

A 14-K-924/2006-23

**02.09.0 Bebauungsplan  
Elisabethstraße – Leonhardgürtel „Energie  
Steiermark“**

II. Bez., KG St. Leonhard

**Beschluß**

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß  
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG

Graz, am 04.04.2007  
Dok:02.09. GR\_bericht.doc  
Inn

Der Ausschuss für Stadt-, Ver-  
kehrs- und Grünraumplanung:

Frau/Herr GR:

.....  
Erfordernis der Zweidrittelmehr-  
heit gem. § 27 Abs 1 und  
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl der Anwesenden:  
29

Zustimmung von mehr als 2/3 der  
anwesenden Mitglieder des Ge-  
meinderates.

## BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 21. Juni 2006 ersucht die Steweag-Steg GmbH als Eigentümerin der Liegenschaft Leonhardgürtel 10, KG St. Leonhard, um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 9.668 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplan in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 3.0 STEK, Pkt. 2.2.4)

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Studie der bkp Architektur ZT GmbH, Graz, über die Sanierung des bestehenden Hochhauses, den Abbruch eines Bestandsgebäudes und die Neuerrichtung einer Tiefgarage und eines Bürohauses; datiert mit 10.05.2006
- Gutachten der Hydroconsult GmbH, Graz, über die Hochwassersituation im gegenständlichen Bereich; datiert mit 27.04.2006

- Vorgutachten des Zivilingenieurs DI Reinhard Pötscher, Graz, über die geotechnischen Verhältnisse, abgestimmt auf einen Vorabzug der genannten bkp-Bebauungsstudie; datiert mit 20.04.2006

Im Zuge eines Gutachterverfahrens wurde Architekt Ernst Giselbrecht mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt.

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

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

Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

Zitat aus dem Kapitel „Funktionelle Gliederung“:

- *Sicherung der Wohnfunktion und eines akzeptablen Wohnumfeldes*
- *Durchmischung mit verträglicher Büro-, Betriebs- und Geschäftsnutzung*

Zitat aus dem Kapitel „Naturraum und Umwelt“:

- *Tiefgaragen nur mit Oberflächenbegrünung*
- *Entsiegelung und Wiederbepflanzung*
- *Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche“*

Zielsetzungen in Anlehnung an das Räumliche Leitbild, Pkt. 5.1.4, für den gegenständlichen Bereich:

- *Stärkung des Solitärcharakters des Bestandshochhauses durch Abbruch untergeordneter Baukörper und parkähnlicher Gestaltung des Grundstücks („Gebäude in bevorzugter Lage (Mittelpunktage, frei gestellte Baukörper u. dgl.) und Gebäude mit öffentlichen Funktionen sind als architektonische Akzente ausgebildet und von parkähnlich gestalteten Grünflächen umgeben. Dieses Gestaltungsprinzip muss weitergeführt werden.“)*

Zielsetzungen gemäß „Das Grüne Netz: Maßnahmen, Strategien“ für den gegenständlichen Bereich:

- *Kroisbach als ökologische Grünverbindung erhalten (aufwerten, verbessern)*
- *Privatstraße Leonhardgürtel als Grüne Wegverbindung aufwerten / verbessern*

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

- MA 10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer
- MA 10/1 Straßenamt (Wasserrechtsangelegenheiten)
- MA 10/2 Kanalbauamt
- MA 10/8 Abteilung für Verkehrsplanung

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 17.01.2007 über die beabsichtigte Auflage des 02.09.0 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 31.01.2007.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 01.02.2007 bis zum 15.03.2007 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplan-gebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 27.02.2007 durchgeführt. In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen kam den Themen Hochwasserschutz und Verkehr besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

## 3. Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 01.02.2007 bis 15.03.2007 langten 14 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendungen 1,2: Dr. Arno Terlitza, Anna Weidacher

*Der durch den 02.09.0 Bebauungsplan ermöglichte Zubau nimmt uns und den anderen Bewohnern der Wohnhausanlage Herbersteinpark Licht und insbesondere Morgensonne weg.*

Einwendungsbehandlung:

*Die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe bzw. des erforderlichen Gebäudeabstandes hat auf Grundlage der Raumordnungsgrundsätze, der Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes und des Stmk Baugesetzes zu erfolgen.*

*Aufgrund des Abstandes von ca. 38 m zwischen der bestehenden und künftigen Gebäudefront und den Gebäuden Merangasse 19 – 25 kann aus den im 02.09.0 Bebauungsplan getroffenen Lage- und Höhenfestlegungen keine ungebührliche Beeinträchtigung abgeleitet werden.*

Einwendung 3: A 10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer

*Im Bebauungsplan ist für jeweils 5 Parkplätze eine Baumpflanzung in entsprechender Qualität vorzuschreiben.*

Einwendungsbehandlung:

*Der Einwendung wird vollinhaltlich Folge geleistet.*

Einwendung 4: Kanzlei Eisenberger & Herzog, im Namen von 14 Einwendern

1.a

*Der Gültigkeitsbereich des 02.09.0 Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb des HQ 30-, teilweise innerhalb des HQ 100-Bereiches des Kroisbaches. Die im vorliegenden Gutachten der Hydroconsult GmbH aus dieser Tatsache getroffenen rechtlichen Schlussfolgerungen sind verfehlt.*

*Die Aussage des vorliegenden Gutachtens des Zivilingenieurs DI Dr. Kratzer, wonach durch die geplanten Baumaßnahmen lediglich kleinräumige Veränderungen der Abflusssituation eintreten werden, ist durch keinerlei Gutachtensergebnisse belegt.*

1.b

*Dem vorliegenden Gutachten des Zivilingenieurs DI Dr. Kratzer liegen die Baupläne nicht bei, auf deren Basis es erstellt wurde. Daher ist es ungeeignet, als Grundlage für die Bebauungsplanung zu dienen.*

*Da die im Gutachten geforderte Schwelle im Bereich einer allfälligen Tiefgarageneinfahrt lagemäßig nicht festgelegt ist, kann vom Gutachter keine seriöse Aussage zur Veränderung der Abflusssituation getroffen werden. Sollte die Schwelle an der Grundgrenze vorgesehen werden, so kann es dadurch zur Überschwemmung des Wohnhauses auf Grundstück 150/1 kommen.*

*Das Gutachten trifft keine Aussagen zum Bebauungsplan.*

*Das Gutachten enthält keine Aussagen zu der aus vergleichbaren Situationen bekannten Tatsache, dass Versiegelungen, Dämme, Schwellen und Bauten auf einer Uferseite zu einer Verlagerung allfälliger Hochwässer auf die andere Uferseite führen.*

*Es wird bemängelt, dass die Stadt Graz Privatgutachten zur Beurteilung heranzieht, ohne die Prämissen der Gutachten zu kennen. Der Stadt Graz waren bei der Bebauungsplanerstellung die Pläne, welche die Grundlage des Gutachtens bilden, nicht bekannt.*

1.c

*Nach dem Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume ist bereits ausgewiesenes Bauland innerhalb des HQ 100-Bereichs als „Aufschließungsgebiet wegen Hochwassergefährdung“ auszuweisen; Baubewilligungen dürfen nur dann ausgesprochen werden, wenn entweder gleichzeitig mit der Fertigstellung des Bauvorhabens oder durch dessen Ausführung der Aufschließungsmangel wegfällt.*

*Der Flächenwidmungsplan ist diesbezüglich rechtswidrig, und auch der 02.09.0 Bebauungsplan widerspricht dem Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume, weil er eine Bebauung innerhalb des HQ 100-Bereichs zulässt.*

1.d

*Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept, Punkt 2.3 Gewässer, ist die Hochwasserabflusssituation zu berücksichtigen; auch müssen die notwendigen Retentionsräume bei allen zukünftigen Bau- und Stadtentwicklungsmaßnahmen entlang von Gewässern freigehalten werden. Als Retentionsraum ist der gesamte HQ 100-Bereich anzusehen. Durch die geplanten Maßnahmen, insbesondere durch die im 02.09.0 Bebauungsplan vorgeschriebenen Mauern und Wälle, kommt es zu einer Einschränkung des Retentionsraums.*

*Weiters ist gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept entlang des Kroisbaches ein 10 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Intensivnutzung frei zu halten. Der Bebauungsplan lässt jedoch die Errichtung einer Tiefgarage innerhalb dieses Bereiches zu.*

1.e

Die innerhalb des Überflutungsbereiches HQ 30 / 100 gelegenen Baulandflächen sind nicht nur als Aufschließungsgebiet zu betrachten (siehe 1.c), sondern stellen gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan auch ein Sanierungsgebiet dar. Sie dürfen daher nicht bebaut werden. Ein Bebauungsplan darf keine Bebauung von Flächen in einem Sanierungsgebiet vorsehen

1.f

Die geplante Errichtung eines Rückhaltebeckens in Fölling löst die angesprochenen Probleme (1.a bis 1.e) nicht, da sie erst in Zukunft vorgenommen und somit wirksam wird.

2.a

Lt. Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist für den gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplans bei Einbauten und Tiefgaragen verpflichtend, um die bestehenden Innenhöfe und Vorgärten zu schützen.

Das Stadtplanungsamt lehnt vergleichbare Innenhofbebauungen, ja, jegliche Bebauung in Innenhöfen, in der Regel ab. Im Gegensatz dazu ermöglicht der 02.09.0 Bebauungsplan einen Zubau zum bestehenden Hochhaus, wofür es gibt keine nachvollziehbare Begründung gibt.

2.b

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept sind im gegenständlichen Bereich nur Einbauten und Tiefgaragen zulässig, nicht jedoch Zu- oder Neubauten. Der Bebauungsplan erlaubt jedoch sowohl Zu- als auch Neubauten.

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der ruhende Verkehr zur Gänze von der Oberfläche fern zu halten. Der Bebauungsplan erlaubt jedoch 35 oberirdische Stellplätze. Es ist im Planwerk nicht ersichtlich, wo diese anzuordnen sind.

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept sind Tiefgaragen zu begrünen. Der Bebauungsplan enthält keine diesbezügliche Verpflichtung.

Aus den genannten Gründen widerspricht der 02.09.0 Bebauungsplan dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept.

2.c

Das durch den Bebauungsplan ermöglichte Gebäude passt hinsichtlich Situierung, Volumen und Ausrichtung nicht in das Stadtbild. Das neu hinzu kommende Volumen würde einem anderen Bauwerber in keinem Innenhof gestattet werden (Ungleichbehandlung eines landeseigenen Betriebes).

3.a

Der Bebauungsplan nimmt keinen Bezug auf die dem vorliegenden Verkehrsgutachten der IKK ZT-OEG, Graz, zugrund liegenden Stellplatzanzahl, und beschränkt die maximale Stellplatzanzahl in der Tiefgarage nicht.

Das Gutachten ist daher ungeeignet, als Grundlage für die Bebauungsplanung zu dienen.

3.b, c, d und g

Die dem vorliegenden Verkehrsgutachten der IKK ZT-OEG, Graz, zugrund liegende Stellplatzanzahl (Bestand) ist falsch; im Bebauungsplangebiet sind nur ca. 110 Stellplätze im Bestand vorhanden, nicht aber 190. Durch die Mitzählung von Parkplätzen auf dem Grundstück 130 ist der Verkehrsgutachter von falschen Tatsachen ausgegangen. Daher sind die Berechnungen des Verkehrsgutachters neu durchzuführen.

3.e

Die im vorliegenden Verkehrsgutachten ermittelte „Vormittagsspitze“ und „Nachmittagsspitze“ stellen nicht den ungünstigsten Zustand dar, da dieser am Morgen und am Abend eintritt. Die Berechnungen sind diesbezüglich zu ergänzen.

3.f

Die im vorliegenden Verkehrsgutachten angenommene Stellplatzanzahl ist zu gering, so dass der Parkplatzdruck in der Umgebung steigen wird.

4.a

Die Steweag-Steg sollte nicht im Stadtzentrum angesiedelt sein, da der einzige denkbare Grund dafür – die kundenfreundliche Lage – aufgrund des geringen Kundenverkehrs irrelevant ist. Nach Ansicht der Einwender handelt es sich bei den Beschäftigten großteils um Einpendler.

4.b

Die Fahrzeugströme sind zu erheben, ehe eine Standorterweiterung zugelassen wird.

4.c und e

Das Stadtplanungsamt hätte den Ersatzstandort Ankerstraße prüfen müssen, weil dadurch insgesamt eine geringeres Verkehrsaufkommen und geringere Kosten – auch in volkswirtschaftlicher Betrachtung – entstehen würden.

4.d

Eine Erhebung über den Wohnort der Beschäftigten der Steweag-Steg ist erforderlich, bevor der 02.09.0 Bebauungsplan beschlossen werden kann.

5.a

Die Einschreiter beauftragen ein Gutachten zur Feinstaub-Mehrbelastung durch das geplante Bauvorhaben.

5.b

Die Feinstaubkonzentration in der Elisabethstraße liegt an mehr als 30 Tagen im Jahr über „dem Grenzwert“. Insbesondere bei den Häusern Nummer 46 und 48 wird es durch den geplanten Mehrverkehr zu Mehrbelastungen kommen.

6.a

Das bestehende Hochhaus ist in seiner Maßstäblichkeit nicht gebietsverträglich und darf daher nicht weiter vergrößert werden. Insbesondere für das „Grundstück Elisabethstraße 48“ verschlechtert sich durch einen Zubau im Rahmen des 02.09.0 Bebauungsplanes die Belichtungssituation.

6.b

Das bestehende Hochhaus ist in seiner Höhe nicht gebietsverträglich und darf daher nicht weiter erhöht werden. Es ist eine Bausünde.

6.c

Für die Zulässigkeit einer Vergrößerung des Hochhauses werden im 02.09.0 Bebauungsplan keine nachvollziehbaren Gründe genannt. Die Nachbarschaft ist ausschließlich negativ betroffen, da die Besonnung bzw. Belichtung reduziert wird.

6.d

Die Einschreiter legen der ESTAG folgende Strategie ans Herz: „Statt Penthousesdenken lieber Strompreissenken.“

7.a

Im 02.09.0 Bebauungsplan fehlt eine Angabe zur zulässigen Bebauungsdichte.

Die Einwender überschlagen das durch den Bebauungsplan ermöglichte Ausmaß mit ca. 18.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und leiten daraus einen Widerspruch zum Erläuterungsbericht ab, indem ausgeführt wird, dass „ausufernde Anbauten“ nicht erfolgen sollen.

7.b

Dem Erläuterungsbericht sind keine Ausführungen zur Gebietsverträglichkeit eines derart großen Baukörpers zu entnehmen.

8.a

Es ist bekannt, dass der Eigentümer nicht beabsichtigt, das bestehende Hochhaus nach Norden zu erweitern. Der 02.09.0 Bebauungsplan ermöglicht dies jedoch. Angesichts der Lage im Innenhof und im Überflutungsbereich sollte die zulässige Baumasse reduziert und also nach Norden keine Erweiterung zugelassen werden.

8.b

*Die Stadtplanung leistet der Grundstücksspekulation durch den Eigentümer Vorschub, indem sie eine Vergrößerungsmöglichkeit über das derzeit benötigte Ausmaß zulässt.*

8.c

*Der 02.09.0 Bebauungsplan gestattet nicht nur einen Um- und Zubau, sondern auch einen Neubau. Nach einem allfälligen Abbruch des Bestandshochhauses könnte ein ungefähr doppelt so großes neues Hochhaus errichtet werden, was jedenfalls unzulässig wäre.*

9a.

*Der 02.09.0 Bebauungsplan stellt eine großes Entgegenkommen dem Grundstückseigentümer gegenüber dar, der ungeachtet dessen die Liegenschaft jederzeit veräußern und einem anderen Investor überlassen kann.*

#### Einwendungsbehandlung:

*Zu 1a.*

*Das vorliegende Gutachten der Hydroconsult GmbH, Graz, beschreibt die Hochwassersituation (Ist-Zustand) im Planungsgebiet. Die darin getroffenen rechtlichen Schlussfolgerungen fließen nicht in den Bebauungsplan ein. Das Gutachten des DI Dr. Kratzer, Graz, belegt die berechneten Pegelerhöhungen durchaus detailliert. Es erscheint plausibel, dass sich bei annähernd unverändertem Pegelstand und nur geringen Retentionsraumverlusten annähernd unveränderte Anschlaglinien und insgesamt nur kleinräumig veränderte Abflussverhältnisse ergeben.*

*Zu 1b.*

*Das vorliegende Gutachten des DI Dr. Kratzer weist nach, dass die Errichtung einer Tiefgarage innerhalb der Anschlaglinie HQ 30 ohne nennenswerte Verschlechterung der Hochwassersituation (minimale Pegelerhöhung, keine Abflussbehinderung) grundsätzlich möglich ist. Daher erlaubt der Bebauungsplan grundsätzlich eine unterirdische Bebauung in dem betroffenen Bereich.*

*Vor Errichtung einer Tiefgarage sind ein wasserrechtliches und ein baurechtliches Verfahren durchzuführen; erst in diesem Zuge ist ein konkretes Projekt gutachterlich zu beurteilen, wobei die Übereinstimmung der Gutachtensgrundlagen mit dem Antragsgegenstand von zentraler Bedeutung sein wird. (Im Erläuterungsbericht zum gegenständlichen Bebauungsplan wird auf das durchzuführende wasserrechtliche Verfahren hingewiesen.)*

*Die Aussage, wonach die Grundlagen des Gutachtens nicht nachvollziehbar und insbesondere „der Stadt Graz“ nicht bekannt seien, wird zurückgewiesen. Ein Lageplan des Projekts sowie zwei Querprofile finden sich im Anhang des Gutachtens. (Auch war das Stadtplanungsamt in das durchgeführte Gutachterverfahren eingebunden, dessen Ergebnis ja als Gestaltungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan dient, und kennt schon aus diesem Grund die betreffenden Planungen.)*

*Zu 1c.*

*Ein Bebauungsplan kann sehr wohl eine Bebauung von Flächen regeln, die aufgrund anderer und insbesondere höherrangiger Rechtsnormen nicht bebaut werden dürfen. Dies ist schon daran zu erkennen, dass für die Erlangung einer Baubewilligung nicht nur die Einhaltung des Bebauungsplanes, sondern die Erfüllung sämtlicher Rechtsvorschriften notwendig ist. Die vom Einwender angeführte Verordnung regelt primär die Flächenwidmungsplanung und fließt auf diesem Weg indirekt in die Bebauungsplanung ein.*

*Weiters ist zu berücksichtigen, dass das Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume erst mit 01.01.2006 in Kraft getreten ist. Die Verordnung greift nicht in den bereits vorher rechtskräftigen 3.0 Flächenwidmungsplan ein, so dass schon aus diesem Grund kein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan konstruiert werden kann.*

Ungeachtet dessen ergibt auch eine inhaltliche Prüfung keinen Widerspruch zum Flächenwidmungsplan. Gemäß dem Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (LGBl. 117/2005) und dem Regionalen Entwicklungsprogramm Graz / Graz-Umgebung (LGBl. Nr. 106/2005) ist entlang von Fließgewässern innerhalb der HQ 100 - Anschlaglinien sowie innerhalb eines 10 m breiten Uferstreifens eine Ausweisung als vollwertiges Bauland oder als Aufschließungsgebiet unzulässig; sehr wohl zulässig ist hingegen die Ausweisung Sanierungsgebiet, welche der 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz im vorliegenden Fall festgesetzt hat.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass nach den Ausnahmebestimmungen des § 4 (2) Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume in der Kernstadt Graz (Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung) innerhalb der HQ 100 – Anschlaglinien auch die Ausweisung als vollwertiges Bauland zulässig wäre.

Zu 1d.

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept, Pkt. 2.3.1, sind die „notwendigen Retentionsräume bei allen zukünftigen Bau- und Stadtentwicklungsmaßnahmen entlang von Gewässern“ freizuhalten. Der vorliegende 02.09. Bebauungsplan verringert die (oberirdische) bebaubare Fläche im HQ100-Bereich gegenüber dem Bestand.

Die Errichtung einer Tiefgarage kann durchaus ohne Auswirkung auf den Retentionsraum des Kroisbaches erfolgen; dass im Bebauungsplan „Mauern und Wälle“ und daraus resultierend eine Einengung des Retentionsraumes vorgeschrieben würden, ist nicht nachvollziehbar. Auch diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben innerhalb des HQ30-Abflussraumes wasserrechtlich genehmigungspflichtig sind.

Zur angesprochenen Freihaltung des Uferstreifens ist festzuhalten, dass der Gültigkeitsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes in einem dicht verbauten Gebiet liegt. Beispielsweise befindet sich im unmittelbarer Nachbarschaft ein zweigeschossiges Gebäude unmittelbar an der Böschungskante (Abstand < 1m, auf einer Länge von ca. 40m), auch die darauf folgenden drei Gebäude stehen innerhalb des 10 m breiten Uferstreifens. Es ist daher offenkundig, dass aus stadtplanerischen Überlegungen eine zweckmäßige Fortführung und Ergänzung der innerstädtischen Bebauung in vielen Fällen die Inanspruchnahme der Ausnahmebestimmungen des § 4 (2) Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume erfordern wird, dass also im Zuge raumordnerischer und städtebaulicher Festlegungen (z.B. der Erstellung von Bebauungsplänen) die im Stadtentwicklungskonzept festgelegten Zielsetzungen jeweils zu gewichten sein werden und nicht in jedem Fall allen Punkten entsprochen werden kann.

Der Einwendung wird jedoch insofern Rechnung getragen, als der Bereich, in dem die Errichtung von Tiefgaragen zulässig ist, einen gegenüber dem Auflageentwurf vergrößerten Abstand zum Bach einhält (verlaufend von ca. 4 m bis ca. 18 m, gemessen ab Grundstücksgrenze). Dies ermöglicht eine freiere Gestaltung des Uferbereiches im Sinne von Bepflanzungen, Geländemodellierungen oder allfälligen linearen Hochwasserschutzmaßnahmen.

Zu 1e.

Ein Bebauungsplan kann sehr wohl eine Bebauung von Flächen regeln, die aufgrund anderer und insbesondere höherrangiger Rechtsnormen nicht bebaut werden dürfen. Dies ist schon daran zu erkennen, dass für die Erlangung einer Baubewilligung nicht nur die Einhaltung des Bebauungsplanes, sondern die Erfüllung sämtlicher Rechtsvorschriften notwendig ist.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan gelten Baulandflächen innerhalb des HQ100-Abflussraumes als Sanierungsgebiete. Entsprechend § 23(4) Stmk ROG ist die Hochwassergefahr binnen 15 Jahren ab Verordnung des Flächenwidmungsplanes zu bannen, widrigenfalls danach keine Baubewilligungen erteilt werden dürfen.



*Ungeachtet dessen ist die Erstellung von Bebauungsplänen, insbesondere auch wenn diese eine Bebauung innerhalb des Sanierungsgebietes vorsehen, zulässig.*

*Zu 1f.*

*Es ist zutreffend, dass der Bebauungsplan auf die bestehende Hochwassersituation und insbesondere den rechtskräftigen Deckplan 3 zum Flächenwidmungsplan abzustellen hat.*

*Zu 2a.*

*Der 02.09.0 Bebauungsplan gestattet keine oberirdische Innenhofbebauung; lediglich die Errichtung einer Tiefgarage ist im Innenhofbereich zulässig, wobei Auflagen bezüglich Erdüberdeckung und Begrünung einzuhalten sind.*

*Der Verfasser der Einwendung geht offenbar davon aus, dass sich das bestehende Hochhaus und somit auch die lt. 0.209.0 Bebauungsplan zulässigen Zubauten im Innenhofbereich befinden. Das trifft jedoch nicht zu: Der gegenständliche Innenhof wird vom Geviert Elisabethstraße – Merangasse – Leonhardstraße – Leonhardgürtel (Privatstraße) umschrieben; die Tatsache, dass der Leonhardgürtel entgegen langjähriger Planungen bis dato keine öffentliche Verkehrsfläche ist, hat den Verordnungsgeber des 3.0 Flächenwidmungsplan nicht von einer Bebauungsplanpflicht gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept, Pkt. 2.2.4, absehen lassen. Vielmehr bildet der gegenständlichen Abschnitt des Leonhardgürtels im Deckplan 1 die Grenze zwischen den Ausweisungen „Bebauungsplan in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöhen und Vorgärten“ und „Bebauungsplan in Gründerzeitlichen Villengebieten mit hoher Gestaltqualität“. Es ist unverkennbar, dass die Bebauung entlang des Leonhardgürtels (das bestehende Hochhaus) als straßenbegleitende Bebauung und somit als Fortführung der Blockrandstruktur zu bewerten ist; die westlich anschließenden Freiflächen hingegen sind dem Innenhof zuzurechnen.*

*Indem der 02.09.0 Bebauungsplan einerseits den Abbruch eines Hofgebäudes verfügt, andererseits die straßenbegleitende Bebauung jedoch so weit ausdehnt, wie dies unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasser-, Nachbarschafts- und Denkmalschutzes sowie des Stadtbildes tunlich erscheint, steht er in Einklang mit der Zielsetzung eines Schutzes der Innenhöfe.*

*Ein diesbezügliches Gutachten erscheint nicht erforderlich und liegt nicht vor.*

*Zu 2b.*

*Wie oben dargelegt, gestattet der gegenständliche Bebauungsplan im Innenhofbereich ausschließlich unterirdische Bauten (Tiefgarage). Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass der Verordnungsgeber des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes den Überbegriff „Einbauten“ gewählt hat, um sowohl Neu- als auch Zubauten zu erfassen.*

*Ebenso werden durch den Bebauungsplan keine oberirdischen Stellplätze im Hofbereich gestattet.*

*Die Erdüberdeckung und Begrünung einer allfälligen Tiefgarage ist im § 7 (7) und (8) des Verordnungstextes geregelt.*

*Zusammenfassend kann aus den genannten Gründen kein Widerspruch zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept erkannt werden.*

*Zu 2c.*

*Aus der Ausweisung des Planungsgebiets im 3.0 Flächenwidmungsplan (KG, Bebauungsdichte bis 2,5) - und dies insbesondere angesichts der Ausweisung des Umfeldes (WA, Bebauungsdichten bis 1,4) - ist erkennbar, dass der Verordnungsgeber eine gegenteilige Auffassung über das Bestandsgebäude und die Weiterentwicklung des Standortes vertritt. Das neu hinzu kommende Volumen ergänzt die Straßenrandbebauung, im Innenhof wird keine oberirdische Bebauung gestattet.*

*Der Vorhalt einer Bevorzugung eines „landeseigenen Betriebes“ wird zurückgewiesen. Die Erwähnung von „Fehlern, die bei der Bewilligung und Errichtung des Baurechtsamtes gemacht wurden“, kann in den Kontext der vorliegenden Einwendung*

zum 02.09.0 Bebauungsplan nicht sinnvoll eingeordnet werden und unterbleibt eine diesbezügliche Beantwortung.

Zu 3a, f

Die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung der IKK ZT-OEG, Graz, rechtfertigt grundsätzlich eine Ausweitung der Nutzfläche und in weiterer Folge des Verkehrsaufkommens insofern, als sie für eine hypothetische Erhöhung der Stellplatzanzahl von ca. 190 auf 340 sowohl eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Anbindung nachweist als auch zu dem Schluss kommt, dass dadurch keine Beeinträchtigung der Flüssigkeit des Verkehrs in der Elisabethstraße auftritt.

Sie dient ausschließlich in diesem grundsätzlichen Sinn als sachliche Grundlage für den 02.09.0 Bebauungsplan. Dieser trifft keine Festlegungen, welche im Hinblick auf das Ausmaß des motorisierten Individualverkehr relevant wären. Er regelt das Ausmaß der zulässigen baulichen Nutzung, nicht jedoch die erforderliche bzw. zulässige Anzahl der PKW-Stellplätze. Über diese ist im Bauverfahren zu befinden.

Zu 3 b,c,d,g

Die dem Verkehrsgutachten zugrunde liegende Stellplatzanzahl (Bestand) wurde vom Stadtplanungsamt sowohl anhand eines Luftbildes, Stand 2004, als auch in der Natur überprüft und für korrekt befunden.

Vermutlich beruht diese Einwendung auf einem Missverständnis. Es sind im Gutachten nämlich auch die (außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen) Stellplätze am Areal des Palais Herberstein zu berücksichtigen, da sie ausschließlich über dieselbe Zufahrt von der Elisabethstraße erreichbar sind.

Zu 3e.

Die im vorliegenden Verkehrsgutachten ermittelten Spitzen („Vormittagsspitze“, „Nachmittagsspitze“) stellen bereits die im Laufe eines Tages auftretenden Zustände maximaler Auslastung dar; eine Ergänzung des Gutachtens ist nicht erforderlich.

Zu 4 a, b, c, d, e

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept bekennt sich die Stadt Graz zu einer Stärkung Ihrer Funktion als Kern- und Landeshauptstadt, insbesondere auch hinsichtlich der Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen. Unter Beachtung der Raumordnungsgrundsätze gemäß § 3 Stmk ROG (sparsamer Flächenverbrauch, Vermeidung von Zersiedelung, Entwicklung der Siedlungsstruktur vorzugsweise im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel etc.) erfolgte im 3.0 Flächenwidmungsplan die Ausweisung des Planungsgebiets als Kerngebiet mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 2,5. Die Ausweitung des bestehenden Bürostandortes in einer infrastrukturell und insbesondere hinsichtlich der ÖV-Erschließung derart gut versorgten Lage wird ausdrücklich begrüßt.

Es erscheint nicht nachvollziehbar, warum im Fall einer Betriebsverlagerung an die Peripherie – wo eine weniger hochwertige ÖV-Versorgung gegeben ist – insgesamt ein geringeres Autoverkehrsaufkommen entstehen sollte. Ein Verzicht auf die Ausnutzung des Potentials, das durch die Ausweisung des 3.0 Flächenwidmungsplanes besteht, zugunsten einer Betriebsansiedelung am Stadtrand wäre aus städtebaulicher und raumplanerischer Sicht eindeutig abzulehnen.

Vor allem jedoch ist festzuhalten, dass die vom Verfasser der Einwendung angeregten Maßnahmen (Untersuchung von Alternativstandorten, Untersuchung der Wohnorte der Steweg-Beschäftigten etc.) ihrem Wesen nach nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sein können und daher die diesbezüglichen Einwendungen zurückzuweisen sind.

Zu 5 a, b

Fragen der Luftschadstoffbelastung sind im Bau- bzw. ggf. im gewerberechtlichen Verfahren zu behandeln; die Vorlage eines diesbezüglichen Gutachtens erscheint für die Verordnung des 02.09.0 Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Zu 6a.

Das bestehende Hochhaus stellt innerhalb des Gebietes hinsichtlich seiner Maßstäblichkeit zwar kein Einzelfall, jedoch eine von mehreren Ausnahmen dar. Seine Lage wurde offensichtlich in Erwartung der Gürtelstraßenrealisierung gewählt; der Baukörper deutet eine Vervollständigung der Blockrandbebauung an und belässt dabei eine schmale Vorgartenzone zum Leonhardgürtel. Aufgrund des großen Abstandes sowohl zur Elisabethstraße () als auch zur Leonhardstraße ist das Gebäude trotz seiner Größe (und insbesondere Höhe) in den öffentlichen Freiräumen / Straßenräumen kaum präsent.

Bezüglich der Verschlechterung der Belichtungssituation für benachbarte Gebäude wird festgehalten, dass in der geschlossenen gründerzeitlichen Grazer Blockrandstruktur viele Höfe einer Tiefe von weniger als 20 m aufweisen; ebenso entstehen durch spitzwinkelige Konfigurationen punktuell ungünstige Belichtungssituationen und noch deutlich geringere hofseitige Gebäudeabstände.

Das betreffende Geviert ist annähernd rechteckig, der Abstand zur gegenüberliegenden Bebauung an der Merangasse beträgt mehr als 80 m, der Abstand zu den Geschosswohnbauten Merangasse 19-29 ca. 38 m. Angesichts der im 02.09.0 Bebauungsplan festgelegten Baugrenzlinien (Fortführung des Bestandes) und Höhenfestlegungen (Fortführung des Bestandes) kann daher keine ungebührliche Beeinträchtigung abgeleitet werden, vielmehr werden die Mindestabstände lt. Stmk Baugesetz bei weitem überschritten.

Zu 6b.

Bezüglich der Bezeichnung des im Planungsgebiet bestehenden Hochhauses als „Bausünde“ wird darauf hingewiesen, dass aus der Ausweisung des Planungsgebiets im 3.0 Flächenwidmungsplan (KG, Bebauungsdichte bis 2,5) - und dies insbesondere angesichts der Ausweisung des Umfeldes (WA, Bebauungsdichten bis 1,4) - klar hervorgeht, dass der Verordnungsgeber eine gegenteilige Auffassung über das Bestandsgebäude vertritt und darüber hinaus eine Weiterentwicklung des Standortes begrüßt.

Ungeachtet dessen gestattet der 02.09.0 Bebauungsplan keine Aufstockung dieses Gebäudes, sondern lediglich eine geringfügige Erhöhung, welche die thermische Sanierung bzw. Herstellung einer Dachbegrünung ermöglicht, und läuft dieser Einwand mangels einer sachlichen Grundlage ins Leere.

Zu 6c.

Im Erläuterungsbericht zum gegenständlichen Bebauungsplan, Punkt 3, wird die städtebauliche Konzeption und insbesondere die festgelegte Baukörperanordnung begründet. Die Einwendung verminderter Belichtung wurde bereits oben beantwortet.

Zu 6d.

Diese Aussage des Einwendungsverfassers stellt keine begründete Einwendung i.S. des Stmk ROG dar.

Zu 7a.

Es trifft zu, dass der 02.09.0 Bebauungsplan die zulässige Bebauungsdichte nicht durch einen Zahlenwert regelt; daher ist die (im Bebauungsplan wiedergegebene) Ausweisung des 3.0 Flächenwidmungsplan heranzuziehen.

Zur Information wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen de facto einer Reduktion der auf dem Bauplatz erzielbaren Bebauungsdichte auf einen Wert von deutlich unter 2,0 bedeuten.

Zu 7b.

Die Gebietsverträglichkeit eines derart großen Baukörpers wurde im Zuge eines Gutachterverfahrens untersucht, dessen Ergebnis als Gestaltungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan dient. Es stimmt, dass der Erläuterungsbericht dieses Gutachterverfahren lediglich erwähnt und nicht inhaltlich dokumentiert; dies erscheint jedoch nicht erforderlich.

Zu 8a.

Die Baugrenzen wurden vor allem unter Berücksichtigung des Gestaltungskonzeptes, der städtebaulichen Zielsetzung (Ergänzung der Blockrandbebauung) sowie der Belange des Hochwasser-, Nachbarschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutzes festgelegt. Für eine weitere Reduktion der bebaubaren Fläche fehlt eine sachliche Grundlage; dies umso mehr, als bereits die im Auflageentwurf getroffenen Festlegungen de facto einer Reduktion der auf dem Bauplatz erzielbaren Bebauungsdichte auf einen Wert von deutlich unter 2,0 bedeuten (vgl. Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan: 2,5).

Zu 8b.

Die im Stmk ROG vorgesehenen Instrumente der örtlichen Raumplanung legen ihrem Wesen nach die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten von Grundstücken fest, wobei stets auf fachlicher Grundlage und keineswegs bloß nach dem kurzfristigen Bedarf einzelner Grundeigentümer zu entscheiden sein wird. Eine Unterstützung von „Spekulation“ durch Verordnung eines Bebauungsplanes gemäß Stmk ROG kann in keiner Weise erkannt werden und wird dieser Einwand zurückgewiesen.

Zu 8c.

Dem Einwand wird insofern Rechnung getragen, als der nun vom Gemeinderat beschlossene Verordnungstext nur mehr „Zubauten“ (§3 (1)) gestattet. Im Falle eines Abbruches des bestehenden Hochhauses wäre somit eine Neubebauung erst nach Änderung des Bebauungsplanes möglich; somit wird die Möglichkeit einer erneuten eingehenden Prüfung der geänderten Situation vor einem allfälligen Neubau gesichert.

Zu 9a.

Der 02.09.0 Bebauungsplan beruht auf fachlichen Grundlagen (s. auch Behandlung des Punktes 8) und stellt kein Entgegenkommen dem Grundstückseigentümer gegenüber dar. Der Vorhalt, der ESTAG solle „ein Gefallen getan“ werden, wird zurückgewiesen.

Der Bebauungsplan greift naturgemäß nicht in das Eigentumsrecht ein.

#### Einwendung 5: Betriebsrat Karl-Franzens-Universität

1.

Das durch den Bebauungsplan geregelte Projekt wird ein weiterer Verkehrserreger im Uni-Viertel sein, wodurch Arbeitnehmer und Anwohner durch Lärm und Schmutz belastet werden. Es wird (durch zusätzliche Büroflächen / Arbeitnehmer) eine enorme Verschlechterung der Parkplatzsituation befürchtet.

2.

Es wird um die Ausweisung der geplanten Trassenführung der Straßenbahnlinie 2 ersucht.

#### Einwendungsbehandlung:

Zu 1.

Der Bebauungsplan hat den Raumordnungsgrundsätzen, dem Stadtentwicklungskonzept sowie dem Flächenwidmungsplan zu entsprechen. Maßnahmen zur Reduktion des Verkehrsaufkommens im Gebiet können naturgemäß nur Gegenstand übergeordneter Planungen sein; im Bebauungsplan ist allenfalls ihre Umsetzung sicherzustellen.

Dementsprechend berücksichtigt der 02.09.0 Bebauungsplan in Entsprechung des 3.0 Flächenwidmungsplanes und des Sachprogramms „Das Grüne Netz: Maßnahmen, Strategien“ einen Geh- und Radweg sowie in Entsprechung der Straßenbahnausbau-Prioritätenreihung (Gemeinderatsbeschluss vom Dezember 2003) eine künftige ÖV-Trassenführung (Freihaltung).

Festlegungen, welche im Hinblick auf das Ausmaß des motorisierten Individualverkehr relevant wären, werden hingegen nicht getroffen. Der Bebauungsplan regelt das

Ausmaß der zulässigen baulichen Nutzung, nicht jedoch die erforderliche bzw. zulässige Anzahl der PKW-Stellplätze. Über diese ist im Bauverfahren zu befinden. Die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung der IKK ZT-OEG, Graz, rechtfertigt grundsätzlich eine Ausweitung der Nutzfläche und in weiterer Folge des Verkehrsaufkommens insofern, als sie für eine hypothetische Erhöhung der Stellplatzanzahl von ca. 190 auf 340 sowohl eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Anbindung nachweist als auch zu dem Schluss kommt, dass dadurch keine Beeinträchtigung der Flüssigkeit des Verkehrs in der Elisabethstraße auftritt.

Zu 2.

Der 02.09.0 Bebauungsplan berücksichtigt in Entsprechung der Straßenbahnausbau-Prioritätenreihung (Gemeinderatsbeschluss vom Dezember 2003) eine künftige ÖV-Trassenführung am Leonhardgürtel insofern, als der betreffende Bereich außerhalb der Baugrenzl原因en liegt. Somit ist bereits im aufliegenden Bebauungsplan-Entwurf eine weitgehende Freihaltung der allfällig erforderlichen Trasse gewährleistet.

Um die Trasse auch von untergeordneten Bauwerken (Nebengebäude, Flugdächer, Vordächer etc.) frei zu halten, wird der Verordnungstext hinsichtlich der Freihaltung der Erschließungsstraße im Sinne der gegenständlichen Einwendung abgeändert.

#### Einwendung 6: Grazer Stadtwerke AG / Verkehrsbetriebe

Es ist eine zumindest 8 m breite Verkehrsfläche für die Anlage einer zweigleisigen Straßenbahnstrecke zwischen Leonhardgürtel und Strassoldogasse unabhängig von der Berücksichtigung sonstiger lokaler Erschließungsfunktionen (z.B. Geh- und Radweg) im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlagen für diese Verpflichtung sind ein Gemeinderatsbeschluss vom Dezember 2003 über den Ausbau des Straßenbahnnetzes, ein Informationsbericht an den Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung vom Oktober 2006, ein Rechnungshofbericht betreffend Stadtplanung und –entwicklung aus 2006, das 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie das Räumliche Leitbild der Landeshauptstadt Graz.

#### Einwendungsbehandlung:

Der 02.09.0 Bebauungsplan berücksichtigt in Entsprechung der Straßenbahnausbau-Prioritätenreihung (Gemeinderatsbeschluss vom Dezember 2003) eine künftige ÖV-Trassenführung am Leonhardgürtel insofern, als der betreffende Bereich außerhalb der Baugrenzl原因en liegt. Somit ist bereits im aufliegenden Bebauungsplan-Entwurf eine weitgehende Freihaltung der allfällig erforderlichen Trasse gewährleistet.

Um die Trasse auch von untergeordneten Bauwerken (Nebengebäude, Flugdächer, Vordächer etc.) frei zu halten, wird der Verordnungstext (§8(5)) hinsichtlich der Freihaltung der Erschließungsstraße im Sinne der gegenständlichen Einwendung abgeändert.

Eine völlige Freihaltung der Trasse im Sinne einer Unterlassung verkehrlicher Nutzungen (z.B. als Erschließungsstraße, Geh- und Radweg) könnte nur durch Übernahme in das öffentliche Gut gewährleistet werden. Dies ist jedoch lt. Abteilung für Verkehrsplanung, Abteilungsleiter DI Martin Kroissenbrunner, zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

### Einwendung 7: Dr. Kurt Schroll

1.

*Die Auflagefrist bis 15.03.2007 war zu kurz.*

2.

*Die Verkehrssituation beeinträchtigt bereits heute die Lebens- und Wohnqualität und führt zu Unfällen, insbesondere auch mit Kindern und Jugendlichen. Die Vorschreibung einer Tiefgarage verbessert die Verkehrssituation nicht.*

### Einwendungsbehandlung:

*Zu 1.*

*Gemäß § 27 (2) Stmk ROG ist der Entwurf eines Bebauungsplanes durch mindestens 6 Wochen aufzulegen.*

*Der 02.09.0 Bebauungsplan wurde entsprechend der Kundmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz, erschienen am 31.01.2007, im Zeitraum vom 01.02.2007 bis 15.03.2007, das sind 6 Wochen, öffentlich aufgelegt. Die Frist war somit ausreichend bemessen.*

*Zu 2.*

*Der Bebauungsplan hat den Raumordnungsgrundsätzen, dem Stadtentwicklungskonzept sowie dem Flächenwidmungsplan zu entsprechen. Maßnahmen zur Reduktion des Verkehrsaufkommens im Gebiet können naturgemäß nur Gegenstand übergeordneter Planungen sein; im Bebauungsplan ist allenfalls ihre Umsetzung sicherzustellen.*

*Dementsprechend berücksichtigt der 02.09.0 Bebauungsplan in Entsprechung des 3.0 Flächenwidmungsplanes und des Sachprogramms „Das Grüne Netz: Maßnahmen, Strategien“ einen Geh- und Radweg sowie in Entsprechung der Straßenbahnausbau-Prioritätenreihung (Gemeinderatsbeschluss vom Dezember 2003) eine künftige ÖV-Trassenführung (Freihaltung).*

*Festlegungen, welche im Hinblick auf das Ausmaß des motorisierten Individualverkehr relevant wären, werden hingegen nicht getroffen. Der Bebauungsplan regelt das Ausmaß der zulässigen baulichen Nutzung, nicht jedoch die erforderliche bzw. zulässige Anzahl der PKW-Stellplätze. Über diese ist im Bauverfahren zu befinden.*

*Die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung der IKK ZT-OEG, Graz, rechtfertigt grundsätzlich eine Ausweitung der Nutzfläche und in weiterer Folge des Verkehrsaufkommens insofern, als sie für eine hypothetische Erhöhung der Stellplatzanzahl von ca. 190 auf 340 sowohl eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Anbindung nachweist als auch zu dem Schluss kommt, dass dadurch keine Beeinträchtigung der Flüssigkeit des Verkehrs in der Elisabethstraße auftritt.*

*Die Vorschreibung einer Tiefgarage erfolgt nicht aus verkehrsplanerischen Gründen; vielmehr zielt sie auf eine Entsiegelung der Freiflächen und die damit verbundene Verbesserung der Wohnqualität (Lärm, Kleinklima) im Sinne der Intentionen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes ab, wie dies im Erläuterungsbericht zum 02.09.0 Bebauungsplan unter Punkt 1 „Ausgangslage“ ausgeführt wird.*

### Einwendung 8: Heinz und Maria Musker

1.

*Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Verhinderung von Staubbildungen in dem bereits überlasteten Gebiet zu berücksichtigen.*

2.

*Die Auswirkungen von Bauvorhaben im Rahmen des Bebauungsplans auf die Hochwassergefährdung der Liegenschaften Merangasse 19-25 (einschließlich der bestehenden Tiefgarage) sind darzulegen. Falls erforderlich, sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Verhinderung negativer Auswirkungen vorzuschreiben.*

3.

*Die vorliegende Besonnungsstudie ist zu überprüfen. Falls durch die Beschattung eine Beeinträchtigung der Liegenschaften Merangasse 19-25 eintritt, ist die zulässige Gebäudehöhe entsprechend abzusenken.*

Einwendungsbehandlung:

Zu 1.

*Der Bebauungsplan hat den Raumordnungsgrundsätzen, dem Stadtentwicklungskonzept sowie dem Flächenwidmungsplan zu entsprechen. Maßnahmen zur Reduktion des Verkehrsaufkommens im Gebiet können naturgemäß nur Gegenstand übergeordneter Planungen sein; im Bebauungsplan ist allenfalls ihre Umsetzung sicherzustellen.*

*Dementsprechend berücksichtigt der 02.09.0 Bebauungsplan in Entsprechung des 3.0 Flächenwidmungsplanes und des Sachprogramms „Das Grüne Netz: Maßnahmen, Strategien“ einen Geh- und Radweg sowie in Entsprechung der Straßenbahnausbau-Prioritätenreihung (Gemeinderatsbeschluss vom Dezember 2003) eine künftige ÖV-Trassenführung (Freihaltung).*

*Festlegungen, welche im Hinblick auf das Ausmaß des motorisierten Individualverkehr relevant wären, werden hingegen nicht getroffen. Der Bebauungsplan regelt das Ausmaß der zulässigen baulichen Nutzung, nicht jedoch die erforderliche bzw. zulässige Anzahl der PKW-Stellplätze. Über diese ist im Bauverfahren zu befinden.*

*Die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung der IKK ZT-OEG, Graz, rechtfertigt grundsätzlich eine Ausweitung der Nutzfläche und in weiterer Folge des Verkehrsaufkommens insofern, als sie für eine hypothetische Erhöhung der Stellplatzanzahl von ca. 190 auf 340 sowohl eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Anbindung nachweist als auch zu dem Schluss kommt, dass dadurch keine Beeinträchtigung der Flüssigkeit des Verkehrs in der Elisabethstraße auftritt.*

Zu 2.

*Die Auswirkungen eines hypothetischen Bauprojekts, das über das gemäß Bebauungsplan zulässige Ausmaß hinausgeht, auf den Hochwasserabfluss wurden in dem vorliegenden Gutachten des Zivilingenieurs DI Dr. Kratzer, Graz, untersucht.*

*Die betreffenden Passagen sind im Erläuterungsbericht, Punkt Umwelteinflüsse, zitiert. Demnach ist eine Erhöhung der Wasserspiegellage im cm-Bereich zu erwarten. Es erscheint daher nicht erforderlich, die Auswirkungen dieses Ergebnisses auf einzelne Gebäude näher auszuführen; vielmehr ist davon auszugehen, dass ein (insbesondere auch wasserrechtlich) bewilligungsfähiges Bauvorhaben in diesem Bereich grundsätzlich möglich ist, womit für die getroffenen Festlegungen des 02.09.0 Bebauungsplan diesbezüglich eine hinreichende sachliche Grundlage besteht.*

*Die Auswirkungen eines konkreten Projekten sind erst im Bauverfahren bzw. wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beurteilen.*

Zu 3.

*Die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe bzw. des erforderlichen Gebäudeabstandes hat auf Grundlage der Raumordnungsgrundsätze, der Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes und des Stmk Baugesetzes zu erfolgen.*

*Aufgrund des Abstandes von ca. 38 m zwischen der bestehenden und künftigen Gebäudefront und den Gebäuden Merangasse 19 – 25 kann aus den im 02.09.0 Bebauungsplan getroffenen Höhenfestlegungen keine ungebührliche Beeinträchtigung abgeleitet werden. Eine erneute Prüfung der vorliegenden Beschattungsstudie des Arch. DI Ernst Giselbrecht, Graz, erscheint nicht erforderlich.*

### Einwendungen 9+10: Sammeleinwendungen (insgesamt 5 Einwender)

1.

*Die Trasse der künftigen Straßenbahnlinie 2 ist sowohl in den Verordnungswortlaut als auch in die zeichnerische Darstellung aufzunehmen.*

2.

*Die Anzahl der PKW-Stellplätze ist im Bebauungsplan festzulegen, da sie einen Einfluss auf das Mobilitätsverhalten der Nutzer hat.*

### Einwendungsbehandlung:

*Zu 1.*

*Der 02.09.0 Bebauungsplan berücksichtigt in Entsprechung der Straßenbahnausbau-Prioritätenreihung (Gemeinderatsbeschluss vom Dezember 2003) eine künftige ÖV-Trassenführung am Leonhardgürtel insofern, als der betreffende Bereich außerhalb der Baugrenzen liegt. Somit ist bereits im aufliegenden Bebauungsplan-Entwurf eine weitgehende Freihaltung der allfällig erforderlichen Trasse gewährleistet.*

*Um die Trasse auch von untergeordneten Bauwerken (Nebengebäude, Flugdächer, Vordächer etc.) frei zu halten, wird der Verordnungstext (§ 8 (5)) hinsichtlich der Freihaltung der Erschließungsstraße im Sinne der gegenständlichen Einwendung abgeändert.*

*Zu 2.*

*Der Bebauungsplan regelt das Ausmaß der zulässigen baulichen Nutzung, nicht jedoch die Anzahl der zulässigen PKW-Stellplätze. Die im vorliegenden Verkehrsgutachten angeführte Stellplatzanzahl wird durch den Bebauungsplan nicht bewilligt oder gar vorgeschrieben; vielmehr wird über die erforderliche und zulässige Stellplatzanzahl im Bauverfahren befunden.*

*Dabei wird nicht nur der Einfluss des Parkplatzangebotes auf die Verkehrsmittelwahl der Nutzer zu berücksichtigen sein, sondern auch die Folge einer allfälligen unzureichenden privaten Stellplatzversorgung für die öffentlichen Abstellplätze (Parkplatzdruck).*

*Die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung der IKK ZT-OEG, Graz, rechtfertigt grundsätzlich eine Ausweitung der Nutzfläche und in weiterer Folge des Verkehrsaufkommens insofern, als sie für eine hypothetische Erhöhung der Stellplatzanzahl von ca. 190 auf 340 sowohl eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Anbindung nachweist als auch zu dem Schluss kommt, dass dadurch keine Beeinträchtigung der Flüssigkeit des Verkehrs in der Elisabethstraße auftritt.*

### Einwendung 11: Baubezirksleitung Graz - Umgebung

1.

*Die Situierung der Tiefgarage lt. Bebauungsplan widerspricht öffentlichen Interessen der Bundeswasserbauverwaltung, da teilweise im natürlichen Böschungsbereich Baumaßnahmen ermöglicht werden. Es wird diesbezüglich auf LGBl. Nr. 106, § 5, Entwicklungsprogramm der Stadt Graz, sowie auf LGBl. Nr. 117, § 4, Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume, verwiesen. Für eine Deklaration als vollwertiges Bauland kommen nur Flächen in Betracht, deren Aufschließung keine unwirtschaftlichen Aufwendungen, insbesondere für den Hochwasserschutz, erfordert.*

2.

*Weiters wird seitens der Bundeswasserbauverwaltung auf den aus ihrer Sicht erforderlichen Umgang mit Meteorwässern hingewiesen (nicht als Einwendung formuliert).*



## Einwendungsbehandlung:

### Zu 1.

*Der im Planwerk des gegenständlichen Bebauungsplanes festgelegte Bereich, in dem unterirdische Bauwerke und insbesondere Tiefgaragen errichtet werden dürfen, wird entlang seiner nördlichen Begrenzung verkleinert und der Abstand zum Kroisbach dadurch erhöht. Der Einwand wird insofern berücksichtigt.*

*Der Verweis auf LGBl Nr. 106/2005, LGBl. Nr. 117/2005 sowie § 23 (1) Stmk ROG greift nicht. Die vom Einwander angeführten Verordnungen regeln primär die Flächenwidmungsplanung und fließen auf diesem Weg indirekt in die Bebauungsplanung ein. Sie traten erst nach Rechtskraft des 3.0 Flächenwidmungsplanes in Kraft (das Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume mit 01.01.2006, das Regionale Entwicklungsprogramm Graz und Graz-Umgebung mit 01.11.2005), so dass schon aus diesem Grund kein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan konstruiert werden könnte.*

*Ungeachtet dessen ergibt auch eine inhaltliche Prüfung kein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan, da der Überflutungsbereich im 3.0 Flächenwidmungsplan nicht als vollwertiges Bauland, sondern als Sanierungsgebiet ausgewiesen ist. Gemäß dem Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (LGBl. 117/2005) und dem Regionalen Entwicklungsprogramm Graz / Graz-Umgebung (LGBl. Nr. 106/2005) ist entlang von Fließgewässern innerhalb der HQ 100 - Anschlaglinien sowie innerhalb eines 10 m breiten Uferstreifens eine Ausweisung als vollwertiges Bauland oder als Aufschließungsgebiet unzulässig; sehr wohl zulässig ist hingegen die Ausweisung Sanierungsgebiet. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass nach den Ausnahmebestimmungen des § 4 (2) Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume in der Kernstadt Graz (Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung) innerhalb der HQ 100 – Anschlaglinien auch die Ausweisung als vollwertiges Bauland zulässig wäre.*

### Zu 2.

*Der Bebauungsplan regelt den Umgang mit Meteorwässern nicht; es wird diesbezüglich auf die erforderlichen Verfahren verwiesen. Der Hinweis wurde dem Bauwerber mündlich zur Kenntnis gebracht.*

## Einwendung 12: Kanzlei Reif & Partner i.N.v. Anna Weidacher (s. auch Einw. 2)

### 1.

*Die Nachbarrechte der Antragstellerin werden beeinträchtigt, insbesondere werden die lt. Stmk Baugesetz vorgeschriebenen Abstände nicht eingehalten.*

### 2.

*In die Eigentumsrechte der Antragstellerin wird eingegriffen, weil durch das geplante Bauvorhaben die einzige Möglichkeit auf direkte Sonnenlichteinstrahlung zunichte gemacht wird, und weil Immissionen (Luftschadstoffe aus der Tiefgarage) zu erwarten sind.*

### 3.

*Die derzeit bestehende Grünfläche wird aufgrund des Bebauungsplans unverhältnismäßig verringert.*

### 4.

*Der aufgelegte Bebauungsplan entspricht somit nicht den Raumordnungsgrundsätzen und ist rechtswidrig.*

#### Einwendungsbehandlung:

Zu 1.

*Die Einhaltung der Abstandsbestimmungen des Stmk Baugesetzes ist im Verordnungstext des gegenständlichen Bebauungsplanes, § 3 (1), festgelegt.*

*Der guten Ordnung halber wird angemerkt, dass die vorgesehenen Baugrenzlinien und Höhenbeschränkungen Gebäude- und Grenzabstände bewirken, welche deutlich über dem gesetzlichen Mindestmaß liegen.*

Zu 2.

*Die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe bzw. des erforderlichen Gebäudeabstandes hat auf Grundlage der Raumordnungsgrundsätze, der Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes und des Stmk Baugesetzes zu erfolgen.*

*Aufgrund des Abstandes von ca. 38 m zwischen der bestehenden und künftigen Gebäudefront und den Gebäuden Merangasse 19 – 25 kann aus den im 02.09.0 Bebauungsplan getroffenen Lage- und Höhenfestlegungen keine ungebührliche Beeinträchtigung abgeleitet werden.*

*Allfällige Emissionen an Luftschadstoffen, welche aus einer künftigen Tiefgarage entweichen könnten, sind ggf. in einem Bauverfahren zu behandeln und werden im Bebauungsplan nicht geregelt.*

Zu 3.

*Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes werden versiegelte bzw. bebaute Flächen (in einem Ausmaß von mehr als 2000m<sup>2</sup>) entsiegelt und begrünt. Der Einwand ist nicht nachvollziehbar.*

Zu 4.

*Die geäußerten Einwendungen (Pkt. 1-3) wurden entkräftet und begründen keinen Widerspruch zu den Raumordnungsgrundsätzen, ergo keine Rechtswidrigkeit.*

#### Einwendung 13: DI Gottfried Weißmann

1.

*Der Bebauungsplan widerspricht dem Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (LGBl. 117/2005) und dem Regionalen Entwicklungsprogramm Graz und Graz-Umgebung, weil er die Freihaltung einer 10 m breiten Zone entlang des Kroisbaches nicht sicherstellt (Tiefgarage).*

2.

*Graz ist hinsichtlich Luftgüte und Lärm ein Belastungs- bzw. Sanierungsgebiet. Da für die übergeordneten Konzepte STEK und FLÄWI bisher keine Umweltprüfung durchgeführt worden ist, ist gemäß SUP-Richtlinie (2001 / 42 / EG vom 27.6.2001) sowie gemäß § 3 (3) Stmk ROG für den gegenständlichen Bebauungsplan eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen.*

3.

*Die Freihaltung einer ÖV-Trasse im Bereich des Leonhardgürtel ist anzustreben. Dies ist zwar mangels Ausweisung im STEK und FLÄWI nicht zwingend erforderlich, wäre jedoch sinnvoll.*

#### Einwendungsbehandlung:

Zu 1.

*Ein Bebauungsplan kann sehr wohl eine Bebauung von Flächen regeln, die aufgrund anderer und insbesondere höherrangiger Rechtsnormen nicht bebaut werden dürfen. (Dies ist schon daran zu erkennen, dass für die Erlangung einer Baubewilligung nicht nur die Einhaltung des Bebauungsplanes, sondern die Erfüllung sämtlicher Rechtsvorschriften notwendig ist.) Die vom Einwender angeführten Verordnungen*

regeln primär die Flächenwidmungsplanung und fließen auf diesem Weg indirekt in die Bebauungsplanung ein.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass das Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume mit 01.01.2006, das Regionale Entwicklungsprogramm Graz und Graz-Umgebung mit 01.11.2005 in Kraft getreten ist. Beide Verordnungen greifen nicht in den bereits vorher rechtskräftigen 3.0 Flächenwidmungsplan ein, so dass schon aus diesem Grund kein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan konstruiert werden kann.

Ungeachtet dessen ergibt auch eine inhaltliche Prüfung keinen Widerspruch zum Flächenwidmungsplan. Gemäß dem Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (LGBl. 117/2005) und dem Regionalen Entwicklungsprogramm Graz / Graz-Umgebung (LGBl. Nr. 106/2005) ist entlang von Fließgewässern innerhalb der HQ 100 - Anschlaglinien sowie innerhalb eines 10 m breiten Uferstreifens eine Ausweisung als vollwertiges Bauland oder als Aufschließungsgebiet unzulässig; sehr wohl zulässig ist hingegen die Ausweisung Sanierungsgebiet, welche der 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz im vorliegenden Fall festgesetzt hat.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass nach den Ausnahmebestimmungen des § 4 (2) Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume in der Kernstadt Graz (Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung) innerhalb der HQ 100 – Anschlaglinien auch die Ausweisung als vollwertiges Bauland zulässig wäre.

Zu 2.

Gemäß § 3 (3) Stmk ROG ist im Rahmen der Erstellung und Änderung von Entwicklungsprogrammen, örtlichen Entwicklungskonzepten sowie Flächenwidmungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Für Bebauungspläne ist dieses Instrument nicht vorgesehen.

Zu 3.

Der 02.09.0 Bebauungsplan berücksichtigt in Entsprechung der Straßenbahnausbau-Prioritätenreihung (Gemeinderatsbeschluss vom Dezember 2003) eine künftige ÖV-Trassenführung am Leonhardgürtel insofern, als der betreffende Bereich außerhalb der Baugrenzlinien liegt. Somit ist bereits im aufliegenden Bebauungsplan-Entwurf eine weitgehende Freihaltung der allfällig erforderlichen Trasse gewährleistet.

Um die Trasse auch von untergeordneten Bauwerken (Nebengebäude, Flugdächer, Vordächer etc.) frei zu halten, wird der Verordnungstext (§8 (5)) hinsichtlich der Freihaltung der Erschließungsstraße im Sinne der gegenständlichen Einwendung abgeändert.

#### Einwendung 14: Stmk Landesregierung, FA 13 B

1.

Die Aufnahme des Gestaltungskonzeptes in den Erläuterungsbericht wäre wünschenswert. Ebenso wäre die Aufnahme der beiden vorliegenden Gutachten zur Hochwassersituation in den Erläuterungsbericht im Sinne der Überprüfbarkeit durch die entsprechende Landesdienststelle zweckmäßig.

2.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung einer Tiefgarage innerhalb der HQ 30- bzw. HQ 100-Anschlaglinien. Es ist darzulegen, ob die vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen ausreichend sind und inwieweit die Zielsetzungen des Sachprogramms zur Sicherung der Siedlungsräume und des Sachprogramms Grazer Bäche im Bebauungsplan ausreichende Berücksichtigung finden.

3.

Die Baugrenzlinie der Tiefgarage sollte so angepasst werden, dass für die zu erhaltenden Bäume die Wurzelräume sichergestellt sind.

## Einwendungsbehandlung:

### Zu 1.

Die Zusammenfassungen aller Gutachten, welche im Zuge der Bebauungsplanerstellung gewürdigt wurden, werden in den Erläuterungsbericht aufgenommen. Das Gestaltungskonzept liegt in diesem Fall – da es sich um das Ergebnis eines Wettbewerbes handelt – nur in Form großformatiger Plakate vor, welche im Akt enthalten sind, jedoch leider nicht in den Text des Erläuterungsberichtes aufgenommen werden können.

### Zu 2.

Der für unterirdische Gebäudeteile und insbesondere für eine allfällige Tiefgarage vorgeschriebenen Eigenschutz wird - abweichend vom Auflageentwurf, der einen Bemessungspegelstand vorgibt - allgemeingültig definiert, um die Intentionen des Verordnungsgebers (ausreichende Schutzmaßnahmen) auch nach allfälligen zukünftigen Wasserbaumaßnahmen zu gewährleisten. Insofern findet der Einwand (§5 (1), §5 (2), §6 (3)) Berücksichtigung.

Die wesentlichen Ziele des Sachprogramms zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (LGBl. 117/2005) sind:

- Hochwasserschutz, insbesondere durch Erhalt von zusammenhängenden Freiräumen in Retentions- und Abflussgebieten von Hochwässern

Die wesentlichen Ziele des Sachprogramms Grazer Bäche sind:

- Hochwasserschutz
- Ökologische Aufwertung des Lebensraumes Gewässer
- Verbesserung der Naherholungsfunktion der Gewässer

Das vorliegende Gutachten des Dr. Kratzer weist nach, dass die Errichtung einer Tiefgarage innerhalb der Anschlaglinie HQ 30 ohne nennenswerte Verschlechterung der Hochwassersituation (minimale Pegelerhöhung, keine Abflussbehinderung) möglich ist. Daher ermöglicht der Bebauungsplan eine unterirdische Bebauung in dem betroffenen Bereich; im Erläuterungsbericht wird auf das durchzuführende wasserrechtliche Verfahren hingewiesen.

Der Einwendung wird jedoch insofern Rechnung getragen, als der Bereich, in dem die Errichtung von Tiefgaragen zulässig ist, einen gegenüber dem Auflageentwurf vergrößerten Abstand zum Bach einhält (verlaufend von ca. 4 m bis ca. 18 m, gemessen ab Grundstücksgrenze). Dies ermöglicht eine freiere Gestaltung des Uferbereiches im Sinne von Bepflanzungen, Geländemodellierungen oder allfälligen linearen Hochwasserschutzmaßnahmen.

Die Zielsetzungen der ökologischen Aufwertung bzw. der Naherholungsfunktion werden durch Baumschutz- und Baumpflanzgebote berücksichtigt bzw. zumindest nicht konterkariert.

### Zu 3.

Der Einwendung wird Rechnung getragen und die Baugrenzlinie entsprechend angepasst (vgl. auch Pkt. 2).

#### 4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 02.09.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

##### § 3 (1)

Auflageentwurf:

Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt. Zudem gelten die Abstandsbestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes.

Geändert auf:

Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt. Zudem gelten die Abstandsbestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes. Innerhalb der Baugrenzl原因en sind nur Zu- und Umbauten, jedoch keine Neubauten zulässig.

##### § 5 (1)

Auflageentwurf:

Gebäudeteile unter einem Niveau von  $-2,5$  m (+364,34 m) sind wasserdicht auszuführen.

Geändert auf:

Gebäudeteile unter dem Niveau des HQ<sub>100</sub>-Pegelstandes sind wasserdicht auszuführen.

##### § 5 (2)

Auflageentwurf:

Die Oberkante von Kellerschächten, Eingangsöffnungen und dgl. muss mindestens auf einem Niveau von  $-2,5$  m (+364,34 m) liegen. Eine niedrigere Ausführung ist zulässig, wenn der betreffende Bereich durch eine gleichwertige Maßnahme (z.B. Damm- oder Schwellenausbildung bis zur selben Oberkante) vor einer Überflutung geschützt wird.

Geändert auf:

Die Oberkante von Kellerschächten, Eingangsöffnungen und dgl. muss mindestens 50 cm über dem HQ<sub>100</sub>-Pegelstand liegen. Eine niedrigere Ausführung ist zulässig, wenn der betreffende Bereich durch eine gleichwertige Maßnahme (z.B. Damm- oder Schwellenausbildung bis zur selben Oberkante) vor einer Überflutung geschützt wird.

##### § 6 (3)

Auflageentwurf:

Tiefgaragen sind durch geeignete permanente und/oder mobile Einrichtungen vor Überflutung (Bemessungspegelstand  $-2,5$  m) zu schützen.

Geändert auf:

Tiefgaragen sind durch geeignete permanente und/oder mobile Einrichtungen vor Überflutung (Bemessungspegelstand HQ<sub>100</sub> zuzüglich 50 cm Freibord) zu schützen.

§ 6 (4)

Auflageentwurf:

Es sind höchstens 35 oberirdische PKW-Stellplätze zulässig. Diese sind innerhalb des ausgewiesenen Bereiches lt. Planwerk anzuordnen.

Geändert auf:

Es sind höchstens 35 oberirdische PKW-Stellplätze zulässig. Diese sind innerhalb des ausgewiesenen Bereiches lt. Planwerk anzuordnen. Nach höchstens 5 Stellplätzen in ununterbrochener Reihenfolge ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen.

§ 7 (1)

Auflageentwurf:

Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.

Geändert auf:

Die im Planwerk dargestellten und in dieser Verordnung festgelegten Grünflächen...

§ 8 (5)

Auflageentwurf:

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Der am Grundstück vorhandene öffentliche Kanal (im Bereich der Privatstraße „Leonhardgürtel“) ist in seiner Längsachse beidseitig 3 m bebauungsfrei zu halten.

Geändert auf:

Die im Planwerk eingetragene Erschließungsstraße (Privatstraße „Leonhardgürtel“) ist in ihrer Längsachse beidseitig 4 m von jeder unter- und oberirdischen Bebauung frei zu halten.

Neu eingefügte Punkte:

§ 7 (2) Für Belange des Hochwasserschutzes sind im Nahbereich des Kroisbaches Abweichungen von den Baumerhaltungs- und Baumpflanzgeboten jedenfalls zulässig.

PLANWERK:

Die nördliche Begrenzung des Bereiches, in dem unterirdische Bauteile errichtet werden dürfen, wird so abgeändert, dass sich der Abstand zum Kroisbach erhöht.

Diese Änderungen haben – mit Ausnahme des § 6 (4) keine Rückwirkung auf Dritte. Bezüglich §6 (4) wurde eine Anhörung gemäß § 29 Abs 6 Stmk ROG durchgeführt, in deren Zuge keine Stellungnahmen beim Stadtplanungsamt eingingen.

## **5. Inhalt**

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.**

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

1. den 02.09.0 Bebauungsplan Elisabethstraße - Leonhardgürtel, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen 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 drei Stimmen zu.

Die Obfrau des Stadt-, Verkehrs- und Grünraumausschusses:

Die Schriftführerin: