

A 14-K-855/2004-60

Graz, am 30.11.2004

Dok: 02.07\ Erläuterungsber

**02.07 Bebauungsplan**  
**„Maiffredygasse – Leonhardstraße**  
**- Lessingstraße - Alberstraße“**

II. Bez., KG St. Leonhard

**Beschluss**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

**1. Ausgangslage**

Das Stadtplanungsamt wurde von der Alpha GPI Immobilien GmbH ersucht, für die Grundstücke Nr. 572/1, 572/2, 572/3, 574 und 581 der KG St. Leonhard einen Bebauungsplan zu erstellen. Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum des Landes Steiermark und soll per 31.12.2005 an die Alpha GPI Immobilien übertragen werden.

Architekt DI. Manfred Partl wurde von der Alpha GPI Immobilien beauftragt, einen Entwurf für eine mögliche Bebauung zu entwickeln.

Das Entwurfsprojekt sieht die Schließung der bestehenden Baulücke im Kreuzungsbereich Maiffredygasse – Alberstraße mit einem Büro- und Wohngebäude sowie ein Wohnobjekt im Innenhofbereich als Ersatz für drei baufällige Baracken vor. Zudem ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt der Bauplatz in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Es wurde daher das Geviert Maiffredygasse – Leonhardstraße - Lessingstraße - Alberstraße als Planungsgebiet festgelegt.

Das Entwurfskonzept von Arch. DI. Partl wurde nach mehreren Gesprächen und Überarbeitungen dem Stadtplanungsamt vorgelegt und in die Bebauungsplanung aufgenommen.

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

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

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 22.07.2004 bis zum 23.09.2004 (später verlängert auf 30.09.2004) öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 7 vom 21.07.2004.

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

Des Weiteren wurde der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

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

Zusätzlich fand am 21. September 2004 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Innerhalb der Auflagefrist können Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Innerhalb der Auflagefrist langten 46 Einwendungen zum Bebauungsplan ein.

Im Sinne der Einwendungen wurde im Innenhof der von Baugrenzl原因en umschlossene Bereich reduziert. Zusätzlich wurde für das Innenhofgebäude max. eine Bruttogeschossfläche von 550 m<sup>2</sup> festgelegt sowie die max. Höhenentwicklung auf 6,80 m (Trauf- und Gesamtgebäudehöhe) beschränkt. Dieses Ausmaß entspricht dabei ca. der Flächen des Bestandes an Baracken und Garagen.

Bei der Eckverbauung „Maiffredygasse – Alberstraße“ wurde die mögliche Ausbildung in der Dachzone derart geändert, als dass Dachaufbauten nur mehr innerhalb einer Kontur eines 45° steilen Daches ermöglicht werden.

Zudem wurde eine bauliche Begrenzung für die Tiefgarage im Planwerk für die Gst.Nr. 572/1, 572/2, 572/3, 574, 581 eingezeichnet.

Aufgrund einer Einwendung des Eigentümers der Liegenschaft „Maiffredygasse 16 – Leonhardstraße 8-10 (Parkhotel) wurde die Baugrenzlinie in diesem Bereich für die Möglichkeit der Errichtung eines 1-geschossigen Zubaues um 6,0 m nach Norden geschoben. Zudem wird ermöglicht eine bestehende Halle mit unmittelbarer Zufahrt von der Leonhardstraße zu einer Garage umzubauen.

Durch diese Änderungen im Sinne der Einwendungen entstehen keine Rückwirkungen auf Dritte.

## **2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen**

### **2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:**

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“ ausgewiesen.

Dazu wird aus dem Stadtentwicklungskonzept zitiert:  
Kapitel „Funktionelle Gliederung:  
Zur Verbesserung der Wohnqualität wird angestrebt:

- Sicherung der Wohnfunktion und eines akzeptablen Wohnumfeldes
- Durchmischung mit verträglichen Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzungen

Kapitel: „Naturraum und Umwelt“  
Innenhöfe und Vorgärten

- Schutz der Innenhöfe und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen, Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes bei Einbauten und Tiefgaragen
- Tiefgaragen nur mit Oberflächenbegrünung
- Entsiegelung und Wiederbepflanzung
- Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche

### **2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:**

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz vorwiegend im „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) ausgenommen Einkaufszentren“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 2,5 bzw. in einem südlichen Teilbereich im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4.

Deckpläne:

Deckplan 1 – Baulandzonierung:

Bebauungsplan: in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten

Deckplan 2 – Beschränkungszonen für feste Brennstoffe: keine

Karten:

Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz

Karte 3 - Energieversorgung:

Fernwärme – Bestand und Ausbau

Karte 4 - Räumliches Leitbild (Karte 4):

Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, Gründerzeit und des 20. Jhdts bzw. im Inneren: Altstadt und historische Vorstädte mit weitgehender geschlossener, raumbegrenzender, dichter Bebauung bzw. Blockrandbebauung.

Sonstige Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Altstadtschutzzone III

Grazer Baumschutzverordnung

### **3. Bestandssituation, Lage und Erschließung**

#### **3.1 Planungsgebiet:**

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 19.140 m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet weist eine infrastrukturell komplette, zentrale Lage auf. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist in hohem Ausmaß gegeben.

Das Bebauungssystem der Blockrandbebauung in Zusammenhang mit geschützten Grünflächen ermöglicht hochwertigste Wohnqualität. Zu betonen ist die Nahe-lage des Gevierts zum Stadtpark, zum Stadtzentrum sowie zu den Universitäts-einrichtungen („Alte Technik“ und „Kunst- und Musikhochschule“) und anderen öf-fentlichen Einrichtungen.

#### **3.2 Städtebauliche Umgebung:**

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich des Stadtzentrums bzw. Stadtparks in einem von gründerzeitlichen Blockrandbebauung bzw. Altbauten mit hoher Dichte geprägten Gebietsbereich.

Gegen Osten erstreckt sich ein bis zur Merangasse reichendes, gründerzeitliches Gebiet mit Blockrandbebauung und der Ausweisung als „Allgemeines Wohnge-biet“ und einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4. Anzumerken ist der zum Pla-nungsgebiet gegenüberliegende, öffentliche „Lessingpark“ (geschützter Land-schaftsteil).

Im Süden und Westen (entlang Glacis und Stadtpark) befinden sich Zonen im „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüber-lagerung) ausgenommen Einkaufszentren“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 2,5.

Nördlich der Leonhardstraße befindet sich der Park (LT) des ehemaligen Palais Meran (1841), welches die Kunstuniversität Graz beinhaltet. Die Universität und die Bebauungen an der Brandhofgasse sowie die denkmalgeschützten Altbe-stände am Glacis sind im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet (ausgenommen Einkaufszentren) ausgewiesen.

#### **3.3 Bestandssituation im Geviert:**

Das Geviert wird überwiegend bestimmt durch geschlossene, gründerzeitliche Blockrandbebauung, wobei auch vereinzelt Gebäude von älterer Struktur als auch Gebäude aus neuerer Zeit (Leonhardstraße 12) eingefügt sind. Im Eckbereich Maiffredygasse – Alberstraße besteht eine Baulücke.

Die straßenbegleitende Bebauung weist über weite Abschnitte einheitliche Hö-henentwicklung und Gestaltung auf. Die Dachgeschosse sind zu großen Teilen bereits ausgebaut.

Entlang der Maiffredygasse und Leonhardstraße sind in den Erdgeschossen Ge-schäftsnutzungen angeordnet. Die Geviertsabschnitt der Maiffredygasse bis zur Leonhardstraße wird insbesondere durch den 4-geschossigen Komplex des Parkhotels geprägt, welcher ebenso Einbauten im Hofbereich besitzt.

Im mittigen Hofbereich bestehen ältere Einbauten sowie Holzbaracken. Die Gar-tenzonen im Osten und Süden sind intensiv begrünt und weisen einen charakte-ristischen Baumbestand auf.

### Maiffredygasse

Die im Eckbereich zur Alberstraße vorhandene Baulücke gibt einen Einblick auf die im Hof vorhandenen, heterogenen Einbauten. Im vordersten Bereich befindet sich die gründerzeitliche Villa Alberstraße 1 (1854), welche zur Zeit die FA 17B des Landes Steiermark beherbergt.

Der viergeschossige, über Eck gezogene Komplex des Parkhotels ist im Straßenbild bestimmend. Das Endglied dieser Bebauung bildet das Haus „Maiffredygasse 12“, welches mit einer Fassadenfront zur Baulücke hin abschließt. Geschäftsnutzungen, sowie der in den öffentlichen Straßenraum vorgebaute Wintergarten des Hotelcafé bestimmen des weiteren das Straßenbild.

Der Komplex des Parkhotels weist gesamt ca. eine Bebauungsdichte von 2,1 auf.

### Leonhardstraße:

Die Leonhardstraße stellt eine alte Ausfahrtstraße mit z. Teil schlichten Altbauten und gründerzeitlichen Bauten aus den Späthistorismus dar.

Die Höhenentwicklung des Straßenabschnittes liegt vorwiegend bei 3 bis 4-Geschossen, wobei ein einzelnes Haus mit 5 Geschossen und ein Altbau mit 3 niedrigeren Geschossen aus einer beinahe durchgehend verlaufenden Traufenlinie ausbrechen.

Geschäftsnutzungen in diesem Bereich sind: Parkhotel (Rezeption), Einrichtungsgeschäft, Papierwarengeschäft, Bäckerei und Restaurant.

Die Bebauungsdichten liegen ca. bei 1,4 – 3,8.

### Lessingstraße 2 -18

Der Geviertsabschnitt der Lessingstraße ist geschlossen bebaut und weist großteils einheitlich gestaltete repräsentative Bauten mit streng- und späthistorischen Neorenaissance-Fassaden auf.

Beginnend von der Leonhardstraße ist eine durchgehend 4-geschossige Bebauung vorhanden (Lessingstraße 6, 8 ,10, 12), wobei das Haus Lessingstraße 12 mit einem dreigeschossigen Mittelerker markant in Erscheinung tritt.

Gegen Süden setzt sich eine durchgehend 3-geschossige Bebauung (Lessingstraße 14, 16 ,18) fort.

Die Bebauungsdichten liegen je nach Pazellenzuschnitt, Geschossigkeit bzw. erfolgtem Dachgeschossausbau ca. bei 2,1 – 3,8.

### Alberstraße:

Die Alberstraße wurde beginnend mit 1841 angelegt und weist eine durchgehend 3-geschossige, gründerzeitliche Bebauung aus dem Historismus mit einheitlichen Trauf- und Firstlinien auf. Die Fassaden weisen streng- und späthistorische Neorenaissance-Stilformen auf. Den Anfangspunkt bildet Haus Alberstraße 3, welches gegen Westen mit einer Feuermauer zur Baulücke am Eckpunkt Maiffredygasse – Leongardstrasse hin abschließt.

Die Bebauungsdichten liegen je nach Parzellenzuschnitt bzw. erfolgter Dachgeschossausbauten ca. bei 1,2 – 3,0.

Bestände:

Alberstraße 1

2-geschossige Villa a. d. Jahre 1854 mit L-förmigen Grundriss, gekuppelt mit der Längseite an Haus Maiffredygasse 12a.

Östlich davon befinden sich drei 1-geschossige Baracken in einem desolaten Zustand.

Maiffedygasse 12

4-geschossiger gründerzeitliches Gebäude als Endglied der Blockrandbebauung; Fensteröffnungen an der abschließenden Südfront; ähnlich in Form und Gestaltung wie straßenbegleitende Bebauung des Parkhotels.

Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 17,20

Gesamt- bzw. Firsthöhe ca. 22,50

Parkhotel: Maiffredygasse 14 / Leonhardstraße 8 –10 (10a):

4-geschossiger Komplex des Parkhotels aus d. J. 1864.

Zur Anlage gehören ebenso Altbestände im Hofbereich, welche teilweise ungünstige Gliederungen und Situierungen aufweisen.

Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 17,20

Gesamt- bzw. Firsthöhe ca. 22,50

Durch den 2-geschossigen, in den Hofbereich eingebauten Gebäudeteil „Leonhardstraße 10a“ bildet sich ein hofseitig, U-förmiger Abschluss mit kleiner Hofbildung. Gesamthöhe: ca. 14,60 m

Hofeinbauten Maiffredygasse 12a, 12b und 12 d und Leonhardstraße 10a

12a: 2-geschossiges Haus, gekuppelt an Feuermauer zu Haus Maiffredygasse 1 (Gesamthöhe: ca. 7,0m)

12b: T-förmiges 2-geschossiges Haus mit teilweise Anbau zu Alberstraße 1, Maiffredygasse 12a und 12c. (Gesamthöhe ca. 12,0 m)

12c: 2-geschossige Hofeinbau mit längseitiger Feuermauer Richtung Süden (Gesamthöhe ca. 9,30 m)

12d: 3-geschossiger Hofeinbau mit Feuermauer in Richtung Süden (Gesamthöhe ca. 19,40).

In den Hofeinbauten sind erdgeschossig zahlreiche Garagen eingebaut (1955). Die Erschließung dieser Einbauten erfolgt ausgehend von der Maiffredygasse über großteils asphaltierte Fläche, die eine große Anzahl an freien PKW-Abstellplätzen aufweist.

Leonhardstraße 12

5-geschossiges Gebäude aus den 60er Jahren, ursprünglicher Altbestand (1850) bei Bombenschaden zerstört.

Straßenseitige Gebäudehöhe: ca. 18,70

Firsthöhe: ca. 22,60

Leonhardstraße 14

3-geschossiges gründerzeitliches Haus (1850)

Straßenseitige Gebäudehöhe: ca. 14,00

Firsthöhe: ca. 19,80

Leonhardstraße 16:

3-geschossiger Altbestand (1837) mit Satteldach und relativ geringen Geschosshöhen.

Das Haus besitzt infolge seiner im Vergleich zur angrenzenden Bebauung geringeren Gebäudehöhe ein Entwicklungspotential.

Straßenseitige Gebäudehöhe: 8,60 m

Leonhardstraße 18 / Lessingstraße 2:

Schlichter 4-geschossiges Eckhaus als Teile des Altbestandes (17. Jhd) der Blockrandbebauung; Satteldach

Straßenseitige Gebäudehöhe: ca. 14,5 m

Firsthöhe: ca. 20,0 m

5-geschossige Baulückenschließung (Lessingstraße 2) im Jahre 2002

Lessingstraße 6

4-geschossiges gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe (Traufenhöhe) : ca. 18,30 m

Lessingstraße 8

4-geschossiges gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach

Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 18,30 m

Lessingstraße 10

4-geschossiges gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach

Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 18,40 m

Lessingstraße 12

4-geschossiges gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach und 3-geschossigen Mittelerker; über Mittelerker schließt aufgesetzt ein hoher Dachgiebel axial zur Naglergasse an.

Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 20,0 m

Lessingstraße 14

3-geschossiges gründerzeitliches Haus mit Satteldach

Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 14,40

Lessingstraße 16

3-geschossiges gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach

Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 14,80

Lessingstraße 18 / Alberstraße 13

3-geschossiges gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach

Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 14,80

Alberstraße 11

3-geschossiges gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach

Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 14,70

Alberstraße 9

3-geschossiges, gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach

Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 15,70

#### Alberstraße 7

3-geschossiges gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach  
Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 15,00

#### Alberstraße 5

3-geschossiges gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach  
Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 15,60

#### Alberstraße 3

3-geschossiges gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach  
Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 16,30

### 3.4 Baumbestand:

Die Innenlage des Geviertes ist insbesondere im südöstlichen Bereich durchgrünt, teilweise sind hochwüchsige Einzelbäume vorfindlich.

### 3.5 Topographie / Gewässerverläufe:

Das Gelände ist annähernd eben, mit geringer Steigung nach Südosten. Der höchste Geländeniveau wird an den angrenzenden Straßen im Kreuzungsbereich Lessingstraße – Naglergasse mit 363,82 gemessen und weist im Vergleich zum niedrigsten Geländepunkt - Kreuzung Maiffredygasse – Alberstraße mit 359,32 einen Niveauunterschied von ca. 4,50 m auf. Im Hofbereich liegen die Gärten der Liegenschaften an der Lessingstraße um ca. 3,0 m höher als im Hofbereich Parkhotel und entlang Maiffredygasse.

Begleitend zur Maiffredygasse verläuft unterirdisch mit einer Breite von ca. 5,0 m und einer Sohltiefe ca. 4,0 m unter Geländeniveau der Kanal des Kroisbach.

### 3.6 Infrastruktur – Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist inklusive Fernwärme infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

### 3.7 Umwelteinflüsse:

Gemäß Verkehrslärmkataster 2000 weisen die Abschnitte an der Maiffredygasse einen  $LA_{eq}$  von 65 bis 70 dB, der Leonhardstraße einen  $LA_{eq}$  von 70 bis 75 dB, und der Lessingstraße und Alberstraße einen  $LA_{eq}$  von 50 –55 dB auf.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept – Stadtklimaanalyse Graz):

Klimatische Besonderheiten: Wärminsel, nachts Kaltluftabfluss aus den Seitentälern.

### 3.8 Verkehrsmäßige Erschließung:

Straßenmäßige Erschließung:

Das Bebauungsplanungsgebiet liegt im öffentlichen Gemeindestraßennetz. Zufahrten zum Gebiet sind in der Maiffredygasse sowie Alberstraße vorhanden.

In der Maiffredygasse sowie in der Leonhardstraße befindet sich eine Haltestelle der Straßenbahnlinien 1 und 7. Am Glacis befinden sich zudem Haltestellen der Buslinien 31, 38 und 39.

Radwege verlaufen entlang des Glacis bzw. des Stadtparks.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

##### **4.1. Bebauung**

Auf der Liegenschaft Maiffredygasse 6-8 / Alberstraße 1 (Baulücke) wird in Weiterführung des Bestandes an der Alberstraße eine 4-geschossige Bebauung mit der Möglichkeit von Dachaufbauten innerhalb der Kontur eines 45° steilen Daches ermöglicht.

Entsprechend dem Architektenentwurf ist in diesem Bereich eine Bruttogeschossfläche von ca. 3.650 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Mit Einfahrt von der Alberstraße ist eine 2-geschossige Tiefgarage für ca. 86 PKW vorgesehen. Diese soll sich über den gesamten Hofbereich der Liegenschaft erstrecken.

Im Innenhofbereich sollen die bestehenden, aus städtebaulicher Sicht nicht zufriedenstellenden, freistehenden Baracken entfernt, und durch ein Wohngebäude im Anschluss der bestehenden Feuermauer mit höchstens 2-geschossigen Baukörper im Rahmen eines Ausmaßes von max. 550 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und der im Planwerk eingetragenen Baugrenzl原因en und Höhenzonierungslinien ersetzt werden. Das Wohnhaus soll an die Tiefgarage angebunden werden.

Für den Bauplatz Gste. Nr. 572/1, 572/2, 572/3, 574 und 581 kann gemäß festgelegten Baugrenz- und Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien eine Bebauungsdichte sowie unter Einbeziehung der bestehenden Villa von ca. 1,30 erreicht werden.

Die gründerzeitliche Blockrandbebauung ist in ihrer städtebaulichen Entwicklung als weitgehend abgeschlossen zu betrachten. Die Bestandssituation wird hierbei im Bebauungsplan abgesichert. Es besteht jedoch die Möglichkeit von Dachgeschossausbauten und die Errichtung von Liftzubauten und Balkonen im Hof.

Bei dem Haus Leonhardstraße 16 besteht die Möglichkeit durch Aufstockung das Gebäude an die angrenzende Bebauung anzupassen.

Bei der Liegenschaft Maiffredygasse 16 – Leonhardstraße 8 – 10 (Parkhotel) besteht die Möglichkeit hofseitig einen 1-geschossigen Zubau bis max. 6,0 m Tiefe zu errichten.

Bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen (außerhalb der im Planwerk eingetragenen Baugrenzl原因en) sind Instandhaltungsmaßnahmen sowie Umbauten zulässig, nicht jedoch Zubauten (siehe § 12 der Verordnung).

#### 4.2. Verkehrsfunktionen

Die Haupteinfahrt der Liegenschaft Maiffredygasse 6-8 / Alberstraße 1 (Baulücke) erfolgt von der Alberstraße aus. Die Tiefgaragenzufahrt soll ca. 7 m östlich der bestehenden Zufahrt errichtet werden. Die Tiefgarage ist 2-geschossig konzipiert und ermöglicht ca. 86 PKW-Abstellplätze.

Zusätzlich soll für diesen Bauplatz eine Notzufahrt von der Maiffredygasse errichtet werden. Die Errichtung von oberirdischen PKW-Abstellplätzen ist nicht zulässig.

Die Aufschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit 2 Straßenbahnlinien und Buslinien in sehr gutem Ausmaß gegeben.

#### 4.3. Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung:

Die Tiefgarage ist mit einer Erdüberschüttung von mind. 70 cm auszuführen.

Der oberirdische Bereich der Tiefgarage ist zu bepflanzen und gärtnerisch auszugestalten. Dies ist mit einem detaillierten Aussenanlagenplan im Rahmen des Bauverfahrens nachzuweisen.

Flachdächer sind im Hofbereich zu begrünen.

### 5. **Städtebauliche Kenngrößen:**

Fläche des Bebauungsplangebietes: 19.140 m<sup>2</sup>

Verwendungszweck:

„Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren und „Allgemeines Wohngebiet“

Im Bebauungsplanungsgebiet bestehen:

20 straßenseitige Bestandsgebäude

6 hofseitige Bestandsgebäude + 3 Baracken

Liegenschaft Maiffredygasse 6-8 / Alberstraße 1 (Baulücke):

Bauplatzgröße: ca. 4.000 m<sup>2</sup>

Baupotential (ohne Kellergeschosse): ca. 4.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

Eckgebäude: Gebäudehöhe: 16,80 m, Gesamtgebäudehöhe: 23,0 m

Hofgebäude: Gebäudehöhe und Gesamtgebäudehöhe: 6,80 m

Restliches Planungsgebiet: Fläche: 15.140 m<sup>2</sup>

Weitere Baupotentiale:

Dachraumausbauten: u. a. Alberstraße 13 - Lessingstraße 18, Leonhardstraße 8 -10, Leonhardstraße 14, Maiffredygasse 14,

Aufstockung bei Gstk.: 552, Leonhardstraße 16

1-geschossiger Zubau im Innenhof bei Parkhotel

**6. Allgemeines:**

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 02.07 Bebauungsplan „Maiffredygasse – Leonhardstrasse – Lessingstrasse - Alberstrasse“ enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)