse, der Halbärthgasse und der Zinzendorfsgasse eingesäumte Bereich begrünt. (...) Durch die Errichtung einer Tiefgarage am Rand dieser Grünzone würde sich das Mikroklima dergestalt ändern, dass eine massive Beeinträchtigung des Altbaumbestandes und der schützenswerten Bepflanzung zu befürchten ist.

Zusammenfassend besteht im Sinne einer umfassenden Grundlagenforschung und einer adäquaten Interessenabwägung für die Errichtung einer Tiefgarage zu Lasten der Einschreiterin entsprechend dem Bebauungsplan kein sachlich rechtfertigender Anlass. Im Gegenteil ist von einer verschwenderischen Bodenversiegelung auszugehen, die weder im öffentlichen Interesse der Gemeinde noch im Interesse der Einschreiterin liegt.

3.4. Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ausschließlich auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf zulässig:

[...]

Im Erläuterungsbericht vom 19.10.2023 findet sich keine Begründung, warum nunmehr die Neuerrichtung von Pkw-Abstellplätzen ausschließlich auf den obig genannten Grundstücken (in Form von Tiefgaragen) zulässig ist.

Gemäß § 41 Abs 2 Stmk ROG können solche Regelungen getroffen werden (...) jedoch (...) einer entsprechenden fachlichen Begründung bedürfen (...).

Im steiermärkischen BauG findet sich eine solche undifferenzierte Einschränkung selbstverständlich nicht. Es werden die Grundstücke der Einschreiterin (...) sohin gröblich benachteiligt.

3.5. Änderung der Gebäudehöhen:

[...]

Entgegen diesem Planungsziel des Erhalts der historischen, städtebaulichen Bebauungsstruktur wird bei den Gebäuden entlang der Halbärthgasse eine massive Erhöhung der Gebäude zugelassen.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass entlang der Harrachgasse überwiegend eine maximale Gesamthöhe von 15,00 m zulässig ist, erscheint die ausgewiesene zulässige maximale Gebäudehöhe von 19,00 m (Halbärthgasse 6), 18,50 m (Halbärthgasse 10 und 12) oder sogar 21,00 m (Halbärthgasse 8) als nicht mit dem Erhalt der gegebenen bestehenden Gebäude in Einklang zu bringen. (...) Entgegen den Erläuterungen handelt es sich nicht um bloße geringfügige Spielräume für mögliche Dachgeschoßausbauten", sondern vielmehr um eine Erhöhung um bis zu zwei Vollgeschoße. Eine solche erhebliche Veränderung ist aufgrund des darin liegenden Widerspruchs zum Erhalt der historischen Gebäudehöhen und Gründerzeitlichen Bestandsbauten sachlich nicht gerechtfertigt.

[...]

## Einwendungsbehandlung:

Folgende Themenbereiche bzw. Einwendungen wurden in der Bearbeitung des 03.25.0 Bebauungsplanes bereits berücksichtigt und haben zu entsprechenden Änderungen und einer neuerlichen Auflage des Bebauungsplanes geführt:

- Um eine flächige Unterbauung von begrünten Hofbereichen und einen eventuellen Verlust an Bestandsbäumen zu vermeiden wurde die Möglichkeit zur Errichtung von Tiefgaragen auf die Grundstücke Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf beschränkt. Zudem wurde die zulässige Ausdehnung der Tiefgarage zusätzlich im Plan graphisch abgegrenzt.
- Zur Sicherung der Qualität von Frei- und Grünflächen wurde eine Beschränkung für den maximalen Grad der Bodenversiegelung ergänzt.
- Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Altstadt-Sachverständigenkommission wurden die möglichen hofseitigen Zubauten (bei den Gebäuden entlang der Zinzendorfasse) sowohl in ihren jeweiligen Grundflächen und der möglichen Höhenentwicklung reduziert.
- Zur Harmonisierung der möglichen Dachausbildungen wurden die möglichen Ausnahmen zur Errichtung von begrünten Flachdächern weiter eingeschränkt. Zudem wurde die mögliche Positionierung von technischen Anlagen auf Dächern eingeschränkt.
- Die bestehende Durchwegungsmöglichkeit zwischen dem südlichen Ende der Goethestraße und der Zinzendorfasse soll langfristig erhalten und in den nachfolgenden Verfahren berücksichtigt werden. Hierzu wurde in der Plandarstellung eine Gehwegverbindung (in ungefähre Lage) eingetragen.

Zur Thematik wonach der 03.25.0 Bebauungsplan den Festlegungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzept (insbesondere des § 26 Abs. 26) widerspricht, muss festgestellt werden, dass das gegenständliche Planungsgebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Straßen-, Bauungs- und Freiraumstrukturen (insbesondere auch durch die bestehende, eingeschossige Bebauung im Bereich des Gastgartens zwischen Goethestraße und Zinzendorfasse) de facto aus zwei Blockrandfragmenten mit zwei getrennten und bereits intensiv begrünten Innenhofbereichen besteht. Unter Berücksichtigung der oben angeführten Änderungen im Bebauungsplan können diese Innenhöfe auch überwiegend mit ihrer bestehenden Bepflanzung erhalten werden.

Ergänzend hierzu darf zu den Einwendungen zum 2. Bebauungsplan-Entwurf wie folgt ausgeführt werden:

Zur Einwendung, wonach der Bebauungsplan aufgrund der bestehenden Immissionsbelastungen (Lärm- und Luftschadstoffimmissionen) im Gebietsbereich abzulehnen wäre, wird festgehalten, dass diesbezüglich ausschließlich eine (rechtliche) Verknüpfung mit der Nutzungskategorie gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan besteht. Auf Ebene der Bebauungsplanung ist eine Berücksichtigung von Lärmimmissionen im Hinblick auf die Bauungsstruktur geboten; im konkreten Fall ist durch die bestehende Blockrandstruktur eine Reaktion auf Immissionen bereits systemimmanent (lärmabgewandte Hofseite).

Ein Hindernis im Hinblick auf die Nutzung ausgewiesener Baulandflächen entsteht durch bestehende Immissionen nicht, gegebenenfalls sind im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Auflagen zur (technischen) Ausführung von Bauwerken erforderlich.

Die Möglichkeiten zur Errichtung von PKW-Abstellplätzen im Planungsbereich sind bereits auf Ebene des 1.0 Räumlichen Leitbildes determiniert. Das 1.0 Räumliche Leitbild (RLB) der Landeshauptstadt Graz ist (in der vom Gemeinderat am 19. Juni 2019 beschlossenen Fassung) am 27. Februar 2020 in Rechtskraft erwachsen und als Grundlage für die Bebauungsplan-Erstellung anzuwenden. Für den im Planungsbereich ausgewiesenen Bereichstyp „Blockrandbebauung“ sind demnach PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen herzustellen; zudem ist ein Ausschluss von PKW-Abstellplätzen in Vorgärten und Innenhöfen festgelegt.

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der Altstadt-Schutzzonen II und III - dementsprechend wurde als Grundlage für den gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan, in der zur Beschlussfassung vorliegenden Form, eine Beurteilung der bestehenden Gebäudestruktur durch die Altstadt-Sachverständigenkommission

(auf Basis von Gutachten zu bereits zuvor beurteilten Bauvorhaben, jedoch insbesondere auf Basis der Einwendung der ASVK zum 1. Entwurf des 03.25.0 Bebauungsplans) herangezogen. Auf Basis dieser Beurteilung und der grundsätzlichen Schutzwürdigkeit der Bestandsbebauung im Planungsgebiet wurde die mögliche Errichtung von Tiefgaragen auf die bisher unbebauten Liegenschaften beschränkt.

Für Neubauten wurde die erforderliche PKW-Stellplatzanzahl im 03.25.0 Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Kriterien ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen für den betreffenden Gebietsbereich festgelegt. Das Planungsgebiet des 03.25.0 Bebauungsplanes befindet sich zur Gänze innerhalb der höchsten Kategorie 1 der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (vgl. Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept) und ist somit sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Entsprechende Haltestellen befinden sich unmittelbar in den angrenzenden Straßenzügen. Ebenfalls befinden sich diverse Nahversorger und Geschäfte für den täglichen Bedarf innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet. Weiters ist das Rad- und Gehwegenetz im Gebietsbereich sehr gut ausgebaut. Unter Berücksichtigung dieser bestehenden Mobilitätsangebote können ausreichende Alternativen zum motorisierten Individualverkehr geschaffen werden. Die verkehrsplanerischen Festlegungen im gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan wurden im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Förderung der sanften Mobilität erstellt und können aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen gerechtfertigt werden. Die Errichtung einer größeren Tiefgarage ist aus Gründen des Erhalts der Grünflächen und Bestandsbepflanzung nicht umsetzbar.

Zur Thematik der Gebäudehöhen im Bereich der Halbärthgasse wird ausgeführt, dass die Festlegungen im Bebauungsplan auf Basis vorliegender Daten, insbesondere entsprechender Höhenauswertungen, getroffen wurden. Für die beschriebenen Gebäude wurden dementsprechend Trauf- und Firsthöhen mit geringen Planungsspielräumen festgelegt; ausgenommen hiervon ist das Haus Nr. 8. Wie bereits im Erläuterungsbericht zum 03.25.0 Bebauungsplan-Entwurf beschrieben handelt es sich bei den geplanten Aufstockungs- und Zubaumöglichkeiten beim bestehenden Universitätsgebäude Halbärthgasse Nr. 8 um ein städtebauliches Potential welches von der Altstadt-Sachverständigenkommission bereits vorab geprüft und positiv beurteilt wurde.

#### Einwendung 20 (OZ 0107): Antragsteller

[...]

#### **II. Einleitende Bemerkungen zum Entwurf des Bebauungsplans:**

- 1. Die 1. Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes 03.25.0 (...) erfolgte in der Zeit vom 21.07.2022 bis 29.09.2022. Aus welchen Gründen die 1. Auflage des BBPL vom Gemeinderat der Stadt Graz (letztlich) nicht beschlossen wurde, erschließt sich für die Einschreiter nicht. Begründende Erwägungen dazu finden sich weder im Wortlaut der Verordnung noch im Erläuterungsbericht.*
- 2. Es ist jedenfalls fachlich und rechtlich nicht geboten, eine 2. Auflage des BBPL zu verfügen, weil bereits die 1. Auflage des BBPL (vom Stadtplanungsamt) geprüft und für einwandfrei befunden wurde und auch der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung der Stadt Graz in seiner Sitzung vom 06.07.2022 keine Vorbehalte dagegen anmeldete. Solcherart wäre es die gesetzliche Pflicht des Gemeinderates der Stadt Graz gewesen, den erstaufgelegten BBPL (auch) zu beschließen.*
- 3. Die 2. Auflage des BBPL weist im Vergleich zur 1. Auflage des BBPL gravierende Änderungen auf, die weder nachvollziehbar noch gesetzlich gedeckt sind. (...):*

[...]

*4. Wenngleich die Einschreiter das (längst überfällige) Handeln des Verordnungsgebers grundsätzlich begrüßen, so ist an dieser Stelle in aller Deutlichkeit anzumerken, dass für die Einschreiter ein im Lichte des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechts auf Grundeigentum benachteiligender BBPL nicht zu akzeptieren ist/wäre. Nachdem die 2. Auflage des BBPL abermals Inhalte aufweist, welche die Einschreiter (bedauerlicherweise) im Recht auf Grundeigentum benachteiligen können, sind sie dazu gehalten, eine entsprechende Stellungnahme in Form von Einwendungen abzugeben.*

### **III. Zum Entwurf des Bebauungsplans im Detail:**

#### **1. § 2 „Bebauungsweisen, Nutzungen“:**

(...) Der Erläuterungsbericht sieht dazu vor, dass der Ausschluss der Wohnnutzung für die Erdgeschosszone entlang der Zinzendorfgasse mit dem Ziel festgelegt ist, die Belebung und Attraktivierung dieses Straßenzuges durch den Erhalt der bestehenden (bzw. die Neuerrichtung von) gewerblichen Nutzungen zu unterstützen. Die Gebäude entlang der Zinzendorfgasse (...) liegen alle in der Widmungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“. Solcherart sind Wohnnutzungen für diese Widmungskategorie geradezu typisch, sodass deren Ausschluss zum einen nicht nachvollziehbar und zum anderen rechtlich nicht gedeckt ist. Gerade die Nähe zur Universität und der Bedarf an Wohnungen lassen den Ausschluss einer Wohnnutzung in der Erdgeschosszone nicht nachvollziehbar machen. Die vorherrschende Widmungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ sieht – anders als beispielsweise „Kerngebiet“ – keine Nutzungsdurchmischung per se vor, sondern ordnet die Wohnnutzung als primäre Nutzung an. Ferner fehlt im gegenständlichen Fall für einen Ausschluss einer Nutzung in einem Geschoss jede Grundlagenforschung (Bedarfserhebung), die es erlauben würde nach sachlich gerechtfertigten Gesichtspunkten solche Einschränkungen vorzunehmen. Vor diesem Hintergrund ist die Bestimmung des § 2 Abs 4 VO gänzlich zu streichen.

#### **2. § 3 „Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Bodenversiegelung, Anstände“:**

(...) „Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 0,20 festgelegt.“

(...) Im Erläuterungsbericht finden sich dazu keine begründenden Erwägungen. Weshalb in der 2. Auflage des BBPL ein derart niedriger Grad der Bodenversiegelung (im Vergleich zu den ansonsten von der Stadt Graz ausgegebenen „Freiraumplanerischen Standards – Bodenversiegelung“) festgesetzt wird, ist nicht nachvollziehbar.

[...]

#### **3. § 4 „Baufuchtlinien, Baugrenzlinien“:**

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

(...) Die Baugrenzlinien sollten auch nicht für Tiefgaragenabgänge und Tiefgaragenzu- und -abfahrtsrampen sowie auch nicht für Fahrradabstellplätze gelten.

Solcherart wird um folgende Ergänzung im Verordnungswortlaut ersucht:

„Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen (Tiefgaragenzu- und -abfahrtsrampen), Liftzubauten, Tiefgaragen- und Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie auch nicht für Fahrradabstellplätze und dergleichen.“

#### **4. § 5 „Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer“:**

4.1. (...) „Im Plan sind jeweils die maximal zulässigen Gebäude- (Traufhöhe) und Gesamthöhen (Firsthöhe bzw. Attikahöhe bei Hofgebäuden) eingetragen.“

Ferner wenden sich die Einschreiter dagegen, dass im Planwerk (...) solche Höhen festgelegt worden sind, die eine Veränderung in Form der Vergrößerung der Kubatur ausschließen und solcherart einen Zubau (beispielsweise Aufstockung) und/oder einen (größeren) Neubau nicht zulassen. (...)

4.2. (...) „Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zulässig.“

Hierzu wird von den Einschreibern folgende Ergänzung im Verordnungswortlaut begehrt:

„Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten (beispielsweise Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen etc.) sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zulässig.“

4.3. (...) Bei Abs 7 und Abs 8 bedarf es einer Klarstellung des Begriffs „Hautechnikanlagen“. Es möge bitte durch eine beispielhafte Aufzählung im Verordnungswortlaut und/oder in den Erläuterungen klargestellt werden, dass Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen sowie auch Klimasplitgeräte von dem Begriff „Hautechnikanlagen“ erfasst sind.

5. § 7 „PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze“:

5.1. (...) „Die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage innerhalb der im Plan dargestellten Abgrenzung ist zulässig.“

Der Erläuterungsbericht sieht dazu auf Seite 14 korrespondierend vor, dass die Zufahrt für eine mögliche (gemeinsame) Tiefgarage am südlichen Ende der Goethestraße durch ein verkehrstechnisches Gutachten überprüft und positiv bewertet wurde. Es sei an dieser Stelle vonseiten der Einschreiter nochmals klargestellt, dass das Interesse der Einschreiter an einer eigenständigen Umsetzung einer Tiefgarage eventuell gegeben sein kann (und solcherart die Möglichkeit einer gemeinsamen Tiefgarage durch den Bebauungsplan als Option verbleiben kann), jedoch eine gemeinsame Tiefgarage keine Verpflichtung ist. (...) Die Größe der Tiefgarage ergibt sich aus dem Planwerk. Die zulässige Ausdehnung der Tiefgaragen ist im Plan grafisch abgegrenzt. Im Vergleich zur 1. Auflage des Bebauungsplans findet sich nun auf den Grundstücken der Einschreiter eine wesentlich verkleinerte Tiefgarage. Dagegen richtet sich die Einwendungen der Einschreiter (...).

5.2. (...) „Bei Neubauten ist je 90-110m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Beim Neubau von Wohnheimen ist ein PKW-Abstellplatz je 6 Heimplätzen herzustellen.“

Hierzu wird von den Einschreibern festgehalten wie folgt:

Aus Sicht der Einschreiterin muss es sich bei dieser Regelung um eine (bloße) Mindestanforderung für die Errichtung von Stellplätzen handeln, jedoch um keine Einziehung einer Obergrenze (...).

5.3. (...) „Tiefgaragen sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.“

Klarestellt muss sein, dass Tiefgargenrampen auch außerhalb des Gebäudes situiert werden können (müssen). Ferner möge in diesem Zusammenhang auch festgelegt werden, dass Tiefgargenrampen einerseits über die Baugrenzlinien (siehe § 4 Abs 2) hinausragen dürfen und andererseits nicht zur Gänze im Gebäude integriert werden müssen.

[...]

5.4. (...) „Bei Neubauten sind Fahrradabstellplätze überwiegend im Gebäude zu integrieren.“

(...) Vonseiten der Einschreiter gilt es als wohl verstanden, dass die Fahrradabstellplätze solcherart auch in der Tiefgarage platziert werden können. Es wird um Ergänzung/Klarstellung (in den Erläuterungen) gebeten. Sollte dies nicht möglich sein, möge dies entsprechend geregelt werden.

5.5. (...) „Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.“

Hierzu wird von den Einschreibern um folgende Ergänzung im Verordnungswort-laut:

„Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Den Wohnungen zugeordnete Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.“

5.6.

Im Erläuterungsbericht ist auf Seite 14f festgehalten, dass die Zufahrt für eine mögliche (gemeinsame) Tiefgarage am südlichen Ende der Goethestraße durch das Planungsbüro PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH im Jahr 2020 überprüft und positiv bewertet wurde. Die Ordnungsgeberin führt aus, dass getrennte Zufahrten zu den jeweiligen Bauungen am Ende der Goethestraße dadurch gewährleistet werden sollen, in dem im vorliegenden 03.25.0 Bebauungsplan-Entwurf eine Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 6,00m (gemessen an der östlichen Straßenfluchtlinie vorgesehen ist).

5.7.

Dazu ist festzuhalten, dass die Situierung dieser öffentlichen Verkehrsfläche (offenbar) auf dem Grundstück der Ersteinschreiterin erfolgen solle. Mit der Ersteinschreiterin wurde jedoch bislang über die Verfügbarkeit dieses Grundstücksteils und den damit in Zusammenhang stehenden Folgerungen (Wegehalterhaftung,

*Errichtung, Erhaltung, Instandhaltung, Erneuerung, Winterdienst, Zeitpunkt einer Übernahme in das öffentliche Gut etc) nicht gesprochen, sodass die Ersteinschreiterin zum jetzigen Zeitpunkt dazu auch keine Aussage treffen kann, ob sie mit einer solchen Vorgehensweise einverstanden wäre. Ferner ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass eine Unterbauung des potentiell öffentlichen Gutes (bspw durch die Tiefgarage, aber auch mit anderen (Bau-)Teilen) sichergestellt sein müsste. Dies ist in den Verordnungstext bzw in den Erläuterungsbericht aufzunehmen. Klargestellt wird, dass mit den vorliegenden Einwendungen keine (wie auch immer geartete) Zustimmung zur Situierung eines öffentlichen Gutes und einer Nutzung durch Dritte auf den Grundstücken der Einschreiter gegeben wird.*

6. § 10 „Bestehende Gebäude:“

*Die Verordnung weist im Zusammenhang mit bestehenden Gebäuden insoweit eine (allenfalls ungewollt) unklare Regelung auf, als dass bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen ausschließlich Umbauten zulässig sein sollen, sodass man im Umkehrschluss dem Gedanken nachhängen könnte, dass innerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen Umbauten [und allenfalls auch sonstige Baumaßnahmen] ausgeschlossen wären (was der Ordnungsgeber wohl nicht gemeint haben kann). Hier bedarf es jedenfalls einer Klarstellung, was hiermit begehrt wird.*

**IV. Sonstiges / Erläuterungsbericht:**

1. *Ergänzend wird darum ersucht, eine Regelung dahingehend in den Verordnungstext aufzunehmen, dass Teilungen und/oder Vereinigungen von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausdrücklich für zulässig erklärt werden. (...)*

2. *Ferner muss (im Hinblick auf die Errichtung einer Tiefgarage) für die Einschreiter auf deren Grundstücken sichergestellt sein, dass eine Tiefgarage sowohl eigenständig (...) und allenfalls auch grundstücks-übergreifend errichtet werden darf. Dies auch in einer über die Mindestabstellplatzanzahl hinausgehenden Größe. (...)*

3. *Abschließend wird festgehalten, dass der Entwurf des 03.25.0 Bebauungsplan eine eigenständige Bebauung der Grundstücke (...) erlaubt. Es wird ersucht, dies auch nochmals in den Erläuterungen klarzustellen.*

4. *Im Erläuterungsbericht ist auf Seite 15 festgeschrieben, dass in Verlängerung der Goethestraße Richtung Süden eine fußläufige Verbindung (in ungefährender Lage) bis zur Zinzendorfstraße im Plan eingetragen ist. Aufgrund der bestehenden Bebauung an der Zinzendorfstraße ist diese Gehwegverbindung derzeit nicht durchsetzbar. Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans könnte jedoch zukünftig eine Berücksichtigung dieser Durchwegung in den nachfolgenden Bauverfahren erfolgen. Dazu wie folgt: (...) Die Einschreiter halten sogleich zu Beginn fest, dass einer öffentlich nutzbaren Durchwegung für den Fußverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sohin auf den im Eigentum der Einschreiter stehenden Grundstücke (und auch darüber hinaus) keine Zustimmung erteilt wird.*

*(...) Die Einschreiter erachten eine (wie auch immer geartete) öffentlich nutzbare Durchwegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für Fußverkehr über ihre Grundstücke für unzulässig. Dies aus folgenden Gründen:*

a) *Eine nachvollziehbare gesetzliche Grundlage für eine solche Festlegung ist nicht gegeben. Festlegung einer solchen öffentlich nutzbaren Durchwegung (für Fußverkehr) als bspw Anforderung für eine Erschließung der Grundstücke im Planungsgebietes, ist vom Stmk ROG (siehe hierzu § 29 Stmk ROG 2010) nicht gedeckt.*

b) *Und selbst wenn man (was hier ausdrücklich bestritten wird, weil ja schon keine faktische Durchwegung aufgrund der vorhandenen Baulichkeiten gegeben ist) im Gegenstand unterstellte, dass ein öffentliches Interesse aufgrund mangelnder Durchwegung dafürsprechen würde, müsste der diesbezügliche Eingriff in das private Recht der Einschreiter am Maßstab der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte des Gleichheitssatzes und des Rechts auf Eigentum gemessen werden. Einer solchen Prüfung würde dieser Eingriff nicht standhalten, weil bei der Prüfung der Zulässigkeit eines solchen Grundrechts-eingriffes ua immer zu beurteilen ist, ob die Zielverfolgung mit dem geringsten Mittel bewerkstelligt wird. Und das ist hier nicht der Fall. Eine Grundlagenforschung, woraus die Notwendigkeit der Zielverfolgung einer Durchwegung mit Fußverkehr durch das Planungsgebiet (über die Grundstücke der Einschreiter) im*

*Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitet werden könnte, fehlt. Vielmehr steht im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan vonseiten des Verordnungsgeber selbst geschrieben, dass eine Durchwegung zufolge Bebauung gar nicht möglich ist, wodurch kein öffentliches Interesse an einer Durchwegung vorliegen kann; eine Bevorratung von potentiellen Flächen ohne Umsetzungschance ist unzulässig.*

*c) Das ist auch folgelogisch: denn rund um das Planungsgebiet ist eine ausreichende Fußinfrastruktur vorhanden, sodass eine Inanspruchnahme (Durchwegung) der Grundstücke der Einschreiter nicht notwendig ist. Solcherart bedarf es keiner zusätzlichen Verbindungen (Querungen) über Privatgrund der Einschreiter.*

*d) Würde eine öffentlich nutzbare Durchwegung mit Radverkehr durch das Planungsgebiet der Einschreiter erfolgen, wären die Einschreiter entsprechend belastet. Dies ua durch die dadurch entstehende Verpflichtung zur Errichtung, Erhaltung, Instandhaltung des Radweges; damit wiederum wären Haftungsfragen gegenüber dem öffentlichen Nutzer verbunden, welche die Einschreiter nicht übernehmen können und wollen.*

*e) Aus all dem folgt, dass die Festlegung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung für Fußverkehr im gegenständlichen BBPL nicht erfolgen kann und darf. Es sind sohin ausnahmslos alle diesbezüglich im Entwurf zur VO festgeschriebenen Vorkehrungen, insbesondere die Darlegungen im Erläuterungsbericht und die zeichnerischen Eintragungen zu streichen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich festgehalten, dass die Möglichkeit der zivilrechtlichen Verfügung über Flächenbereiche der Einschreiter im Planungsgebiet (und darüber hinaus) nicht gegeben ist und auch nicht gegeben werden wird.*

*(...)*

Einwendungsbehandlung:

In Ergänzung der Beantwortung der Einwendungen zum 1. Bebauungsplan-Entwurf darf zu jenen, zum 2. Entwurf neu eingebrachten Einwendungen wie folgt ausgeführt werden:

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

Entsprechende Vorgaben, wonach eine Funktionsdurchmischung in den Erdgeschosszonen zu prüfen und (im Bebauungsplan) festzulegen ist, sind bereits im 1.0 Räumlichen Leitbild für den betreffenden Bereichstyp „Blockrandbebauung“ enthalten. Die entsprechende Festlegung im Bebauungsplan (Ausschluss der Wohnnutzung) erfolgt auf Basis des § 41 Abs. 2 Z. 5 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes, wonach eine *Verteilung der Nutzungen im Sinn der jeweiligen Baugebietskategorie (in Teilbereichen, in Gebäuden, in Geschoßen)* vorgenommen werden kann.

Inhaltlich darf ausgeführt werden, dass im Hinblick auf die Lage des betreffenden Planungsgebietes zwischen den beiden intensiv genutzten, öffentlichen Anziehungspunkten der Universität und des Stadtparks und einer entsprechend hoch frequentierten Straßenachse Zinzendorfsgasse die städtebauliche Zielsetzung einer Nutzungsdurchmischung in der straßenbegleitenden Erdgeschosszone gestärkt werden soll.

In den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes wird weiter ausgeführt, dass *die Behörde bei Oberflächenbefestigungen aus Gründen des Klimaschutzes und zur Sicherstellung einer ausreichenden Versickerung der Oberflächenwässer den Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen, wie insbesondere Freiflächen, Betriebsflächen, Verkehrsflächen, Abstellflächen im Verhältnis zur unbebauten Bauplatzfläche vorzuschreiben hat.* (vgl. Stmk. BauG § 8 Abs. 3). Die Festlegung im § 3 Abs. 3 der Verordnung zum 03.25.0 Bebauungsplan stellt demnach eine Verhältniszahl zur Versiegelung von unbebauten Bauplatzflächen dar und führt zu keiner (weiteren) Einschränkung der Bebaubarkeit von Liegenschaften (im Sinne einer weiteren Reduktion des Bebauungsgrades). Inhaltlich entspricht die

ergänzte Bestimmung den städtebaulichen Zielsetzungen für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ welche zwischenzeitlich in der *Verordnung (...) über die Festlegung des Grünflächenfaktors* abgebildet sind.

Die Ausführungen, wonach die Festlegung gemäß § 10 der Verordnung im Umkehrschluss dazu führen würde, dass „innerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen“ keine baulichen Maßnahmen mehr zulässig wären, erscheinen aus Sicht der Verordnungsersteller nicht nachvollziehbar. Die entsprechende Festlegung zielt lediglich darauf ab, eine Vergrößerung von bestehenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen beispielsweise durch Zubauten zu limitieren; eine einschränkende Rückwirkung betreffend die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden innerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen ist nicht ableitbar und war seitens des Verordnungserstellers auch nicht intendiert.

Derzeit besteht, aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Grundstücks Nr. 2413; KG Geidorf, eine Anbindung an die Zinzendorfsgasse und die Goethestraße. Der bestehende Gastronomiebetrieb ist derzeit jedenfalls über das straßenseitige Bestandsgebäude und den Gastgarten von beiden Straßen zugänglich. Die im Bebauungsplan dargestellte Durchwegung soll sicherstellen, dass auch bei einer zukünftigen Bebauung der Liegenschaften (im Anschluss an die Brandwände der Gebäude Goethestraße Nr. 47 und 50) bzw. einer möglichen Teilung der betreffenden Grundstücke eine fußläufige Durchwegungsmöglichkeit zwischen Goethestraße und Zinzendorfsgasse erhalten bleibt. Diese Durchwegung könnte (mit Hinweis auf die Darstellung „in ungefährender Lage“) auf den Liegenschaften Zinzendorfsgasse Nr. 13 oder 15 zu liegen kommen bzw. umgesetzt werden. Es handelt sich demnach um die Darstellung einer Umsetzungsabsicht welche in einem möglichen nachfolgenden Bauverfahren zu berücksichtigen sein wird.

Selbstverständlich ist die im Plan dargestellte Verbindung unter Hinweis auf das übergeordnete Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ aus städtebaulicher Sicht adäquat und zielführend. Die entsprechende Festlegung im Bebauungsplan (Gehweg in ungefährender Lage) erfolgt auf Basis des § 41 Abs. 2 Z. 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes, wonach eine geplante *Durchlässigkeit (auch für Fuß- und Radwege, Durchgänge, Passagen, Arkaden und dergleichen)* festgelegt werden kann. Diesbezüglich darf auch an die solidarische und gesellschaftliche Verantwortung der Grundeigentümer:innen appelliert werden! Ansonsten kann nur mit Bedauern zur Kenntnis genommen werden, dass seitens der Einwender:innen eine Zustimmung zu einer öffentlich nutzbaren Durchwegung bereits ohne jegliche Diskussionsgrundlage, mit dem Argument eines unzulässigen Eingriffs in das Eigentumsrecht, verweigert wird ohne die möglichen städtebaulichen, gestalterischen und wirtschaftlichen Potentiale einer derartigen Situation zu erkennen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Legende zum Plan korrigiert wurde und nunmehr ausschließlich ein „Gehweg (in ungefährender Lage)“ vermerkt ist, eine befahrbare Radstrecke war hierbei nicht intendiert (vgl. Erläuterungsbericht zum 2. Bebauungsplan-Entwurf).

#### Einwendung 21 (OZ 0108):

*Auffallend ist, mit welcher Genauigkeit der erste Planentwurf den Absichten des Betreibers entsprach. Es entsteht der Eindruck, das Bauamt wollte den Absichten des Finanzinvestors unter allen Umständen entsprechen und war geradezu kreativ dafür tätig.*

*Das Ziel des Finanzinvestors ist die beidseitige Verlängerung der Häuserzeile der Goethestraße auf teilweise eigenen Grundstücken. Der darüber hinaus gehende erste Planentwurf über die Erhöhung der „Biedermeierhäuser“ diente dem Finanzinvestor als Verhandlungsmasse. Diese Erhöhungen sind auffallend absurd und werden auch von den Hausbesitzern nicht gewünscht. Durch den „Verzicht“ auf diese Erhöhungen in der Folge der Ablehnung dieses ersten Entwurfes erhofft er sich nun, den Weg frei zu machen für die Anerkennung der Goethestraßen-Verlängerung. Diese Strategie war von Anfang an vorgesehen und wird beharrlich fortgesetzt. Das Motiv des betreibenden Großinvestors ist reine Grundstücksspekulation, um an den gestiegenen Wohnungspreisen in Zentrumsnähe profitieren zu können.*

*Das Ergebnis wäre ein Schaden für die ganze Stadt wegen der Absperrung des Luftzuges, der Zerstörung eines jahrhundertealten Ambientes, Verbetonierung von Grünraum, Rodung von hundertjährigen Bäumen, alles nur aus rein finanziellem Interesse eines Finanzinvestors.*

*Die Schaffung von Wohnraum wird als Motiv vorgetäuscht. Wohnraum kann ausreichend in den dafür vorgesehenen Flächen (zB Reininghaus) geschaffen werden.*

*Über 4000 Unterschriften haben sich in der Region gegen diese angestrebte Verbauung ausgesprochen.*

*Eine arrondierte Fläche mit geraden Grenzen bildet eine grüne Oase mitten in der Stadt mit guter Luft, Ruhe und Schönheit, Gärten, einem idyllischen 700 Jahre alten Kirchenvorplatz, naturnahen Parks und alten typischen Vorstadthäusern mit kulturellem Ambiente und soll durch das Projekt unwiederbringlich zerstört werden.*

*Ein öffentliches Interesse an dieser Beeinträchtigung ist nicht im Geringsten zu erkennen. Im Gegenteil, in diesem Areal wohnen noch Menschen mit ihren Familien und freuen sich an der noch guten Luft und der grünen Umgebung. Bekannterweise hat Graz bereits ein Problem mit der Luftqualität.*

*In rechtlicher Hinsicht sind von den Betroffenen zahlreiche berechtigte Einwendungen vorgebracht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes weist rechtliche Fehler auf, ich darf einige davon aufzählen:*

- *Umwandlung eines privaten Grundstückes in eine Verlängerung des öffentlichen Grundstückes*

*„Goethestraße“ ohne öffentlichem Interesse daran*

- *Verhinderung des Luftzuges durch fast vollkommene Schließung des Durchzugsstromes aus Ragnitz- und Stiftingtal.*
- *Verbauung von Grünland*
- *Abholzung großen gesunden Baumbestandes*
- *Mißachtung eines jahrhundertealten kulturellen Ambientes,*

*ohne Anspruch auf Vollständigkeit.*

*Mitten hinein soll ein riesiger Block gestellt werden. Wenn man mehr Wohnraum dort will, ist eher die Höhe der Häuserzeile Harrachgasse anzugleichen, indem begrenzte Aufstockungen und Dachausbauten genehmigt werden, wie zB das Gebäude gegenüber dem Hauptgebäude der Universität, welches zur Aufstockung freigegeben wurde. Solche Wohnraumschaffungen berücksichtigen jahrhundertealte Gegebenheiten und können verschönern statt sie zu zerstören. Wäre das nicht eine zukunftsorientierte GrundsatzEinstellung unserer Stadtverwaltung? Bereits jetzt ist das Haus Zinzendorfsgasse 19 desselben Finanzinvestors ein Störfaktor, da die Apartments von vorübergehenden Mietern bewohnt werden, die kein Interesse an einem Ruheraum haben, sondern lärmende Feste veranstalten, Licht- und Lärmverschmutzung verursachen, die angrenzenden Bewohner nicht schlafen lassen und daher die Polizei bereits mehrmals ausrücken mußte.*

*Ein Beschluß der Beibehaltung des Ist-Zustandes würde diesem Bestreben ein Ende setzen und wird hiermit beantragt.*

Einwendungsbehandlung:

Folgende Themenbereiche bzw. Einwendungen wurden in der Bearbeitung des 03.25.0 Bebauungsplanes bereits berücksichtigt und haben zu entsprechenden Änderungen und einer neuerlichen Auflage des Bebauungsplanes geführt:

- Um eine flächige Unterbauung von begrüntem Hofbereich und einen eventuellen Verlust an Bestandsbäumen zu vermeiden wurde die Möglichkeit zur Errichtung von Tiefgaragen auf die Grundstücke Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf beschränkt. Zudem wurde die zulässige Ausdehnung der Tiefgarage zusätzlich im Plan graphisch abgegrenzt.

- Zur Sicherung der Qualität von Frei- und Grünflächen wurde eine Beschränkung für den maximalen Grad der Bodenversiegelung ergänzt.
- Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Altstadt-Sachverständigenkommission wurden die möglichen hofseitigen Zubauten (bei den Gebäuden entlang der Zinzendorfasse) sowohl in ihren jeweiligen Grundflächen und der möglichen Höhenentwicklung reduziert.
- Zur Harmonisierung der möglichen Dachausbildungen wurden die möglichen Ausnahmen zur Errichtung von begrünten Flachdächern weiter eingeschränkt. Zudem wurde die mögliche Positionierung von technischen Anlagen auf Dächern eingeschränkt.
- Die bestehende Durchwegungsmöglichkeit zwischen dem südlichen Ende der Goethestraße und der Zinzendorfasse soll langfristig erhalten und in den nachfolgenden Verfahren berücksichtigt werden. Hierzu wurde in der Plandarstellung eine Gehwegverbindung (in ungefährender Lage) eingetragen.

Zur Thematik wonach der 03.25.0 Bebauungsplan den Festlegungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzept (insbesondere des § 26 Abs. 26) widerspricht, muss festgestellt werden, dass das gegenständliche Planungsgebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Straßen-, Bebauungs- und Freiraumstrukturen (insbesondere auch durch die bestehende, eingeschossige Bebauung im Bereich des Gastgartens zwischen Goethestraße und Zinzendorfasse) de facto aus zwei Blockrandfragmenten mit zwei getrennten und bereits intensiv begrünten Innenhofbereichen besteht. Unter Berücksichtigung der oben angeführten Änderungen im Bebauungsplan können diese Innenhöfe auch überwiegend mit ihrer bestehenden Bepflanzung erhalten werden.

Ergänzend hierzu darf zu den Einwendungen zum 2. Bebauungsplan-Entwurf wie folgt ausgeführt werden:

Zur Kritik wonach die mögliche Bebauung am südlichen Ende der Goethestraße zu einer Beeinträchtigung der Luftzirkulation führt, wird ausgeführt, dass unter Berücksichtigung der Dimensionen der bestehenden Blockrandbebauung und der beiden intensiv begrünten Innenhofbereiche sowie der vorherrschenden Windsysteme im betreffenden Planungsbereich (gem. Informationen aus dem KIS „Klimainformationssystem“) durch die vergleichsweise geringen Bauvolumina keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

In diesem Zusammenhang darf auch auf die Begutachtung des Gebietsbereiches durch die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission hingewiesen werden, wonach *die Feuermauern belegen, dass ein Weiterbauen der Gasse seinerzeit offengehalten wurde und vorgesehen war, aber nicht zur Umsetzung kam. Ein Gassenabschluss mit 3-seitig gegliederten Baukörpern stellt hier eine Verbesserung der Situation dar und wird daher positiv beurteilt.* Dabei wurde auch die mögliche Höhenentwicklung der Bebauung in der Goethestraße berücksichtigt.

Zum vorgebrachten Thema, wonach *„Wohnraum ausreichend in den dafür vorgesehenen Flächen (zB Reininghaus) geschaffen werden kann“* darf festgestellt werden, dass es sich beim gegenständlichen Planungsgebiet um bestehendes Bauland mit der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ handelt. Für Eigentümer:innen von Liegenschaften im Bauland besteht unter Einhaltung der betreffenden Bebauungspläne und des Stmk. Baugesetzes ein Rechtsanspruch auf eine entsprechende Bebauung besteht; hierbei sind bestehende Baulandpotentiale oder sonstige geplante Bauprojekte (im Nahbereich der Liegenschaft oder darüber hinaus) nicht relevant.

Zur Frage nach dem Nutzen bzw. dem öffentlichen Interesse einer (Neu-)Bebauung wird festgehalten: Das öffentliche Interesse ist im klaren Bekenntnis der Stadt Graz zu einem qualitätsvollen Wachstum bereits im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (Entwicklungsplanung) abgebildet und wird im nachgeordneten 4.0 Flächenwidmungsplan (Ordnungsplanung) weitergeführt. Primär wird hierbei ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Gebieten angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten werden grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden ist daher Planungsziel. Diese Planungsgrundsätze sind in den entsprechenden Bebauungsplänen zu berücksichtigen bzw. umzusetzen.

### Einwendung 22 (OZ 0109):

A) Meine Einwendungen zum 1. Entwurf bleiben auch für den 2. Entwurf aufrecht.

B) Die Einwendungen von [OZ 0097 und OZ 0103] sind von mir mit jeweils gesondertem E-Mail ans Stadtplanungsamt ergangen und sind nach Form und Inhalt gleichwertig wie von mir verfasst zu behandeln und zu würdigen. [Anm: die entsprechenden Schriftstücke wurden beigelegt.]

C) Die Gestaltung der grünen Hofflächen ist ungemein stark reguliert und widerspricht deutlich den stark unterstützten und propagierten Tendenzen zu „Stadt-Gärten/gärtnern“ mit und für Lebens- und Würzmittel in unmittelbarer Hausnähe und ist daher auch kein Zukunftsmodell in Hofflächen mit pflanzenabträglichen und beachtlichen Schatten gegen eigene Nutz- und Lebensmittelpflanzen vieler Arten. Daher die zukunftsorientierten Einwendungen gegen die ungemein stark regulierten Hofflächen-Gestaltungen

D) Die seit 2017 eingereichten und geplanten Wohnbau-Bauobjekte am Ende der Goethestraße sind von Fristversäumnissen und möglichen erfolgreichen Klagen gegen die Stadt Graz bedroht. Nun ist dafür aber auch ein Stück öffentliches Gut vorgesehen, das erst bereitgestellt werden muss. Und daher werden deshalb Einwendungen vorgebracht, dass es offensichtlich schon Vorabsprachen mit Stadt-Graz-Vertretern darüber gegeben haben wird bzw. dass hier öffentliches Gut durch die Stadt Graz ganz einfach bereitgestellt wird, obwohl dazu bis jetzt kein Organbeschluss vorliegt – und dadurch auch diese Planabsicht in dargestellter Form durch Organbeschlüsse der Stadt Graz verhindert werden kann.

E) Alle 4 aktuellen Univiertel-Projekte von „Grüner Meile-Zinzendorfgasse“ bis „Sanierung der Heinrichstraße. Optimierung des Verkehrs“ wurden bisher jeweils nur sektoral dargestellt und behandelt. Eine stadtplanerische und verkehrsmäßige Zusammenschau inklusive Parkplätze für Univiertel-Bewohner, Geschäftsbetrieben usw. fehlen bisher. Daher meine Einwendung, dass wiederum fachlich unangebrachte Entscheidungen ohne Berücksichtigungen der Wirkfolgen aller 4 aktuellen Univiertel-Projekt erfolgen, diese aber unbedingt zu berücksichtigen und auch ordentlich darzustellen sind.

### Einwendungsbehandlung:

Mit der vorliegenden Einwendung zum 2. Bebauungsplan-Entwurf wurden keine neuen Einwendungsinhalte vorgebracht – es wird daher auf die Beantwortung der Einwendung zum 1. Bebauungsplan-Entwurf verwiesen.

Die Beantwortung der Einwendungen OZ 0097 und OZ 0103 werden übermittelt.

## **Änderungen gegenüber dem 2. Auflage-Entwurf**

Aufgrund der, während der ersten Auflagefrist eingegangenen Einwendungen wurde der 2. Entwurf zum 03.25.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten abgeändert:

### **ANHÖRUNG:**

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurden beim 2. Entwurf zum 03.25.0 Bebauungsplan Änderungen im Planwerk im Bereich der Liegenschaft Zinzendorfgasse Nr. 9 notwendig. Hierbei wurde die Abweichung der hofseitigen Baugrenzlinie vom Bestandsgebäude korrigiert.

Die von der Änderung möglicherweise betroffenen Anrainer:innen wurden (unter Berücksichtigung einer Frist von 2 Wochen zur Übermittlung von Einwendungen) angehört.

Zur Anhörung wurden keine weiteren Einwendungen eingebracht.

Abschließend wurde die Plandarstellung (inklusive Legende) aktualisiert und zur besseren Lesbarkeit grafisch überarbeitet.

## **Inhalt**

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

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

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.**

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

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

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

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

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

den

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 03.25.0 Bebauungsplan „Zinzendorfgasse – Halbärthgasse – Harrachgasse – Goethestraße – Glacisstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Sachbearbeiter:

DI Markus Dröscher-Mentil

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

*(elektronisch unterschrieben)*

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.<sup>a</sup> Judith Schwentner

*(elektronisch unterschrieben)*

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

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am.....

**Der Antrag wurde in der heutigen**  öffentlichen  nicht **öffentlichen Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von ..... Gemeinderät:innen

einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am .....

Der/die Schriftführer:in:

### **Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:**

Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: Datum: 22.03.2018

Die Bürger:innenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

### **Bezirksrat**

Dem Bezirksrat III. Geidorf wurde gemäß § 6 Abs. 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 03.25.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat zum 1. Entwurf des 03.25.0 Bebauungsplanes eine negative Stellungnahme in Form eines Bezirksratsantrages abgegeben. Ein entsprechender Antrag wurde nach Ablauf der Auflagefrist am 12. Oktober 2022 (unter GZ: A14-050923/2013/0095) im Stadtplanungsamt registriert und separat beantwortet.

## Klima-Schutz Maßnahmen

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

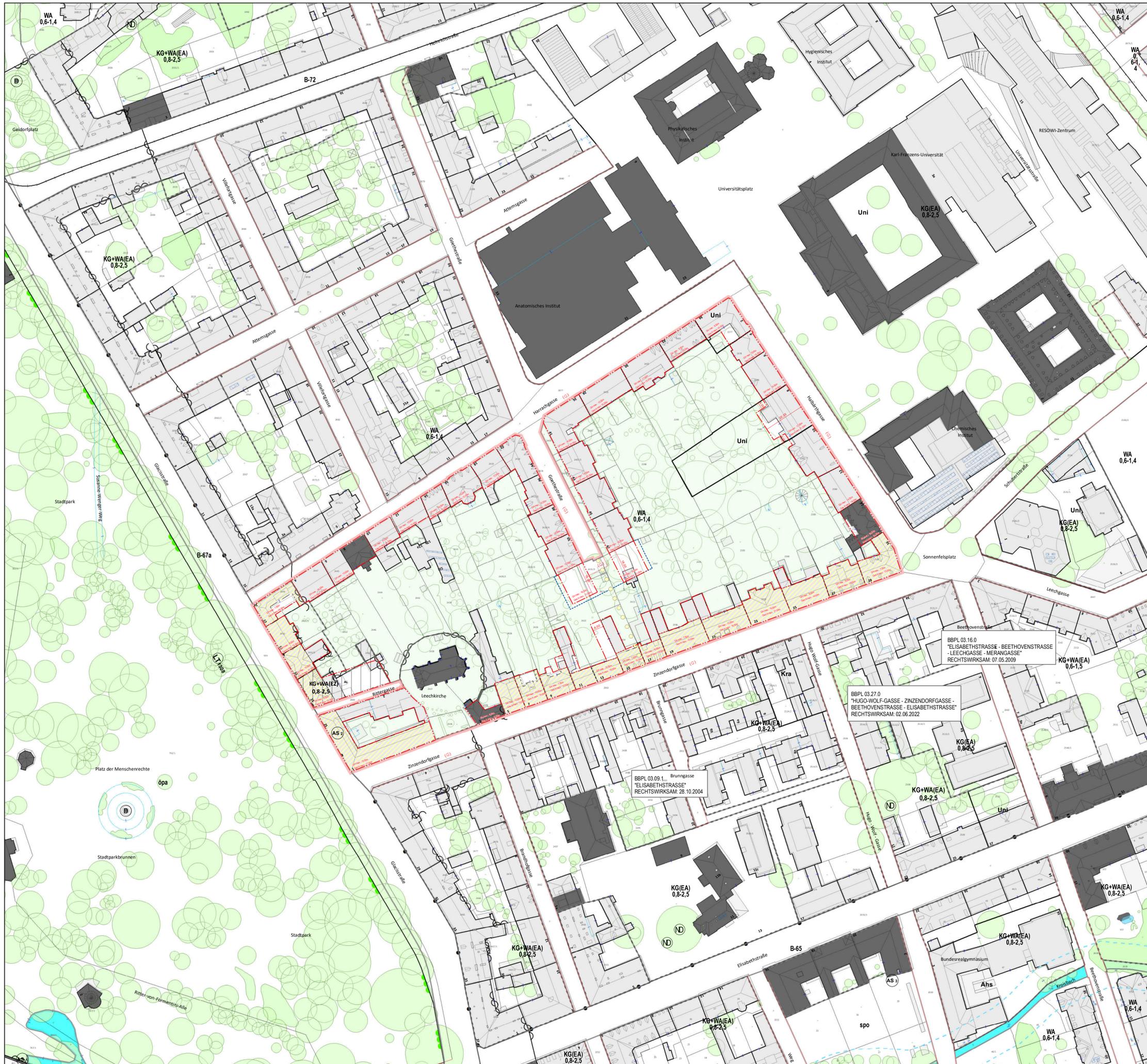
- Boden- und Flächensparender Umgang mit den Liegenschaften
- Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Grafische Begrenzung der Tiefgaragenausdehnung
- Festlegung des Grades der Bodenversiegelung
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	<b>Signiert von</b>	Dröscher-Mentil Markus
	<b>Zertifikat</b>	CN=Dröscher-Mentil Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-06-24T15:32:47+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.

	<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>	2024-06-25T07:50:37+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.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-06-25T08:23:07+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.

	<b>Signiert von</b>	Schwentner Judith
	<b>Zertifikat</b>	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-06-25T08:55:41+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.



### 03.25.0 BEBAUUNGSPLAN "ZINZENDORFGASSE - HALBÄRTHGASSE - HARRACHGASSE - GOETHESTRASSE - GLACISSTRASSE"

A14\_019397/2018

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

#### INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,6 - 1,4	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
KG+WA(EZ)	Kerngebiet und Allgemeines Wohngebiet mit Einkaufszentrenausschluss
0,8 - 2,5	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
Uni	Universität
(Grenze)	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
(Gebäude)	Denkmalgeschütztes Gebäude/Bauwerk
AL	Altlastenverdachtsfläche, Altablagerung

#### FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	2 - Blockrandbebauung (§4 Abs. 2 1.0 RLB)
TEILRAUM:	2 - Gründerzeitviertel Geidorf - St. Leonhard - Jakomini

#### INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

(---)	Baugrenzlinie	Bebauung
(---)	Baufuchtlinie	
(---)	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	Bebauung
(---)	Abgrenzung Tiefgarage	
(---)	Gehweg (ungefähre Lage)	Bebauung
(---)	Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss	
(---)	GH.max.: 15,50 m	Bebauung
(---)	Ges.H.max.: 21,50 m	
(---)	Straßenfuchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(---)	Freifläche	Freiflächen

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

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

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

#### STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 43.398 m<sup>2</sup>      Maßstab: 1:1.000

### 03.25.0 BEBAUUNGSPLAN "ZINZENDORFGASSE - HALBÄRTHGASSE - HARRACHGASSE - GOETHESTRASSE - GLACISSTRASSE"

A14 - 019397/2018  
 Datum: Juni 2023, Oktober 2023, Juli 2024  
 Inhaltliche Bearbeitung: DI Markus DRÖSCHER - MENTIL  
 Digitale Bearbeitung: Armin LANG, Jürgen DOLINSCHKE  
 AUFLAGE VON: BIS  
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:  
 RECHTSWIRKSAM AB:

Signiert von	Insigner Bernhard	Stempel
Datum/Zeit	2024-06-25T07:52:59+02:00	
Prüfinformation	https://sign-app.graz.at/signature-verification	