

Die Aufnahme als Nachtragsstück  
auf die Tagesordnung des Gemeinderates  
am 28.6.2007 ist unbedingt erforderlich.

Der Stadtsenatsreferent:



A 14–K-844/2004-47

Graz, am 20.6.2007

Dok: \03.12.0\GR-Bericht-Beschl.

Schenn/Hö

**03.12.0 Teilbebauungsplan  
„Gründerzeitliche Villengebiete –  
Bereich um die Schubertstraße  
und Elisabethstraße“**

**Beschluss**

Bericht an den

**GEMEINDERAT**

**1. Ausgangslage**

Für den Bereich um die Schubertstraße und Elisabethstraße – gründerzeitliche Villengebiete mit hoher Gestaltqualität – wird gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 22. April 2004 (kundgemacht am 15. Dezember 2004) die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet (Änderung des Deckplan 1 – Baulandzonierung).

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 298.350 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt sind die Baugebiete an der Heinrichstraße, Strassoldogasse und Elisabethstraße als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4 ausgewiesen.

Im Kern des Bebauungsplangebietes besteht die Flächenwidmungsplanausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,2 sowie 0,2 bis 0,6 und „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Städtebauliche Untersuchung für den Bereich Gründerzeitliche Villengebiete um die Schubertstraße und Elisabethstraße von Univ. Prof. Dipl. Arch.ETH-Z. Ernst Hubeli.
- Landschaftsplanerische Erhebung und Bewertung – Gründerzeitliches Villengebiet - vom Büro für Landschaftsplanung – Land in Sicht, Dipl.-Ing. Thomas Proksch, datiert mit März 2006.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis der vorliegenden Untersuchungen durch das Stadtplanungsamt erstellt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Am 27.11.2006 wurde im Haus der Architektur eine öffentliche Informations-Diskussionsveranstaltung abgehalten. Dabei wurde über den damaligen Stand der fachlichen Vorarbeiten (Städtebauliche Studie und Studie zur Grünraumplanung) informiert.

Zielsetzung gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes, Funktionelle Gliederung, Pkt. 10 für den gegenständlichen Bereich:

Wohngebiet mittlerer Dichte:

Zitate auszugsweise

- *Vorrangig Wohnnutzung*
- *Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen*
- *Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters*

Wohngebiet geringer Dichte

- *Geringe Bodenversiegelung und intensive Durchgrünung*

Zielsetzungen in Anlehnung an das Räumliche Leitbild, Kapitel 5, Pkt. 5.2.8

Bereichstyp: „Villenviertel und offene mehrgeschossige Bebauung“:

Für Villenviertel mit gründerzeitlichem Erschließungssystem und hoher Gestaltqualität hat die Erhaltung Vorrang – Zielsetzungen:

- *Offene Bauungsweise*
- *Individuelle baukünstlerische Gestalt*
- *Instandhaltung der Bausubstanz*
- *Schutz und Ergänzung der charakteristischen Bepflanzung und der korrespondierenden öffentlichen und privaten Außenräume.*

Neubaufall – Zielsetzung:

- *Gebietscharakter und Bauungsweise sowie die Maßstäblichkeit der Baumassen ist zu beachten.*

## Kapitel 6 – Bewahren – Verändern – Entwickeln:

- *In diesem Gebietsbereich steht das BEWAHREN – die Bestandsicherung der Bau- und Raumstruktur im Vordergrund – Altstadtsschutz , Denkmalschutz.*
- *Das Erhaltungsgebot bezieht sich auf die Baustruktur und das räumliche Gefüge und nicht auf Einzelbauten.*
- *Alle Veränderungen, die im Rahmen der zu schützenden Struktur bleiben, sind zulässig.*

### **2. Verfahren**

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt:

Abteilung für Verkehrsplanung, Kanalbauamt bzw. erfolgten Beratungen und fachliche Abklärungen mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer.

Für das Planungsgebiet wurde eine photogrammetrische Luftbildauswertung durch das Stadtvermessungsamt zur Darlegung der tatsächlichen Baubestände, des naturräumlichen Bestandes und der Gebäudehöhen, erstellt.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 20.9.2006 über die beabsichtigte Auflage des 03.12.0 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 04.10.2006.

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 27.11.2006 durchgeführt. Während der Auflagefrist vom 29.3.2007 bis 10.5.2007 langten 35 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Aufgrund der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes in einer anderen als der zur Einsicht aufgelegten Fassung, wurde eine zweite Anhörung in Entsprechung des § 27 Abs 2 und § 29 Abs 6 Stmk ROG durchgeführt. Thematik:

1. Herabsetzung der Bebauungsdichte von 1,2 auf 0,6 im Bereich Johann-Fux-Gasse 30 sowie die Liegenschaft Herdergasse 9,11 und Schubertstraße 45:  
Betroffene: Prof. Dr. Hugo Schuchardt`sche Malvinenstiftung Graz, Karl-Franzens-Universität Graz, Dr Peter Böhm

2. Festlegung des Abstandes von Gebäuden zur Villa Hartenau:  
Betroffene: Ziko Beteiligungs- und Vermögens-Verwaltungsges.m.b.H

Den, durch die Änderung des Bebauungsplanes Betroffenen wurde im Rahmen der Anhörung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zur zweiten Anhörung langte keine Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

### 3. Einwendungen

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekannt gegeben werden.

Zur Bearbeitung der Einwendungen erfolgte eine rechtliche Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde. In die Bearbeitung der Verkehrsfragen wurde die Abteilung für Verkehr eingebunden.

Es langten 35 Einwendungen in der Stadtplanung ein.

Diese werden im Folgenden stichwortartig wiedergegeben und beantwortet.

Bei gleicher Fragestellung wird auf die Erledigung wie folgt verwiesen: Siehe – **Zu** (es folgt eine **Zahl**).

Eine **Zahl** vor einer Einwendungserledigung zeigt, dass diese, auch bei anderen Einwendungserledigungen als Beantwortung heranzuziehen ist.

#### 1. BIG

Zusammengefasst wird einwendet,

dass für das Grundstück 2185 in der Holteigasse die Baugrenzlinie zu weit süd-östlich festgelegt ist bzw. sollte diese an der Gebäudekante des Hauses Heinrichstraße 106 angepasst werden.

#### **Zu 1.**

Die Lage der Baugrenzlinien sichert, im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanfestlegungen eine, möglichst großzügige, von Bebauung freizuhaltende Vorgartenzone ab. Damit soll eine räumlich - erlebbare Beziehung zwischen Straßenraum und privaten Gärten erzeugt werden. Das angesprochene Grundstück zählt zu den größten Bauplätzen im Gebiet, sodass eine großzügige Vorgartenzone im Osten des Botanischen Gartens seine Berechtigung hat und sich diese positiv auf das Erscheinungsbild des Straßen- und Ortsbildes auswirkt.

#### 2. Dr. Astner, Jakob-Dirnböck-Gasse 3

Zusammengefasst wird eingewendet,

dass bei § 5 Baugrenzlinie, Grenzabstände Ausnahmen angeführt sind, es jedoch nicht einzusehen ist, warum diese Ausnahmen nicht für untergeordnete,

kleinräumige und kleinvolumige Bauteile, wie etwa für erkerähnliche Vorsprünge, Windfänge u.dgl. ebenso gelten sollte.

## **Zu 2.**

Zur Klarstellung und im Sinne dieses Bebauungsplanes, wonach die Hauptfassaden hinsichtlich ihrer Grenzabstände gemäß § 5(2) der Verordnung geregelt sind, wird hinzugefügt: *erkerartige Vorsprünge, Windfänge.*

Der Einwendung konnte somit nachgekommen werden.

## **3. Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission**

Aus der positiven Stellungnahme wird teilweise zitiert:

*...diese beiden Studien dienen der Untersuchung der Bestandsqualitäten des von der Planung betroffenen Stadtbereiches unter Sicherstellung eines wissenschaftlich begründeten Bebauungsplanes. So sind die in der städtebaulichen Studie formulierten Zielsetzungen im Wortlaut zum Bebauungsplan aufgenommen.*

*Wichtigste Sentenz der städtebaulichen Studie ist die Feststellung, dass nicht das einzelne Gebäude und/oder Pflanzgruppe, sondern das gesamte begrünte Ensemble als ein ganzheitliches städtebauliches System schutzwürdig ist. Diese Feststellung dient dem Bebauungsplan als Grundlage. Im Einzelnen sind folgende planerischer Indikatoren relevant:*

*Räumliche Durchlässigkeit, definiert durch Grenz- und Gebäudeabstände  
Bebauungsdichte, definiert durch Baumasse, Gebäudehöhe und Proportionen  
Durchgrünung und Erhaltung des Baumbestandes.*

*Aus der vorangehenden landschaftsplanerischen Studie sind die für den Bebauungsplan wichtigen Themenbereiche, wie Stadtvegetation, Vorgärten, Erreichbarkeit des Grünraumes und Gewässerschutz entnommen worden. Das Grünsystem ist in voller Breite und Tiefe untersucht und es sind planrelevante Schlussfolgerungen gezogen worden.*

*Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Planungsvorgang wissenschaftlich argumentierte Resultate aufzeigt und von Breite und Tiefe der Sachbereichsuntersuchungen und textlichen Festlegungen gekennzeichnet ist. – Die ASVK gibt eine positive Stellungnahme ab.*

## **4. DI Keil, Auersperggasse 3**

Zusammengefasst wird eingewendet, dass ohne behördliche Eingriffe das Ziel eines Ensembleschutzes eben nicht erreicht wird,

dass in der Schubertstraße und deren Umgebung zum Teil schwere Verstöße gegen den Charakter des gründerzeitlichen Villenviertels feststellbar sind und dass die Handhabung des Altstadterhaltungsgesetzes nicht nachvollziehbar erscheint.

**Zu 4.**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einerseits eine architektonische Vielfalt zu ermöglichen, die zeitgenössischen Mittel der Baukunst nicht ausschließt, andererseits eine Strategie zu verfolgen, welche dazu beiträgt, die beschriebenen Hauptmerkmale des Quartiers mit angemessenen städtebaulichen Vorschriften zu erhalten und – darüber hinaus – zu verstärken.

Die Einfügung künftiger Bausubstanz in das gründerzeitliche Villengebiet (Thematisierung der Einfügungsfrage in das Straßen-Orts- und Landschaftsbild) kann nur unter der Voraussetzung von vorhandenem Gestaltungswillen bzw. der planerischen Erzeugung von Qualität gelingen. In den jeweiligen Bewilligungsverfahren ist, wenn notwendig, behördlich einzugreifen.

5. Dr. Wittek-Saltzberg, Herdergasse 6  
Zusammengefasst wird eingewendet,  
dass eine maximale Bebauungsdichte von 1,2 für die Liegenschaften Johann-Fux-Gasse 30 sowie die Liegenschaft Herdergasse 9, 11 und Schubertstraße 45 zu hoch ist, da durch eine derartig dichte Bebauung das Bild des Hügelplateaus total zerstört würde und somit dem Sinn der im Übrigen sonst gesetzten Bebauungsplanmaßnahmen widersprochen würde.

**Zu 5.**

Reduktion der Bebauungsdichte auf 0,6:

Dem Einwand wird entsprochen und der angeführte Bereich (dieser ist bei gleichen städtebaulichen Voraussetzungen als *Inselausweisung* zu qualifizieren) welcher von Baugebieten mit einer Bebauungsdichte bis max. 0,6 umgeben ist, auf die maximale Bebauungsdichte von höchstens 0,6 reduziert (siehe Eintragung im Planwerk).

6. Dr. Georg Halper, Johann Fux-Gasse 27  
Inhalt der Einwendung wie Einwendung 5.  
Zusätzlich wird zusammengefasst eingewendet,  
dass auch bei Bauplätzen unter 1000 m<sup>2</sup> ein Mindestabstand von 7,00 m (Grenzabstand) eingehalten werden soll.

**Zu 6.**

Siehe - **Zu 5.**

Eine Erhöhung des Grenzabstandes für Bauplätze unter 1000 m<sup>2</sup> lt. Verordnung § 5 (2) von mindestens 5,00 m auf mindestens 7,00 m zu erhöhen, würde für kleinflächige Grundstücke eine sinnvolle, dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung zu sehr einschränken bzw. die Gestaltungsmöglichkeiten verringern.

7. Dr. Elisabeth Halper, Johann-Fux-Gasse 27  
Inhalt der Einwendung wie Einwendung 6.

**Zu 7.**

Siehe - **Zu 6.**

8. Frau Gödl, Jakob-Dirnböck-Gasse 8  
Zusammengefasst wird eingewendet,  
dass die Baugrenzlinien einen massiven Eingriff in das Privateigentum darstellen,  
dass die teilweise Verdoppelung der Grenzabstände gegenüber der geltenden Bauordnung reine Willkür darstellen,  
dass der Bebauungsgrad von derzeit 0,6, auf etwas über die Hälfte auf 0,25 reduziert werden soll,  
dass dadurch eine quasi Enteignung eintritt, die natürlich Schadenersatzansprüche gegenüber der Stadt Graz nach sich ziehen würde,  
dass die Baugrenzlinie beim Anlassobjekt (Bürogebäude Holteigasse/Auersperggasse) durch das Gebäude geht, jedoch nicht beim zweiten Anlassgebäude (Ecke Schubertstraße/Herdergasse),  
dass das Grundstück der Villa Hartenau vom Bebauungsplan ausgenommen ist,  
dass aus all diesen Gründen dem Gleichheitsgrundsatz widersprochen wird,  
dass die Jakob-Dirnböck-Gasse (Privatstraße) und die namenlose Straße zu den Häusern Auersperggasse 12a, b, c sowie Auersperggasse 10a im Bebauungsplan ungleich behandelt werden,  
dass aufgrund der Gebäudevielfalt, die als historische Eigenart des Quartiers zu betrachten ist, eine Gleichbehandlung der einzelnen Bauobjekte gar nicht möglich ist,  
dass andere Gebäude und Gebiete, welche bis zur Hilmteichstraße reichen bzw. Gebiete am Ruckerlberg und Gebiete am Rosenhain nicht in den Bebauungsplan miteinbezogen worden sind,  
dass die Hochwassermisere noch lange andauern wird, da durch bewilligte Bauten und der damit einhergehenden Bodenversiegelung im Talgrund sich diese Situation noch weiter verschärfen wird,

dass Thujenhecken künftig nicht mehr gepflanzt werden dürften, womöglich auch Magnolien nicht mehr gepflanzt werden dürften bzw.  
dass die Pflanzvorschriften vollkommen an der Realität vorbeigehen,  
dass zusammengefasst, sich meine Einwendungen gegen den Bebauungsgrad, gegen die sich daraus ergebene Bebauungsdichte, Baugrenzl原因en und Grenzabstände, Vorschriften betreffend die Errichtung von PKW-Abstellplätzen, Flugdächer und Grundstückszufahrten richten,  
sowie gegen die §§ 8,9 und 10 der Verordnung.

## **Zu 8.**

### **8.1 Baugrenzl原因en:**

Die Lage der Baugrenzl原因en sichert, im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanfestlegungen eine, möglichst großzügige, von Bebauung freizuhaltenzone ab. Damit soll eine räumlich - erlebbare Beziehung zwischen Straßenraum und privaten Gärten erzeugt werden.

### **8.2 Grenzabstände:**

Zu den Grenzabständen ist anzuführen, dass der Bestand des in diesem Planungsgebiet überaus großzügigen Grünraumes auch für die Zukunft absichert werden soll. Eine Reduzierung der Grenzabstände auf das baugesetzliche Mindestmaß würde die, für das Gebiet charakteristische, großzügige Gartengestaltungsmöglichkeiten reduzieren (entsprechende Flächen für Pflanzungen). Unter Bezugnahme auf die Möglichkeiten hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhe, kann von einer Abstandsverdoppelung gegenüber dem Baugesetz nicht gesprochen werden.

### **8.3 Bebauungsgrad:**

In der Frage des Bebauungsgrades scheint eine Verwechslung mit der Bebauungsdichte, welche im angesprochenen Bereich höchstens 0,6 beträgt (siehe Flächenwidmungsplanausweisung im Planwerk) zu bestehen. Der Bebauungsgrad ist das Verhältnis der bebauten Fläche (Fläche im Erdgeschoss) zur Bauplatzfläche.

### **8.4 Enteignung, Schadenersatzansprüche:**

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung aufgrund des Stmk. Raumordnungsgesetzes und des Stmk. Baugesetzes. Das Zusammenwirken von Baugrenzl原因en, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte und Gebäudehöhe soll eine sinnvolle dem Gebiet entsprechende Siedlungsentwicklung absichern bzw. herbeiführen. Das Argument der *Enteignung* ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar. Bedenken hinsichtlich etwaiger Wertverminderungen bzw. der Entwertung von Grundstücken sind nicht im Bebauungsplanverfahren zu lösen.

### **8.5 Baugrenzl原因e im Bereich Holteigasse – Auersperggasse:**

Festzustellen ist, dass dieses Gebäude die Auersperggasse *massiv einschnürt* also einen viel zu geringen Gebäudeabstand zur Straßenfluchtlinie aufweist. (siehe dazu - Ausführungen im Erläuterungsbericht).

**8.6** Baugrenzlinie im Bereich Schubertstraße – Herdergasse:

Dem gegenüber, setzt die Baufluchtlinie des Gebäudes (Neubau auf der Liegenschaft Schubertstraße 41) die Baufluchtlinie der historischen Villa Schubertstraße 37 fort, nimmt also auf bestehend Baukörpersituierungen bedacht.

**8.7** Villa Hartenau, Leechgasse 52:

Das Grundstück Villa Hartenau, Leechgasse 52, liegt lt. Flächenwidmungsplanausweisung im „Freiland – private Parkanlage“. Bebauungsplanungen dürfen nur für Bauland erstellt werden (Freilandgrundstücke sind zu Bebauungsplänen daher auszunehmen).

**8.8** Jakob-Dirnböck-Gasse, andere private Wegeverbindungen:

Der Jakob-Dirnböck-Gasse kommt eine nahezu geradlinig (bis auf einen Knick) verlaufende Verbindungsfunktion zu. Die angeführte namenlose Straße ist in ihrer Anlegung über viele Winkel und ihrem damit verbundenen Erscheinungsbild keinesfalls mit der Jakob-Dirnböck-Gasse vergleichbar.

**8.9** Gebäudevielfalt – im Bebauungsplan nicht regelbar:

Der Bebauungsplan zielt nicht auf die Regelung von Baustilen ab, sondern trifft Regelungen zur sinnvollen Positionierung und von Bauvolumina, gegebenenfalls unter Angabe von generellen Gestaltungsvorgaben.

**8.10** Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Im Deckplan 1 zum Flächenwidmungsplan ist für den gg. Bereich die Bebauungspflicht ausgewiesen. Die anderen, angeführten Villengebiete mögen diskussionswürdig sein, eine Gebietsausweitung im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

**8.11** Hochwasserschutz:

Über die Bebauungsmöglichkeiten in der HQ 30 und HQ 100-Zone wird im Erläuterungsbericht unter dem Punkt Umwelteinflüsse auf Seite 7 und 8 berichtet.

**8.12** Grüngestaltungen Thujen, Nadelgehölze:

Der Ausschluss der Verwendung von Nadelgehölzen bzw. Thujen erfolgte auf Basis einer landschaftsplanerischen Untersuchung und in Abstimmung mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer und soll der überbordenden Anwendung dieser Gehölze bzw. der Thujenhecke entgegenwirken.

**8.13** Pflanzung von Magnolienbäumen:

Im Bebauungsplanungsgebiet ist die Pflanzung von Magnolienbäumen nicht ausgeschlossen.

Die Festlegungen betreffend die §§ 8, 9 und 10 erfolgten auf Basis fundierter Gutachten und konnte diesen, durch diese Einwendung nicht, auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten werden.

**9.** Heidrun Droschl, Jakob-Dirnböck-Gasse 9

Zusammengefasst wird eingewendet, dass nicht nachvollziehbar ist, aus welchen Gründen die Erhöhung der jeweiligen Gebäudeabstände sinnvoll sein soll,

dass die Festsetzungen im § 5 Baugrenzlinien Grenzabstände eine erhebliche Eigentumsbeschränkung mit enteignungsgleicher Wirkung darstellen, dass der Bebauungsplan auf die angrenzenden Villengebiete, wie etwa das Umfeld der Hilmteichstraße, Bereich Ruckerlberg, Bereich Rosenberg, sich nicht erstreckt, dass der nordwestliche Teil der Liebiggasse in keiner Weise Bestandteil eines gründerzeitlichen Villengebietes sein kann, dass bei anderen Privatstraßen offenbar keine Baugrenzlinien beabsichtigt sind, jedoch bei der Jakob-Dirnböck-Gasse, dass eine Reduzierung der Bebauungsdichte im Lichte des Legalitätsprinzips wohl kaum zulässig sein wird, dass Flachdächer generell zu begrünen sind (wie z.B. Terrassenhaussiedlung), dass es unverständlich ist, warum nicht Magnolien gepflanzt werden dürften.

### **Zu 9.**

Wie: **Zu 8.1, 8.2, 8.3, 8.8, 8.10, 8.13**

Einbeziehung des nordwestlichen Teiles der Liebiggasse:

Der nordwestliche Teil der Liebiggasse ist u.a. auf Grund der geschlossenen Bauungsweise aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschieden.

Herabsetzung der Bebauungsdichte: Siehe – **Zu 27.2**

#### **9.1 Begrünung von Flachdächern:**

Im Falle der Errichtung künftiger Gebäudes mit Flachdachausbildungen ist im Zusammenhang mit dem „Grüncharakter dieses Gebietes“ eine Dachbegrünung jedenfalls vorzunehmen. Die Anführung des Beispiels Terrassenhaussiedlung (bandartige Hochhausanlage) ist nicht nachvollziehbar.

### **10. Dr. Böhm, Herdergasse 11**

Zusammengefasst wird eingewendet,

dass im Bereich der Grundstücke 3330/1, 2331 sowie 23332 etc. die Bebauungsdichte von 1,0 statt höchstens 0,6 ausgewiesen ist, dass eine derart dichte Bebauung das Bild des Hügelplateaus zerstören würde, dass beim Bebauungsplan-Entwurf die geplanten Gebäudeabstände zu den Nachbargrundstücken gering sind und nicht mehr genügend Büsche und Bäume Platz finden könnten.

### **Zu 10.**

Siehe - **Zu 6.**

### **11. Dr. Moser, Schubertstraße 56 und 5 weitere Unterfertigte**

Zusammengefasst wird eingewendet,

dass § 8 Abs 2 u. 4 sowie § 9 Einfriedungen, Abs 4 ersatzlos zu streichen sind.

**Zu 11.**

Die Festsetzungen in § 8 und 9 der Verordnung basieren auf Untersuchungen eines befugten Landschaftsplaners und haben das Ziel, freiraumplanerische Standards für die Grüngestaltung effizient festzulegen.

Zu Abs2 ist anzuführen, dass dies nach rechtlicher Beratung entfallen kann, weil die Frage der Ersatzpflanzungen in der Grazer Baumschutzverordnung 1995 geregelt ist.

Zu § 8(4) ist festzustellen, dass der Passus: „Auszuschließen sind Kugel- und Säulenformen“ entfällt.

Zu § 9(4) Der Ausschluss der Verwendung von Nadelgehölzen bzw. Thujen erfolgte auf Basis einer landschaftsplanerischen Untersuchung und in Abstimmung mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer und soll der überbordenden Anwendung dieser Gehölze bzw. der Thujenhecke entgegenwirken.

Festgehalten wird, dass im Einwendungsschreiben Begründungen für die Einwendung nicht vorliegen.

**12. Univ.Prof. Urban, Leechgasse 35**

Zusammengefasst wird eingewendet,  
dass es beabsichtigt ist, das Kulturdenkmal – Villa Hartenau auf schnellstem Wege verfallen zu lassen,  
dass dort eine riesige Wohnanlage errichtet werden soll,  
dass pekuniäre über kulturelle Interessen siegen werden und ein weiteres großartiges Grazer Kulturdenkmal zerstört werden wird.

**Zu 12.**

Seitens des Eigentümers der Villa Hartenau liegt ein Schreiben vom 25.5.2007 vor, worin mitgeteilt wird, dass die Villa, im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt fachgerecht restauriert werden soll. So wäre es unsinnig, das Gebäude verfallen zu lassen, da dies noch höhere Sanierungskosten verursachen würde.

Weiters ist festzuhalten, dass anstelle der Villa Hartenau keine Wohnanlage errichtet werden kann, weil dieser Bereich lt. 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Freiland“ mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage“ liegt.

**13. Mag. Neu-Schindler, Seidengasse 26/14, Wien**

Zusammengefasst wird eingewendet,  
dass die Regulierung in der Breite von 12,00 m der Holteigasse sinnlos ist, weil diese eine Sackgasse sei,  
dass eine Verbindung von der Holteigasse als Geh- und Radweg zur Heinrichstraße zu streichen wäre (keine sinnvolle Durchwegung),  
dass die Auswahl der Gebietsgrenzen zum Bebauungsplan nicht umfassend genug gewählt wurden (weitere Gebiete wären einzubeziehen wie:

Villen bis zur Hilmgasse, Ruckerlberg u.dgl),  
dass Flachdächer generell zu begrünen sind,  
dass Magnolien künftig nicht gepflanzt werden dürften.

**Zu 13.**

Regulierung der Holteigasse:

Die Holteigasse, Grundstückes 2179 ist über eine Länge von 75 m bereits in dieser Breite ausgebaut. Der daran angrenzende Straßenteil ist im Flächenwidmungsplan mit einer Breite von 12,00 m bereits reguliert – jedoch nur in einer Breite von 5m ausgebaut. Das Belassen eines ca. 65 m langen Straßentorsos ergäbe keinen Sinn und würde im Falle einer Bebauung des Grundstückes 2185 eine geordnete Verkehrserschließung verunmöglichen.

Geh-Radwerverbindung zur Heinrichstraße:

Diese Verbindung ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegen und stellt aus Sicht der Abteilung für Verkehrsplanung eine durchaus sinnvolle Verbindung zur Heinrichstraße dar.

Abgrenzung des Planungsgebietes: Siehe – **Zu 8.10**

Begrünung von Flachdächern: Siehe – **Zu 9.1**

Pflanzung von Magnolien: Siehe – **Zu 8.13**

**14.** Frau Radl, Leechgasse 51

Inhalt der Einwendung wie Einwendung **9**.

**Zu 14.**

Siehe - **Zu 9**.

**15.** Frau Dr. Jandl,

Die Einwendung bezieht sich auf einen Bereich - Liebiggasse 9 -  
der in Folge der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus  
der nunmehrigen Bebauungsplanabgrenzung entfällt (und liegt damit auch au-  
ßerhalb des Regelungsbereiches).

**16.** Frau Schmelzer, Leechgasse 27

Zusammengefasst wird eingewendet,  
dass mit zunehmender Baufälligkeit der Villa Hartenau es zu einem Abbruch  
kommen könnte,  
dass im Bereich dieser Villa der Grenzabstand nicht gelten sollte,

dass an das Gebäude, Leechgasse 42, ein denkmalgeschütztes Gebäude, angebaut werden könnte.

**Zu 16.**

**16.1** Villa Hartenau, Leechgasse 52 Gebäudeabstände:

Zur Frage eines Gebäudeabstandes zur Villa Hartenau wird in der Verordnung eine Regelung aufgenommen:

*Für den im „Allgemeinen Wohngebiet“ gelegenen Bereich des Grundstückes 2612/1 gilt: Der Abstand von Gebäuden zu dem Gebäude Gstk.: 2609 (Villa Hartenau) hat mindestens 16,00 m zu betragen.*

Damit konnte Ihrem Einwand Rechnung getragen werden.

Zum angesprochenen Gebäude Leechgasse 42 ist festzustellen, dass durch beidseitige Gebäudeteile an der gemeinsamen Grundgrenze (für die Erdgeschosszone) die gekuppelte Bebauungsweise im Bestand schon gegeben ist.

**17.** Frau Widder, Johann-Fux-Gasse 29

Inhalt der Einwendung wie Einwendung **6.**

**Zu 17.**

Siehe - **Zu 6.**

**18.** Herr Ing. und Frau Skof, Auersperggasse 8

Zusammengefasst wird eingewendet,

dass der Bebauungsgrad herabgesetzt wird,

dass neue Baugrenzlinien festgelegt werden,

dass die Grenzabstände überhöht festgelegt werden,

dass veränderte zulässige Gebäudehöhen festgelegt wurden,

eingewendet wird gegen die Vorschriften für PKW-Abstellplätze, Flugdächer

und Grundstückszufahrten bzw. die Festsetzungen hinsichtlich Freiflächen und

Grüngestaltung sowie Einfriedungen und die Vorschriften betreffend die formale

Ausbildung von Bauplätzen und die Dachbegrünungen;

Hingewiesen wird auch darauf, dass der Plan nicht dem letzten Stand ent-

spricht, da eine Anzahl von Neubauten, die in der Natur bereits bestehen, nicht

dargestellt sind.

**Zu 18.**

Siehe - **Zu 8** und **Zu 9**

Mit dem Zusatz,

dass einige bebaute Grundstücke (mit Bebauungen jüngeren Datums) durch das Bundesvermessungsamt noch nicht erfasst worden sind. Vom Vermessungsamt der Stadt Graz wurden Daten vorbereitet, welche ins Planwerk eingefügt werden konnten.

- 19.** Frau Kanduth, Leechgasse 86/VI, Jakob-Dirnböck-Gasse 5  
Inhalt der Einwendung wie Einwendung **18**

**Zu 19.**

Siehe - **Zu 8** und **Zu 9**.

- 20.** Hochbau- und Baugestaltung Stmk. Landesregierung  
Zusammengefasst wird eingewendet,  
dass die dargestellten Baugrenzl原因en und die Möglichkeit der Kuppelung und/oder geschlossenen Bebauung zu einer den Gebietscharakter völlig entfremdeten geschlossenen Fassadenfront und somit zu einer Zerstörung der Solitärwirkung führen könnten,  
dass die Baugrenzl原因en bei den Villen in der Schubertstraße weiter in der Tiefe der Grundstücke liegen und sogar straßenseitige Zubauten ermöglichen,  
dass östlich der Herdergasse und südlich der Johann-Fux-Gasse eine doppelt so hohe Dichte zulässig sein soll wie in den benachbarten, vergleichbaren Bereichen,  
dass eine Gebäudelänge von 30 m als völlig den Gebietstypus widersprechend anzusehen ist.

**Zu 20.**

**20.1** Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Entfall der geschlossene Bauungsweise:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde geändert bzw. jene Gebiete welche die geschlossene Bebauung aufweisen aus der nunmehrigen Bebauungsplanabgrenzung entfallen - das sind:

Nordwestlicher Bereich der Liebiggasse/Ecke Heinrichstraße, die Volksschule in der Elisabethstraße, die Häuser Schanzelgasse 4 bis 16, die Häuser Seebachergasse 4 und 6 sowie die Tankstelle Elisabethstraße 8 liegen nunmehr außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Offene und geschlossene Bauungsweise:

Die mögliche Bauungsweise sind nunmehr die offene oder die gekuppelte Bauungsweise. Bei der Festlegung der gekuppelten Bauungsweise wird von den diesbezüglichen Beständen ausgegangen – siehe §2 der VO.

**20.2** Baugrenzl原因en - Bereich der historischen Villen:

Zur Frage der Lage der Baugrenzl原因en ist darauf hinzuweisen, dass gerade im Bereich der historischen Villen unter dem Aspekt des Denkmalschutzes, dem Bewilligungsverfahren nach dem Altstadterhaltungsgesetz und auch künftiger Baubewilligungsverfahren davon Abstand genommen wird, jegliches Solitärgebäude mit Baugrenzl原因en zu umfassen.

Auf die Wirkung der vermehrten Grenzabstände, festgelegt in §5 der VO. wird hingewiesen.

Bebauungsdichtereduzierung im Bereich Herdergasse Johann-Fux-Gasse:

Siehe – **Zu 5.**

**20.3** Gebäudelänge im „Reinen Wohngebiet“ bis höchstens 30 m:

Es werden Gebäude angeführt, welche die Gebäudelänge von 30m in etwa erreichen bzw. teilweise überschreiten:

Schubertstraße 29, 35, 73 sowie 45 Ecke Herdergasse (sämtliche Gebäude sind denkmalgeschützt) ebenso das Gebäude Leechgasse 34 sowie Leechgasse 56 Ecke Rückertgasse. Diese Festlegung ist der städtebaulichen Untersuchung von Univ. Prof. Dipl.-Ing. Arch. Hubeli, Vorstand des Institutes für Städtebau an der TU Graz, entnommen, welche spezifisch für diesen Bebauungsplan durchgeführt wurde

**21.** Herr Mag. Heidinger, Hartenaugasse 24/Elisabethstraße 63

Zusammengefasst wird eingewendet, dass die Reduktion der maximal möglichen Bebauungsdichte eine Minderbebauung von ca. 730 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche auf meinem Bauplatz bedeutet,

dass die Elisabethstraße wohl kaum geeignet ist, einen Villencharakter darzustellen,

dass eine geschlossene Bebauung in der Elisabethstraße als sinnvoll anzusehen ist, die angedachten Restriktionen wie Grenzabstände, Gebäudehöhen zu einer wesentlichen Erschwernis für ein wirtschaftlich sinnvolles Bauen führen.

**Zu 21.**

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan ist im Sinne einer gebietsweisen „Rahmenplanung“ zu verstehen, wobei das Ausmaß der Bebauungsdichte durch die Angabe eines Mindest bzw. Höchstwertes bestimmt ist. Festzuhalten ist auch, dass dieser Abschnitt der Elisabethstraße, also östlich der Strassoldogasse durch die offene Bebauung geprägt ist, welcher durchaus wertvolle historische Bausubstanz in Form von Einzelvillen repräsentiert. Hier ist auch im Zusammenhang mit dem Typus des Villengebietes und der offenen Bauweise die Reduktion der Bebauungsdichte, also das Erzeugen vergleichsweise ähnlich volumiger Einzelbaukörper anzustreben, um eine massierte – blockhafte Ausformung zu vermeiden. Der vorgeschlagenen geschlossenen Bebauung in diesem Bereich der Elisabethstraße kann nicht beigetreten werden. In Summe sind die angeführten Festlegungen betreffend die Grenzabstände, die Gebäudehöhen, die Reduzierung der Bebauungsdichte unter dem oben angeführten Aspekt zu sehen, wodurch auch eine Reduzierung der nutzbaren Bruttogeschossfläche einhergeht.

**22.** Herr Dr. und Frau Schreyer, Leechgasse 74

Inhalt der Einwendung siehe Einwendung **18.**

Mit dem Zusatz, dass auf dem Bauplatz nur noch ein dreieckiger schmaler Turm errichtet werden könnte und somit eine enteignungsähnliche Wirkung erzielt würde,  
dass diese Wertvernichtung der Liegenschaft die Stadt Graz zu ersetzen hätte.

**Zu 22.**

Siehe - **Zu 8.** und **Zu 9.**

mit dem Zusatz, dass für das Grundstück Leechgasse 74 die Möglichkeit von Anbauten besteht. Auf Grund der ungünstigen Grundstückskonfiguration ist ein zweites Gebäude (Neubau) auszuschließen. Der Argumentation, ein Zubau könne auf Grund der im Bebauungsplan festgelegten Regelungen, in sinnvoller Weise nicht erfolgen, kann nicht gefolgt werden.

Enteignung, Schadenersatzansprüche, siehe – **8.4**

**23.** Frau Dr. und Herr Dr. Egger, Auersperggasse 10

Inhalt der Einwendung siehe Einwendung **18.**

mit dem Zusatz,

dass unter den Bebauungsplanbedingungen ein neues Gebäude zwischen der neuen Baugrenzlinie, den neuen Grenzabständen und den Hochwasseranschlaglinien HQ 30 bzw. HQ 100 kaum noch zu situieren sein wird.

**Zu 23.**

Siehe - **Zu 8.** und **Zu 9.**

Mit dem Zusatz,

dass auf der Liegenschaft die historische Villa Auersperggasse 10 und bereits ein weiteres Gebäude, in gekuppelter Bauweise in der Ostecke bestehen.

Wenn, im Falle der Errichtung eines weiteren (zulässigen) Gebäudes, Gebäudeteile in den Überflutungsbereich HQ 100 zu liegen kämen, wäre die Einholung eines hydrologischen Gutachtens erforderlich. Bei Gebäudeteilen im Überflutungsbereich HQ 30, wäre vor der Erteilung einer Baubewilligung ein Verfahren nach § 38 Wasserrechtsgesetz durchzuführen – einem Baubewilligungsverfahren kann damit nicht vorgegriffen werden. Auf die Ziele des „SACHPROGRAMM GRAZER BÄCHE“, angeführt im Erläuterungsbericht wird hingewiesen.

**24.** Frau Dr. Schönauer, Heinrichstraße 112

Zusammengefasst wird eingewendet,

dass für das Grundstück 2185 in der Holteigasse die Reduzierung der höchstzulässigen Bebauungsdichte auf 0,4 erfolgen soll,

um bei einer allfälligen Bebauung die Erhaltung des parkähnlichen Charakter des Grundstücks erhalten zu können.

**Zu 24.**

Für die Reduzierung der Bebauungsdichte für einen einzelnen Bauplatz liegen keine fachlichen Gründe vor. Die Bebauungsdichte ist gebietsweise festzulegen.

**25. Stmk. Landesregierung, FA 13B**

Zusammengefasst wird eingewendet,

dass die Inhalte des Flächenwidmungsplanes sowie auch die Festlegungen dieses Bebauungsplanes nachvollziehbar darzustellen sind,

dass die Hochwasseranschlaglinien des Kroisbaches kaum leserlich sind,

dass für die Bebauung innerhalb der gefährdeten HQ-Bereiche im Wortlaut keine Festlegungen getroffen sind,

dass die räumliche Durchlässigkeit nicht gewährleistet ist, weil die gekuppelte und auch geschlossene Bebauung im Villengebiet nicht durch Festlegung entsprechender Baugrenzlinien zwischen den Grundstücken ausgeschlossen wird, dass der Mindestabstand zwischen Hauptgebäuden auf demselben Grundstück nicht geregelt wird,

dass die Reduzierung der Bebauungsdichte zwar verständlich aber nicht ausreichend begründet ist,

dass die Kuppelung nur durch Flugdächer normiert wird, jedoch nicht für sonstige Nebengebäude wie für Garagen,

dass die Breite der Grundstückszufahrt mit max. 3,5 m zu gering erscheint,

dass eine stärkere Verankerung der Erhaltungsgebote für die Baumbestände wünschenswert wäre,

dass die Gebäudelänge eines Einzelkörpers auf 30 m begrenzt als zu hoch ge-griffen erscheint,

dass die Festlegung des Verhältnisses der Gebäudelänge zur Breite mit höchstens 5:3 nicht nachvollziehbar ist,

dass die Baugrenzlinien bis an die Grenzen des Bebauungsplangebietes ver-laufen und dort stumpf anschlagen bzw. dass im Bereich Strassoldogasse – E-lisabethstraße die Baugrenzlinie quer über den Kroisbach verläuft,

dass einige Grundstücke im Bebauungsplangebiet zwischenzeitlich bebaut sind, jedoch im Plan nicht ersichtlich gemacht sind.

**Zu 25.**

**25.1 Nachvollziehbarkeit der Bebauungsplaninhalte**

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Bebauungsplaninhalte wurde eine Nutzungs-schablone eingeführt, welche den Inhalt des Flächenwidmungsplanes, die max. zu-lässige Bebauungsdichte und die max. zulässige Gebäudehöhe (Festsetzungen in roter Farbe) ausweist.

Die Hochwasseranschlaglinien weisen im Druck, eine Stärke von 0,6 mm auf und werden direkt von der Datenbank des Flächenwidmungsplanes in die Daten des Bebauungsplanes eingespielt. Die Leserlichkeit der Linien ist nicht hervorragend, aber gegeben.

Die Regelungen für das Bauen innerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche sind in der 3.08 Flächenwidmungsplanänderung, 8. Änderung enthalten.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Entfall der geschlossene Bauweise:  
Siehe - **Zu 20.1**

Baugrenzlinien - Bereich der historischen Villen: Siehe - **Zu 20.2**

In der Frage des Mindestgebäudeabstandes von Gebäuden untereinander auf demselben Bauplatz ist darauf hinzuweisen, dass durch Baugrenzlinien und vermehrte Grenzabstände der zu bebauende Bereich umfasst ist. Daher soll ein, zur Entfaltung der Kreativität notwendiger Gestaltungsspielraum, nicht durch eine weitere Gebäudeabstandsregel beschränkt werde. Auf die jeweiligen Bewilligungsverfahren nach dem Denkmalschutzgesetz, dem Altstadterhaltungsgesetz und dem Stmk Baugesetz ist zu verweisen.

Bebauungsdichtereduktion von 1,4 auf 1,0: Siehe – **Zu 27.2**

Bebauungsdichtereduktion von 1,2 auf 0,6, im Bereich Herdergasse Johann-Fux-Gasse: Siehe – **Zu 5.**

Zur Frage der Kuppelung von Flugdächern, Nebengebäuden und Garagen:

Entsprechend der Einwendungsbearbeitung entfällt der Absatz betreffend Flugdächer in §7 der VO. Damit sind Flugdächer auch freistehend möglich.

Freistehende Garagen stehen im Widerspruch zum Gebietscharakter und sind nicht zulässig.

Zu den Nebengebäuden/Gartenhäusern ist festzuhalten, dass ein 16 m<sup>2</sup> großes „Gartenhaus“, als ausreichend und hinsichtlich der Dimension, für diesen Zweck als passend anzusehen ist (städtebauliche Untersuchung, Professor Hubeli).

Die Breite der Grundstückszufahrten wurde geändert: - siehe §7 der VO.

Gebäudelänge im „Reinen Wohngebiet“ bis höchstens 30 m: Siehe – **Zu 20.3**

**25. 2** § 10, Gebäudeproportionen von Länge zu Breite 5 : 3:

Zum Verhältnis von Gebäudelänge zu Breite 5 : 3, ist darauf hinzuweisen, dass diese Festlegung der städtebaulichen Untersuchung von Prof. Hubeli entstammt, (den *klassischen goldenen Schnitt* widerspiegelt) und eine Reduzierung auf ein lediglich quadratisches Seitenverhältnis zu engstirnig wäre. Im übrigen ist dieses Seitenverhältnis an einer Vielzahl von Beispielen im Bebauungsplangebiet vorfindlich.

Zur Frage einer stärkeren Verankerung des Erhaltungsgebotes, wird in der landschaftsplanerischen Untersuchung darauf hingewiesen, dass der jetzt schon teilweise überaltete Baumbestand künftig einer Verjüngung bedarf (Ersatzpflanzungsmaßnahmen erforderlich).

Zur Darstellung der Baugrenzlinien – schlagen stumpf an die Grenzen des Bebauungsplanes – verlaufen über den Kroisbach:

Die Grenzabstände gelten davon unabhängig.

Der Kroisbach verläuft im Bereich Strassoldogasse / Elisabethstraße unterirdisch – eine Überbauung ist nicht ausschließbar.

Einige Bebaute Grundstücke sind nicht dargestellt:

Die angeführten, bebauten Grundstücke (mit Bebauungen jüngeren Datums) sind durch das Bundesvermessungsamt noch nicht erfasst worden. Vom Vermessungsamt der Stadt Graz wurden Daten vorbereitet, welche ins Planwerk eingefügt werden konnten.

**26.** Dr. Nada und Dr. Peter Muchitsch, Hartenaugasse 19

Zusammengefasst wird eingewendet,

dass der Baugrenzenabstand von 10 m zur Hartenaugasse bzw. die Grenzabstände von mindestens 7 m unser Grundstück stark einschränken, sodass es kaum mehr möglich ist, weitere Wohneinheiten für unsere Familie zu schaffen.

**Zu 26.**

Die Lage der Baugrenze soll ein Charakteristikum dieses Gebietes – eine unbebaute „Vorgartenzone“ (zwischen Baugrenze und Straßenfluchtlinie) von Bebauung freihalten. Bei der Anordnung der Baugrenzen wurde von der jeweiligen räumlichen Situation des Straßen- und Ortsbildes ausgegangen. In diesem Bereich weisen die Abstände der Baugrenzen – auf beiden Seiten der Hartenaugasse 10m zur Straßenfluchtlinie auf.

In der Frage der Grenzabstände ist auf Grund einer zum Bebauungsplan erstellten landschaftsplanerischen Studie festzuhalten, dass damit die Erhaltung des für das Gebiet typischen Grünraumes zwischen den Bauplätzen gesichert werden soll.

Im Zusammenhang mit Ihrer Liegenschaft ist, ohne einem Baubewilligungsverfahren vorgreifen zu wollen, von der Möglichkeit von Zubauten auszugehen, welche der gewünschten Wohnnutzung dienen können.

**27.** Hohenberg – Strauss – Buchbauer, Rechtsanwälte

Bebauungsgrad:

Zusammengefasst wird eingewendet,

dass eine Differenzierung des zulässigen Bebauungsgrade je nach Annahme starrer Bauplatzgrößen, zu sach- und gleichheitswidrigen Ergebnissen führt.

Bebauungsdichtereduktion 1,4 auf 1,0 – Bebauungsdichteanhebung von 0,6 auf 1,0:

Zusammengefasst wird eingewendet,

dass die Zurücknahme der Bebauungsdichte lt. Flächenwidmungsplan von 1,2 bzw. 1,4 auf 1,0 das Gegenteil der seinerzeit zum Anlass der letzten Revision intendierten städtebaulichen Zielsetzung einer Verdichtung dieses Gebietes darstellt,

dass, will man diese Änderung akzeptieren, muss, die dafür gewählte Begründung für alle in diesem Gebietsbereich situierten Liegenschaften Gültigkeit haben,

dass für den Grundstücksbereich Schubertstraße, Hartenaugasse, Leechgasse bis zur Westgrenze der Grundstücke 2617 und 2619 und für das Einzelgrundstück 2612/1 - südlich der Leechgasse die „Inselausweisung“ WA mit einer Dichte bis 0,6 existiert,

dass diese, für eine Dichterücknahme gewählte Begründung vice versa auch, im Interesse einer gleichmäßigen Entwicklung, für die Anhebung der zulässigen Bebauungsdichte, als kleinräumige Dichteüberschreitung für die „WA – Inselbereiche“ ebenfalls gelten sollte und diese mit 1,0 festgesetzt werden sollen.

Baugrenzlinien:

Zusammengefasst wird eingewendet,

dass diese den Baukörpergrenzen zu eng folgen und hier eine Einschleifregel formuliert werden sollte, dass kleinräumige Auf- und Zubauten zulässig wären, dass das Haus Schubertstraße 62 massiv betroffen würde, weil die Baugrenzlinie mitten durch das Gebäude geführt wird,

dass das Gebäude durch ein Brandereignis beschädigt oder zerstört, an derselben Stelle nicht mehr aufgebaut werden dürfte.

Nachbarabstände:

Zusammengefasst wird eingewendet,

dass bei einem Bauplatz über 1000 m<sup>2</sup> man rechts und links einen Nachbarabstand von 7 m einzuhalten hätte, diese ergäbe, nicht bebaubare Flächenanteile von insgesamt 14 m + m/Anzahl der Geschosse.

PKW-Abstellplätze:

Zusammengefasst wird eingewendet,

dass eine Gruppendeckelung von 5 Plätzen an der Realität vorbeigeht, da Einhausungen von Tiefgaragen in die Dichte einzurechnen sind, sollte im § 4 dargelegt werden, dass solche Einhausungsbauwerke bei der Berechnung der Bebauungsdichte nicht zu berücksichtigen sind,

dass die Errichtung von Flachdächern nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig ist,

dass die Begrenzung der Grundstückszufahrt mit höchstens 3,5 m als zu gering zu bezeichnen ist.

Freiflächen, Grüngestaltungen:

Zusammengefasst wird eingewendet,

dass die Mindestgröße für Stammumfang und Baumscheiben, technischen Details bei Baumpflanzungen, standortgerechten Gehölzerarten, der Ausschluss von Gehölzerarten in Kugel- und Säulenformen, der Ausschluss von Verlegung von Leitungen im Wurzelraum, ein Verbot jeglicher Bebauung in der Vorgartenzone (ist in keiner Weise nachvollziehbar) vorgeschrieben werden.

Zusammengefasst wird gegen die Vorschriften: Einfriedungen und die formale Ausbildung - Seitenverhältnis Länge : Breite 5 : 3 Einwendung hoben. Weiters wird zusammengefasst eingewendet, dass die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen mit einer Erdschüttung von mind. 70 cm niveaugleich mit dem angrenzenden gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten ist, was im Bereich des geneigten Grundstückes 2612/1 nicht möglich ist.

## **Zu 27.**

### **27.1** Bebauungsgrad:

Der Handhabung dieser Festlegung sind folgenden Überlegungen zu Grunde zu legen:

Wenn Bauplätze so groß sind, dass eine Teilung (Bauplatze je, unter 2000m<sup>2</sup>) sinnvoll ist, ergibt sich ein, um 0,05 der Bauplatzfläche erhöhter Bebauungsgrad, führt aber lt. §5 VO (Grenzabstände) zu vermehrten Gebäudeabständen der Gebäude untereinander. Demgegenüber verliert ein Bauplatz dessen Größe nicht zu einer Teilung herangezogen wird beim Bebauungsgrad 0,05 der Bauplatzfläche, ist jedoch, bei Errichtung von zwei Gebäuden auf ein und dem selben Bauplatz, nicht an die Abstände lt. §5(2) der VO. gebunden und daher freier in seiner Gestaltung. Damit kann auf bauplatzspezifische Charakteristika, wie Bestandsgebäude bzw. zu erhaltenden Baumbestand u.dgl. sehr feinfühlig reagiert werden. Damit ist der, auf die Größe des Bauplatzes bezogene Bebauungsgrad eine sinnvolle Regel zur Gestaltung der Grundfläche des Gebäudes, wobei naturgemäß, im Bereich der Schnittstellen der Regelungsinhalte es nicht immer zum lukrieren von Vorteilen kommen wird.

### **27.2** Bebauungsdichtereduktion 1,4 auf 1,0 – Bebauungsdichteanhebung von 0,6 auf 1,0:

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan ist im Sinne einer gebietsweisen „Rahmenplanung“ zu verstehen, wobei das Ausmaß der Bebauungsdichte durch die Angabe eines Mindest bzw. Höchstwertes bestimmt ist. Hier kommen auch verschiedenen zu nutzende und verschiedenen dichte Baugebiete nebeneinander zu liegen. Auch diese Differenzen der Baugebiete unter einander sind zu beachten (z.B. KG 0,5-2,5; WA 0,2-1,4 WR 0,2-0,6).

In der nächsten, genaueren Stufe - der Bebauungsplanung - ist eine entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des Baulandes anzustreben.

So zeigte sich, dass beim, südlich der Elisabethstraße, auf Höhe der Strassoldogasse ausgewiesen KG 0,5 –2,5, im Zuge der Erstellung des 02.09.0 Bebauungsplanes „Energie Steiermark“, die Dichte von 2,5 bei Weitem nicht auszunutzen war bzw. städtebaulich verträglich nicht umgesetzt werden konnte (dies bei möglichen 11 Geschossen am Bauplatz).

Nun ist zum angrenzenden *WA*, auch aus Gründen einer, vom Flächenwidmungsplan ausgehenden Dichtabstufung, eine Dichteanpassung im gg. Bebauungsplan erforderlich. So sollen die ca. 3 – 5 geschossigen Gebäude an der Elisabethstraße und der Heinrich Straße ein bauliches Volumen erhalten, welches dem Typus des freistehenden, an einer Hauptverkehrsstraße angeordneten Gebäudes entspricht. Es ist auf die Lage der Bereiche hinzuweisen, für welche eine Bebauungsdichtereduktion auf höchstens 1,0 festgelegt wurde - das ist der Bereich der Elisabethstraße und der Heinrichstraße. Diese Straßen sind Hauptverkehrsstraßen mit entsprechendem Straßenprofil und sonstiger infrastruktureller Ausstattung. Die Gebäude entlang dieser Hauptverkehrsstraßen weisen neben der Wohnnutzung auch Büronutzung u.dgl. auf. Im Übrigen wurde auch in diesen, urbaneren Bereichen die Gebäudehöhe auf 15,50m festgesetzt. Eine weitere Bebauungsdichtedifferenzierung erfolgt zwischen *WA* und *WR*. Für die Gebäude im Kern des Bebauungsplanungsgebietes, in einem Gebiet, welches durch Gemeindestraßen im untergeordneten Straßennetz erschlossen werden, ist die Dichte mit max. 0,6 und die Gebäudehöhe mit max. 12,50 m festgesetzt.

Auch für diesen Bereich ist anzunehmen, dass nicht in jedem Fall die max. Dichte, wegen anderer Regelungen wie z.B. Abstände, Gebäude- und Baumbestände u.dgl. ausgenutzt werden kann. Die Gebiete im Bebauungsplan sind nicht gleich zu setzen bzw. ist eine Unterscheidung, der Lage nach zutreffen (Lagen an Hauptverkehrsstraßen bzw. Gemeindestraßen im untergeordneten Netz). Daher ist eine, über das gesamte Planungsgebiet, einheitliche Dichte von 1,0 aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend.

**Baugrenzl原因en:**

In der Frage der Baugrenzl原因en (diese gehen mit der Fassade mit) wird auf § 12 des Stmk BauG hingewiesen, wonach ein Vortreten von Bauteilen vor die Baugrenzlinie ermöglicht wird.

**Baugrenzl原因en:**

Für das Gebäude Schubertstraße 62 / Auersperggasse ist festzuhalten, dass im Bereich dieser, im Bebauungsplan liegenden Straße kein anderes Gebäude die Auerspergstraße derart einschnürt, wie dieses. Diese Einschnürung kommt durch einen Gebäudeabstand von ca. 2,50 zur Straßenfluchtlinien und einem 5-gesch. Erscheinungsbild zum Tragen.

**Nachbarabstände:**

In der Frage der Nachbarabstände mit dem Beispiel des Bauplatzes über 1000 m<sup>2</sup> ist festzuhalten, dass die angeführten Grenzabstände von 7,00 m einzuhalten sind. Zur Verdeutlichung wird angeführt, dass bei einem möglichen 5-gesch. Gebäude der Gebäudeabstand mit 7 m eingehalten ist. Ein weiteres Abrücken von den Grenzen ist nicht erforderlich. Es ist zu ersehen, dass niedrigere Gebäude bzw. Gebäudeteile, gegenüber den Bestimmungen des Stmk BauG vermehrte Abstände einzuhalten haben (nicht jene Gebäude, welche die mögliche Geschossanzahl ausschöpfen).

**PKW-Abstellplätze:**

Es kann mehr als eine PKW-Abstellplatzgruppe am Bauplatz angeordnet werden. Die Zulässigkeit bleibt dem jeweiligen Bewilligungsverfahren vorbehalten. Zur Frage des Abstellens von PKW in der „Vorgartenzone“ ist festzustellen, dass diese hauptsächlich der gärtnerischen Ausgestaltung dienen soll und gerade in diesem Bereich, KFZ-Stellplätze störend für das Straßen- und Ortsbild sind.

**Einrechnung von Tiefgarageneinhausungen in die Bebauungsdichte:**

Die Nichteinrechnung von eingehausten Tiefgaragenrampen würde der Berechnung nach der Bebauungsdichteverordnung widersprechen und ist daher nicht zulässig.

**Flugdächer:**

In der Frage der Verbindung von Flugdächern mit dem Hauptgebäude, wird dem Einwand entsprochen und entfällt diese Regelung im § 7 der VO.

**Breite der Grundstückszufahrt:**

Dem Einwand wird entsprochen - Regelung siehe §7(3) der VO.

**Freiflächen, Grüngestaltung: Siehe - Zu 29.2**

**§9 Ausbildung von Zäunen: Siehe - Zu 29.3**

**Verhältnis von Gebäudelänge zu Breite 5:3: Siehe - Zu 25.2**

**28. Herr Arch. Krisper, Elisabethstraße 57**

Zusammengefasst wird eingewendet, dass mit der Eintragung des Abstandes der Baugrenzlinie an der Elisabethstraße und dem einzuhaltenden Abstand von der Uferzone des Kroisbaches bzw. wegen der ungünstigen Grundstückskonfiguration auf meiner Liegenschaft, die Errichtung eines zweiten Gebäudes praktisch ausgeschlossen wird. Eine Verringerung des Abstandes zur Elisabethstraße soll 8m betragen. Ansonsten bin ich mit den Intentionen des Bebauungsplanes einverstanden. Ich stimme zu, dass die Bebauungsdichte von 1,4 auf 1,0 auf meiner Liegenschaft herabgesetzt wird.

**Zu 28.**

Ihrer Einwendung konnte entsprochen werden, wobei ausgehend von der Strassoldogasse bis zur Hartenaugasse, die Baugrenzlinie auf der nördlichen Seite der Elisabethstraße im Abstand von 8m zur Straßenfluchtlinie festgesetzt wird.

**29. Herr DDr. Schönauer, Schubertstraße 58**

Zusammengefasst wird eingewendet, dass die Grenzziehung des Bebauungsplanungsgebietes willkürlich erfolgt ist bzw. genauso gut für andere Villengebiete Rosenberg, Ruckerlberg, Stiftingtal ebenso Bebauungspläne zu erlassen wären, dass es das gründerzeitliche Villengebiet praktisch nicht mehr gibt durch die Baugenehmigungen in den letzten Jahren,

eingewendet wird gegen die Festlegung des Bebauungsgrades, der Bebauungsdichte, Baugrenzlinsen und Grenzabstände, da diese völlig willkürlich festgelegt sind,  
dass es möglich sein muss, eine Garage für mindestens 2 PKW's zu errichten,  
dass im § 8 die Absätze 2 und 4 die Vielfalt der gärtnerischen Gestaltung unterbinden, insbesondere auch das Ausschließen von Kugel- und Säulenformen,  
dass in der Vorgartenzone unbedingt Abstellplätze möglich sein müssen,  
dass durch die Beeinträchtigung des Verkehrslärms, Zäune, die zumindest 30% blickdurchlässig sein müssen, abzulehnen sind,  
dass im § 12 Gartenhäuser mit 4 x 4 m zu klein sind und die Abmessungen 8x8m zu betreten hätten.

### **Zu 29.**

Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: Siehe - 8.10

„Gründerzeitliche Villengebiet“ nicht mehr existent:

Es ist ein vorrangiges Ziel dieses Bebauungsplanes, die Charakteristik dieses Villengebietes – die räumliche Durchlässigkeit, die außerordentliche Durchgrünung, die Baumasse, definiert durch Gebäudehöhen und Proportionen auch für die Zukunft zu erhalten.

Bebauungsgrad und Bebauungsdichte des Bauplatzes:

Der Bebauungsgrad für die Liegenschaft Schubertstraße 58 beträgt 0,30. In Anbetracht der Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 ist der Bebauungsgrad von 0,30 als durchaus angemessen anzusehen. Die maximal zulässige Bebauungsdichte beträgt weiterhin von 0,6.

Zu § 7 KFZ-Stellplätze:

Freistehende Garagen stehen im Widerspruch zum Gebietscharakter – nicht jedoch offene KFZ-Stellplätze, im Hauptgebäude integrierte- oder in Tiefgaragen untergebrachte KFZ-Stellplätze.

Zur Frage des Abstellens von PKW in der „Vorgartenzone“ ist festzustellen, dass diese hauptsächlich der gärtnerischen Ausgestaltung dienen soll und gerade dort, KFZ-Stellplätze störend für das Straßen- und Ortsbild sein würden.

#### **29.1** Flugdächer:

Entsprechend dieser Einwendung entfällt dieser Absatz in §7 der VO.

#### **29.2** § 8 Freiflächen, Grüngestaltungen:

Im §8 sind „freiraumplanerische Standards“ festgeschrieben worden, die aus Sicht der Experten eine Vielfalt der gärtnerischen Gestaltung nicht unterbindet.

Punktuell wird der Einwendung entsprochen – Die Festlegungen betreffend *Ersatzpflanzungen* entfallen in §8 der VO (Ersatzpflanzungen sind in der Grazer Baumschutzverordnung geregelt) sowie der *Ausschluss von Kugel- und Säulenformen von Pflanzungen* entfällt in §8 der VO.

**29.3 §9 Ausbildung von Zäunen:**

Die Festlegung betreffend Zäune, welche zumindest 30% durchlässig zu sein haben, wird weiterhin aufrecht erhalten. Die Ausbildung von Schallschutzzäunen und Mauern in diesem Gebiet soll nicht Platz greifen können.

**29.4 § 12 Nebengebäude:**

Zu den Nebengebäuden/Gartenhäusern ist festzuhalten, dass ein 16 m<sup>2</sup> großes „Gartenhaus“, als ausreichend für diesen Zweck anzusehen ist. Die vorgeschlagenen Ausmaße von 8x8 m sind größenmäßig schon als Hauptgebäude anzusehen.

**30. Bundesdenkmalamt Landeskonservatorat f. Stmk.**

Zusammengefasst wird eingewendet,  
dass einige Objekte, trotz eines rechtskräftigen Unterschutzstellungsbescheides im Bebauungsplan nicht als denkmalgeschützt eingetragen sind,  
dass im Bereich der denkmalgeschützten Villa Hartenau eine Sonderregelung für den Abstand zu allfälligen Neubauten (im Allgemeinen Wohngebiet) zu treffen ist,  
dass im Bereich der Herdergasse/Schubertstraße/Johann-Fux-Gasse eine Reduzierung der max. zulässigen Bebauungsdichte von 1,2 auf 0,6 erfolgen soll.

**Zu 30.**

Die angeführten Gebäude werden im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision als denkmalgeschützt eingetragen werden. Da der Bebauungsplan auf dem Inhalt des Flächenwidmungsplanes aufbaut, wird um Verständnis ersucht, dass dieser Nachtrag nicht im Planwerk erfolgt, sondern die betroffenen Gebäude im Erläuterungsbericht angeführt werden.

Zu 16.

Villa Hartenau, Leechgasse 52 Gebäudeabstände: Siehe – **Zu 16.1**

Reduktion der Bebauungsdichte auf 0,6: Siehe **Zu 5**.

**31. Herr Dr. Fuhrmann, Elisabethstraße 48, mit 2 weiteren Unterfertigten**

Zusammengefasst wird eingewendet,  
dass die offene, gekuppelte und geschlossene Bebauung möglich ist, ohne jeglichen Bezug zu den diesbezüglichen Bereichen,  
dass nicht hervorgeht, in welcher Zone die Reduktion der Bebauungsdichte greift, zudem für Villengebiete mit offener Bebauung eine Bebauungsdichte von 1,0 deutlich zu hoch ist, sodass ein Grenzwert von max. 0,6 auch im vorliegenden Fall notwendig ist,  
dass in Verbindung mit den zulässigen Traufenhöhen von 12,5 und 15,5 m der festgelegte „vergrößerte“ Grenzabstand weitgehend wirkungslos ist,  
dass Baugrenzlinien zum Schutz des Altbestandes fehlen,  
dass Baugrenzlinien für Tiefgaragen fehlen,

dass, da für die Heinrichstraße, Liebiggasse und Elisabethstraße die Traufenhöhe mit 15,50 m festgelegt ist, eine bis zu 5-geschossige Bebauung unterhalb der Traufe mit zusätzlich 2 zurückgesetzten Geschossen oberhalb der Traufenlinie, insgesamt also eine max. 7-geschossige Bebauung zulässig ist, dass daher die Bebauung für alle Bereiche mit max. 12,50 m festzulegen wäre, dass je Bauplatz es insgesamt nur eine Zufahrt pro Grundstück geben soll, dass theoretisch in Fünferreihen KFZ ganze Villengärten verstellen könnten, dass inklusive der bebauten Fläche der Versiegelungsgrad auf 40% zu limitieren ist, dass, die mögliche Gebäudelänge von max. 30m auf höchstens 20m zu reduzieren ist.

### **Zu 31.**

Nachvollziehbarkeit der Bebauungsplaninhalte: Siehe – **Zu 25.1**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Entfall der geschlossene Bauweise:

Siehe - **Zu 20.1**

Baugrenzen - Bereich der historischen Villen: Siehe - **Zu 20.2**

Zur Bebauungsdichtereduktion von 1,0 auf 0,6:

Begehrt wird, dass die lt. Flächenwidmungsplanausweisung 1,4 betragende Dichte, welche im Bebauungsplan auf 1,0 reduzierte wurde nunmehr auf 0,6 herabgesetzt werden möge. Da dazu fehlt im Einwendungsschreiben eine zutreffende Begründung. Es ist auf die Lage der Bereiche hinzuweisen, für welche eine Bebauungsdichtereduktion auf höchstens 1,0 festgelegt wurde - das ist der Bereich der Elisabethstraße und der Heinrichstraße. Diese Straßen sind Hauptverkehrsstraßen mit entsprechendem Straßenprofil und sonstiger infrastruktureller Ausstattung. Die Gebäude entlang dieser Hauptverkehrsstraßen weisen neben der Wohnnutzung auch Büronutzung u.dgl. auf. Im übrigen wurde auch in diesen, urbanen Bereichen die Gebäudehöhe auf 15,50m festgesetzt. Dem gegenüber wurde für die Gebäude im Kern des Bebauungsplanungsgebietes, in einem Gebiet, welches durch Gemeindestraßen im untergeordneten Straßennetz erschlossen werden, die Gebäudehöhe mit 12,50m festgesetzt. Es kann dem Vorschlag, die max. Traufenhöhe für das gesamte Bebauungsplanungsgebiet auf höchstens 12,50 m zu reduzieren, nicht beigekommen werden.

Grenzabstände:

Die vergrößerten Grenzabstände werden bei niedrigen Gebäudeteilen wirksam und erzeugen Gebäudeabstände von Gebäuden untereinander von mindestens 10m bzw. 14m. Es stehen diese Freiräume - zwischen Gebäuden und Grundgrenzen - als Gartenzonen zur Verfügung (entsprechend der städtebauliche Studie von Prof. Hubeli).

Bei der Festlegung der Lage der Tiefgaragen wird auf künftige Bewilligungsverfahren hinzuweisen sein, wo die komplexen Fragen der Lage, der Ausbildung und der Betroffenheit für den Grünraum zu prüfen und zu klären sind.

Der Vorhalt, dass der Bebauungsplan bei einer traufenseitigen Gebäudehöhe von 15,50 m auch 2 zurückspringende Geschosse bis zu einer Geschossanzahl von 7 Geschossen zulässt, ist nicht nachvollziehbar.

In der Frage der Anzahl der Zufahrten je Bauplatz, wird auf das Baubewilligungsverfahren verwiesen (die Bauplatzgrößen sind unterschiedlich).

### **31.1** KFZ-Abstellung in Fünfergruppen:

Es wird mit Sicherheit nicht gelingen, einen ganzen Villengarten in Fünfergruppen mit KFZ voll zu stellen, da im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren nach dem GAEG 1980, unabhängig von umweltschutztechnischen Fragen, auch gestalterische Gründe gegen eine überbordende Ausnutzung von Gartenflächen für die KFZ-Abstellung sprechen.

Zur Anregung der Versiegelungsgrad, inklusive der bebauten Flächen möge auf 40% limitiert werden ist festzustellen, dass in den Versiegelungsgrad der Bebauungsgrad nicht integriert werden kann (siehe dazu die diesbezüglichen Bestimmungen im Stmk. Baugesetz).

Gebäuelänge im „Reinen Wohngebiet“ bis höchstens 30 m: Siehe – **Zu 20.3**

### **32.** RA Held – Berdenik – Astner Co & Partner, betrifft Schubertstraße 35

Zusammengefasst wird eingewendet,

dass nicht Rücksicht genommen wird, dass es im Vorgartenbereich ein Bauwerk in Form eines überdachten Eingangstores gibt, dass allgemeine Vorgaben über Geländeänderungen Stützmauern in Höhe und Ausbildungsweise, Einfriedungen und Höhe von Mauersockeln getroffen werden, die anderen Orts verständlich erscheinen mögen, in Bezug auf das Objekt Schubertstraße 35 nicht anwendbar sind,

dass nicht auszuschließen ist, dass Erdbeben, Rutschungen oder altersbedingte Schäden an Böschungs- und Stützmauern zur Zerstörung an bestehenden Einrichtungen führen könnten und also einer Erneuerung und Sanierung einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, für die im gegebenen Falle dann jedoch auf Grundlage dieses Bebauungsplanes keine rechtliche Grundlage mehr bestünde.

### **Zu 32.**

Bestehende Gebäude bzw. bauliche Anlagen wie auch Mauern u. dgl. sind von dem Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanes unberührt. Der Einwendung wird punktuell nachgekommen als in § 8 die Regelung: *Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur bis max. 50 cm zulässig*, entfällt.

**33.** DI Weißmann, Fröhlichgasse 72

Zusammengefasst wird eingewendet,  
dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Flächen innerhalb der HQ 100-Zone vollwertiges Bauland sind, es müssten in dem neuen Bebauungsplan die Baugrenzlinien entsprechend ergänzt werden,  
dass im Zusammenhang mit den sensibelsten und schutzwürdigsten Bereichen die Baugrenzlinien in vielen Fällen (bzw. allgemein) in einem größeren Abstand von der Straße festgelegt werden, es müsste der § 2 Bauungsweise konkretisiert werden,  
dass der Bereich Herdergasse – Johann-Fux-Gasse eine viel zu hohe Bebauungsdichte aufweist,  
dass zu viele PKW-Abstellplatzgruppen je Parzelle in Zukunft errichtet werden könnten,  
dass der Ausbau bei der Holteigasse auf die Zeit nach der Realisierung der „2er-Linie“ verschoben werden soll,  
dass in der Elisabethstraße zum Schutz der Baumreihe ein Grünstreifen ausgewiesen werden soll.

**Zu 33**

**33.1** Bauen im HQ 100 bzw. HQ 30:

in der Frage einer etwaigen Bebauung im Bereich des HQ 30 und HQ 100 wird auf die Regelung der 3.08 Flächenwidmungsplanverordnung, 8. Änderung, hingewiesen. Danach ist vorzugehen. Die diesbezügliche Regelung erfordert nicht die Eintragung von Baugrenzlinien.

Baugrenzlinien - Bereich der historischen Villen: Siehe - **Zu 20.2**

Bebauungsdichtereduzierung im Bereich Herdergasse Johann-Fux-Gasse von:  
Siehe – **Zu 5.**

KFZ-Abstellung in Fünfergruppen: siehe – **Zu 31.1**

Warum ein Ausbau in der Holteigasse erst nach Realisierung der Straßenbahnlinie 2 erfolgen kann, ist nicht nachvollziehbar und kann nicht im Bebauungsplan gelöst werden.

**33.2** Elisabethstraße – Grünstreifen für Bäume:

Im Zusammenhang mit der Elisabethstraße und einer künftigen, etwaigen Umgestaltung zur Schaffung von Grünstreifen, sei auf das straßenrechtliche Verfahren hingewiesen, wonach durchaus Baumpflanzungen und die Herstellung von Grünstreifen berücksichtigt werden können. Ein Vorgriff bzw. eine Einteilung des Straßenraumes erfolgt nicht im Bebauungsplanverfahren.

**34.** Herr Univ.Prof. Dr. Mischinger, Hartenaugasse 25 / Rückertgasse

Zusammengefasst wird eingewendet,  
dass im Bereich meiner Liegenschaft eine Abtretungsfläche vorgesehen ist.

**Zu 34.**

In der Rückertgasse ist, entsprechend der Straßenregulierung, welche schon im Flächenwidmungsplan festgelegt ist, ein Bereich auf dem privatem Gut - Gst.Nr. 2624 gelegen. Zur Herstellung von öffentlichem Gut beträgt die erforderliche Fläche ca. 30 m<sup>2</sup>. Zur Eingliederung dieser Fläche ins öffentlich Gut, werden die jeweiligen Magistratsabteilungen mit dem Grundeigentümer in Kontakt treten.

**35.** Frau Steffen mit einem weiteren Unterfertigten, Schutzverein Ruckerlberg und Umgebung

Zusammengefasst wird eingewendet,  
dass im Bebauungsplan Fehler vermieden werden könnten, wenn der Grünraum um die denkmalgeschützten Villen die Vorgärten bis zum Haupthaus mit entsprechend weit gesetzten Baugrenzl原因en besser schützen würde (spezieller Anlassfall Villa Hartenau),  
dass die Bezeichnung „qualitätsvolles“ Bauen zu wenig ist, dies präzisiert werden muss, damit sich neue Objekte adäquat in das Villenviertel einfügen,  
dass die Anzahl der offenen PKW-Abstellflächen zu beschränken ist,  
dass es keine Baubeschränkungen im Hochwasserabflussgebiet gibt,  
dass eine 2- bis 3 m breite Freihaltezone in der Elisabethstraße die Allee schützen würde.

**Zu 35.**

Baugrenzl原因en - Bereich der historischen Villen: Siehe - **Zu 20.2**

**16.1** Villa Hartenau, Leechgasse 52 Gebäudeabstände: Siehe – **Zu 16.1**

KFZ-Abstellung in Fünfergruppen: Siehe – **Zu 31.1**

Bauen im HQ 100 bzw. HQ 30: Siehe – **Zu 33.1**

Elisabethstraße – Grünstreifen für Bäume: Siehe – **Zu 33.2**

Die Frage des „qualitätsvollen Bauens“ ist dem Erläuterungsbericht entnommen.

Die Regelung im Bebauungsplan, der seiner Struktur nach einen Rahmen darstellt und regelt ob und in welcher Form Zu- und Neubauten ausgebildet werden müssen, kann nicht komplexen Gestaltungsfragen, welche im Bauverfahren bzw. im Bewilligungsverfahren nach dem Denkmalschutzgesetz bzw. dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz abzuführen sind, vorgreifen.

Mit dem Bebauungsplan soll *„ein einfaches, verständliches Regelwerk zur Verfügung stehen, das sich sowohl für Anbauten/Erweiterungen als auch für Neubauten eignet. Insofern soll in den Vorschriften der gemeinsame städtebauliche Nenner der architektonisch sehr unterschiedlichen Villen in den Vordergrund gestellt werden“* (Zitat: Studie Prof. Hubeli).

Aus der Behandlung der Einwendungen ergaben sich folgende Änderungen gegenüber dem Auflageplan:

**PLANWERK - Änderungen:**

Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Fläche des Planungsgebietes: 298.350m<sup>2</sup> (Auflage: 304.580m<sup>2</sup>)

Bereiche welche die geschlossene Bebauung aufweisen, bzw. nicht dem Gebietscharakter entsprechen, sind aus der nunmehrigen Bebauungsplanabgrenzung entfallen - das sind:

Nordwestlicher Bereich der Liebiggasse, die Häuser 1 bis 9, 17 bis 21

Heinrichstraße, die Häuser 62 bis 68,

Johann Fux-Gasse, die Häuser 16 und 19

die Volksschule in der Elisabethstraße 56, sowie die Tankstelle Elisabethstraße 8.

Schanzelgasse, die Häuser 4 bis 16,

Seebachergasse, die Häuser 4 und 6

Eintragung einer Schablone mit folgendem Inhalt:

Bebauungsdichte gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002,

max. zulässige Bebauungsdichte

max. zulässige Gebäudehöhe

Änderung der Baugrenzlinie im Abstand von 8m (Auflage: 10m), nordseitig der Elisabethstraße, zwischen Strassoldogasse und der Hartenaugasse

**VERORDNUNG - Änderungen:**

Texteile die entfallen sind in *Kursivschrift*

§2 Auflage:

*Es sind folgende Bauweisen zulässig:  
offene, gekuppelte, geschlossene*

§2 Beschluss:

- (1) Es ist die offene, in Ausnahmefällen gemäß Abs. 2 die gekuppelte Bauweise zulässig.
- (2) Die gekuppelte Bauweise ist zulässig, wenn Bestandsgebäude an einer Nachbargrundgrenze errichtet sind.

§3 Auflage:

*Gilt für Bauplätze mit offener Bauweise :*

*(1) Der Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,30.*

*(2) Bei Grundstücken größer als 2000 m<sup>2</sup> beträgt der Bebauungsgrad höchstens 0,25.*

§ 3 Beschluss:

- (1) Der Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,30.
- (2) Bei Bauplätzen größer als 2000 m<sup>2</sup> beträgt der Bebauungsgrad höchstens 0,25.

§4 Bebauungsdichte, Auflage, entfällt:

*Für Bauplätze mit offener Bauungsweise, für welche der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzte Höchstwert der Bebauungsdichte mit 1,2 oder 1,4 („Allgemeines Wohngebiet“) ausgewiesen ist, ist entsprechend des Gebietscharakters, eine Bebauungsdichte von höchstens 1,0 zulässig.*

§4 Bebauungsdichte, Beschluss:

- (1) Für die im Bebauungsplan – Planwerk dargestellten Bereiche wird die maximal zulässige Bebauungsdichte auf höchstens 0,6 bzw. höchstens 1,0 reduziert.
- (2) Der Ausbau bestehender Dachböden ist jedenfalls zulässig.

§5 Baugrenzen, Grenzabstände: Beschluss:

hinzugefügt Abs. 2:

erkerähnliche Vorsprünge, Windfänge

hinzugefügt Abs. 3:

Für den im „Allgemeines Wohngebiet“ gelegenen Bereich des Grundstückes 2612/1 gilt: Der Abstand von Gebäuden zu dem Gebäude Gstk.: 2609 (Villa Hartenau) hat mindestens 16,00 m zu betragen.

§6 Gebäudehöhe, Beschluss:

entfällt:

*Höhenbezugspunkt ist das bestehende natürliche Gelände.*

§7 PKW Abstellplätze, Flugdächer, Grundstückszufahrten, Beschluss:

entfällt:

*Die Errichtung von Flugdächern ist nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.*

hinzugefügt Abs. 3:

Die Breite für Grundstückszufahrten hat maximal 4,00 m zu betragen, ausgenommen aus Gründen der Verkehrssicherheit können breitere Zufahrten vorgeschrieben werden.

§8 Freiflächen, Grüngestaltung, Beschluss:

entfällt in Abs. (2):

*Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in ein Meter Höhe vorzunehmen. Baumscheiben haben Mindestgröße von 6,00m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.*

entfällt in Abs. (4):

*Auszuschließen sind Kugel- und Säulenformen*

entfällt:

*Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur bis maximal 50 cm zulässig.*

§ 10 Formale Ausbildung

entfällt:

*mit offener Bauweise*

§ 12 Sonstiges Beschluss

entfällt:

*Auf den Grundstücken 2664, 2665 und 2666 der KG Geidorf ist der Um- und Zubau im Rahmen der Tankstellennutzung zulässig.*

*Im Falle einer Nachfolgenutzung gelten die für die Grundstücke im Planwerk eingetragenen Baugrenzen sowie die diesbezüglichen Verordnungsfestlegungen.*

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 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 Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 in Verbindung mit § 29 Abs 3 - 11 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 13/2005.

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

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle diesen Bericht zur Kenntnis nehmen und

1. den 03.12.0 Teilbebauungsplan „Gründerzeitliche Villengebiete“ – Bereich um die Schubertstraße und Elisabethstraße, 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. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüsck)

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 Stadt-, Verkehrs- und Grünraumausschusses:

Die Schriftführerin: