

A 14–K-844/2004-47

Graz, am 20.6.2007

Dok: \03.12.0\Erl-Ber-Beschl

Schenn/Hö

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

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

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 m² 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:

2. Festlegung des Abstandes von Gebäuden zur Villa Hartenau:

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.

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

PLANWERK - Änderungen:

Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Fläche des Planungsgebietes: 298.350m² (Auflage: 304.580m²)

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 aus der Bebauungsplan-Auflage, 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 m² beträgt der Bebauungsgrad höchstens 0,25.

§ 3 Beschluss:

(1) Der Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,30.

(2) Bei Bauplätzen größer als 2000 m² beträgt der Bebauungsgrad höchstens 0,25.

§4 Auflage, Bebauungsdichte:

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 §5 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 6,00m² 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 Bebauungsweise

§ 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.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 298.350 m² auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept
 - 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, einschließlich Deckplan 1 (Baulandzonierung) und Deckplan 3 Hochwasser
 - Räumliches Leitbild
 - Grünes Netz
 - Sachprogramm Grünraum
 - Altstadtsschutzzone III
 - Denkmalschutz:

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Bebauungsplan dunkelgrau unterlegt. Darüber hinaus unterliegen folgende Gebäude (im Plan nicht ersichtlich gemacht) dem Denkmalschutz:

Elisabethstraße, 48, 50, 52, Bei Engalgasse 3-5 das Nebengebäude (Pfortnerhaus), Herdergasse 12 / Schuberstraße 41 das Nebengebäude Gstk.: 2333/4, Johann-Fux-Gasse 35, Schuberstraße 44. Die angeführten Gebäude werden anlässlich der nächsten Flächenwidmungsplan-Revision nachgetragen werden.

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Untersuchung, Univ. Prof. Ernst Hubeli, auszugsweise zitiert

Das Grundmuster - Garten mit Solitär - entspricht der Morphologie von Stadtvillen-Quartieren, die vorwiegend im 19. Jahrhundert in vielen europäischen Städten entstanden sind.

Die Grazer Variante unterscheidet sich in der städtebaulichen Makrostruktur nicht von vergleichbaren Quartieren in Europa.

Außergewöhnlich sind hingegen zwei Merkmale, die der architektonischen und landschaftsarchitektonischen Mikroebene zugeordnet werden können:

Erstens, ein ausgeprägter stilistischer Eklektizismus, dessen Spektrum von alpin-helvetischer Architektur bis zu unterschiedlichen Deutungen antiken Klassizismus' reicht, was eine einheitliche historische und stilistische Zuordnung verunmöglicht. Eine Vielfalt, die als historische Eigenart des Quartiers zu betrachten ist.

Zweitens, eine starke Durchgrünung mit einem dichten und alten Baumbestand, der das Quartier atmosphärisch dominiert.

Über den historischen Wert als besondere und städtebauliche Zeitzugin hinaus, bietet das Quartier Wohnformen an, die auch heute jede Stadt benötigt, um eine sozial durchlässige Vielfalt an Lebensweisen zu ermöglichen.

Die Erhaltung des Quartiers mit ihren besonderen Merkmalen hat insofern ein doppeltes Motiv: einerseits als Zeitzeuge des Städtebaus aus dem 19. Jahrhundert; andererseits als ein nachhaltiges Angebot an Wohnformen mit hoher Lebensqualität, das auch dazu beiträgt, dass die Tendenz zur Stadtauswanderung zumindest partiell eingedämmt wird.

Städtebauliche Ziele - was ist erhaltenswert?

Aus den beschriebenen Gründen gilt es, einerseits eine architektonische Vielfalt zu ermöglichen, die zeitgenössische 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.

In diesem Zusammenhang sind folgende planerische Indikatoren relevant:

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

Die Festlegungen im Bebauungsplan verfolgen folgende Ziele:

- Bereits erfolgte Neubauten bzw. Zubauten mit geringerer Qualität sollen in Zukunft verhindert werden, um den Stadtvillen-

Charakter, die landschaftsarchitektonische Atmosphäre und die besonderen Wohnqualität des Quartiers zu erhalten.

- Es sollen Spielräume der Gestaltung geschaffen werden, die zeitgemäße Mittel der Baukunst einschließen.
- Es 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 Ende

Stadtökologische und landschaftsgestalterische Zielvorgaben

Landschaftsplanerische Erhebung und Bewertung, Verfasser Dipl.- Ing. Proksch, Büro für Landschaftsplanung „Land in Sicht“, auszugsweise zitiert

Das Grazer Villengebiet zeichnet sich durch ein raumüberspannendes, durchgängiges „fließendes“ Grünaumgerüst aus, das aufgrund seiner Nähe zum Stadtzentrum als besonders hochwertig einzustufen ist. Der überdurchschnittlich hohe (Alt-) Baumbestand hat nicht nur hinsichtlich des Landschaftsbildes besondere Bedeutung, sondern ist auch aus avifaunistischer Sicht (Vogelwelt) als besonders erhaltenswert zu bezeichnen.

Gleichzeitig kommt dem Grünraumsystem des Untersuchungsgebietes aus lufthygienischer und luftklimatischer Sicht vor allem durch seine klimaregulierende Wirkung (Bremsung der Winde, Kühlung im Sommer etc.) und die Funktion der Laubdächer der Bäume als Aerosol- und Partikelfallen erhebliche Bedeutung zu.

Gemäß dem STEK Graz Sachprogramm Grünraum (Graz 1997) lassen sich folgende generelle Zielvorstellungen für den Planungsraum ableiten:

- Schutz der Biotope und Unterschutzstellung bzw. Nutzungsempfehlungen / Nutzungsbeschränkungen für Biotope und sonstige ökologisch wertvolle Flächen
- Verbesserung der Biotopvernetzung und Erhaltung großräumiger Freiflächen und deren Verbindung untereinander sowie Vernetzung von Grünflächen im Stadtgebiet
- Freihaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutenden Bereiche

Sachprogramm Grünraum / Thema Stadtvegetation:

- Baumpflanzungen an Straßenzügen und auf öffentlichen Plätzen unter Berücksichtigung der stadtökologischen Erfordernisse und Pflanzbedingungen, Auswahl geeigneter Baumarten
- Erhöhung des Baumbestandes auf privaten und im öffentlichen Eigentum stehenden Baugrundstücken
- Schutz bestehender Vegetation bei allen Baumaßnahmen
- Beschränkung des Versiegelungsgrades

Sachprogramm Grünraum / Thema Wohnumfeld / Vorgärten:

- Schutz der Vorgärten vor Bebauung
- Entsiegelung und Wiederbepflanzung
- Erhöhung des Baumbestandes auf privaten und im öffentlichen Eigentum stehenden Baugrundstücken
- Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche

Sachprogramm Grünraum / Thema Erreichbarkeit:

- Ergänzung und Ausbau des Wegenetzes, auch im Hinblick auf die gefahrlose und attraktive Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete

Sachprogramm Grünraum / Thema Gewässer:

- Freihalten eines Uferstreifens entlang natürlicher Gewässer von Bebauung und Intensivnutzung
- Verstärkte Erlebbarkeit der Grazer Bäche im städtischen Raum

Die auf das gegenständliche Planungsgebiet bezogenen Zielformulierungen aus dem Konzept 'Grünes Netz Graz' (2005) sind:

- Aufwertung des Kroisbaches
- Aufwertung bzw. Verbesserung der Grünverbindung in der Hilmgasse, Erhaltung der Grünverbindung Schubertstraße
- Erhalten bzw. verbessern des innerstädtischen Straßenraumes Leechgasse mit Schwerpunkt Aufenthalts- und Fortbewegungsqualität

Zitat Ende

Baubewilligungsverfahren (folgend auf das Bebauungsplanverfahren)

In diesem Verfahren ist auf hohe städtebaulich – architektonische Entwurfsqualität bei der jeweiligen Einreichplanung zu achten. Die wesentliche städtebaulich – gestalterische Feinabstimmung findet im Baubewilligungsverfahren statt. Die Einfügung künftiger Bausubstanz in das gründerzeitliche Villengebiet (Thematisierung der Einfügungsfrage in das Straßen- Orts- und Landschaftsbild) kann nur unter der Voraussetzungen der planerischen Erzeugung von Qualität gelingen (Baukultur).

Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt östlich des Stadtzentrums zwischen der Heinrichstraße, Strassoldogasse, Elisabethstraße und dem Kroisbach.

- Kleinräumige Umgebung:

Im Norden

Verläuft die Heinrichstraße-B72 mit urbaner, straßenbegleitender Bebauung. Daran anschließend entwickeln sich die Hänge des Rosenhains.

Im Süden

In diesem Bereich setzt sich ein Wohn/Geschäfts/Mischgebiet, ausgewiesen als „Allgemeines Wohngebiet“ fort.

Im Osten

Ist der ausgedehnte Komplex des im Pavillonsystem konzipierten Landeskrankenhauses situiert. Fußläufig erreichbar ist das Erholungsgebiet um den Hilmteich und den Leechwald.

Im Westen

Hier befindet sich die Anlage der Karl-Franzens-Universität im Pavillonsystem mit gründerzeitlichen Gebäuden und mächtigem Neubau am Geidorfgürtel.

- Topographie/Baumbestand-Durchgrünung/Gebäudebestand

Topographie

Das Planungsgebiet steigt im Bereich der Heinrichstraße und der Johann-Fux-Gasse vom Westen nach Osten an und erschließt den dortigen, hügeligen Bereich. Dieser weist aufgrund der Topographie Gefälle nach Westen, Südwesten und Süden auf.

Die Schubertstraße und die Leechgasse sowie die Elisabethstraße sind in ihrem Verlauf nahezu eben. Die dazwischen liegenden Grundstücke weisen ein leichtes Süd-, Süd-West-Gefälle auf.

Baumbestand-Durchgrünung

Wesentlichstes optisch – visuell prägendes Charakteristikum des Villenviertels ist neben der Architektur der Gebäude der dominant in Erscheinung tretende (Alt-)Baumbestand und ein damit einhergehender hohe Durchgrünungsstandard. Aufgrund des durchschnittlich hohen Alters eines Großteils dieser Bäume ist aber in den nächsten Jahren und Jahrzehnten auf massive Verjüngung und somit Nachpflanzung von Hochstämmen Sorge zu tragen. Der Baumbestand ist aufgrund der Lage des Gebietes in der Baumschutzzone durch die Baumschutzverordnung geschützt.

Gebäudebestand

Der Baubestand im Kern des Bebauungsplanungsgebietes kennzeichnet ein sich wiederholendes homogenes Muster: Auf den Bauplätzen, die den Erschließungsstraßen entlang aufgereiht sind, befinden sich Einzelbauten mit größtenteils großzügigen Freiflächen rund um die Gebäude (offene Bauweise).

Im Bebauungsplanungsgebiet bestehen viele denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen.

Auf die Anlage – „Freiland Sondernutzung Universität/Hochschule“ - welche vom Bebauungsplan umschlossen wird – Botanischer Garten mit dem Palmenhaus und dem denkmalgeschützten Gebäude 51 bzw. der Pflanzenphysiologie und die Villa Hartenau, Leechgasse 52 mit Lage im „Freiland - Sondernutzung private Parkanlage“ wird hingewiesen.

Umwelteinflüsse:

Das Planungsgebiet liegt in der HQ-30 und HQ-100 Zone des Kroisbaches.

Bei Baumaßnahmen im Bereich des 30-jährlichen Abflussraumes ist vor der Erteilung einer Baubewilligung eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Bei Baumaßnahmen im 100-jährlichen Abflussraum ist vor der Erteilung einer Baubewilligung die Einholung eines hydrologischen Gutachtens erforderlich.

Das SACHPROGRAMM GRAZER BÄCHE sieht die Errichtung eines Retentionsbeckens am Oberlauf des Mariatrosterbaches vor. Durch diese Maßnahme wird es im gegenständlichen Bereich zu einer Verringerung der Hochwassergefahr kommen (wesentliche Verbesserung der künftigen HQ₁₀₀-Linie). Der Zeitpunkt der Umsetzung dieser Hochwasserschutzmaßnahmen ist derzeit nicht bekannt.

- **Infrastruktur:**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Heinrichstraße (Tankstelle, Gasthäuser, Cafes) bzw. weitere geschäftliche Infrastrukturen bestehen in der Liebiggasse und in einer Entfernung von ca. 400 m im Universitätsviertel in der Zinzendorfgasse sowie in der Elisabethstraße und in der, in einer Entfernung von ca. 100 m zum Bebauungsplanungsgebiet verlaufenden Leonhardstraße.

Auf die Nahelage zum LKH Graz und den damit verbundenen Geschäftsstrukturen im Bereich des Riesplatzes und Kreuzung Schanzelgasse/Elisabethstraße sowie auf das Naherholungsgebiet im Bereich Hilmteiches und des Leechwaldes sowie auf die gesamte Infrastruktur des Universitätsviertels wird hingewiesen.

Nächstgelegene Schule: Volks- und Hauptschule: Elisabethstraße 56

- Erschließung und Verkehr:
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über Heinrichstraße-B72 und die Elisabethstraße-B65.

Im Anschluss an den nordwestlichen Ast der Holteigasse ist (entsprechend der Flächenwidmungsplanausweisung) eine künftige Wegeverbindung (ungefähre Lage) im Planwerk eingetragen.

Das Bbauungsplanungsgebiet ist durch die Straßenbahnlinie 1 und 7 sowie durch die Buslinie 58 in der Heinrichstraße sowie die Buslinien 77 und 82 am Riesplatz erschlossen.

- Ver- und Entsorgung:
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Stark verschmutzte Regenwässer dürfen nur nach entsprechender Retention gedrosselt eingeleitet werden. Geringfügig verschmutzte Regenwässer z.B. Dachwässer müssen jedenfalls einer anderweitigen Entsorgung zugeführt werden (z.B. Versickerung).

4. Inhalt des Bbauungsplanes: BEBAUUNG

Festlegungen im Planwerk:

Baugrenzlinien:

Im Bbauungsplan sind Baugrenzlinien mit Abständen von 5,00 m bis 10, 00 m zu den öffentlichen Straßen eingetragen. Die Lage der Baugrenzlinien sichert , in Zusammenhang mit anderen Bbauungsplanfestlegungen eine von Bbauung freizuhaltende „Vorgartenzone“ ab. Als „Vorgartenzone“ ist zumindest der Bereich zwischen Baugrenzlinie und Straßenfluchtlinie zu bezeichnen.

Die historischen Villen bzw. Gebäude, welche in städtebaulicher-architektonischer Qualität den Straßenraum akzentuieren, werden beim Verlauf der Baugrenzlinien berücksichtigt (hier geht die Baugrenzlinie mit den Fassaden mit). Damit kommt es zu einer Verzahnung des qualitätsvollen Gebäudebestandes mit dem Bereich der Vorgartenzonen bzw. dem begleitenden Straßenraum. Baubestände geringer städtebaulicher Qualität werden beim Baugrenzlinienverlauf nicht berücksichtigt, d.h. im Falle der Entfernung dieser Bausubstanz, wäre für Neubauten der Baugrenzlinienverlauf zu berücksichtigen.

Ebenso durchläuft beim Grundstück 2147, östlich der Kreuzung Herdergasse/Heinrichstraße die Baugrenzlinie den Bereich des Baubestandes. Bei dieser Festlegung war der künftige Straßenausbaues der Heinrichstraße maßgeblich (bestehende Baurechte sind von dieser Bbauungsplanfestlegung unberührt).

Festlegungen in der Verordnung:

§ 2 - Bebauungsweise:

Es ist die offene, in Ausnahmefällen die gekuppelte Bebauungsweise zulässig. Die gekuppelte Bebauungsweise ist zulässig, wenn Bestandsgebäude an der Nachbargrundgrenze errichtet sind.

§ 3 - Bebauungsgrad:

Maßgebende Rahmenbedingung, insbesondere auch für die Grün- und Freiraumentwicklung ist der Bebauungsgrad (= Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche). Um den durchgrünten Charakter des Villengebietes zu erhalten, sind die Gärten rund um die Villen tendentiell in ihrer aktuellen Ausdehnung unverbaut zu erhalten. Die, das Villengebiet prägenden großkronigen Bäume brauchen rund um die Gebäude einen ausreichenden Luftraum und unversiegelten Erdkörper, um sich artgerecht im Wurzel- und Kronebereich entwickeln zu können. Um einen ausreichenden Freiraum für den Charakter bildenden Baumbestand auch künftig sichern zu können, wird in Abstimmung mit der im Flächenwidmungsplan vorgegebenen Bebauungsdichte eine maximal zulässiger Bebauungsgrad von 30 %, bei Bauplätzen über 2000 m² mit 25 % festgesetzt. Damit wird angestrebt, vergleichsweise ähnlich-volumige Einzelbaukörper errichten zu können.

§ 4 - Bebauungsdichte:

Für die im Bebauungsplan – Planwerk dargestellten Bereiche, wird die maximal zulässige Bebauungsdichte auf höchstens 0,6 bzw. höchstens 1,0 reduziert.

Bebauungsdichtereduktion von 1,4 auf 1,0:

Die Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind im Sinne einer gebietsweisen „Rahmenplanung“ zu verstehen. In der Bebauungsplanung folgt eine tieferegehende Untersuchung der städtebaulich zulässigen Parameter. Insbesondere im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan – gründerzeitliche Villengebiete mit hoher Gestaltqualität – ist die Reduktion der Bebauungsdichte auf 1,0 städtebaulich argumentierbar und sinnvoll. Damit wird die Erzeugung vergleichsweise ähnlich-volumiger Einzelbaukörper angestrebt, da eine massierte, blockhafte Ausformung von Gebäuden (unter Heranziehung einer Bebauungsdichte, höher als 1,0) dem Sinn dieses Bebauungsplanes bzw. des zu erhaltenden Gebietscharakters widersprechen würde.

Bebauungsdichtereduktion von 1,2 auf 0,6:

Eine maximale Bebauungsdichte von 1,2 (*Inselausweisung* – umgeben von Bebauungsdichteausweisungen bis höchstens 0,6) für die Liegenschaften Johann-Fux-Gasse 30 sowie die Liegenschaft Herdergasse 9, 11 und Schubertstraße 45 ist zu hoch, da durch eine derartig dichte Bebauung das Bild des Hügelplateaus zerstört würde.

§ 5 – Baugrenzlinien, Grenzabstände:

Im Interesse einer zukünftigen, gebietscharakteristischen Bebauung erfolgte eine Abstufung der Zonenbreiten (Gebäudeabstände zu den Nachbargrundgrenzen) in Abhängigkeit der Grundstücksgröße. Diese Gartenzonen sind gärtnerisch auszugestalten, wobei das vorrangige Ziel die Erhaltung bzw. gegebenenfalls Ergänzung des Charakters des wertbestimmenden Laubbaumbestandes ist.

§ 6 – Gebäudehöhen:

Die maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen werden gemäß Eintragungen im Planwerk festgelegt. Im Bereich der Heinrichstraße und der Elisabethstraße werden diese mit höchstens 15,50 m festgelegt. Damit sind maximal 5-geschossige Gebäude herstellbar. Für die Begründung dieser Festlegung sind maßgeblich: Lage im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit hoher Bebauungsdichte und dichten-urbanen Strukturen, Lage an einer Einfallsstraße.

Im Bereich des Kerns des Villengebietes wurde die maximale Gebäudehöhe mit 12,50 m festgelegt. Diese Gebäudehöhe ist im Baubestand des Kerns des Villengebietes vorhanden und lässt die Errichtung von 3-geschossigen Gebäuden mit Gebäudesockel und hohen Raumhöhen bzw. eventuelle Aufbauten oder 4-geschossige Gebäude mit baugesetzgemäßen Mindestraumhöhen zu.

§ 10 – Formale Ausbildung:

Diese zielt auf die Bebauung mit offener Bauweise im Kern des Bebauungsplanungsgebietes – „Reines Wohngebiet“ hin:

Um den Solitärcharakter (Formen: Quadratisch bis max. 5:3) für den Gebietsbereich zu festigen, ist das Verhältnis von Gebäudelänge zur Gebäudebreite mit höchstens 5:3 festgelegt. Um eine Zeilenbebauung so weit als möglich hinten zu halten, ist die längste Gebäudelänge des Einzelbaukörpers mit höchstens 30 m begrenzt.

§ 11 – Dächer:

Dachaufbauten bzw. Lukarnen (= ein über eine Fassade aufsteigender, nicht zurückgesetzter Dachaufbau) dürfen in ihrer Längsentwicklung maximal 1/3 der Fassadenlänge ausmachen und sind materialmäßig dem Dach anzugleichen. Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen.

§12 – Sonstiges:

Nebengebäude sind in Form und Nutzung von Gartenhäusern, in einem Ausmaß von höchstens 4m mal 4m zulässig. Entsprechend des Gartencharakters im Gebietsbereich sollen Nebengebäude kleinvolumig in Erscheinung treten.

Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Für die derzeit vorhandene Bebauung, sowie für die Ausnutzung der noch vorhandenen Baulandreserven ermöglicht das vorhandene Verkehrsnetz eine ausreichende Erschließung.

In folgenden Bereichen sind Flächen zur Herstellung von öffentlichem Gut erforderlich:

Im Bereich der Rückertgasse ist zur Herstellung von öffentlichem Gut bei den Liegenschaften Rückertgasse 4 und Hartenaugasse 25, in Summe ca. 85 m² erforderlich.

Im Bereich des nord-westliche Astes der Holteigasse ist im Bereich des Grundstückes 2185, ca. 425 m² zur Herstellung von öffentlichem Gut erforderlich. Die Holteigasse soll in diesem Bereich in einer Breite von 12,00 m reguliert werden. Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Sinnvolle Durchwegung des Baugebietes

Ruhender Verkehr § 7 – PKW-Abstellplätze:

Die PKW-Abstellplätze sind im Hauptgebäude integriert, in Tiefgaragen bzw. auf PKW-Abstellflächen im Freien - in Gruppen bis jeweils höchstens 5 PKW-Abstellplätzen unterzubringen. In Verbindung mit der Festlegung im § 8 Freiflächen – Grüngestaltung, wonach Vorgartenzonen von jeglicher Bebauung, ausgenommen einer Zufahrt zu den offenen PKW-Abstellplätzen bzw. Lärmschutzkonstruktionen für allfällige Tiefgaragenzu- und -Abfahrten freizuhalten sind, wird der zum Straßenraum hin orientierte Vorgartenbereich als erlebbarer Grünraum definiert.

Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

§ 8 – Freiflächen – Grüngestaltungen:

Die stadtökologischen und landschaftsgestalterischen Zielvorgaben für diese Festlegungen sind:

Erhaltung großräumiger Freiflächen und deren Verbindung untereinander.

Vernetzung von Grünflächen im Stadtgebiet trotz bestehender Vegetation bei allen Baumaßnahmen

Beschränkung des Versiegelungsgrades (auf höchstens 20% der unbebauten Flächen)

Schutz der Vorgärten vor Bebauung

Freihalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche (ausgenommen im größtmöglichen, untergeordneten Ausmaß)

Ausreichende Überschüttung von Tiefgaragendecken (mindestens 70 cm)

(siehe - Punkt: Stadtökologische und landschaftsgestalterische Zielvorgaben)

5. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 13 der VO)

Der 03.12.0 Teilbebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 und auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Michael Redik)