

A 14-K-807/2003-19

**03.09 Bebauungsplan**  
**„Elisabethstraße/Brandhofgasse/  
Zinzendorfsgasse/Brunngasse“**  
III. Bez., KG. Geidorf

### **Beschluss**

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß §§ 27  
Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG

Mindestanzahl d. Anwesenden: 29  
Zustimmung von mehr als 2/3 der anwesenden  
Mitglieder des Gemeinderates.

Bericht an den

### GEMEINDERAT

Das Stadtplanungsamt wurde von den Eigentümern der Grundstücke Nr. 2502, 2504, 2505/1 und 2505/3 der KG Geidorf (das Gelände des ehemaligen Milchhofes in der Elisabethstraße) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Liegenschaft für eine Bebauung genutzt werden soll. Geplant sind auf diesem Bauplatz vornehmlich Büro- und Verwaltungsgebäude. Gemäß dem derzeitigen Planungsstand soll das Joanneum Research Graz, welches schon jetzt den Bestand am Bauplatz nutzt, hier erweitert werden. Gemäß dem Baukonzept soll der Nordteil Wohnungsnutzungen aufweisen.

Die Größe des Bauplatzes beträgt 6.602 m<sup>2</sup> brutto laut Grundbuchsauszug vom 03.02.2004.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt der Bauplatz in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Der Bauplatz befindet sich in dem Gebiet Elisabethstraße/Brandhofgasse/Zinzendorfsgasse und Brunngasse, für welchen in Folge der Bebauungsplan erstellt wird.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept als „Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“ ausgewiesen.

Graz, am 30.09.2004

Dok: \03.09Besch\GR

Wi/Wi

Der Ausschuss f. Stadt-, Verkehrs-  
und Grünraumplanung:

Frau/Herr GR:

.....

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit  
gem. § 27 Abs 1 und  
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist für den Gebietsbereich „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5 (gegenständlicher Bauplatz und Liegenschaft Brandhofgasse 5) beziehungsweise „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5 (nördlicher und südwestlicher Teil) festgelegt.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 15.755 m<sup>2</sup>.

Vom Stadtplanungsamt wurde das Raumplanungsbüro Arch. Univ. Prof. DI Dr. Hierzegger beauftragt, Bebauungsgrundlagen für einen Bebauungsplan zu erstellen.

Dieses Bebauungskonzept wurde vom Stadtplanungsamt geprüft und finalisiert.

Es zeigt einen Baulückenschluß entlang der Elisabethstraße, eine Abrundung der Hofbebauung im Norden und Osten des Bauplatzes, den Erhalt der denkmalgeschützten Bestandsobjekte am Bauplatz und den Erhalt des Naturdenkmales eines Gingko-Baumes und einer großen Platane.

Die Kfz-Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage für ca. 120 Pkw-Stellplätze. Die Tiefgaragenzufahrt ist eingehaust gegeben.

Am Bauplatz ergibt sich ein Baupotential von ca. 11.300 m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche. Daraus errechnet sich eine Bebauungsdichte von ca. 1,72 für den Bauplatz.

Im weiteren Planungsgebiet, welches nahezu abgeschlossen bebaut ist, wird das bestimmende Bebauungsmuster der straßenbegleitenden Bebauung abgesichert und bei Baulücken (Brandhofgasse 5a und Brunngasse 8) ergänzt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Innerstädtischen Wohn- und Mischgebietes“ sicherzustellen.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 27.05.2004 bis zum 08.07.2004 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 5 vom 26.05.2004.

Vor der öffentlichen Auflage wurden die Mitglieder des Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung über den Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfes und die Auflage informiert. Dabei wurde kein Einwand erhoben.

Die grundbücherlichen Eigentümer der zum Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden dabei schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

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

Es erfolgte am 05.07.2004 eine Bürgerinformations-Veranstaltung im Haus der Architektur unter Anwesenheit des zuständigen Stadtsenatsreferenten, des planenden Architekten und Vertretern der Baugesellschaft.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten zwei Stellungnahmen und sieben Einwendungen im Stadtplanungsamt ein. Diese sind im folgenden stichwortartig wiedergegeben.

**Stellungnahme 1** – Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 13 B, Bau- und Raumordnung

*Betreffend den Bebauungsplan bestehen fachlich keine Einwände.*

**Stellungnahme 2** – Bundesdenkmalamt, Landeskonservatorat für Steiermark

Der bestehende Denkmalschutz wurde berücksichtigt. Die beabsichtigte Anbindung an den Neubau an der Elisabethstraße ist vor Ausführung dem Bundesdenkmalamt zur Genehmigung vorzulegen.

**Einwendung 1** – Porr AG, Thalerhofstraße 88, 8141 Unterpremstätten (= Projektentwickler am Bauplatz des ehemaligen Milchhofes)

*1. Der „öffentlichen Benützung“ des Fußweges über die Liegenschaft kann nicht zugestimmt werden. Berührungspunkte zwischen Passanten und Betriebseinrichtungen sind problematisch. Eine Abtrennung zur Vermeidung von Berührungspunkten ist aufgrund der eingeschränkten Freiflächen nicht möglich.*

*2. Auf Grund von Bestandsverträgen (Lager- und betriebsbedingte Abstellplätze) sowie aus betriebstechnischen Gründen (laufender Kunden- und Anlieferungsverkehr) ist die Erhaltung der offenen Stellplätze, sowie die Schaffung von befestigten Flächen im Innenhof unerlässlich. Die Hauptzufahrt erfolgt über die Einfahrt Elisabethstraße.*

**Dazu wird ausgeführt:**

Ad 1.)

Bei der Festlegung zur Herstellung einer Fußwegeverbindung wird ergänzt: „Eine zeitliche Beschränkung der Benützung aus begründeten betrieblichen Bedingungen ist jedoch zulässig“. Damit kann dem vorgebrachten Bedenken, sollte es tatsächlich nach Fertigstellung der Baumaßnahmen begründet sein, entsprochen werden.

Ad 2.)

Die Festlegung der Stellplätze kann nicht geändert werden. Es wird auf das Ziel der „Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe“ und auf ähnlich gelagerte Bebauungspläne hingewiesen. Gleichzeitig ist festzustellen, daß mit der Möglichkeit der Errichtung einer Tiefgarage bis ca. 120 Pkw-Stellplätze, sodann die ca. doppelte Anzahl an

Pkws auf dem Bauplatz untergebracht werden können und eine wesentlich größere Anzahl von Verkehrsbewegungen erfolgen wird.

**Einwendung 2** – Vivatis Capital Services, Strasserau 6, 4010 Linz  
(= Eigentümerin des Bauplatzes des ehemaligen Milchhofes)

*1. Infolge der Einschränkungen des Denkmalschutzes und des Naturdenkmales kann nur eine kleinere Tiefgarage ausgeführt werden. Es reicht die Stellplatzanzahl nicht aus um die Parkplätze für den Geschäftsbetrieb sicher zu stellen. Daher erforderlich 16 Freiparkplätze zu genehmigen; gegenüber der bisherigen Anzahl von 60 Freistellplätzen ohnehin eine große Reduktion.*

*2. Der für die öffentliche Benützung begehrte Fußweg ist infolge der Nähe der Brandhofgasse und der Hugo-Wolf-Gasse nicht erforderlich und würde zu unnötigen Störungen führen.*

**Dazu wird ausgeführt:**

Einwendungserledigung wie jene zur Porr AG

**Einwendung 3** – Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission, Paulustorgasse 4/I, 8011 Graz

*1. Zu den vorgelegten Bebauungsgrundlagen für das Planungsgebiet, d.h. für den Bereich außerhalb des Bauplatzes des ehemaligen Milchhofes, wird positiv Stellung genommen.*

*Die baulichen Ergänzungen am Bauplatz des ehemaligen Milchhofes verändern jedoch das Erscheinungsbild. Der Bebauungsplan erzielt die Homogenisierung der in der Gründerzeit konzipierten Raumstruktur, hinterläßt jedoch den Eindruck einer auf ein Maximum ausgerichteten Ausnutzung des Bauplatzes. Die Bebauung beschränkt die Wirkung der denkmalgeschützten Objekte. Die Schließung der Straßenfront verändert das Erscheinungsbild; die von Vegetation definierte Straßenraumabgrenzung wird abgeschafft. Die historischen Architekturelemente können nicht mehr vom Straßenraum wahrgenommen werden; das Naturdenkmal kann nicht mehr wahrgenommen werden. Die Blockrandbebauung soll daher in zwei Bauvolumina unterteilt werden.*

*2. Die Bebauung im Nordwesten wird auch als überproportioniert empfunden, denn sie unterbricht den visuellen Kontakt zum Palais Brandhofgasse. Das Bauvolumen im Nordwesten soll reduziert werden, daß der Blickkontakt zum Palais Brandhofgasse 5 bewahrt bleibt.*

**Dazu wird ausgeführt:**

Ad 1.)

Der Erhaltung und die Fortführung der vor- und gründerzeitlichen Blockrandbebauung ist städtebauliches Ziel im Bebauungsplan, da von den 15 Liegenschaften im Planungsgebiet 12 Liegenschaften zur Gänze diesem Bebauungsmuster angehören. Mit dieser Bebauung können zum Ausgleich für die „verlärmten“ Straßenräume

ruhige Innenzonen im Baublock geschaffen werden.

Infolge der Tatsache, daß zwei denkmalgeschützte Gebäude und ein Naturdenkmal am Bauplatz des ehemaligen Milchhofes vorhanden sind, ist eine Bebauung ohnehin nur in einem kleineren Rahmen möglich. So kann die Bebauungsdichte gemäß dem Flächenwidmungsplan, welche bis 2,5 beträgt, nur bis zu einem Maß von ca. 1,72 ausgenützt werden. Die behauptete Maximierung der Ausnützung des Bauplatzes ist daher nicht gegeben.

Die beiden Brandmauern entlang der Elisabethstraße weisen darauf hin, daß es seit jeher geplant war den Straßenraum der Elisabethstraße durch eine straßenbegleitende Bebauung zu schließen. Es ist in diesem Zusammenhang auf die Nahlage zum Glacis und auf die übrige geschlossene Bebauung in diesem Abschnitt der Elisabethstraße hinzuweisen. Aus der Lage erkennt man aber auch, daß der Bauplatz einen der zentrumnähesten größeren Bauplätze in Graz darstellt. Nur aus historischen Gegebenheiten heraus (daß am Areal des ehemaligen Milchhofes nicht schon vorher investiert worden ist) hat sich bis heute die Situation der Bestandsobjekte erhalten. Auch die Bebauung des Elisabethhochhauses aus den 60er Jahren weist mit seinen straßenbegleitenden Gebäuden Elisabethstraße 17 und 19 auf das Schließen der Baulücke hin.

Wie in vielfach anderen Situationen werden die denkmalgeschützten Gebäude erhalten, bekommen jedoch durch die Einbindung in eine neue Bebauung eine andere Wertigkeit. Man erkennt deutlich durch die Winkelstellung der beiden denkmalgeschützten Gebäude und durch ihre bestehende Fassadenausbildung, daß die Gebäude nicht zur Straße hin, sondern immer zum Hof in Richtung Westen orientiert waren. Dieser Hof wird durch die neue Bebauung neu „eingefaßt“.

Die denkmalgeschützten Gebäude und das Naturdenkmal werden sowohl für die Bebauung und die Nutzung am Bauplatz, als auch für die umliegende Bebauung des südlichen Baublockes, neu und verändert präsent. Nicht zuletzt können die derzeit desolat wirkenden denkmalgeschützten Gebäude saniert und sinnvoll in die neue Bebauung integriert und neu genutzt werden. Es wird auf vorausgehende Gespräche mit dem Bundesdenkmalamt und eine positive Stellungnahme des Denkmalamtes zum Bebauungsplan hingewiesen.

Durch den Schluß der Baulücke - und dies ist nur durch einen vollständigen Schluß möglich - wird vor allem auch erreicht, daß der Innenbereich des Baublockes vom Straßenlärm der Elisabethstraße abgeschirmt wird. Dieser nicht groß genug einzuschätzenden Vorteil wurde auch von den Bewohnern des Baublockes und von den Bewohnern der unteren Geschosse des Elisabethhochhauses oftmals erkannt, so daß von den zahlreichen Bewohnern des Baublockes nur eine einzige (!) Einwendung gegen den Bebauungsplan vorliegt.

Ad 2.)

Faktum ist, daß das Gebäude Brandhofgasse 5 von der Elisabethstraße aus nur untergeordnet und verdeckt wahrgenommen werden kann. So ist ja im Bestand entlang des Bauplatzes des ehemaligen Milchhofes eine ca. 2,00 m hohe Mauer entlang der Straßengrundgrenze vorhanden, welche die Sicht größtenteils versperrt.

Wird dennoch durch die offene Einfahrt in die Richtung Brandhofgasse 5 gesehen, so erkennt man, daß das Gebäude fast zur Hälfte verdeckt wird, da unansehnliche, schuppenartige Hallen diesem Gebäude vorgelagert sind. Tatsache ist außerdem, daß dieses Gebäude in Richtung Süden lediglich zwei schmale, ca. 0,7 m breite Fenster aufweist, welche jeweils nur einen kleinen Abstellraum (!) belichten. Die Wirkung des Palais ist natürlich in erster Linie auf den Straßenraum der Brandhofgasse und nicht auf die nachbarliche Hofsituation ausgerichtet.

Die geplante Bebauung im Nordwesten des Bauplatzes schließt an die vorhandene Brandmauer vom Haus Brunngasse 10 an und führt in ähnlicher Höhe - nämlich drei niedrige Neubaugeschosse plus ein deutlich zurückspringendes Penthouse-Geschoß - in Richtung Westen. Es wird dabei mit der neuen Bebauung vom Gebäude Brandhofgasse 5 weiter abgerückt, als es der Altbestand derzeit vorgibt. Auch ist die Bebauung kürzer in Richtung Westen ausgebildet, als der Altbestand, welcher dort direkt bis zur westlichen Grundgrenze reicht. In Summe wird die nachbarschaftliche Situation verbessert, ohne daß Beeinträchtigungen für das Palais zu erwarten wären.

#### **Einwendung 4** – Private; 3. Stock des Elisabethhochhauses

*1. Wohnen im 3. Stock des Elisabethhochhauses; generell besteht kein Einwand gegen das Bauvorhaben. Es sollte jedoch das direkt davorliegende Gebäude (derzeit mit einem häßlichen Welleternitdach) mit einer dem Umfeld ent-sprechender Dachdeckung (bei einem Blechdach zum Beispiel ein Grünton) zur Ausführung gelangen.*

*2. Es ist entsprechender Ersatz für die wegfallenden Baume durchzuführen (flächendeckender Grünraum).*

#### **Dazu wird ausgeführt:**

Ad 1.)

Die Einwendung bezüglich eines Dachdeckungsmaterials müßte im anschließenden Bauverfahren vorgebracht werden. Die Einwendung wurde jedoch als „Anregung“ in Kopie an den planenden Architekten übermittelt.

Ad 2.)

Die Grünmaßnahmen liegen im Interesse der Stadtplanung und Stadtgestaltung. Sie sind im Bauverfahren auf ihre entsprechende Ausbildung zu prüfen. Gemäß dem Bebauungsplan sind am Bauplatz des ehemaligen Milchhofes bei der Neubebauung insgesamt 22 Bäume bzw. Baumpflanzungen nachzuweisen.

#### **Einwendung 5** – FA 17B; Fachstelle Bau- und Landschaftsgestaltung, Alberstraße 1, 8010 Graz

Einwendung ähnlich wie jene der ASVK

#### **Dazu wird ausgeführt:**

Einwendungserledigung wie jene zur ASVK

## **Einwendung 6** – Private; 2. Stock des Elisabethhochhauses

*1. Es befinden sich am Areal zahlreiche Bäume (ca. 35 mit Stammumfang größer 50 cm). Nach der Bebauung sollen – abgesehen von den beiden Naturdenkmälern 20 Bäume stehen. Diese sind möglicherweise kleine Zierbäumchen. Sprechen sich gegen eine stetige Verminderung der bestehenden Grünflächen auf Kosten der Bauwerke aus. Das neue, an die Feuermauer des Hauses Elisabethstraße 5 anzubauende Gebäude soll so kurz als möglich sein (Blick auf Naturdenkmal und Denkmalgebäude). Keine Notwendigkeit auf dem Areal zusätzlich ein Wohngebäude zu errichten – noch mehr Verkehr und Belastung durch Abgase. Der Hof sollte zur Elisabethstraße offen bleiben; Grundfläche des Elisabethhochhauses ist schon dicht besiedelt.*

*2. Bei der bestehenden Halle in Richtung Nordosten (nahe zum Elisabethhochhaus) befindet sich keine Angabe der derzeitige Gebäudehöhe; es bleibt unberücksichtigt, daß sich auf dem Gebäude ein Dachreiter befindet. Dieser ist ca. 1 m höher als der First. Wird durch diesen oder durch den derzeitigen First die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmt? Wenn durch Dachreiter bestimmt, dann Einwand. Wie hoch ist die derzeitige Gesamthöhe dieses Gebäudes auf der Hofseite? Sind die zulässigen 9,00 m mehr oder weniger als die Gesamthöhe des bestehenden Gebäudes? Wenn mehr, dann Einwand.*

### **Dazu wird ausgeführt:**

Ad 1.)

Einwendungserledigung ähnlich wie zur ASVK; zudem:

Die Baumpflanzungen sind gemäß der Verordnung zum Bebauungsplan mit Laubbäumen von mindestens 20/25 laut Baumschulnorm durchzuführen. Das heißt sie müssen in 1m Höhe einen Stammumfang von mindestens 20 cm aufweisen. Dies gelingt nur mit normalwüchsigen Bäumen und kann mit bloßen „Zierbäumchen“ nicht bewerkstelligt werden.

Ad 2.)

Der Bebauungsplan gibt bei dem hallenartigen Gebäude im Osten des Bauplatzes folgendes vor (der Höhenbezugspunkt beträgt 364,00 m):

Gebäudehöhe im Osten maximal wie der Bestand; daher kann die Gebäudehöhe (=Traufenhöhe) in Richtung Elisabethhochhaus nicht verändert werden (diese beträgt laut Vermesserplan 5,70 m). Dachneigung im Osten maximal laut Bestand; daher kann die Dachneigung in Richtung Osten nicht vergrößert werden (diese beträgt ca. 17 Grad). Im Westen ist ein Pultdach mit einer Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig; daher kann ab dem jetzigen bestehenden mittigen First (das Gebäude weist derzeit ein Walmdach auf, die jetzige Firsthöhe beträgt ca. 7,40 m) das Dach in Form eines Pultdaches bis auf die Höhe von 9,00 m gezogen werden. Dies aber mit Rücksprüngen an den jeweiligen Stirnseiten von mindestens 4,00 m. Damit wird maximal die Traufenhöhe des Gebäudes Elisabethstraße 11b erreicht.

In Anbetracht der Tatsache, daß das Gebäude in Nahlage zu dem ca. 75,00 m hohen Elisabethhochhaus liegt, sind die 9,00 Gesamthöhe städtebaulich vertretbar.

**Einwendung 7** – Rechtsanwalt Dr. Richter in Vertretung von Privaten in der Elisabethstraße 14

1. In der Wand des Gebäudes Elisabethstraße 17 befinden sich Glasbausteine. Eine geschlossene bzw. gekuppelte Bebauung sei in diesem Bereich unmöglich, da eine „Berücksichtigung“ der Glasbausteine nur dadurch möglich sei, daß in diesem Bereich nicht angebaut wird.

2. In der Verordnung ist vorgesehen, daß eine Überschreitung der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes zulässig sei. Diese Festlegung beinhaltet eine generelle Überschreitungsmöglichkeit. Gemäß Bebauungsdichte-Verordnung ist festgelegt, daß die Höchstwerte durch Festsetzungen überschritten werden können – die im §5 der Verordnung zum Bebauungsplan vorgesehene Regelung sei nicht die erforderliche Festsetzung.

3. Es ist festgelegt, daß bei Neubauten jeweils Tiefgaragen anzuordnen sind. Dies hat Geltung für allfällige Neubauten. Es könnten jedoch rund 60 vorhandene Stellplätze erhalten bleiben – dieses Ergebnis würde dem Erläuterungsbericht und den Zielsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

4. Die Grundlagen des Bebauungsplanes im Erläuterungsbericht widersprechen teilweise den vorhandenen Sachverhalten. Mit der Korrektur ergäbe sich eine zumindest teilweise geänderte Ausgangslage. Die Beschreibung übersehe, daß südlich entlang der Elisabethstraße eine niedrige, vorgründerzeitliche Bebauung (zweigeschossig, Elisabethstraße 10 bis 14) vorläge. Die Bebauung sei südlich gegenüber dem Bauplatz zweigeschossig; unrichtig, daß im Süden eine 3 1/2- bis 4 1/2-geschossige, mit Satteldächern ausgestattete, geschlossene Bebauung sei. Der Innenbereich des Straßengeviertes sei nicht durch die Bebauung von den Straßen abgeschirmt; bei der Liegenschaft Brandhofgasse 5 nicht der Fall. Durch den Denkmalschutz am Bauplatz läge keine Baulücke vor; es würde der bestehende Baubestand völlig aus dem Straßenbild verschwinden. Die Bebauung übersehe, daß alter Baumbestand vorhanden ist; dieser stellt eine logische Fortsetzung der östlichen Platanenallee dar. Es käme zu einer völligen Veränderung des Charakters des Straßenbildes.

5. Durch eine Blockrandverbauung entlang der Elisabethstraße ergeben sich negative Konsequenzen aus schalltechnischer Sicht.

6. Entwurf dahin abändern, daß entlang der Elisabethstraße keine geschlossene Blockrandverbauung festgelegt wird und der dort vorhandene Baumbestand erhalten wird.

**Dazu wird ausgeführt** (nach rechtlicher Rücksprache):

Ad 1.)

Im Bebauungsplan sind die wesentlichen städtebaulich Zielsetzungen festzulegen. Dies ist dort die „geschlossene Bebauung“. Im folgenden Bauverfahren sind sodann Detailfragen zu behandeln. Sollte bei den Glasbausteinen tatsächlich ein „Fensterrecht“ gegeben sein, kann bei einem Anbau an diese Wand im Bereich der Glasbausteine ein Rücksprung notwendig sein oder es kann das Fensterrecht abgelöst werden. Die genaue Ausbildung ist im Bauverfahren zu prüfen.



Ad 2.)

Festgesetzt sind Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Gebäudehöhen. Durch diese Parameter ergibt sich ein dreidimensionales „Gerüst“ für die möglichen Gebäude im Planungsgebiet. Damit wird den Inhalten eines Bebauungsplanes („Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung“) entsprochen. Festgesetzt ist ebenso, daß eine Überschreitung der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes zulässig ist.

Dies bedeutet bei dem Bebauungsplan, daß z.B. bei den Eckgrundstücken und bei einem extrem kleinen Grundstück entlang der Zinzendorfgasse bei Dachgeschoßausbauten oder dgl. eine Überschreitung der Bebauungsdichte möglich ist. Beim Gesamtareal des ehemaligen Milchhofes schließen die festgelegten Baugrenzlinien und Gebäudehöhen eine Überschreitung der Bebauungsdichte jedenfalls aus; es wird vielmehr eine Bebauungsdichte (oberirdische Gebäudeteile) von ca. 1,72 erreicht. Dies ist wesentlich geringer als die Bebauungsdichte laut Flächenwidmungsplan von 2,5. Eine Betroffenheit der Liegenschaft Elisabethstraße 14 durch den „kritisierten“ Text der Verordnung kann nicht erkannt werden.

Abschließend wird aufgezeigt, daß es für ein größeres Planungsgebiet auch nicht möglich ist, für konkrete Bauplätze die Überschreitung der Bebauungsdichte festzusetzen, da die Wahl des Bauplatzes im Regelfall durch den Antragsteller erfolgt. So könnten ja z.B. auch Grundstücke zu neuen Bauplätzen vereinigt werden.

Ad 3.)

Tatsache ist, daß ein Projekt auf dem Bauplatz des ehemaligen Milchhofes in weiten Teilen Neubaumaßnahmen darstellen wird. Aufgezeigt wird, daß ein „Erläuterungsbericht“ die Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes und die Entwicklung des Projektes am Bauplatz des ehemaligen Milchhofes als „Erläuterung“ beschreibt.

Ad 4.) und 6.)

Die Gebäude auf der Südseite der Elisabethstraße sind von Westen nach Osten wie folgt in ihrer Höhenentwicklung gegeben:

Elisabethstraße 2: 4-geschossig (sehr hohe Altgeschosse) plus Steildach

Elisabethstraße 4: 4-geschossig (hohe Altgeschosse) plus steiles, mit zahlreichen Dachgaupen ausgebautes Dach

Elisabethstraße 6: 3-geschossig (hohe Altgeschosse) plus Steildach mit zahl-reichen Dachgaupen

Elisabethstraße 8: 3-geschossig (Altgeschosse) plus Steildach mit Dachgaupen

Elisabethstraße 10 – 14: 3-geschossig (Altgeschosse) plus Steildach, teilweise Dachausbauten

Elisabethstraße 16-20: 4-geschossig (extrem hohe Altgeschosse) plus Dachaufbauten

Es ist daher unrichtig, daß die Bebauung Elisabethstraße 10 – 14 nur 2-geschossig wäre; sie ist vielmehr 3-geschossig und weist ein Steildach auf. Die Bebauung entlang der Südseite der Elisabethstraße ist daher - wie beschrieben - 3 1/2-geschossig bis 4 1/2-geschossig gegeben (zumeist hohe Altgeschosse).

Die Liegenschaft Brandhofgasse 5 liegt als palaisartiges Gebäude von der Brandhofgasse zurückgesetzt, ist jedoch durch seine längliche Form ebenso daran beteiligt

in Richtung Osten eine hofartige Innensituation im Baublock auszubilden. Gleichzeitig wird auf diesem Bauplatz mit dem Gebäude Brandhofgasse 5a die straßennahe Bebauung weitergeführt.

Eine Abschirmung des Straßengeviertes vom Verkehrslärm ist im übrigen von der Brandhofgasse (welche sehr schwach befahren ist) ungleich weniger wichtig als eine Abschirmung der Innenbereiche des Baublockes von der Elisabethstraße.

Der Erhaltung und die Fortführung der Blockrandbebauung ist städtebauliches Ziel im Bebauungsplan, da von den 15 Liegenschaften im Planungsgebiet 12 Liegenschaften zur Gänze diesem Bebauungsmuster angehören. Mit dieser Bebauung können zum Ausgleich für die „verlärmten“ Straßenräume ruhige Innenzonen im Baublock geschaffen werden.

Weitere Einwendungserledigung ähnlich wie zur ASVK; zudem:

Die Elisabethstraße zeigt sich in zwei Abschnitte gegliedert: in einen durch die straßenbegleitende Bebauung geprägten Teil (wie in diesem Bereich) und einen zweiten Bereich stadtauswärts, in welchem freistehende, villenartige Baukörper vorherrschen (der östliche Bereich der Elisabethstraße mit der Platanenallee). Diese Allee hat mit dem Bauplatz des ehemaligen Milchhofes jedoch nichts zu tun, ist deren Beginn doch ca. 500 m entfernt. Eine Bebauung ändert nicht den Charakter des Straßenbildes, da dieser Gebietsbereich durch beidseitig straßenbegleitende Gebäude geprägt ist.

Ad 5.)

Durch den Schluß der Baulücke - und dies ist nur durch einen vollständigen Schluß möglich - wird vor allem auch erreicht, daß der Innenbereich des Baublockes vom Straßenlärm der Elisabethstraße abgeschirmt wird. Dieser nicht groß genug einzuschätzenden Vorteil wurde auch von den Bewohnern des Baublockes und von den Bewohnern der unteren Geschosse des Elisabethhochhauses erkannt und der Bebauungsplan vielfach positiv aufgenommen. Eine Konsequenz für die gegenüberliegende Bebauung muß bei einer Vervollständigung des gebietsimmanenten Bebauungsmusters (Gebäude befinden sich in einer Stadt nun einmal beidseits der Straßen) notgedrungen in Kauf genommen werden. Es ist jedoch zu bedenken, daß es infolge des Bestandes der ca. 2,00 m hohen Mauer entlang der Grundgrenze des ehemaligen Milchhofes auch jetzt schon zu Schallreflexionen im Straßenbereich kommt; daher es nicht der Fall ist, daß eine Straßenseite völlig unbebaut wäre und sich die Situation völlig ändern würde.

Aus der Behandlung der Einwendungen ergab sich eine geringfügige Änderung gegenüber dem Auflageplan (Zulässigkeit einer Beschränkung der Fußwegeverbindung aus betrieblichen Gründen). Es konnte damit zwei Einwendungen in Teilen entsprochen werden. Generell konnten Teile aller Einwendungen im Sinne von präzisierenden Angaben in der Beantwortung klargestellt werden.

Aus der – geringfügigen - Änderung ergibt sich keine Rückwirkung auf Dritte.

Der vorliegende 03.09 Bebauungsplan „Elisabethstraße/Brandhofgasse/Zinzendorf-gasse/Brunngasse“ entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Abs 2 Stmk ROG 1974. Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Es wird ersucht, weitere Informationen - wie die Bestandssituation, die Rechtsgrundlage, die städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Nach Beschluß durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz. Die Verständigung der Einwender erfolgt mit Benachrichtigungen mit entsprechenden Erläuterungen und Begründungen.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf die §§ 27 Abs 1 und 29 Abs 5 des Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl. Nr. 22/2003.

Der Ausschuß für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle

1. den 03.09 Bebauungsplan „Elisabethstraße/Brandhofgasse/Zinzendorf-gasse/Brunngasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ.-Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuß für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am .....den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuß stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Ausschusses  
für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin: