

Die Aufnahme als Nachtragsstück auf die Tagesordnung des Gemeinderates am 30.3.2006 ist unbedingt erforderlich!

Der Stadtsenatsreferent:



A 14-K-792/2003-34

**03.08.0 Bebauungsplan
"Rosenberggürtel-Heinrichstraße-
Mozartgasse"**
III.Bez., KG. Geidorf

Graz, am 17.3.2006

Dok: \03.08.0\Bericht GR-Beschluss
Schenn/Hö

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs-
und Grünraumplanung:

Frau/Herrn GR:

.....

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 27 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 5
Stmk ROG 1974

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gem. §27 Abs 1 i.V.m. §29 Abs 13
Stmk ROG 1974

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

Bericht an den

GEMEINDERAT

Ausgangslage / Planungschronologie

Für den Teil der Liegenschaft Heinrichstraße 45, Grundstück 1661, der Grundeigentümer Siegfried und Franz Göbl wird um die Bekanntgabe eines Bebauungsrahmens, daraus resultierend um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das ca. 14.960 m² große Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,4 ausgewiesen.

Vor der Erteilung von Baubewilligungen ist gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) in einem geschlossenen Siedlungsbereich mit Innenhöfen und Vorgärten, durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete, dem Gebietscharakter entsprechende bauliche Entwicklung im Sinne eines „innerstädtischen Wohngebietes hoher Dichte“ sicherzustellen.

Univ.-Prof. Architekt. Dipl.-Ing. Volker Giencke wurde vom Stadtplanungsamt beauftragt für den Bereich des Bebauungsplanungsgebiet eine städtebauliche Untersuchung durchzuführen.

Nach rechtlicher Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde und Überarbeitung dieser vorliegenden städtebaulichen Untersuchung erfolgte die endgültige Ausformulierung des Bebauungsplan - Entwurfes.

Das Planungsgebiet weist eine zentrale Lage mit kompletter Infrastruktur auf. Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Universitätsviertel und grenzt an das Areal des ehemaligen Anna-Kinderspitals (Mozartgasse 14) und das Areal der ehemaligen Kinderchirurgie (Heinrichstraße 31). Im Bereich westlich des Rosenberggürtels bestehen 6-geschossige Wohngebäude in Form der typischen straßenbegleitenden Bebauung.

Das Bebauungssystem der Blockrandbebauung bzw. der teilweise „offenen Blockbebauung“ erzeugt in Zusammenhang mit der vorhandenen Infrastruktur und den großflächigen, begrünten Innenlagen, ein hochwertiges, städtisches Milieu welches gleichzeitig abgesichert und weiterentwickelt werden soll.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 6.7.2005 über die beabsichtigte Auflage des 03.08.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 20.7.2005.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 21.9.2005 durchgeführt. Ein daraufhin folgendes Informationsgespräch unter Teilnahme von 23 Personen erfolgte im Stadtplanungsamt am 5.10.2005.

Während der Auflagefrist vom 21.7.2005 bis 8.9.2005, bzw. einvernehmlich erweitert mit der Frist bis 19.10.2005 langten 18 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Durch die Bearbeitung der Einwendungen ergaben sich Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf. Die Anhörung aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes wurde in Entsprechung des § 27 Abs 2 und § 29 Abs 6 Stmk ROG durchgeführt.

Den durch die Änderung des Bebauungsplanes Betroffenen wurde im Rahmen der Anhörung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden neunzehn, durch die Bebauungsplanänderung Betroffene angeschrieben. Ihnen wurde ein Planwerk M 1:1000 und eine Beschreibung der Änderungen übermittelt.

Ebenso wurde der für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilung des Amtes der Landesregierung die Anhörungsgrundlagen zur Stellungnahme übermittelt (ein Einwand zum Bebauungsplan wurde nicht erhoben).

Ebenso wurde von der Grazer Altstadterhaltungskommission und dem Bundesdenkmalamt im Zuge des Verfahrens kein Einwand vorgebracht.

Die Einwendungen lassen sich im Wesentlichen in folgende Schwerpunkte zusammenfassen:

- **Einwendung zur Liegenschaft Mozartgasse 6 seitens des Grundeigentümersvertreterers**
- **Einwendung zum Grundstück 1661 seitens des Grundstück-Optionshalters**
- **Einwendungen der „Plattform Grazer Bürgerinitiativen“**

Einwendungen zur Liegenschaft Mozartgasse 6

(Dr. Werner Mecenovic)

1.

Interpretativ ergibt sich aus Abs 2, § 4 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, dass für den Bereich der Grundstücke 1682/1 und 1682/2, der zwischen den Gebäuden Mozartgasse 8 und Mozartgasse 4 gelegen ist und bei dem es sich um eine Baulücke handelt, keine Bebauungsplanpflicht besteht, sodass es nicht indiziert ist, diesen Bereiche über einen bloß fakultativen Bebauungsplan von einer Bebauung auszuschließen.

Auch ohne den Bebauungsplan besteht für diesen Bereich ausreichender Schutz, da gemäß § 4 Abs 2 des 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ohnehin ein raumplanerisches Gutachten einzuholen ist.

Es wird daher der Antrag gestellt, den Bereich der Grundstücke 1682/1 und 1682/2, der zwischen den Gebäuden Mozartgasse 8 und Mozartgasse 4 gelegen ist, vom Bebauungsplan auszunehmen bzw. diesen für eine Bebauung nach Maßgabe des § 4 Abs 2 des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 vorzusehen.

2.

Lediglich für den Fall, dass den zu 1. erhobenen Einwendungen keine Folge gegeben wird, wird der Antrag gestellt, die parallel zur Mozartgasse 6 verlaufende vordere Baugrenzlinie lediglich im Bereich der nordwestlich vorgesehenen Zubaumöglichkeit

zum Haus Mozartgasse 6 weiter nach Westen (Richtung Mozartgasse) zu verlegen, sodass die im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehene nordwestliche Zubau-möglichkeit eine Ausweitung Richtung Westen erfährt, weiters wird der Antrag ge-stellt, für die solcherart modifizierte Zubau-möglichkeit in der Höhe ein zusätzliches Geschoss vorzusehen.

3.

Für den Fall, dass den zu Punkt 1. des Schriftsatzes vom 2.9.2005 erhobenen Ein-wendungen keine Folge gegeben wird, wird der Antrag gestellt, den Bereich, wie die-ser in der beiliegenden Planskizze schraffiert dargestellt ist, für eine zumindest ein-geschossige Bebauung vorzusehen, wobei anzumerken ist, dass für diesen Bereich ohnehin bereits eine rechtskräftige Baubewilligung für die Errichtung einer Tiefgarage und eines eingeschossigen Pavillons existiert.

Zu den Einwendungen zur Liegenschaft Mozartgasse 6:

Zu 1.

Die Gebäuden Mozartgasse 4 und Mozartgasse 8 stellen in ihrer städtebaulichen Ausformung und architektonischen Gestaltung jeweils die Endglieder einer geschlos-senen Bebauung dar. Das Gebäude Mozartgasse 6a ist als (historisches) Gebäude von der Straßenfluchtlinie der Mozartgasse in abgerückter Lage errichtet worden. Bedingt durch die städtebaulich, architektonische Ausformung der Gebäude Mozart-gasse 4, 8 und 6a kann von dem dazwischenliegenden „freien Raum“ nicht von einer Baulücke, sondern von einer Vorgartenzone gesprochen werden, welche von der Straßenfluchtlinie bis zu den Fassaden der zu betrachtenden Häuser reicht.

Entsprechend des Deckplanes 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 besteht Bebauungsplanpflicht für den Gültigkeitsbereich des 03.08.0 Bebauungsplanes. Aus dem Blickwinkel der Rechtssicherheit für betroffene Grundeigentümer und Anrainer ist es keinesfalls zweckmäßig, einzelne Bauplätze bzw. kleinflächige Bereiche von der Bebauungsplanpflicht auszunehmen und die Frage der Zulässigkeit von Bau-maßnahmen, sowie die bauliche Ausformung des städtebaulicher Kontextes in das Baubewilligungsverfahren zu verschieben.

Dieser Vorgang würde dem Sinn der Bebauungsplanung zuwider laufen.

Zu 2.

Dem Einwand wird in so ferne nachgekommen, als eine Verschiebung der südwestli-chen und nordwestlichen Baugrenzlinie vorgenommen wird und zusätzlich für den Bereich eines möglichen nordwestlichen Anschlusses an das Bestandsgebäude Mo-zartgasse 6, die traufenseitige Gebäudehöhe von höchstens 12,00 m auf höchstens 16,00 m abgeändert wird (siehe Eintragungen im Planwerk).

Zu 3.

Die Frage der Zulässigkeit einer Planänderung beim erdgeschossigen (baubewilligten) Gebäude im Bereich der nordwestlichen Grundgrenze ist nicht im Bebauungsplanverfahren zu lösen.

Die im Bereich dieser Liegenschaft für die Bebauung vorgesehenen Flächen, sind mittels Baugrenzlinien im Planwerk ausgewiesen. Außerhalb dieser, ist eine Bebauung für Hauptgebäude ausgeschlossen.

Einwendungen zu Gstk 1661, Teil der Liegenschaft Heinrichstraße 45:

(Fa. Artebau, Magister Richard Staudegger)

1.

Wir sind der Ansicht, dass nur mit einer Aufdichtung des Kerngebietes langfristig der Standort Graz gesichert werden kann, und damit nicht nur der Zersiedelung der Peripherie entgegengewirkt wird, sondern durch Wohnen in der Stadt kommende Umweltauflagen erfüllt und individueller KFZ-Verkehr eingeschränkt wird.

Auf Grund der starken Reduktion der Dichte sollen folgende Einwände berücksichtigt werden, um eine dem Standort entsprechende städtische Bebauung im Kerngebiet der Stadt Graz wirtschaftlich zu ermöglichen:

Wir verweisen auf die hochgeschossige Wohnbebauung Rosenberggürtel 19 – 27 mit steilem Satteldach und fordern einen 5-geschossigen (5G), nicht zurückspringenden klaren Baukörper mit zurückgesetztem Dachgeschoss (6G) mit ausbaubarem Galeriegeschoss. In diesem Zusammenhang sollte die südliche Höhenabstufung entfallen, um die Klarheit des Baukörpers zu betonen.

Ein städtebaulich attraktiver Kopfbau soll ausgebildet werden (Endglied der den Rosenberggürtel begleitenden Bebauung). Zur Betonung der Längsausrichtung des Hauptbaukörpers parallel zum Rosenberggürtel, schlagen wir im Bereich des Grundstücks 1666 eine 5-geschossige Bebauung vor.

2.

Die Zufahrt zur Tiefgarage sollte gegen Nordwesten verschoben werden, damit eine max. zusammenhängende Grünfläche, bestehend aus Vorgarten und Gastgartenfläche, entsteht.

Die schalltechnische Bewertung würde bei Einhausung der TG-Zufahrt gegenüber Integration in das zu errichtende Gebäude gleich bleiben.

3.

Wir wollen die Weinstube in ihrer Funktion erhalten und in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt sanieren.

Ein Freisitzbereich von 300 m² ist vorgesehen, davon ein gewisser Bereich als Laube im Gebäude des jetzigen Bestandes.

Der Biergarten im Freien kann nur im Bereich der Freihaltezone (ungefähr jetzige Lage) erhalten werden und wir ersuchen daher auch um entsprechende Berücksichtigung bei der Regulierung des Rosenberggürtels im künftigen Bauvorhaben.

Zu den Einwendung zu Gstk 1661, Liegenschaft Heinrichstraße 45:

Zu 1.

Dem Einwand betreffend der traufenseitige Gebäudehöhe kann teilweise nachgekommen werden. Es wird die höhenmäßige Abstufung dahingehend geändert, dass der nach Südost bzw. Südwest gerichtete Gebäudeteil mit der zugeordneten Gebäudehöhe von 10,50 m entfallend kann.

Festgehalten wird jedoch, dass der Abstand von 10,00 m zur Grundgrenze der Nachbarliegenschaft Heinrichstraße 43 weiterhin aufrecht erhalten bleibt, um einen ausreichenden Grenzabstand im Zusammenhang mit den historischen Baumassen zu gewährleisten.

Dem Einwand betreffend die „Kopfausbildung“ im Bereich des Grundstückes 1666 wird teilweise entsprochen. Es ist eine Hinzufügung zum bisherigen Baukörper im Ausmaß von 4,00 m x 16,00 m entsprechend der Eintragung im Planwerk zulässig. Die dafür vorgesehene traufenseitige Gebäudehöhe beträgt höchstens 16,50 m. Diese Maßnahme lässt eine erweiterte, mögliche attraktive „Kopfausbildung“ als Endglied der straßenbegleitenden Bebauung zu.

Zu 2.

Die konkrete Lage der Zufahrt zu einer zulässigen Tiefgarage auf Gst.Nr.: 1661 ist im Bauverfahren (unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen) zu lösen, wobei die Anordnung im nordöstlichen Bereich durchaus sinnvoll ist. Auf die Festlegung einer Tiefgaragenzu- und -abfahrt integriert in das Hauptgebäude kann aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht nicht verzichtet werden.

Zu 3.

Die angegebenen Freiflächen im Zusammenhang mit der Weinstube „Klöcherperle“ sollen so großzügig wie möglich gehalten werden, und es kann nur begrüßt werden, wenn dieses Lokal in seiner Funktion mit seinen Freibereichen inklusive Biergarten erhalten bleibt.

Einwendungen der „Plattform Grazer Bürgerinitiativen“

(Dr. Eveline Kirchner und Karin Steffen)

Diese Einwendung deckt sämtliche andere, inhaltlich zumeist ähnliche Einwendungen ab.

1.

Ein Verlust der Funktion als (Vorstadt-)Gasthaus könnte rasch auch ein Ende des Bestandes bedeuten. Denkmalschutz ist keine Bestandssicherung, es braucht zusätzlich die Beachtung und Umsetzung des Schutzzieles bei den konkreten Planungsschritten. Von Dienststellen der Stadt werden offensichtlich bereits jetzt Planungen zur Zerstörung dieser denkmalgeschützten Gebäude durchgeführt, obwohl weder eine rechtliche Grundlage, noch sonst irgendeine Notwendigkeit zur Zerstörung besteht.

2.

Beim Denkmalschutz steht die formalistische Ersichtlichmachung im Widerspruch zur tatsächlichen Straßen(bahn)trassierung.

3.

Wie soll dieser rechtliche Auftrag von STEK und Flächenwidmungsplan erfüllt werden, wenn diametral dazu mit diesem Bebauungsplan der bestehende Innenhof im Bereich Heinrichstraße Nr. 43 zu einem großen Teil verbaut und bei Nr. 45 zur Straßentrasse umgewandelt und damit zerstört werden soll?

4.

Nördlich von Kinderspital und Kinderchirurgie besteht derzeit eine Großbaustelle der BIG. Gerade jetzt wären klaren Aussagen über die in Zukunft für Bund / BIG / Hochschule noch möglichen Verbauungen im Bereich Humboldtstraße – Rosenberggürtel und Rosenberggürtel 13 – 17 für die künftige Verbauung erforderlich. Dafür ist primär die Erstellung eines Bebauungsplanes geeignet und sollte der Bebauungsplan auf den gesamten Häuserblock ausgeweitet werden.

5.

Sowohl BIG, als auch die Besitzer der „Klöcher Perle“ (Heinrichstraße 45) haben einen Rechtsanspruch zur Bebauung der „freizuhaltenden Trasse Öffentlicher Verkehr“! Der jetzt vorliegende Entwurf erzeugt nicht Klarheit für die künftige Bebauung, sondern Rechtsunsicherheit!

6.

Auch beim vorliegenden Entwurf wird die künftige Grünraumgestaltung im Wesentlichen in das Bauverfahren verschoben. Mit der Formulierung in § 11 des Verordnungstextes „die nicht bebauten Flächen, die nicht als Verkehrsflächen u.dgl. verwendet werden, sind als Grünflächen inklusive Bepflanzung gärtnerisch auszugestalten“, werden automatisch lediglich die Restflächen zu Grünflächen erklärt. Da über-

dies dieser Text nach § 1 auch über der zeichnerischen Darstellung steht, enthält der vorliegende Entwurf im Gegensatz zu § 28 RO-Gesetz keine Festlegungen für die Freiflächen.

7.

Diese vorerst vielleicht unklaren Festlegungen passen dann zusammen, wenn der Bereich Klöcher Perle /Gastgarten nicht mehr als Innenhofbereich gelten soll, sondern als Verkehrsfläche und auch die Freiflächen hinter dem Objekt Heinrichstraße 43, nicht mehr als Innenhof gelten, sodass der ursprüngliche Zweck des Bebauungsplanes völlig pervertiert wird.

Die Gestaltungsprinzipien für diesen Bebauungsplanentwurf werden offensichtlich nicht von den rechtlich relevanten Kriterien Denkmalschutz, Altstadtsschutz, STEK-Festlegungen und vom rechtsgültigen Flächenwidmungsplan mit seinen Baulandausweisungen abgeleitet, sondern unzulässigerweise von den Wohnblocks am Rosenberggürtel und von einer in diesem Bereich rechtlich nicht mehr relevanten Gürteltrasse.

8.

Die im STEK und im Flächenwidmungsplan festgelegten Inhalte können sowohl durch eine zusätzliche Bebauung hinter der Klöcher Perle entlang des Rosenberggürtels bis zum Haus Nr. 11 (in der entsprechenden Dimensionierung) eingehalten werden. Zur Vermeidung einer Ungleichbehandlung könnte in diesem Fall auch eine geringfügige Bebauung auf dem Grundstück 1666 erfolgen.

9.

Für die Parzelle 1660 (Rosenberggürtel 11) kann eine zusätzliche Bebauung entweder im Anschluss an das nördliche (BIG-) oder das südliche (1661, Klöcher Perle) Grundstück in Übereinstimmung mit übergeordneten Festlegungen ermöglicht werden.

Zu den Einwendungen der „Plattform Bürgerinitiativen Graz

Zu 1.

Dem Vorhalt, Denkmalschutz alleine sei keine Bestandssicherung, ist zu widersprechen, da das Denkmalschutzgesetz in Zusammenhang mit baulichen Veränderungen strengste Maßstäbe vorgibt. Hinsichtlich sich ändernder Nutzungen kann jedoch der Bebauungsplan, die rechtliche Einzementierung einer Nutzung in diesem Falle „Weinstube mit Gastgarten“ nicht absichern. Im Bebauungsplanungsgebiet sind alle im „Allgemeinen Wohngebiet“ möglichen Nutzungen zulässig.

Der Abstand der südöstlichen Baugrenze zu Gstk. 1662 der Liegenschaft Heinrichstraße 43 wird mit 11,00 m (gegenüber 10,00 m des Auflageentwurfes) festgelegt.

Damit ist für einen künftigen Neubau der Mindestgrenzabstand gegenüber dem baugesetzgemäße Mindestabstand um 4,00 m vergrößert worden. Der Abstand der angesprochenen Gebäude untereinander, beträgt nunmehr ca. 16,50 m!

Auf die Bestimmungen des § 9 (2) wonach beim Gstk. 1661 Balkonausbildungen an der südöstlichen Fassade (d.h. zur Heinrichstraße bzw. zum historischen Gebäude Heinrichstraße 43) nicht zulässig sind wird hingewiesen. Mit diesen Festlegungen wird die räumliche Beziehung zwischen Gebäuden verschiedener Bauepochen in angemessener Form festgelegt bzw. gegenüber dem Auflageentwurf noch verstärkt.

Der Unterstellung, dass Dienststellen der Stadt Graz offensichtlich Planungen zur Zerstörung dieser denkmalgeschützten Gebäude durchführen, ist entschieden zu widersprechen. Dieser „Untergriff“ qualifiziert sich selbst.

Zu 2.

Das Gebäude Heinrichstraße 45 steht, wie im Planwerk zum Bebauungsplan ersichtlich, unter Denkmalschutz. Die Frage einer Ausbildung der künftigen öffentlichen Trasse - Rosenberggürtel kann in diesem Bebauungsplan nicht gelöst werden. Diese freizuhaltende Trasse liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes. Ziel der Darstellung einer 17,00 m breiten Trasse ist, (wie immer auch die konkrete Trassenausbildung gelöst werden wird) die im Trassenbereich liegenden Flächen auch für die Zukunft für diesen Zweck zu sichern.

Zu 3.

Ausgehend von der Bebauung am Rosenberggürtel 19 – 27 und unter Hinweis auf die ebenso straßenbegleitende mächtige Bebauung der Taubstummenlehranstalt (Rosenberggürtel 12) wird im Bebauungsplanungsgebiet eine entsprechende Baukörpersituierung längs des Rosenberggürtels festgelegt. Damit soll klargestellt werden, dass die im Bebauungsplan festgelegte Bebauung, eine straßenbegleitende Bebauung (wie im Gebiet vorfindlich und üblich) darstellt. Der von der Bebauung eingegrenzte Innenhof ist weder durch die festgelegte Bebauung zerstört, noch zu einem großen Teil verbaut (siehe Planwerk zum Bebauungsplan). Die freie und unverbaute Fläche/Distanz zwischen der Westfassade des möglichen Gebäudes auf Gstk.: 1661 und der Ostfassade der historischen Villa Mozartgasse 6 beträgt ca. 100 m! Die Betrachtung der Grünausstattung in diesem Gebietesbereich legt klar, dass hier eine hervorragende Grünausstattung vorhanden ist! Die in der Einwendung ausgedrückte Sorge um eine Zerstörung des Innenhofes (hervorgerufen durch die Bebauungsplanfestlegungen) ist als unbegründet zurückzuweisen.

Zu 4.

Auf den Einwand wurde dahingehend reagiert, dass der Bereich Humboldtstraße - Mozartgasse – Rosenberggürtel (im Anschluss an dieses Bebauungsplanungsgebiet) als bebauungsplanpflichtiges Gebiet entsprechend einer Änderung des Deckplanes 1 ausgewiesen wird.

Es liegen keine Gründe vor, die Beschlussfassung des 03.08.0 Bebauungsplanes zu verzögern. Eine Verschmelzung des vorliegenden Bebauungsplanungsgebietes mit dem künftigen Bebauungsplanungsgebiet, welches bis zur Humboldtstraße reichen wird, ist aus rechtlicher und fachlicher Sicht nicht notwendig.

Zu 5.

Die angesprochenen Flächen liegen im Bereich der im Bebauungsplan als freizuhalten- de Trasse - öffentlicher Verkehr ausgewiesenen Flächen. Der Vorhalt, dass der vorliegende Entwurf nicht Klarheit über die künftige Bebauung erzeugt bzw. Rechts- unsicherheit erzeugt, ist nicht nachvollziehbar (es wird geraten, die Bebauungsplan- unterlagen genau zu lesen).

Zu 6.

Der Einwand übersieht, dass sämtliche, außerhalb der im Planwerk zum Bebau- ungsplan eingetragenen Bauflucht- und Baugrenzl意思 ausgewiesenen, bebaubaren Flächen als Grünflächen zu behandeln sind. Im Übrigen wird auf § 11 Abs 1 – 5 hin- gewiesen, worin Regelungen für die Gestaltung von Frei- und Grünflächen enthalten sind.

Die Ausführungen zum § 1 der Verordnung (im Falle eines Widerspruchs zwischen den Texten der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung) kann nicht nachvollzogen werden. Eine Beeinträchtigung der Grünausstattung im Bebau- ungsplanverfahren wird dadurch jedenfalls nicht konstruiert werden können.

Zu 7.

Die Freifläche der „Weinstube Klöcherperle“ ist direkt am Rosenberggürtel gelegen. Es kann sich daher nicht um eine sogenannte Innenhoffläche handeln. Die in der Einwendung im Weiteren erhobenen Vorhalte, insbesondere wonach der ursprüngli- che Zweck der Bebauungsplanung mit dieser Fassung pervertiert würde, sind nicht mit Argumenten unterlegt und daher nicht nachvollziehbar. Hingewiesen wird, dass die im Bebauungsplan im Bereich des Rosenberggürtels intendierte straßenbeglei- tende Bebauung eine, entsprechend der städtebaulichen Lehre, sinnvolle Bebau- ungsform darstellt.

Zu 8.

Der Vorschlag einer Bebauung entlang des Rosenberggürtels bzw. der Bebauung auf dem Grundstück 1666 wird aufgenommen, sodass eine geringfügige Bebauung auf Grundstück 1666 in der Beschlussfassung zum Bebauungsplan festgelegt wird (siehe Eintragungen im Planwerk).

Zu 9.

Der Bebauungsplan ermöglicht gerade diese, in diesem Einwendungspunkt darge- legten Bebauungsvarianten (siehe Erläuterungsbericht Pkt. 4.1 Bebauung, Maß der baulichen Nutzung: - Rosenberggürtel).

Der Bebauungsplan hat sich in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§6 (2) Entsprechend dieser Bestimmung gelten Bauflucht- und Baugrenzlinien nicht für Balkone.

§9 (2) lautet: Für das Grundstück 1661 gilt: Balkonausbildungen sind an straßenseitigen Fassaden und an der südöstlichen Fassade nicht zulässig.
Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

PLANWERK:

1.

Mozartgasse 6:

Erweiterung der bebaubaren Flächen im Bereich des nordwestlichen Anschlusses an die historische Villa Mozartgasse 6 bzw. geänderter Baugrenzlinienverlauf mit Abstand zu Grundstück 1683 von 5,00 m (gegenüber dem Auflage-Entwurf von 8,00 m). Die Erhöhung der traufenseitigen Gebäudehöhe auf 16,00 m (gegenüber der Auflage 12,00 m); lediglich im Bereich des nordwestlichen Anschlusses an die historische Villa Mozartgasse 6.

2.

Rosenberggürtel:

Zur Ausbildung eines differenzierten Kopfbauers ist eine Erweiterung der bebaubaren Fläche um 4,00 m x 16,00 m auf Grundstück 1666 der Liegenschaft Heinrichstraße 41 und für diesen Bereich eine traufenseitige Gebäudehöhe von höchstens 16,50 m zulässig.

Der Abstand der südöstlichen Baugrenzlinie zu Gstk. 1662 der Liegenschaft Heinrichstraße 43 wird mit 11,00 m eingetragen (gegenüber dem Auflageentwurf von 10,00 m).

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

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 wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Der Stadtsenatsreferent für das Stadtplanungsamt stellt den

Antrag,

der Gemeinderat wolle

1. den 03.08.0 Bebauungsplan „Rosenberggürtel - Heinrichstraße - Mozartgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigung beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

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

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag gegen 1 Stimme zu.

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

Die Schriftführerin: