

Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A 14 - 010143/2020/0028

Stadt Graz
 Stadtplanungsamt
 Referat Bebauungsplanung

Bearbeiter
 DI Andreas Roschitz

Berichterstatter:in


Graz, 19. Mai 2022

03.27.0 Bebauungsplan

„Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorfsgasse -
 Beethovenstraße - Elisabethstraße“
 III. Bez., KG 63103 Geidorf

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs.
 1 und 3 Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
 gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
 Raumordnungsgesetz 2010
 Mindestanzahl der Anwesenden: 25
 Zustimmung von mehr als der ½ der
 anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt Graz beabsichtigt für das bebauungsplanpflichtige Gebiet in der „Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorfsgasse - Beethovenstraße - Elisabethstraße“ einen Bebauungsplan zu erstellen. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 11.451 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich überwiegend als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 - 2,5 ausgewiesen. Ein Teil des Gevierts weist die Ausweisung „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 - 2,5 auf.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan besteht für diesen Gebietsbereich eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (gem. 4.0 Stadtentwicklungsgesetz § 26 Abs. 26).

Der Bereich liegt des Weiteren innerhalb der Altstadtsschutzzone 3.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** idGF. liegt das Planungsareal in einem Innerstädtischen Wohn- und Mischgebiet mit zwei Funktionen: „Wohnen hoher Dichte/Zentrum“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen Vorplanungen zu einer Erweiterung des Betriebs Privatklinikum Leech vor:

- Bebauungsstudie Hugo-Wolf-Gasse 3 – architekturconsult ZT GmbH
- Bebauungsstudie Hugo-Wolf-Gasse 3 – Atelier Thomas Pucher ZT GmbH

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen vor:

- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 23.06.2021
- Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission vom 09.06.2021
- Stellungnahme der A10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 27.11.2020 und 17.06.2021.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 07. Juli 2021 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 03.27.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorfsgasse - Beethovenstraße - Elisabethstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 21. Juli 2021.

Auflage

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 15 Wochen, in der Zeit vom 22. Juli 2021 bis zum 30. September 2021, mit Fristverlängerung bis zum 04. November 2021, zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine Bürgerinformationsveranstaltung hat am 13. September 2021 im Livestream stattgefunden. Der Livestream war bis zum Ende der Auflagefrist am 04. November 2021 auf der Homepage der Stadt Graz abrufbar.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 22. Juli 2021 bis 04. November 2021 langten 9 Einwendungen, 1 Stellungnahme und 2 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1 (OZ 0008)

„[...]“

Verordnung §3 (4)

Um sicherzugehen, unterirdische Geschosse sind beim Bebauungsgrad von max. 0.65 nicht anzurechnen, auch wenn man einen Innenhof zur Belichtung des UG01 vorsieht? Das wäre jedenfalls unser Verständnis, das Baugesetz ist hier leider nicht sehr ausführlich.

Verordnung §5 (2) sowie Bebauungsplan

Zur Straße wird eine GH. max. von 16.00m bezogen auf das angrenzende Gelände festgesetzt. Laut Vermesser beträgt dieses Maß südlich angrenzend an den Bestand auf Grundstück 2514/3

bereits 16.46m. Vom Gehsteig gemessen, bei der Sockelmauer im Eck verspringt das Gelände um etwa 1m nach oben. Vielleicht wäre es gut textlich auf den Bestand Bezug zu nehmen, damit im Ergebnis sichergestellt wird, dass höhengleich an die Traufe des Nachbarn angebaut werden kann.

Verordnung §5 (5)

Dies gilt auch für die Dachneigung. Diese wurde von 30 bis 41 Grad festgesetzt. Das südliche Bestandsgebäude hat laut Vermesser zur Straße eine Dachneigung von 27 Grad. Wieder wäre es gut auf den Bestand Bezug zu nehmen, damit auch hier in der gleichen Dachneigung angebaut werden kann.“

Einwendungsbehandlung:

Ad Verordnung §3 (4):

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile von Gebäuden, Gebäudeteilen (Vordächer, Balkone udgl.) und Flugdächern sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Unterirdische Einbauten werden für die Ermittlung des Bebauungsgrades nicht herangezogen.

Ad Verordnung §5 (2) sowie Bebauungsplan

Bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde im Hinblick auf den vorherrschenden Gebietscharakter die Höhenentwicklung fachlich mehrfach geprüft und unter anderem auch mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission akkordiert. Die Bebauung am Grundstück 2528/1 setzt bezogen auf die Baumassenverteilung und Höhenentwicklung in der Hugo-Wolf-Gasse einen volumetrischen Abschluss. Der Schutzwürdigkeit der Bebauung in der Zinzendorfgasse wird dementsprechend Rechnung getragen, dass die im Bebauungsplan abgebildeten Volumina zum schützenswerten Bestand in Zinzendorfgasse entsprechend abrücken und andererseits auch die Höhenentwicklung entsprechend reglementiert wird. Das Planwerk zum Bebauungsplan sieht beim Grundstück 2528/1 vor, straßenseitig eine maximale Gebäudehöhe von 16,00 m und hofseitig eine maximale Höhe von 16,50 m zu ermöglichen, wobei als Höhenbezugspunkt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau heranzuziehen ist.

Ad Verordnung §5 (5):

Die Anregung zur Angleichung der Dachneigung an den baulichen Bestand wird aufgenommen. Der Bebauungsplan ermöglicht bei Satteldächern zukünftig eine Dachneigung von 27 bis 41°.

Einwendung 2 (OZ 0010)

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

8010 Graz, Anzengrubergasse 6

Vertreten durch Tina Fellner, MBA

„[...] die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 935 KG 63103 mit der Adresse Elisabethstraße 27, 8010 Graz.

Diese Liegenschaft liegt im aktuellen Gebiet des Bebauungsplans 03.27.0 für das Areal Hugo Wolf Gasse-Zinzendorfgasse-Beethovenstraße-Elisabethstraße. Das auf dieser Liegenschaft situierte Gebäude wird von der Karl Franzens Universität genutzt.

In dem gegenständlichen Bebauungsplan sind neue Baufluchtlinien ausgewiesen, die eine Verbauung im Innenhof der Liegenschaft Elisabethstraße 27 nicht mehr zulassen.

Bei gegenständlichem Gebäude ist jedoch unsererseits in den nächsten Jahren zum Zwecke der barrierefreien Erschließung des Universitätsgebäudes die Errichtung einer Liftanlage geplant.

Das dafür erforderliche Lifthaus müsste im Innenhof errichtet werden, was mit der aktuell vorgeschlagenen Baufluchtlinie nicht mehr durchführbar wird. Eine innenliegende Führung eines Aufzuges würde – sofern technisch überhaupt umsetzbar (Altbau!) - zu einer Verringerung der Nutzflächen und damit zu einem Wertverlust der Immobilie führen.

Wir erheben sohin im oben beschriebenen Umfang Einwendungen gegen den Bebauungsplan 03.27.0 und bitten um Kenntnisnahme sowie entsprechende Anpassung des Bebauungsplans.“

Einwendungsbehandlung:

Dem Wunsch der Errichtung einer Aufzugsanlage in Form eines Zubaus zu einem bestehenden Gebäude wird in der Auflagefassung bereits Rechnung getragen.

Gemäß § 4 „BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN“ Abs. (2) gelten die festgelegten Baugrenzlinien nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten und Kellergeschosse.

Ein Zubau einer Aufzugsanlage zu einem bestehenden Gebäude ist unter Bedacht des § 8 „FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG“ Abs(2) „Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden“ - möglich.

Stellungnahme 1 (OZ 0012)

**Energie Graz GmbH & Co KG
Schönaugürtel 65
8010 Graz**

„[...] Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 03.27.0 keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Seitens der Abt. Netzte Gas gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan 03.27.0 Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorfsgasse - Beethovenstraße – Elisabethstraße

Zusatz Energie Graz – Fernwärme

03.27.0 Hugo-Wolf-Gasse – Zinzendorfsgasse – Beethovenstraße - Elisabethstraße

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet und kurzfristigen Ausbaugbiet der Fernwärme. Einige Objekte in der Bebauungsplanfläche sind bereits mit Fernwärme versorgt, alle weiteren Objekte können mit den bestehenden Leitungen in der Zinzendorfstraße, Beethovenstraße und Elisabethstraße mit Fernwärme versorgt werden.

Eine Erschließung über die Hugo-Wolf-Straße ist grundsätzlich ebenfalls möglich.

Zusatz Energie Graz – Licht

Bezüglich des Bebauungsplans: „BAB 03.27.0 Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorfgasse - Beethovenstraße - Elisabethstraße“ gibt es seitens KL – Straßenbeleuchtung keine Einwände.

Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorfgasse - Beethovenstraße – Elisabethstraße befinden sich im angegebenen Areal Hausanschlusskästen bzw. Niederspannungstrassen und eine Hochspannungstrasse in der Beethovenstraße. Des Weiteren befindet sich auf dem Areal 2513/1 Beethovenstraße 8 eine Umspannstation. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Abbruchbescheid, Umspannstation sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Einwendung 3 (OZ 0013)

„[...] Rechtliche Rahmenbedingungen: Die wichtigsten Bestimmungen für Bebauungspläne werden in der Steiermark durch das Raumordnungsgesetz festgelegt. In § 40 Abs. (1) und (2) wird geregelt:

- (1) Jede Gemeinde hat zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. ...
- (2) Mit der Bebauungsplanung ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

Aufgabe und Inhalt der Bebauungsplanung sind außerdem (gemäß § 41 StROG) u.a.:

- Regelungen für den Ruhenden Verkehr;
- Freiflächen und Grünanlagen (Grundlagen zur Nutzung und Gestaltung);
- die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen
- und auch unterirdische Gebäudeteile.

➤ Die anzuwendenden Raumordnungsgrundsätze (gemäß § 3 StROG) lauten:

1. Die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen ist durch sparsame und sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser und Luft zu erhalten und, soweit erforderlich, nachhaltig zu verbessern.
2. Die Nutzung von Grundflächen hat unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie weitgehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen zu erfolgen. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
3. Die Ordnung benachbarter Räume sowie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen aller Gebietskörperschaften sind aufeinander abzustimmen.

Als Konkretisierung sind für die Umsetzung dieser Grundsätze die im StROG zusätzlich angeführten Ziele anzustreben.

Stadtentwicklungskonzept: Von den übergeordneten Festlegungen sind jedenfalls die relevanten Bestimmungen des STEK anzuwenden, hier speziell § 18 des dzt. gültigen STEK für ein innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet, für die Überlagerung von ZENTRUM und WOHNEN:

- (1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.
- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26).
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

Im STEK wird in § 26 Abs. 26 konkret u.a. bestimmt:

- Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.
- Gemäß STEK (Deckplan 2) und GAEG ist auch die Altstadtsschutzzone III zu berücksichtigen.
- Im Räumlichen Leitbild ist der Bereichstyp Blockrandbebauung festgelegt. Speziell hingewiesen wird (u.a.) auf die Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe und auch auf die zulässigen Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), aber keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten!
- Im Flächenwidmungsplan sind konkret (im Plan bzw. im VO.-Text) die relevanten Inhalte enthalten für
 - die Lärm-Sanierungsgebiete, (hier im Erläuterungsbericht S. 11 auch die konkreten Bereiche)
 - und das Naturdenkmal in der Hugo-Wolf-Gasse (Platane).
Im Erl.bericht S. 9 wird speziell auch auf den Erhalt der benachbarten Eiche hingewiesen und weiters darauf, dass der Baumbestand im gesamten Innenhof als besonders erhaltenswert einzustufen ist.

Derzeitige Situation: (aus dem Erläuterungsbericht, S. 8 und S. 13):

- Das Planungsgebiet weist überwiegend eine Blockrandbebauung mit Satteldächern auf. Entlang der Zinzendorfsgasse im Norden und entlang der Elisabethstraße im Süden findet sich eine geschlossene Bebauung unterschiedlicher Entstehungszeiträume. Während in der Elisabethstraße eine dreigeschoßige Blockrandstruktur mit einheitlich durchgängiger Trauflinie abzulesen ist, weisen die Gebäude in der Zinzendorfsgasse unterschiedliche Höhenentwicklungen auf. Entlang der Beethovenstraße finden sich im Planungsgebiet ein großmaßstäblicher U-förmiger Baukörper mit ablesbaren drei bis fünf Vollgeschoßen in offener Bebauung. An der Hugo-Wolf-Gasse finden neben zwei drei- bis viergeschossigen gründerzeitlichen Wohngebäuden im Blockrand, Restfragmente kleinteiliger Bebauungen und eine Baulücke mit schützenswertem Baumbestand.
Die Umgebung ist geprägt durch Blockrandbebauungen, unterschiedlicher Entstehungszeiträume, die teilweise Solitärbauwerken und Hofverbauungen durchsetzt sind.
- Des Planungsgebiets des Bebauungsplans 03.27.0 ist charakteristisch durch eine Blockrandbebauung mit Satteldächern geprägt. Entlang der Zinzendorfsgasse im Norden und

entlang der Elisabethstraße im Süden findet sich eine geschlossene Bebauung unterschiedlicher Entstehungszeiträume. Während in der Elisabethstraße eine dreigeschoßige Blockrandstruktur mit einheitlich durchgängige Trauflinie abzulesen ist, weisen die Gebäude in der Zinzendorfsgasse unterschiedliche Höhenentwicklungen zwischen zwei und drei Geschossen auf. Entlang der Beethovenstraße finden sich im Planungsgebiet ein großmaßstäblicher U-förmiger Baukörper mit ablesbaren drei bis fünf Vollgeschossen in offener Bebauung. An der Hugo-Wolf-Gasse finden neben zwei gründerzeitlichen Wohngebäuden im Blockrand, Restfragmente kleinteiliger Bauungen und ein Grundstück mit schützenswertem Baumbestand.

Zielsetzung des Bebauungsplanes:

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es die Charakteristik des Ensembles zu erhalten, Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, Hofbereiche zu entkernen und als Grünflächen zu revitalisieren sowie die geschützten Baumbestände zu erhalten.

Verfahren:

Bebauungsdichte: Ein unverzichtbares Kriterium für die Stadtplanung (und konkret im Flächenwidmungsplan und in den Bebauungsplänen) ist klarerweise die Bebauungsdichte. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt (für diesen Bebauungsplan) belanglos, ob die Antragsteller über die bestehenden Dichte Verhältnisse nicht informiert wurden oder nicht, sie sind jedenfalls jetzt zu berücksichtigen.

Es gilt jedenfalls das öffentliche Interesse. Klarerweise ist auch die Bebauungsdichte-Verordnung anzuwenden, allerdings gilt für den Bebauungsplan der im Flächenwidmungsplan eingetragene Rahmen für das Bebauungsplan-Gebiet, (nicht für jede Parzelle extra), und für eine beabsichtigte Überschreitung der max. Dichte stellen städtebauliche Gründe bzw. jene des Ortsbildes die Grundvoraussetzung dar.

(Und diese Bestimmungen können legalerweise auch nicht durch das Baugesetz ausgehebelt werden, da in § 29 Abs. (2) des Baugesetzes explizit auf den Bebauungsplan und Belange des Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hingewiesen wird und zusätzlich gemäß Abs. (3) im Interesse des Nachbarschaftsschutzes gelegenen Maßnahmen zu berücksichtigen sind und zusätzlich gemäß § (5) explizit auf die durch die Behörde zu wahren öffentlichen Interessen und auf die subjektiv-öffentlichen Interessen der Nachbarn hin-gewiesen wird).

Bei Berücksichtigung der im STEK für dieses Gebiet maßgebenden Bestimmungen ...

[(1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.

(2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.

(3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.

(4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26).

(5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes. ...]

... sollten von der Stadtplanung nicht primär die Möglichkeiten für eine weitere Verdichtung genutzt werden, sondern möglichst viele dieser relevanten Bestimmungen umgesetzt werden, z.B. nicht nur die Erhaltung der speziell geschützten Baumbestände, sondern nach Möglichkeit aller Baumbestände!

Das Bebauungsplangebiet liegt zwar in einem Bereich der Stadt, in dem es eine außerordentliche Vielfalt gibt; allerdings laufen auch hier die Bestrebungen nicht in die anzustrebende Richtung:

„Raumordnung im Sinn dieses Gesetzes ist die planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebietes, um die nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten“ (§ 1 Abs. (2) StROG), trifft dies noch zu? Wenn nicht nur in der Frühspitze die Einfahrtsstraßen nach Graz überlastet oder verstopft sind oder am Vormittag laufend PKW in die bestehende Tiefgarage in der Hugo-Wolf-Gasse einfahren, warum soll diese Entwicklung und Situation noch verstärkt werden?

Jetzt steht die Entscheidung vor uns, ob weitere Parkplätze für die „Wohlfühl-Klinik“ am Leech im Sinne des Gemeinwohls wichtiger sind oder aber die Erhaltung einer kleinen privaten Oase, bzw. vielleicht ein kleiner Kinderspielplatz und ein paar Bankerl - oder vielleicht sogar etwas mehr Natur in der Stadt.

Seit Jahrzehnten haben wir hier im Bereich Elisabethstraße – Zinzendorfsgasse mit dem Elisabeth-Hochhaus ein „denk´mal“, wie es in die Zukunft weitergehen soll.

Zwischen dem Elisabeth-Hochhaus und dieser Klinik gab es viele Jahrzehnte auch eine große Garage für die Nachbarschaft, die inzwischen durch eine Wohnanlage ersetzt worden ist. [Der Parkplatzbedarf ist dadurch nicht geringer, sondern in der Mobilität eher die Entwicklung zur Motorisierung verstärkt worden.

Für die abzuwägenden Ziele für die Umsetzung der Raumordnungsgrundsätze sind allerdings 2010 bei der Neufassung des Gesetzes für die Entwicklung der Siedlungsstruktur auch die Berücksichtigung von Klimaschutzziele aufgenommen worden. [„Jede Planfestlegung hat daher einen nachvollziehbaren Abwägungsprozess hinsichtlich der vorausschauenden Gestaltung des Lebensraumes unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (Adaption) und zur Bekämpfung des Klimawandels (Mitigation) zu enthalten“, ist den Anmerkungen dazu zu entnehmen].

Das ist offensichtlich noch nicht die allgemeine Praxis (- aber UNI und WegenerCenter sind hier nahe). Die Gegenwart ist die Entwicklung noch von einer Fortsetzung und Beschleunigung hin zu höherem, rascherem und intensiverem Bauen geprägt. Eine Trendwende wird immer schwieriger und reicht nicht mehr, (die Terrassensiedlung in St. Peter, z.B., hat zur Bewusstseinsbildung bei weitem nicht gereicht). Beim jetzigen Trend wird das Treibhausgasbudget von Graz 2031 ausgeschöpft sein, das gesamte!

Weitermachen wie bisher geht nicht. Wo können wir ansetzen? Seit langem bekannt und machbar:

- *Entkernung und Begrünung der Innenhöfe, massive Reduzierung der Bodenversiegelung;*
- *konsequente Verlagerung des innerstädtischen Verkehrs hin zur „Sanften Mobilität“;*
- *Integration des regionalen und des innerstädtischen Verkehrs (+ Sanfte Mobilität);*
- *eine massive Steigerung der Sanierungsrate für Bestandsgebäude (Beisp. Dieselweg);*
- *Initiative zur Errichtung riesiger Wärmespeicher (selbe Energiemenge wie für Strom);*
- *verstärkte Dezentralisierung und Nahversorgung; kommunale Initiative für Zustelldienste;*
- *Umsetzung der bestehenden komm. Konzepte wie „grünes Netz“ und für die Freiflächen-Ausstattung.*

Mit dem dringlichen Ersuchen um Berücksichtigung der dringendsten relevanten Punkte“.

Einwendungsbehandlung:

In der Einwendung ist überwiegend unklar, welche Einwendungspunkte speziell für den gegenständlichen Bebauungsplan eingebracht worden sind.

Unabhängig von der Erstellung des Bebauungsplanes wird in der Stadt Graz an mehreren Projekten der Straßenraumgestaltung (Baumpflanzungen) bzw. an einer verbesserten Grünraumausstattung (Grünraumoffensive) gearbeitet.

Die raumordnungsrechtlichen Grundlagen – Stmk. Baugesetz, Stmk. Raumordnungsgesetz, 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF, 4.0 Flächenwidmungsplan idgF., 1.0 Räumliche Leitbild – wurden bei der Erstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt.

Ad Bebauungsdichtewerte:

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes in allen drei Dimensionen - Länge, Tiefe, Höhe - durch Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Gebäudehöhen- bzw. Gesamthöhe-Begrenzungen und die teilweise Festlegung des Bebauungsgrades ist die mögliche Bruttogeschossfläche und somit die mögliche Bebauungsdichte festgelegt, auch wenn keine konkrete Zahl definiert worden ist.

Nullmeldung 1 (OZ 0014)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

Wartingergasse 43

8010 Graz

„[...] Zur Kundmachung Stadt Graz vom September 2021 betreffend die Auflage des Bebauungsplanes 03.27.0 „Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorfgasse“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen.“

Einwendung 4 (OZ 0015)

„[...] Der Hauseigentümer vom Haus „Hugo-Wolf-Gasse 7“ übermittelt nachstehend – in offener Frist – seine Einwendung zu oben genanntem „03.27.0 Bebauungs-plan“.

Zu den übermittelten Unterlagen führt der Hauseigentümer wie folgt aus:

Bei Durchsicht des auf der Homepage: <http://www.graz.at/bebauungsplanung> abgerufenen Entwurfes des Bebauungsplanes musste ich Widersprüchlichkeit feststellen.

A.

Zu: VERORDNUNG – Stadt Graz,

Entwurf – Auflage

GZ.: A 14 – 010143/2020/0006, ohne Datum

„Hugo-Wolf-Gasse – Zinzendorfgasse – Beethovenstraße – Elisabeth-straße“,

III. Bez., KG 63103 Geidorf

Zu Seite 1:

- „... § 2 Bauungsweisen, Verwendungszweck ...
(3) Für den „Bauplatz A“ wird die offene Bebauung festgelegt. ...“

„... § 3 Bauplätze, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Abstände ...

(2) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke Nr. 2513/1, 2513/2 sowie 2514/1, jeweils KG 63103 Geidorf, mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 3580 m².“

Hierzu ist festzuhalten:

Die Bebauung von Gstk. Nr. 2513/1, KG 63103 Geidorf, hält die zu den Gstk. Nr. 2508 und Gstk. Nr. 2510, beide KG 63103 Geidorf, laut § 13 Stmk. BauG 1995, LGBl. Nr. 1995/59 i.d.g.F., festgelegten sog. „Mindestgrenzabstände“ nicht ein.

„Bauplatz A“ wird daher lt. Auflageplan „03.27.0 Bebauungsplan, „Hugo-Wolf-Gasse – Zinzendorfsgasse – Beethovenstraße – Elisabethstraße“, III. Bez., KG 63103 Geidorf“ nicht konform der im Stmk. BauG 1995, LGBl. Nr. 1995/59 i.d.g.F., vorgesehenen Abstände bebaut. Daher, Stmk. BauG 1995, LGBl. Nr. 1995/59 i.d.g.F., ist einzuhalten.

- „... § 3 Bauplätze, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Abstände

...

(3) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke Nr. 2529/1; 2529/2 sowie 2530; 50/3; jeweils KG 63103 Geidorf, mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 1192 m². ...“

ferner

(4) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

„Bauplatz A“	höchstens: 0,47	→ 1682,60 m ²
„Bauplatz B“	höchstens: 0,43	→ 512,56 m ²
Gstk. Nr. 2528/1	höchstens: 0,65	→ 440,05 m ²
Gstk. Nr. 2532	höchstens: 0,37	→ 223,85 m ²

Hieraus ergibt sich:

- Die Gstke. Nr. 2514/4, 2514/3, 2528/1, 2527/1, 2527/5, 2531/1, 2532, 2513, 2511, 2510, 2508, 2507/1 und 2507/2, alle KG 63103 Geidorf, sind keine „Bauplätze“.
 - Eine Definition des Begriffes „Bauplatz“ fehlt, oder können Grundstücke beliebig zu sog. „Bauplätzen“ zusammengelegt werden, um Dichtewerte „ausgleichen“ zu können?
 - § 4, Stmk. BauG 1995, LGBl. Nr. 1995/59 i.d.g.F., kennt den Begriff „Bauplatz“ nicht.
 - Gstk. Nr. 50/3, KG 63103 Geidorf, wurde in dem der „Verordnung“ beigeschlossenem Übersichtsplan nicht ausgewiesen. Eine Richtigstellung des Lageplanes wird gefordert.
- „... (5) Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.

...

Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) für das Grundstück Nr. 2528/1 zulässig.“

Hierzu ist festzustellen:

Die „Verordnung“ unterlässt eine logische nachvollziehbare Begründung, aus welchen städtebaulichen oder kommunalfunktionalen Gründen für Gstk. Nr. 2528/1, KG 63103 Geidorf, eine singuläre und gegen die Bebauungsdichte-Verordnung 1995, LGBl. Nr. 2011/58 i.d.g.F., verstoßende Ausnahmegewilligung ausgesprochen.

Der Verfasser beantragt daher auch für „Bauplatz“ oder Gstk. Nr. 2514/4, KG 63103 Geidorf, ebenfalls die Genehmigung einer unlimitierten Höhe der Bebauungsdichte und die Genehmigung eines Flachdaches mit jener Begründung, die als Begründung der Ausnahmegenehmigung für Gstk. Nr. 2528/1, KG 63103 Geidorf, akzeptiert wurde.

Zu Seite 1 und 2 wird der Bebauungsgrad wie folgt limitiert:

- für „Bauplatz A“ (höchstens: 0,47)
- „Bauplatz B“ (höchstens: 0,43)
- Gstk. Nr. 2528/1 (höchstens: 0,65)
- Gstk. Nr. 2532 (höchstens: 0,37)

Die Werte schwanken bei diesen Grundstücken bzw. „Bauplätzen“ zwischen $BBG=0,37$ und $BBG=0,65$. Es ermangelt eine logisch nachvollziehbare Begründung für diese extreme „Spannweite“ von ca. 75 %.

Hierzu ist festzustellen:

Es scheint ein Akt von Ungleichbehandlung vorzuliegen:

Allen Grundeigentümern muss mitgeteilt werden, nach welchen Kriterien der Bebauungsgrad für ihre Liegenschaft festgelegt wurde.

Zu Seite 2f:

- zu „§ 5 – Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer“ wird festgehalten:

(1) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweils angrenzende Gehsteigniveau.

(2) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende natürliche Gelände.

und

(3) Für den „Bauplatz A“ gilt für die angeführten Gebäude- und Gesamthöhen der Höhenbezugspunkt: $\pm 0,00 = 366,267 \text{ m ü.A. ...}$

Hierzu ist festzuhalten:

Es wird nicht logisch nachvollziehbar dargelegt, welche der Punkte (1) und (2) für die unterschiedlichen Grundstücke sowie „Bauplatz B“ verbindlich sind, da sowohl das „Gehsteigniveau“ als auch das „Gebäudeniveau“ innerhalb der Fläche eines Grundstückes schwanken (können).

Eine Ausweisung der Bezugshöhen hat in „03.27.0 Bebauungsplan – Entwurf“ zu erfolgen, dieser ist neuerlich aufzulegen.

Zu Seite 3f wird ausgeführt:

- „§ 6 Formale Gestaltung von Gebäuden“

...

„(2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig. ...“

Hierzu ist festzustellen:

Die Bestandsaufnahme für die Erstellung des Bebauungsplanes 03.27.0 erfolgte nachlässig und flüchtig, sodass die straßenseitigen Erker und Balkone der Häuser Hugo-Wolf-Gasse Nr. 5 und Nr. 7 übersehen wurden.

Beide Objekte wurden 1914 errichtet, Haus „Hugo-Wolf-Gasse Nr. 7“ zudem in den einschlägigen Veröffentlichungen des „Bundesdenkmalamtes“ erwähnt und abgebildet. Es ist zu hoffen, dass diese Erker und Balkone nicht durch einen „weiteren Irrtum“ des Magistrats abgerissen werden.

B.

**Zu: KUNDMACHUNG – Stadt Graz,
Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes und Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 1,
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010
GZ.: A 14 – 010143/2020/0006, ohne Datum
03.27.0 Bebauungsplan
„Hugo-Wolf-Gasse – Zinzendorfgasse – Beethovenstraße – Elisabethstraße“,
III. Bez., KG 63103 Geidorf**

Keine Stellungnahme!

C.

**Zu: ERLÄUTERUNGSBERICHT – Stadt Graz,
GZ.: A 14 – 010143/2020/0006, ohne Datum
03.27.0 Bebauungsplan
„Hugo-Wolf-Gasse – Zinzendorfgasse – Beethovenstraße – Elisabethstraße“,
III. Bez., KG 63103 Geidorf**

Zu Seite 14:

- „... § 3 Bauplätze, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Abstände.

...

„Zur Umsetzung der städtebaulichen Intentionen wurden unter größtmöglicher Berücksichtigung der Eigentümer mehrere Bauplätze festgelegt.

Zur Umsetzung der Ziele werden für Bauplätze und Einzelgrundstücke

Einzelne Bebauungsgrade, Festlegungen zu Abstandsunterschreitungen als auch die Möglichkeiten zu Dichteüberschreitungen festgelegt. ...“

Hierzu ist festzustellen:

- Als Bewohner jenes Gebietes, das vom Bebauungsplan Nr. 03.27.0 erfasst werden soll, ersuche ich um Bekanntgabe der berücksichtigten Eigentümer und die Kriterien ihrer Auswahl. Wie viele Eigentümer welcher Grundstücke – absolut und relativ – wurden eingebunden?
- Es werden wiederum die Begriffe „Bauplatz“ und „Einzelgrundstück“ alternierend verwendet. Ich ersuche um Bekanntgabe deren logisch nachvollziehbaren Definitionen.
- Es werden „Festlegungen zu Abstandsunterschreitungen“ bekanntgegeben.

Ich ersuche um Bekanntgabe deren logisch nachvollziehbaren Begründungen. Sie sind zurzeit nicht durch LGBl. Nr. 1995/59 i.d.g.F., gedeckt.

§ 13 Stmk. BauG 1995, LGBl. Nr. 1995/59 i.d.g.F., wird in Abs (8) festgelegt wie folgt:
„... Die Behörde kann geringere Abstände von den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden zulassen
- für Nebengebäude oder

- wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Altstadterhaltung, des Denkmalschutzes oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz (Ensemble) liegt.
- für Außenaufzugsanlagen ...“

Hierzu ist festzustellen:

Die Abstandsunterschreitungen für „Nebengebäude“ und „Außenaufzugsanlagen“ entsprechen dem Stmk. BauG 1995, LGBl. Nr. 1995/59 i.d.g.F.

Die im Pkt. (2) begründenden Interessen werden nicht angegeben:

- Ortsbildschutz: Durch den Abbruch der Villa Benedek, des österreichischen Feldherrn in der Schlacht von Königgrätz 1860 zugunsten eines Neubaus auf Gstk. Nr. 2513/1, KG 63103 Geidorf, wurde das Ortsbild im Bereich von „Bebauungsplan 03.27.0“, wurde das Ortsbild bereits irreversibel verändert.
- Altstadterhaltung: Wenn die Grazer Altstadterhaltungskommission ihre Zustimmung zu den Umbauten auf den Gstk. Nr. 2513/1, 2513/2, 2512, alle KG 63103 Geidorf, gab, so berücksichtigte sie – „diskussionslos“ – die bereits eingetretene, irreversible Abwertung des Ortsbildes im Bereich Beethovenstraße / Hugo-Wolf-Gasse an. Somit fällt dieses potentielle Argument weg.
- Denkmalschutz: Kein Gebäude im Planungsbereich, das als schutzwürdig im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DMSG), BGBl. Nr. 533/1923 i.d.g.F., bekanntgegeben wurde, wird durch „Unterschreitungen“ berührt.
- Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz: Zum Bereich des „Bebauungsplan 03.27.0“ besteht nunmehr keine baukulturell bemerkenswerte Bausubstanz, die, um ihr Erscheinungsbild zur Geltung bringen zu können, einen „nahe heranrückenden Neubau“ als „Passepartout“ benötigt.

Hierzu ist festzustellen:

§ 13 Abs (8) Stmk. BauG 1995/59 i.d.g.F., wurde bei der Genehmigung zur Bebauung von Gstk. Nr. 2513/1, KG 63103 Geidorf missachtet, indem kein logisch nachvollziehbares Gutachten eingeholt wurde.

Der Versuch, einen dem Baugesetz widersprechenden „Grenzabstand“ bewilligt zu haben, durch einen dem Stmk. BauG widersprechenden „Gebäudeabstand“ zu „kaschieren“, findet im Stmk. BauG 1995 keine Deckung.

Zu Seite 15f:

- „... Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z. B. Stiegenhäuser und Lifte in untergeordneten Ausmaß auszusehen sind ...“

Hierzu ist festzustellen:

Soll der vorletzte Ausdruck „anzusehen“ oder „anzusetzen“ lauten?

- „... Zum Erhalt des Gebietscharakters sind Dächer als Steildächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 30° bis maximal 41° und Ziegeldeckung. ... Am „Bauplatz A“ kann von dieser Festlegung abgewichen werden, hier sind ausschließlich begrünte Flachdächer möglich. ...“

Durch Festlegen einer unlimitierten Bebauungsdichte können somit Flachdachkonstruktionen die Qualität „gebietstypisch“ und „Steildächern“ erhalten.

Hierzu ist festzustellen:

Es ermangelt eine logisch nachvollziehbare Begründung, dass gerade und ausschließlich eine bauliche Anlage, die auf Gstk. Nr. 2528/1, KG 63103 Geidorf, errichtet werden soll, die „Erhaltung des Planungsgebietes 03.27.0 – durch ein – abweichend von den Festlegungen für alle übrigen künftigen Bauten – nicht gefährdet.

Oder soll an dieser Stelle ein weiterer Hubschrauberlandeplatz – mit Spitalanschluss – entstehen?

D.

Zu: 03.27.0 Bebauungsplan – Entwurf

GZ.: A 14 – 010143/2020/0006, ohne Datum

03.27.0 Bebauungsplan

„Hugo-Wolf-Gasse – Zinzendorfgasse – Beethovenstraße – Elisabethstraße“,

III. Bez., KG 63103 Geidorf

- Die im Planungsgebiet bestehenden Gebäude sind nicht der beigeschlossenen Planzeichenerklärung entsprechend als: „Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummern“ dargestellt.

Hierzu ist festzustellen:

Der aufliegende „03.27.0 Bebauungsplan – Entwurf“ entspricht nicht der beigeschlossenen Planzeichenerklärung.

Er ist somit richtigzustellen und der überarbeitete Entwurf des „03.27.0 Bebauungsplan – Entwurf“ nochmals – richtiggestellt – aufzulegen.

E.

Zu: Sonstiges

GZ.: A 14 – 010143/2020/0006, ohne Datum

03.27.0 Bebauungsplan

„Hugo-Wolf-Gasse – Zinzendorfgasse – Beethovenstraße – Elisabethstraße“,

III. Bez., KG 63103 Geidorf

Nachstehende Punkte werden erwähnt, jedoch nicht weiter geklärt:

- Wie soll die Unterführung der Hugo-Wolf-Gasse ausgeführt werden:
 - mit Rampen welcher Neigung?
 - mit Ableiten aller Niederschläge à la 2021?
 - mit gesicherten Fußgängerführungen?
- Ist es vertretbar, bei den Corona-Pandemie Erfahrungen zu Sanitärzentren bzw. Kliniken in einer stark frequentierten und dicht bebauten Schul- und Wohngegend zu erweitern?
- Wie sollen Fundierungen und Unterfangen der bestehenden Bebauung bei tieferliegender Straßentrasse und gestauten Aquaeferen erfolgen?
- Wie sollen bei Überschreitungen der Bebauungsdichten die sog. „Grenz-abstände“ lt. Stmk. BauG 1995, LGBl. Nr. 1995/59 i.d.g.F., bewahrt bzw. eingehalten werden?

- *Wie wird sichergestellt, dass die konsentierten Flachdächer nicht als Hubschrauberplätze genutzt werden?*

Mit dem Ersuchen um ausführliche Klärung.“

Einwendungsbehandlung:

Ad Bauplatz A

Im Planwerk wurde für den Bauplatz A die Baugrenzen so gewählt, dass ein Abstand zu den nachbarlichen Grundgrenzen gegeben ist, daher wurde in der Verordnung im § 2 (3) die offene Bebauung gewählt. Es wurde das Bestandgebäude in seinen Abmessungen umfasst.

Im § 3 (6) wurde die Abstandunterschreitung für zulässig erklärt.

Ad Festlegungen von Bauplatz

Im § 3 der Verordnung und auch graphisch im Planwerk (gelbe Umrandung und Bauplatzbezeichnung) wurden die Grundstücke die im gleichen Eigentum sind jeweils als ein Bauplatz zusammengefasst.

Ad Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile von Gebäuden, Gebäudeteilen (Vordächer, Balkone undgl.) und Flugdächern sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Unterirdische Einbauten werden für die Ermittlung des Bebauungsgrades nicht herangezogen.

Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzen aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden zu erwirken. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Es ist keine Ungleichbehandlung, sondern wurde für jedes Grundstück genau berechnet.

Ad Dachformen

Prinzipiell ist die überwiegende Dachform im Planungsgebiet, das Satteldach. Aus diesem Grund wurde in der Verordnung im § 5 (5) die Dachneigung festgelegt. Lediglich für den Bauplatz A gibt es die Ausnahme, hier sind ausschließlich Flachdächer (wie bereits im Bestand) möglich.

Ad Höhenbezugspunkt

§ 5 (2) ist entfallen, es gilt als Höhenbezugspunkt nur mehr das angrenzende Gehsteigniveau.

Ad Erker, Loggien und Balkone

Im gesamten Straßengeviert hat ein einziges Gebäude straßenseitig einen über die Bauflucht vortretenden Erker, somit kann im Planungsgebiet nicht von einem gebietsprägenden Element ausgegangen werden und straßenseitig über die Straßenfluchtlinie ragende Erker wurden deshalb ausgeschlossen.

Die Möglichkeit zur plastischen Gestaltung von Straßenfassaden wird gemäß § 6 (3) „Straßenseitige Gestaltungselemente dürfen max. 30 cm über die Baufluchtlinie hervortreten“ in einem gebietsverträglichen Maß ermöglicht.

In bestehende Bewilligungen wird natürlich nicht eingegriffen.

Ad Plandarstellung

Die Plandarstellung ist korrekt, innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes werden durch die Baufluchtlinien und Baugrenzzlinien die zukünftigen Bauvolumina abgebildet. Die Bereiche haben eine weiße Grundfläche, die Bestandgebäude außerhalb der Planungsgebietes bzw. außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzzlinien werden grau dargestellt. Die Hausnummern sind in beiden Fällen vorhanden.

Ad Unterführungen

Im Erläuterungsbericht des Entwurfes wurde dargelegt, dass es im Vorfeld Überlegungen gab, entweder eine oberirdische Brückenverbindung über die Hugo-Wolf-Gasse oder einen unterirdischen Gang unter der Hugo-Wolf-Gasse zu errichten.

Eine oberirdische Brückenverbindung wurde seitens der Stadtplanung aus Gründen des Ortsbildes abgelehnt. Eine unterirdische Verbindung (Gang) wäre prinzipiell möglich, jedoch müsste das Einvernehmen mit dem Grundeigentümer (Straßenamt der Stadt Graz) hergestellt werden. Eine Unterführung bzw. Rampe war nie angedacht.

Ad Kliniken und Sanitärzentrum/Corona-Pandemie

Das Planungsgebiet ist als Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss im 4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Gemäß §30 (1) 3. des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes sind folgende Nutzungen im Kerngebiet möglich.

Kerngebiete, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,*
- Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,*
- Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten,*
- Verwaltung und Büros*

und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. Ist ein Widerspruch zur Eigenart des Kerngebietes gegeben, kann die Zulässigkeit der Errichtung von Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Es wird somit festgehalten, dass eine Klinik/Sanitärzentrum möglich ist, jedoch nicht ausschließlich verordnet wurde. Es obliegt somit jedem Eigentümer, welche Nutzung er im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen möchte.

Ad Bautechnische Details

Fundierungen, Unterfangungen und Entwässerungsmodelle müssen im späteren Baubewilligungsverfahren nach dem Steiermärkischen Baugesetz dargestellt und geprüft werden. Diese Materien können in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden.

Ad Hubschraube-Landeplatz

Ein Hubschraube-Landeplatz ist nicht vorgesehen und kann auch nicht nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in einem Bebauungsplanverfahren genehmigt werden. Hier kommt das Luftfahrtgesetz zur Anwendung.

Nullmeldung 2 (OZ 0016)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau der Steiermärkischen Landesregierung
Bahnhofgürtel 77
8020 Graz

„[...] Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum in Abstimmung mit der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, eine Nullmeldung erstattet.“

Einwendung 5 (OZ 0017)

Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission
Landhausgasse 7
8010 Graz

„[...] Das Gebiet des geplanten Bebauungsplans 03.27.0 „Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorf-gasse - Beethovenstraße - Elisabethstraße“ umfasst eine Blockrandbebauung, die an der Zinzendorf-gasse und der Elisabethstraße geschlossen und bauzeitlich, typologisch und stilistisch mehr oder weniger homogen und in der Hugo-Wolf-Gasse und der Beethovenstraße teilweise offen und heterogen bebaut ist.

Die Bebauung an der Zinzendorf-gasse stammt überwiegend aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts, besteht aus einem biedermeierlichen Bestand mit meist zwei-, selten dreigeschoßigen, langgestreckten, traufständigen Gebäuden mit Satteldach und ist stadtentwicklungsgeschichtlich der älteste Bereich des gegenständlichen Gebietes (siehe Abb. 3: Ausschnitt Franziszeischer Kataster um 1830). Die zweitälteste Bebauung ist die zwei bis dreigeschoßige Bebauung an der Elisabethstraße aus dem dritten Viertel des 19. Jahrhunderts. Beide Bereiche zeichnen sich durch eine verspringende, aber annähernd gleiche Trauf- und Firsthöhe aus. Die uneinheitliche Bebauung an der Hugo-Wolf-Gasse und der Beethovenstraße ist aus der Spätgründerzeit bzw. den 1960er Jahren und weist höchst unterschiedliche Gebäudehöhen auf.

*Die **Zinzendorf-gasse** führt von der Glacisstraße Richtung Osten bis zum Sonnenfelsplatz. Ihre zwei- bis dreigeschoßige Bebauungsstruktur wird im westlichen Teil durch kleinteilige Handwerkerhäuser, im östlichen durch Miethausbebauung charakterisiert. Die Gebäude werden durch vorspringende Erker und Gusseisenbalkone gegliedert. Die Bebauung ist vor der Leechkirche unterbrochen, die erste Siedung um die Kirche musste 1663 wegen der Türkengefahr abgebrochen werden. Der westliche Bereich war bis 1820 großteils durch Handwerkerhäuser bebaut, ab 1825 entstand die folgende, bürgerlich geprägte Wohnhausverbauung. Von 1897 bis 1939 führte die Straßenbahnstrecke nach Mariatrost durch die Gasse. Das ursprüngliche Biedermeier-Vorstadt-Straßenbild ist bis heute erhalten geblieben.*

*Die **Elisabethstraße** ist eine ab 1853 gerade angelegte Ost-West verlaufende (Geometer-) Straße, die von der Glacisstraße zum Leonhardplatz führt. Bis zur Strassoldogasse zeigt sie eine geschlossene, früh- bis spätgründerzeitliche Verbauung, teilweise mit Palais-Charakter. Im Straßenabschnitt zwischen der Strassoldogasse und dem Leonhardplatz wurde sie ab 1870 als Platanenallee mit Villenverbauung angelegt. Ihr großteils intakt erhaltenes, oft reich gegliedertes historistisches Erscheinungsbild weist sie als repräsentative Wohnstraße von Graz aus.*

*Die **Hugo-Wolf-Gasse** wurde ab Anfang des 20. Jahrhunderts angelegt und verbindet die Zinzendorf-gasse und die Elisabethstraße in Nord-Süd-Richtung. Sie weist eine unterschiedliche Bebauung aus dem 20. Jahrhundert auf, nur am Eingang zur Zinzendorf-gasse befindet sich eine im Kern ältere Biedermeierverbauung. An der Ostseite wird sie durch das Doppelwohnhaus Nr. 5 und 7 aus dem Übergangsstil vom Späthistorismus und dem Jugendstil geprägt. An der Westseite steht*

das von der Straßenflucht abgerückte „Elisabeth-Hochhaus“, das erste innerstädtische Wohn-Hochhaus aus den 1960er Jahren. Im Bereich des unbebauten Grundstücks Hugo-Wolf-Gasse 9 befindet sich eine als Naturdenkmal geschützte Platane. In der Hugo-Wolf-Gasse 11 befindet sich ein zweigeschoßiges Gebäude mit bereits ausgebautem Dach. Es wurde 1851 als Stallgebäude errichtet und 1965 umgebaut und aufgestockt.

Die **Beethovenstraße** verläuft vom Sonnenfelsplatz nach Süden bis zur Leonhardstraße. Ihr nördlicher Teil wurde im Zuge der Parzellierung der Breunerhofgründe geplant und ab 1851 angelegt. Nördlich der Elisabethstraße weist sie vorwiegend historistische Verbauung auf, die durch Bauten aus dem 20. Jahrhundert durchsetzt wird. An ihrer Ostseite wird die Häuserfront durch den Garten des Palais Kottulinsky unterbrochen. An ihrer Westseite befindet sich ein Institutsgebäude der Karl-Franzens-Universität, das sich auf dem Grundstück einer 1965 abgebrochenen Villa liegt.

Das ab 1825 erbaute, großteils zweigeschoßige Ensemble des überwiegend biedermeierlichen Hausbestandes aus dem zweiten Viertel des 19. Jahrhunderts **in der Zinzendorfsgasse** ist im Sinne des § 4 GAEG 2008 in seiner baulichen Charakteristik und in seinem Erscheinungsbild **schutzwürdig**. Die gestaltwirksamen Merkmale, die die Schutzwürdigkeit begründen, sind die Gebäudehöhe, die Dachform, die Dachneigung, die Dachdeckung, die Fassaden mit Fassadenschmuck und Fenstern und die Gebäudeproportionen. Die Erdgeschoßzonen sind teilweise durch Geschäftseinbauten verändert, besitzen aber noch häufig ihre historischen Eingangsportale.

Das ab 1853 erbaute, großteils dreigeschoßige Ensemble des früh- bis späthistoristischen Hausbestandes aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts **in der Elisabethstraße** ist im Sinne des § 4 GAEG 2008 in seiner baulichen Charakteristik und in seinem Erscheinungsbild **schutzwürdig**. Die gestaltwirksamen Merkmale, die die Schutzwürdigkeit begründen, sind die Gebäudehöhe, die Dachform, die Dachneigung, die Dachdeckung, die Fassaden mit Fassadenschmuck, Fenstern und Portalen und die Gebäudeproportionen.

Bauliche Veränderungen in beiden Straßenzügen unterliegen daher unter Bedachtnahme auf § 5 GAEG 2008 dem Einfügungsgebot nach § 7 GAEG 2008.

Das Doppelwohnhaus Nr. 5 und 7 in der **Hugo-Wolf-Gasse** vom Anfang des 20. Jahrhunderts sowie die Eckhäuser zur Zinzendorfsgasse und zur Elisabethstraße sowie das „Elisabeth - Hochhaus“ sind im Sinne des § 4 GAEG 2008 in ihrer baulichen Charakteristik und in ihrem Erscheinungsbild **schutzwürdig**. Ebenso schutzwürdig ist die im Bereich des unbebauten Grundstücks Hugo-Wolf-Gasse 9 befindliche als Naturdenkmal geschützte Platane.

Die gründerzeitliche Verbauung der **Beethovenstraße** ist im Sinne des § 4 GAEG 2008 in ihrer baulichen Charakteristik und in ihrem Erscheinungsbild schutzwürdig. Das östliche Eckgebäude zur Elisabethstraße, das Palais Kottulinsky, ist im Sinne des § 4 GAEG 2008 in seiner baulichen Charakteristik und in seinem Erscheinungsbild **besonders schutzwürdig**. Bauliche Veränderungen der genannten Gebäude in diesen zwei Straßenzügen unterliegen daher unter Bedachtnahme auf § 5 GAEG 2008 dem Einfügungsgebot nach § 7 GAEG 2008.

Auszug aus der ASVK-Voranfrage vom 09.06.2021:

„Die schutzwürdigen Charakteristika der historischen Bebauung dieses Teils der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts sind die aus dem Straßenraum zurückweichenden Satteldächer mit der Ausbildung der Gesimse, die Gebäudetiefe, die großteils geschlossene Blockrandbebauung und die ausgebildeten Lochfassaden mit typischer Fenster- und Portalanordnung.

Laut § 4 des GAEG 2008 sollen alle gestaltwirksamen Merkmale des äußeren Erscheinungsbildes eines schutzwürdigen Gebäudes erhalten werden.

Die Häuser in der Zinzendorfsgasse finden ihre Wurzeln im Biedermeier, jene in der Elisabethstraße in der Gründerzeit. Weder die Häuser in der Zinzendorfsgasse (30, 32, 34) noch die Häuser in der Elisabethstraße (23, 25, 27) haben städtebauliches Entwicklungspotential. Sie sind als Teil der

historischen Bebauung **für diesen Bereich der Stadt charakteristische und nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdige Ensembles.** Damit folgt die ASVK der laufenden Spruchpraxis für diese Gebäude. Auch die Häuser Hugo-Wolf-Gasse 5+7 sind schutzwürdig und städtebaulich nicht erweiterbar.“ Laut § 7 (2) dürfen Veränderungen bewilligt werden, die sich durch ihre baukünstlerische Qualität in Bezug auf strukturelle Gliederung der Baukörper, der Unverwechselbarkeit der Ansichten, der räumlichen Proportionen, des Grades der Innovation, der Auswahl der Materialien, der Farbgebung und des Beitrages des Bauwerkes zur Geschichtsbildung auszeichnen und sich in das Erscheinungsbild des Stadtteiles einfügen und die Charakteristik des äußeren Erscheinungsbildes des schutzwürdigen Bauwerkes im Sinne des § 4 nicht beeinträchtigen.

Elisabethstraße: Die bestehende Bebauung in der Elisabethstraße wird im Bebauungsplan übernommen, allerdings mit einer Erweiterung über die Ecke in die Hugo- Wolf-Gassen hinein. Dabei wird mit gleicher Geschoßigkeit, gleicher Traufe und gleichem First eine Eckbebauung ermöglicht, wie sie an der anderen Ecke des Viertels in der Ecke Zinzendorfasse / Beethovengasse bereits im Bestand vorliegt. Die Maßnahme kann **positiv** beurteilt werden.

Hugo-Wolf-Gasse: Ansonsten bleibt die Hugo-Wolf-Gasse, abgesehen von der Bebauung Hugo-Wolf-Gasse 3, von baulichen Maßnahmen unberührt. Die bestehenden Grünflächen bleiben als solche von Bebauung freigestellt.

In der Hugo-Wolf-Gasse 3 wird die Baukörperhöhe, -tiefe und Form der angrenzenden Häuser Hugo-Wolf-Gasse 5+7 fortgeführt, zur niedrigeren Bebauung in der Zinzendorfasse hin wird mit einem 1-geschossigen Baukörper gekoppelt. Auch diese Maßnahme ist **positiv**.

Zinzendorfasse: In der Zinzendorfasse wird die bestehende Bebauung straßenseitig weitgehend in den bebauungsplan einbezogen.

Lediglich beim Haus Zinzendorfasse 32 wird eine steilere Dachneigung, als im Bestand vorhanden, ermöglicht. Die bestehende Dachneigung ist flacher als jene der angrenzenden Häuser, diese Maßnahme kann daher positiv beurteilt werden. Hofseitig wird die Gebäudeflucht des Nachbarhauses Zinzendorfasse 34 aufgenommen, sodass die Gebäudetiefe um ca 3m erweitert werden kann. Hofseitig wird ein neuer, 8m (!) in den Hof vorspringender Risalit ermöglicht, eine Maßnahme, die in der Zinzendorfasse nicht ungewöhnlich ist und im Bestand schon angedeutet ist. Damit einhergehend wird eine Hoffreimachung der bestehenden Gebäude im Hof angestrebt. Die Maßnahme kann **positiv** beurteilt werden, da die hofseitige Fassade im Bestand bereits zergliedert ist.

Beethovenstraße: In der eingeschößig bebauten Beethovenstraße 4 wird eine straßenbegleitende Aufstockung mit 2 Geschossen und Dachgeschoß ermöglicht, der Gebäudekontur von Beethovenstraße 2 folgend. Auch diese Absicht wird **positiv** beurteilt.

Zum Verordnungstext:

§5 Abs. 10 Haustechnikanlagen bei Flachdächern:

„Haustechnikanlagen bei Flachdächern sind mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z. B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.“

Im Bereich von Schutzzonen gilt die Dachlandschaftsverordnung. Hier sollten nicht per Verordnung Haustechnikanlagen auf dem Dach zur Anordnung empfohlen werden. Vielmehr sollte darauf hingewiesen werden, dass Haustechnikanlagen in der Schutzzone im Gebäude integriert anzuordnen sind.

§6 Abs. 2: Unzulässigkeit von Erkern

„Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.“
Über Jahrhunderte hinweg waren Erker im Straßenraum gestalterische Elemente, die plastisch die Fassade belebten und in der Nutzung andere Perspektiven auf den Straßenraum freigaben. Ein

verordnetes Verbot von Erkern kann nicht nachvollzogen werden. Es führt zu einer zusätzlichen Plattung der zumeist ohnehin planen und gestaltlosen Straßenfassaden. Umso ungewöhnlicher ist dies, da das Baugesetz, welches einer Verordnung übergeordnet ist, im § 12 „Gebäudeteile vor der Straßenflucht“ dem Bewilligungswerber ein Recht auf Ausbildung von Erkern in einem definierten Ausmaß einräumt.

§6 Abs.4: Grenzabstand bei neuen Balkonen auf Bestandsgebäuden

„Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten. Bei Neuerrichtung von Balkonen an Altbeständen sind geringere Abstände zulässig.“

Die Aufnahme des Ausnahmepassus für Balkone an Bestandsgebäuden wird **positiv** gesehen. Die Errichtung von Balkonen bei Bestandgebäuden wird damit erleichtert bzw. ermöglicht.“

Einwendungsbehandlung:

Die generell positiven Rückmeldungen zu den Festlegungen des Bebauungsplanes werden dankend zur Kenntnis genommen.

Ad Haustechnik bei Flachdächern

Im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes sind überwiegend Satteldächer vorgesehen. Gemäß § 5(8) der Verordnung zum Bebauungsplan sind Haustechnikanlagen bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Am Bauplatz A in der Beethovenstraße ist ausschließlich ein Flachdach zulässig. In diesem Fall sind Haustechnikanlagen von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade um mindestens 3,0 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz zu versehen.

Ad Unzulässigkeit von Erkern

Gemäß §12 Abs. 1 Stmk. BauG dürfen unter Z1 bis Z3 angeführte Bauteile über die Straßenflucht- oder Baugrenzlinie vortreten, sofern ein Bebauungsplan nichts anderes bestimmt. Der Bebauungsplan kann somit für Bauteile vor der Straßenfluchtlinie mildere oder strengere Bestimmungen enthalten.

Im gesamten Straßengeviert hat ein einziges Gebäude straßenseitig einen über die Bauflucht vortretenden Erker, somit kann im Planungsgebiet nicht von einem gebietsprägenden Element ausgegangen werden. Straßenseitig über die Straßenfluchtlinie ragende Erker wurden deshalb ausgeschlossen.

Die Möglichkeit zur plastischen Gestaltung von Straßenfassaden wird gemäß §6 (3)

„Straßenseitige Gestaltungselemente dürfen max. 30 cm über die Baufluchtlinie hervortreten“ in einem gebietsverträglichen Maß ermöglicht.

Einwendung 6 (OZ 0018)

„[...]Als Grundstückseigentümer mit der Grundstücksnummer 2528/1 EZ 1907 dürfen wir folgende Einwendungen bzw. Vorschläge betreffend oben genannten BBPL zu Papier bringen und dürfen Sie ersuchen, dass Sie unsere Vorschläge bzw. Einwendungen in den BBPL einarbeiten.

Grundstück Hugo-Wolf-Gasse 3

Verordnung §3 (4)

Wir bitten um folgende Klarstellung: unterirdische Geschosse sind beim Bebauungsgrad von max. 0.65 nicht anzurechnen, auch wenn man einen Innenhof zur Belichtung des UG01 vorsieht. Das Baugesetz ist hier nicht ganz klar formuliert.

Verordnung §5 (2) sowie Bebauungsplan

Zur Hugo-Wolf-Gasse wird eine GH. max. von 16.00 Meter bezogen auf das angrenzende Gelände festgesetzt. Laut Vermesser beträgt dieses Maß beim südlich angrenzenden Bestand auf Grundstück 2514/3 bereits 16.46 Meter. (Die Differenz ergibt sich aus dem vorhandenen Höhensprung zwischen Gehsteig und Grundstück) Wir bitten daher um Anhebung der Gebäudehöhe (vom Gehsteig gemessen) an der Hugo-Wolf-Gasse auf 16,50 Meter

ODER

die Vorgabe einer höhengleichen Anbindung an den südlichen Bestand.

Verordnung §5 (5)

Die Dachneigung wird von 30 bis 41 Grad festgesetzt. Das südliche Bestandsgebäude auf Grundstück 2514/3 hat laut Vermesser zur Straße eine Dachneigung von 27 Grad.

Wir bitten daher, die Dachneigungen von 25 bis 41 Grad festzulegen

ODER

die Vorgabe einer gleichen Dachneigung wie der südliche Bestand.

Verordnung §3 (7)

Gemäß §13(1) Stmk BauG sind Gebäude entweder unmittelbar aneinander zu bauen, oder ihr Abstand muss so viele Meter betragen, wie die Summe der beiderseitigen Geschoßanzahl, vermehrt um vier, ergibt. Angesichts der östlichen Baugrenzlinie wäre eine Unterschreitung der baugesetzlichen Gebäudeabstände zum Grundstück 2530 für zulässig zu erklären, da dies zutrifft.

Allgemein

Es ist ein unterirdischer Verbindungsgang unter der Hugo-Wolf-Gasse vorgesehen, der die bestehende Einrichtung mit dem Neubau verbindet. Wir bitten daher um eine textliche Ergänzung dieses unterirdischen Verbindungsbauwerkes.

Grundstück Hugo-Wolf-Gasse 3 und Hugo-Wolf-Gasse 1 / Zinzendorfsgasse 30

Allgemein: gewünschte betriebliche Verbindung zwischen Hugo-Wolf-Gasse 3 und Hugo-Wolf-Gasse 1/Zinzendorfsgasse 30.

Um eine gewünschte betriebliche Verbindung der beiden Grundstücke (als Gesundheitseinrichtung) zu ermöglichen, bitten wir um folgende Festlegungen. (Siehe Planbeilage)

1. Aufstockung der Zinzendorfsgasse 30 um ein Geschoß und damit Angleichung der Gebäudehöhen an die Nachbarbebauung Zinzendorfsgasse 32.
2. Bebauung der Hugo-Wolf-Gasse 3 bis an die Grundgrenze Hugo-Wolf-Gasse 1 mit der Gebäudehöhe von 16,5m. (siehe auch Verordnung §3 (Abs. 7) des BBPL) Verbindungsbauwerk von zusätzlichen 2 Geschoßen auf dem bebauten EG der Hugo-Wolf-Gasse 1. Entsprechender Rücksprung zur Hugo-Wolf-Gasse als Zäsur.

3. Laut §3 (Abs. 5) müsste auch für das Grundstück 2527/1 eine Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegung dieses Bebauungsplanes für zulässig erklärt werden.“

Anlage
3 Skizze“

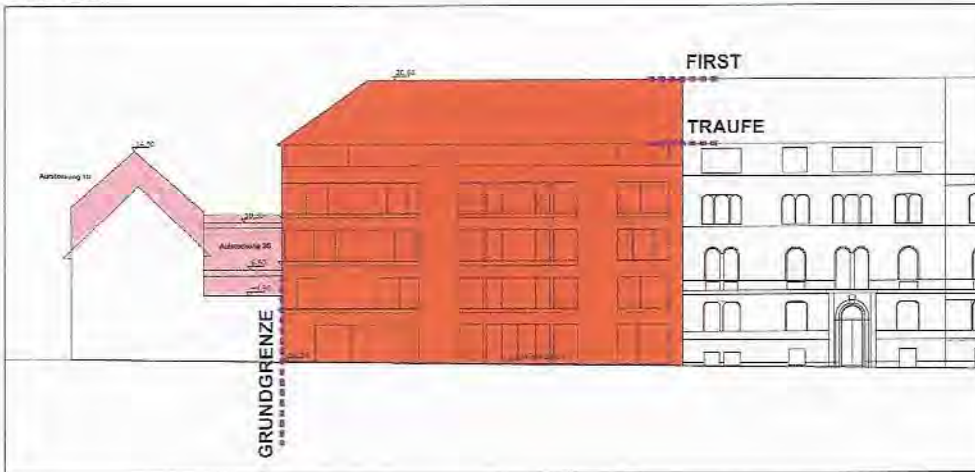


Abb. 01:
Exemplarischer Auszug aus
der Planbeilage.

Einwendungsbehandlung:

Ad Verordnung §3 (4):

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile von Gebäuden, Gebäudeteilen (Vordächer, Balkone udgl.) und Flugdächern sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Unterirdische Einbauten werden für die Ermittlung des Bebauungsgrades nicht herangezogen.

Ad Verordnung §5 (2) sowie Bebauungsplan

Bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde im Hinblick auf den vorherrschenden Gebietscharakter die Höhenentwicklung fachlich mehrfach geprüft und unter anderem auch mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission akkordiert. Die Bebauung am Grundstück 2528/1 setzt bezogen auf die Baumassenverteilung und Höhenentwicklung in der Hugo-Wolf-Gasse einen volumetrischen Abschluss. Der Schutzwürdigkeit der Bebauung in der Zinzendorfgasse wird dementsprechend Rechnung getragen, dass die im Bebauungsplan abgebildeten Volumina zum schützenswerten Bestand in Zinzendorfgasse entsprechend abrücken und andererseits auch die Höhenentwicklung entsprechend reglementiert wird. Das Planwerk zum Bebauungsplan sieht beim Grundstück 2528/1 vor, straßenseitig eine maximale Gebäudehöhe von 16,00 m und hofseitig eine maximale Höhe von 16,50 m zu ermöglichen, wobei als Höhenbezugspunkt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau heranzuziehen ist.

Ad Verordnung §5 (5):

Die Anregung zur Angleichung der Dachneigung an den baulichen Bestand wird aufgenommen. Der Bebauungsplan ermöglicht bei Satteldächern zukünftig eine Dachneigung von 27 bis 41 Grad.

Ad Verordnung §3 (7):

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes in allen drei Dimensionen - Länge, Tiefe, Höhe - durch Baufluchtlinien, Baugrenzl意思, sowie Gebäudehöhen- bzw. Gesamthöhe-Begrenzungen und die Festlegung des Bebauungsgrades sind die möglichen Volumina im Bebauungsplan

definiert. Am Grundstück 2528 /1 - KG 63103 Geidorf hält der Bebauungsplan die baugesetzlichen Grenzabstände zum Grundstück 2530 - KG 63103 Geidorf ein. Betreffend Unterschreitung der baugesetzlichen Gebäudeabstände wird auf das nachgereichte Bauverfahren verwiesen.

Ad Allgemein:

Die Abgrenzung des Gültigkeitsbereichs ist im Planwerk des Bebauungsplanes festgelegt. Eine Festlegung von baulichen Maßnahmen außerhalb des Gültigkeitsbereichs ist nicht möglich.

Ad Allgemein: gewünschte betriebliche Verbindung zwischen Hugo-Wolf-Gasse 3 und Hugo-Wolf-Gasse 1/Zinzendorfgasse 30:

Ad 1.: Das Bestandsgebäude Zinzendorfgasse 30 wurde seitens der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission (ASVK) als schutzwürdig, ohne städtebauliches Entwicklungspotential angesehen.

Zitat Gutachten ASVK: „Das ab 1825 erbaute, großteils zweigeschoßige Ensemble des überwiegend biedermeierlichen Hausbestandes aus dem zweiten Viertel des 19. Jahrhunderts in der Zinzendorfgasse ist im Sinne des § 4 GAEG 2008 in seiner baulichen Charakteristik und in seinem Erscheinungsbild schutzwürdig.

(...)

Die Häuser in der Zinzendorfgasse finden ihre Wurzeln im Biedermeier, jene in der Elisabethstraße in der Gründerzeit. Weder die Häuser in der Zinzendorfgasse (30, 32, 34) noch die Häuser in der Elisabethstraße (23, 25, 27) haben städtebauliches Entwicklungspotential. Sie sind als Teil der historischen Bebauung für diesen Bereich der Stadt charakteristische und nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdige Ensembles. Damit folgt die ASVK der laufenden Spruchpraxis für diese Gebäude.“

Ad 2.:

Bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde im Hinblick auf den vorherrschenden Gebietscharakter die Höhenentwicklung fachlich mehrfach geprüft und unter anderem auch mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission akkordiert. Die Bebauung am Grundstück 2528/1 setzt bezogen auf die Baumassenverteilung und Höhenentwicklung in der Hugo-Wolf-Gasse einen volumetrischen Abschluss. Der Schutzwürdigkeit der Bebauung in der Zinzendorfgasse wird dementsprechend Rechnung getragen, dass die im Bebauungsplan abgebildeten Volumina zum schützenswerten Bestand in Zinzendorfgasse entsprechend abrücken und andererseits auch die Höhenentwicklung entsprechend reglementiert wird.

Ein mehrgeschoßiger Anbau an die Grundgrenze zwischen den Grundstücken Hugo-Wolf-Gasse 1 und 3 ist fachlich nicht vertretbar.

Ad 3.:

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes in allen drei Dimensionen - Länge, Tiefe, Höhe - durch Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Gebäudehöhen- bzw. Gesamthöhe-Begrenzungen und die teilweise Festlegung des Bebauungsgrades ist die mögliche Bruttogeschossfläche und somit die mögliche Bebauungsdichte festgelegt auch wenn keine konkrete Zahl definiert worden ist.

Einwendung 07 (OZ 0019)

„[...] Wir bitten um Berücksichtigung folgender Anmerkungen zum oben angeführten Bebauungsplan (gemäß Planbeilage):

Als Grundstückseigentümer mit der Grundstücksnummer 2528/1 EZ 1907 dürfen wir folgende Einwendungen bzw. Vorschläge betreffend oben genannten BBPL zu Papier bringen und dürfen Sie ersuchen, dass Sie unsere Vorschläge bzw. Einwendungen in den BBPL einarbeiten.

- Ermöglichung einer betrieblichen Verbindung zwischen Hugo-Wolf-Gasse 3 und Hugo-Wolf-Gasse 1/Zinzendorfsgasse 30.
- Aufstockung des Gebäudes Zinzendorfsgasse 30 um ein Geschöß und damit Angleichung der Gebäudehöhen an die Nachbarbebauung Zinzendorfsgasse 32.
- Bebauung der Hugo-Wolf-Gasse 3 bis an die Grundgrenze Hugo-Wolf-Gasse 1 mit der Gebäudehöhe von 16,5m. (siehe auch Verordnung §3 (Abs. 7) des BBPL) Verbindungsbauwerk von zusätzlichen 2 Geschößen auf dem bebauten EG der Hugo-Wolf-Gasse 1. Entsprechender Rücksprung zur Hugo-Wolf-Gasse als Zäsur.

Laut §3 (Abs. 5) müsste auch für das Grundstück 2527/1 eine Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegung dieses Bebauungsplanes für zulässig erklärt werden.

Gemäß §4 Z.31 BauG ist die Gebäudehöhe der jeweilige Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und dem darüberliegenden Dachsaum, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben.

Wir ersuchen um wohlwollende Behandlung der von uns angeregten Änderungen im Sinne einer Verbesserung der Nutzbarkeit unter dem Aspekt der Knappheit von Grundstücken und durch die angeregte, aus unserer Sicht gestalterisch logische Ergänzung des Baukörpers.

Anlage

Plandarstellung (Ansicht, Grundriss und 3D-Darstellung)

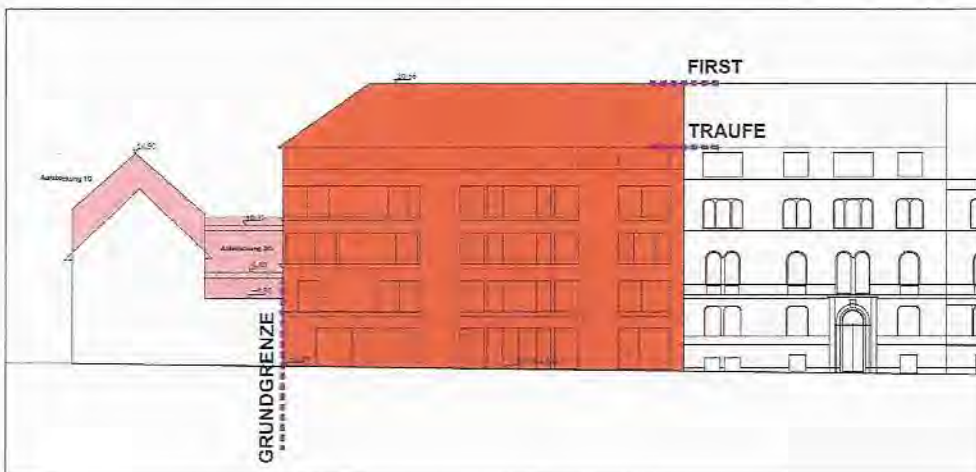


Abb. 01:
Exemplarischer Auszug aus
der Anlage.

Einwendungsbehandlung:

Ad betrieblichen Verbindung zwischen Hugo-Wolf-Gasse 3 und Hugo-Wolf-Gasse 1/Zinzendorfsgasse 30:

Eine betriebliche Verbindung wurde in Planwerk am Grundstück 2527/1, sowie Grundstück 2528/1 in Form eines 3,00 m breiten Verbindungsganges im ersten Obergeschoß ergänzt.

Ad Aufstockung des Gebäudes Zinzendorfsgasse 30:

Das Bestandsgebäude Zinzendorfsgasse 30 wurde seitens der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission (ASVK) als schutzwürdig, ohne städtebauliches Entwicklungspotential angesehen. Zitat Gutachten ASVK: „Das ab 1825 erbaute, großteils zweigeschoßige Ensemble des überwiegend biedermeierlichen Hausbestandes aus dem zweiten Viertel des 19. Jahrhunderts in der Zinzendorfsgasse ist im Sinne des § 4 GAEG 2008 in seiner baulichen Charakteristik und in seinem Erscheinungsbild schutzwürdig.

(...)

Die Häuser in der Zinzendorfsgasse finden ihre Wurzeln im Biedermeier, jene in der Elisabethstraße in der Gründerzeit. Weder die Häuser in der Zinzendorfsgasse (30, 32, 34) noch die Häuser in der Elisabethstraße (23, 25, 27) haben städtebauliches Entwicklungspotential. Sie sind als Teil der historischen Bebauung für diesen Bereich der Stadt charakteristische und nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdige Ensembles. Damit folgt die ASVK der laufenden Spruchpraxis für diese Gebäude.“

Ad Bebauung der Hugo-Wolf-Gasse 3 bis an die Grundgrenze Hugo-Wolf-Gasse 1 mit der Gebäudehöhe von 16,5m:

Bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde im Hinblick auf den vorherrschenden Gebietscharakter die Höhenentwicklung fachlich mehrfach geprüft und unter anderem auch mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission akkordiert. Die Bebauung am Grundstück 2528/1 setzt bezogen auf die Baumassenverteilung und Höhenentwicklung in der Hugo-Wolf-Gasse einen volumetrischen Abschluss. Der Schutzwürdigkeit der Bebauung in der Zinzendorfsgasse wird dementsprechend Rechnung getragen, dass die im Bebauungsplan abgebildeten Volumina zum schützenswerten Bestand in Zinzendorfsgasse entsprechend abrücken und andererseits auch die Höhenentwicklung entsprechend reglementiert wird.

Das Planwerk zum Bebauungsplan sieht beim Grundstück 2528/1 vor, straßenseitig eine maximale Gebäudehöhe von 16,00 m und hofseitig eine maximale Höhe von 16,50 m zu ermöglichen, wobei als Höhenbezugspunkt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau heranzuziehen ist.

Ein mehrgeschoßiger Anbau an die Grundgrenze zwischen den Grundstücken Hugo-Wolf-Gasse 1 und 3 sowie eine Erhöhung der straßenseitigen Gebäudehöhe sind fachlich nicht vertretbar.

Ad Dichteerhöhung:

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes in allen drei Dimensionen - Länge, Tiefe, Höhe - durch Baufluchtlinien, Baugrenzenlinien und Gebäudehöhen- bzw. Gesamthöhe-Begrenzungen und die teilweise Festlegung des Bebauungsgrades ist die mögliche Bruttogeschossgeschossfläche und somit die mögliche Bebauungsdichte festgelegt auch wenn keine konkrete Zahl definiert worden ist.

Einwendung 8 (OZ 0020)

Stadt Graz, Straßenamt
z.H. DI Barbara Ender
Europaplatz 20
8011 Graz

„[...] Nach Durchsicht der Unterlagen des übermittelten Bebauungsplanes 03.27.0 "Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorfsgasse - Beethovenstraße – Elisabethstraße“ wird seitens des Straßenamtes zur Kenntnis gebracht, dass eine unterirdische Verbindung unter der Hugo-Wolf-Gasse wie im Erläuterungsbericht angeführt, abgelehnt wird.

Einer oberirdischen Verbindung kann nur unter bestimmten, zu definierenden Randbedingungen (Freihaltung der Lichträume, kein Eigentum usw) zugestimmt werden, hier hat im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Straßenamt als Verwalter öGutes stattzufinden.

Aufgrund der vorgesehenen Blockrandbebauung ist bei der Ausführung der Zufahrten auf die einzelnen Grundstücke besonderes Augenmerk auf die Belange der entlang der Gehsteige verkehrenden Fußgänger zu richten. Auch diese müssen bei der Ausfahrt aus der TG sichtbar sein.

Ergeht zur Information zusätzlich an A17 – Bau- und Anlagenbehörde und A10/8 – Abteilung für Verkehrsplanung.“

Einwendungsbehandlung:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Einwände zu unter- oder oberirdischen Verbindungen im Bereich der Hugo-Wolf-Gasse über das öffentliche Gut (Verkehrsfläche) auf einen Bereich beziehen, der außerhalb des Gültigkeitsbereichs des Bebauungsplans liegt. Die Abgrenzung des Gültigkeitsbereichs ist im Planwerk des Bebauungsplanes festgelegt. Eine Festlegung von baulichen Maßnahmen außerhalb des Gültigkeitsbereichs ist im Bebauungsplan nicht möglich.

Die Stellungnahme des Straßenamts zu den Zu- und Abfahrten der einzelnen Grundstücke wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Einwendung 9 (OZ 0021)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung
Stempfergasse 7
8010 Graz

„[...] Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf des Bebauungsplanes bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:

- *Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in Bebauungsplänen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen.*
- *Da im Räumlichen Leitbild für den Bereichstyp Blockrandbebauung zur „Funktionsdurchmischung“ festgelegt wurde, dass im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen zu*

- treffen sind, ist darzulegen, wie diese Vorgabe des Räumlichen Leitbildes im Bebauungsplan umgesetzt wurde. Zudem wurde im Räumlichen Leitbild für den Bereichstyp Blockrandbebauung die geschlossene Bauweise festgelegt, weshalb es nicht nachvollziehbar ist, warum bei den auch geplanten Festlegungen von offenen bzw. gekuppelten Bauweisen (iVm den festgelegten Bauflucht- und -grenzlinien) von Übereinstimmungen mit den Festlegungen des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird. Die Erläuterungen sind dahingehend zu vertiefen, allenfalls sind Adaptierungen des Wortlautes erforderlich.
- Zu § 2 (4) wird um Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“ (vgl. zB Hinweis „Wohnnutzfläche“ Seite 16 der Erläuterungen) ersucht.
 - In § 3 (3) wird um Prüfung der dort angeführten Grundstücke (50/3?) ersucht.
 - Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist für sämtliche Teilflächen des Planungsgebietes der zulässige Bebauungsgrad festzulegen, wobei unterschiedliche Festlegungen für Teilflächen im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung zu begründen sind.
 - Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte bedarf einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die Festlegung des § 3 (5) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.
 - Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 3 (7) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.
 - Zum Teil sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte nicht hinreichend erkennbar, wobei generell unterschiedliche Festlegungen für Teilflächen – ua. von Baugrenzlinien, Bebauungsdichten, von Gebäudehöhen (Höhenzonierung), von Dachformen udgl. – unter Berücksichtigung der Bestandssituation und im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen sind.
 - In § 5 (1) wird als Höhenbezugspunkt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau, in § 5 (2) wird als Höhenbezugspunkt das jeweilige angrenzende natürliche Gelände festgelegt. Diesbezüglich sind Klarstellungen erforderlich.
 - In § 5 (5) ist die „zulässige“ Neigung von Dächern durch eine verbindliche bzw. einschränkende Formulierung (vgl. zB § 5 (7) „ausschließlich“) zu ersetzen, da andere Neigungen derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Generell werden hinsichtlich Dachformen unter Berücksichtigung des Bestandes Klarstellungen angeregt (Walm- bzw. Satteldächer vgl. ua. §§ 5 (6) u. (9)).
 - Ivm der geplanten Ausnahmebestimmung in § 6 (3) zur Überschreitung von Baufluchtlinien ist mit Hinweis auf die Bestimmung des § 12 Stmk. BauG eine Klarstellung erforderlich, was mit „Gestaltungselementen“ gemeint ist.
 - Die in § 8 (7) angeführten Begriffe „versiegeltes bzw. teilversiegeltes Umfeld“ sind nachvollziehbar zu definieren. Wie ist das „Umfeld“ einzugrenzen?
 - Im Wortlaut wird um Prüfung der Nummerierungen ersucht (vgl. § 10 Sonstiges bzw. Inkrafttreten).
 - In der Plandarstellung sind augenscheinlich zum Teil Kotierungen von Baugrenzlinien und von unterschiedlichen Höhenzonen zu ergänzen.
 - In den Erläuterungen auf Seite 11 zu Umwelteinflüsse wird im einleitenden Absatz um Prüfung der angeführten Straße ersucht.
 - Zu den Erläuterungen des Bebauungsgrades wird darauf hingewiesen, dass bei dessen Berechnung nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern gegebenenfalls auch Teile baulicher

Anlagen wie überdachte Abstellflächen/Carports zu berücksichtigen sind (vgl. auch § 4 Z17 Stmk. BauG).

Zum PKW-Stellplatzschlüssel gemäß § 7 (2) wird um Prüfung bzw. Harmonisierung der im Wortlaut und in den Erläuterungen auf Seite 16 angeführten Grenzwerte ersucht.

Einwendungsbehandlung:

Ad Pkt. „Räumliches Leitbild“

Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind im Erläuterungsbericht zum 03.27.0 Bebauungsplan ausreichend dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut der Verordnung ist daher nicht angedacht.

Ad Begriff „Nutzfläche“:

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunfts- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die BürgerInnen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären. Die Definition von Begrifflichkeiten/Fachbegriffen – beispielsweise im Erläuterungsbericht – ist momentan nicht angedacht.

Ad §3 (3):

Eine redaktionelle Bereinigung ist in der Beschlussfassung erfolgt.

Ad Festlegung der Bebauungsgrade:

Die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans, die Erhebung der schutzwürdigen Gebäude, die zukünftig mögliche Baumassenverteilung und die Möglichkeit von Baumassenerweiterungen bei baulichen Beständen, erfolgte unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, und des schützenswerten Baumbestandes und wurde mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission abgestimmt.

Im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebiets werden nur die baulichen Bestände beschrieben. Bebauungsgrade wurden im Sinne des Effizienzprinzips nur dort festgelegt wo dies als Reglementierungswerkzeug notwendig war.

Ad Festlegung der Bebauungsdichte:

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes in allen drei Dimensionen - Länge, Tiefe, Höhe - durch Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Gebäudehöhen- bzw. Gesamthöhe-Begrenzungen und die teilweise Festlegung des Bebauungsgrades ist die mögliche Bruttogeschossfläche und somit die mögliche Bebauungsdichte festgelegt auch wenn keine konkrete Zahl definiert worden ist.

Ad Abstandsunterschreitung:

Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.

Ad Festlegung von Baugrenzlinien, Bebauungsdichten, Gebäudehöhen (Höhenzonierung), Dachformen udgl.:

Der vorliegende Bebauungsplan, wurde unter Bedacht der Festlegung der schutzwürdigen Gebäude (ASVK), unter Bedacht der schutzwürdigen Baumbestände (Naturschutzgesetz) und unter Bedacht der Gebietsverträglichkeit im Sinne des Erhalts des bestehenden Straßen- Orts- und Landschaftsbildes erstellt.

Die zukünftig mögliche Baumassenverteilung und die Möglichkeit von Baumassenerweiterungen bei geschützten baulichen Beständen wurde mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission abgestimmt.

Ad §5 (1,2,5):

Eine redaktionelle Bereinigung ist in der Beschlussfassung erfolgt.

Ad §6 (3):

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunft- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die BürgerInnen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären. Die Definition von Begrifflichkeiten/Fachbegriffen – beispielsweise im Erläuterungsbericht – ist momentan nicht angedacht. Die Sicherung der Qualität ist durch die Lage des Planungsgebiets in der ASVK Schutzzone III gewährleistet.

Ad §8 (7):

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunft- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die BürgerInnen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären. Die Definition von Begrifflichkeiten/Fachbegriffen – beispielsweise im Erläuterungsbericht – ist momentan nicht angedacht.

Ad §10, ad Planwerk Kotierungen, ad Umwelteinflüsse, ad Ergänzungen Bebauungsgrad, ad PKW-Stellplatzschlüssel:

Eine redaktionelle Befassung ist in der Beschlussfassung erfolgt.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 03.27.0 Bebauungsplan „Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorfgasse - Beethovenstraße - Elisabethstraße“ in folgenden Punkten geändert.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

Zu § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

- (3) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke 2529/1; 2529/2; 2530; ~~50/3~~; jeweils KG 63103 Geidorf, mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 1192 m².
- (5) Eine Überschreitung der im gültigen Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe, D etc.) für das Grundstück Nr. 2528/1 und Dachraumausbauten zulässig.

- (6) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist nur in Form von Dachraumausbauten zulässig.

Zu § 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) *Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende natürliche Gelände.*
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung von $30 \underline{27}$ bis 41° zulässig.
- (11) Bei Neubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.
- (12) Bei Neubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des ersten Obergeschoßes unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (4) Bei Bauplätzen mit Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes im Bereich der bestehenden Bäume.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (2) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.
- (15) Für das Grundstück 2528/1 sind für die Nutzung „Krankenanstalten“ Geländeveränderungen in Form einer Lichthofabsenkung außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig.

§ ~~10~~ 11 Inkrafttreten

Ergänzt wurde ein Hinweis zu Baumaßnahmen in der Altstadt-Schutzzone:

Hinweis zu Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz:
Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bewilligung von Neu-, Zu- und Umbauten von bzw. an Gebäuden, die in der Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegen, ein positives Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission vorliegen muss.

PLANWERK

- Die Baugrenz- und Baufluchtlinien im Planungsgebiet wurden zur genaueren Nachvollziehbarkeit ergänzend bemaßt bzw. kotiert.
- Am Grundstück 2527/1, sowie Grundstück 2528/1 wurde im Planwerk die Möglichkeit eines 3,00 m breiten Verbindungsganges im ersten Obergeschoß ergänzt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt und berichtigt.

Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer:innen bzw. Dritte.

Anhörung

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

Aufgrund dieser Änderungen wurde am 21.03.2022 eine Anhörung der Grundeigentümer:innen der im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Liegenschaften mit einer Einwendungsfrist bis Freitag, 08. April 2022 durchgeführt.

Während der Anhörungsfrist vom 21. März 2022 bis 08. April 2022 langten 1 Einwendung, 1 Stellungnahme und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Stellungnahme 1 (OZ 0025)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung
Stempfergasse 7
8010 Graz**

*„[...] Zu den mit der vorliegenden Anhörung geplanten Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.
Es wird jedoch auf die Einwendung der A13 zur Auflage des Bebauungsplanes, GZ: ABT13-267333/2021-4, vom 28.10.2021 bzw. auf die dort angeführten Mängel hingewiesen, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.“*

Beantwortung:

Die Stellungnahme der Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung der Steiermärkischen Landesregierung wird zur Kenntnis genommen.

Nullmeldung 1 (OZ 0026)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau der Steiermärkischen Landesregierung
Bahnhofgürtel 77
8020 Graz**

„[...] Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum in Abstimmung mit der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, eine Nullmeldung erstattet.“

Einwendung 1 (OZ 0027)

„[...]

ad §3 (4):

Wir sprechen uns gegen die Festlegung des Bebauungsgrades von lediglich höchstens 0,43 für den Bauplatz B aus, als hiedurch der Bebauungsgrad erheblich vermindert wird.

ad § 4:

Wir sprechen uns gegen die beabsichtigte Verordnung sowohl der maximalen Gebäude- als auch Gesamthöhe auf dem Grundstück Nr. 2528/1 aus. Das Grundstück Nr. 2528/1 liegt südwestlich unseres Grundstückes und würde es bei Ausnutzung der maximalen gebäude- bzw. Gesamthöhe

durch den geplanten Neubau zu einer beträchtlichen Verminderung der Sonneneinstrahlung des Grundstück Nr. 2529/1 in den späten Nachmittags- und Abendstunden kommen. Ebenso erscheinen uns die geplanten maximalen Höhen in Anbetracht des nördlich angrenzenden Grundstückes Nr. 2527/1 mit einer verordneten maximalen Gesamthöhe von 12,5 m überschießend.

Für den Fall, als die maximale Gebäude- bzw. Gesamthöhe für das Grundstück Nr. 2528/1 jedoch der südlich daran anschließenden Bebauung angepasst bzw. in gleicher Höhe verordnet wird, beantragen wir die Anhebung der maximalen Gebäude- und Gesamthöhe für das Grundstück Nr. 2529/1 ebenso auf die für das östlich gelegene Grundstück Nr. 2531/1 verordnete maximale Gebäude- und Gesamthöhe anzuheben.

Weiters sprechen wir uns dagegen aus, dass die Baugrenzlinie im südöstlichen Bereiche Grundstückes Nr. 2527/1 nach Süden vorspringt, sodass die Baugrenzlinie des Grundstückes 2527/1, 2527/5 bzw. 2528/1 um 4,97 Meter südlich der Baugrenzlinie unseres Grundstücks Nr. 2529/1 im westlichen Bereich zu liegen kommt.

ad §8 (15)

Wir sprechen uns gegen die Zulässigkeit einer Lichthofabsenkung auf dem Grundstück Nr. 2528/1 aus, als mangels Definierung der Größe und Lage der Lichthofabsenkung die Verordnung die Größe weder in der Länge, der Breite insbesondere aber auch der Tiefe nach nicht einschränkt. Ebenso wird hiedurch §8 (1) und (13) konterkariert, als die verordneten Grünflächen massiv eingeschränkt werden können. Ebenso könnte ein „optisch wesentlich höheres „Gebäude aus Sicht unseres Grundstücks errichtet werden.

Die Eigentümergemeinschaft des Bauplatzes B bzw. deren Mitglieder beantragen daher die Abänderung bzw. Ergänzung des Verordnungsentwurfes im obigen Sinne.“

Einwendungsbehandlung:

Grundsätzlich ergeht der Hinweis, dass die Frist für Einwendungen zur ursprünglichen Auflage am 04. November 2021 abgelaufen ist. Die Einwendungen zu den Punkten §3 (4), und § 4 werden jedoch trotzdem beantwortet.

Ad §3 (4):

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile von Gebäuden, Gebäudeteilen (Vordächer, Balkone udgl.) und Flugdächern sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Unterirdische Einbauten werden für die Ermittlung des Bebauungsgrades nicht herangezogen.

Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden zu erwirken. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Die Baumassenverschiebung der Innenhofbebauung erfolgt gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Hier ist eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen ausgewiesen.

Um diese Ziele zu erreichen wird am Bauplatz B das geschützte straßenseitige Erscheinungsbild (ASVK Stellungnahme) gewahrt, die Baukörperhöhe hofseitig an den nordöstlichen Oberlieger angepasst, die Gesamthöhe des Gebäudes erhöht und ein 15,00 m breiter und 8 m tiefer Mittelrisalit zu Baumassenkompensierung ergänzt.

Um die Hoffreistellung zu gewährleisten wurde der Bebauungsgrad dementsprechend angepasst, dass bei einer Errichtung der beschriebenen Baumasse, die hofseitigen Gebäude rückgebaut werden müssen.

Ad §4:

Der vorliegende Bebauungsplan, wurde unter Bedacht der Festlegung der schutzwürdigen Gebäude (ASVK), unter Bedacht der schutzwürdigen Baumbestände (Naturschutzgesetz) und unter Bedacht der Gebietsverträglichkeit im Sinne des Erhalts des bestehenden Straßen- Orts- und Landschaftsbildes erstellt. Die zukünftig mögliche Baumassenverteilung und die Möglichkeit von Baumassenerweiterungen bei geschützten baulichen Beständen wurde mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission abgestimmt. Die Gebäudehöhe des Grundstücks Nr. 2528/1 wurde an die bestehende Bebauung der südlichen Unterlieger des Grundstücks Nr. 2528/1 angepasst. Um einen adäquaten Übergang zwischen den Gebäuden der Grundstücke Nr. 2528/1 und Nr. 2527/1 zu gewährleisten wurde, in Abstimmung mit der ASVK eine entsprechende Zäsur zwischen den Bauvolumina berücksichtigt.

Ad Belichtung und Besonnung:

Grundsätzlich wird im Steiermärkischen Baugesetz u. a. dem Nachbarrecht bzgl. ausreichenden Abstand / Belichtung durch Festlegung in der baugesetzmäßigen Mindestabstände Rechnung getragen. Die zukünftige Bebauung an der Hugo-Wolf-Gasse 3 mit dem Grundstück Nr. 2528/1 weist mit einem Abstand von 9 m zum Grundstück 2530 auf. Der Bauplatz hält somit seinen eigenen Grenzabstand ein. Ein Anspruch auf immerwährend gleichbleibende Besonnung kann nicht geltend gemacht werden.

Ad Anpassung der Gebäudehöhe am Grundstück Nr. 2529/1 (Zinzendorfsgasse 32):

Das Bestandsgebäude Zinzendorfsgasse 32 wurde seitens der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission (ASVK) als schutzwürdig, ohne städtebauliches Entwicklungspotential angesehen.

Zitat Gutachten ASVK: „Das ab 1825 erbaute, großteils zweigeschoßige Ensemble des überwiegend biedermeierlichen Hausbestandes aus dem zweiten Viertel des 19. Jahrhunderts in der Zinzendorfsgasse ist im Sinne des § 4 GAEG 2008 in seiner baulichen Charakteristik und in seinem Erscheinungsbild schutzwürdig.

(...)

Die Häuser in der Zinzendorfsgasse finden ihre Wurzeln im Biedermeier, jene in der Elisabethstraße in der Gründerzeit. Weder die Häuser in der Zinzendorfsgasse (30, 32, 34) noch die Häuser in der Elisabethstraße (23, 25, 27) haben städtebauliches Entwicklungspotential. Sie sind als Teil der historischen Bebauung für diesen Bereich der Stadt charakteristische und nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdige Ensembles. Damit folgt die ASVK der laufenden Spruchpraxis für diese Gebäude.“

Diesbezüglich wird im Bebauungsplan das straßenseitige Erscheinungsbild gewahrt und hofseitig die Baumasse an den nordöstlichen Oberlieger angeglichen. Die Baumassenverschiebung der Innenhofbebauung erfolgt gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Hier ist eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplans ist es die Charakteristik des Ensembles zu erhalten, Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, Hofbereiche zu entkernen und als Grünflächen zu revitalisieren sowie die geschützten Baumbestände zu erhalten.

Ad Baugrenzlinien am Grundstück 2527/1:

Die Baugrenzlinien beschreiben den baulichen Bestand am Grundstück Nr. 2527/1 der von der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission als schutzwürdig eingestuft wurde.

ad §8 (15)

Gemäß §8 (15) der Verordnung zum Bebauungsplan sind für das Grundstück 2528/1 für die Nutzung „Krankenanstalten“ Geländeänderungen in Form einer Lichthofabsenkung außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig. Diese Regelung gilt vorausschauend für eine mögliche zukünftige Belichtung eines Untergeschoßes im Rahmen der Nutzung Krankenanstalten.

Es wurde bewusst auf Größenangaben und eine Verortung des Lichthofes verzichtet, um der zukünftigen Nutzung nicht vorzugreifen. Diesbezüglich wird auf das nachgereichte Bauverfahren verwiesen.

Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 03.27.0 Bebauungsplan „Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorfgasse - Beethovenstraße - Elisabethstraße“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Sachbearbeiter:

DI Andreas Roschitz
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

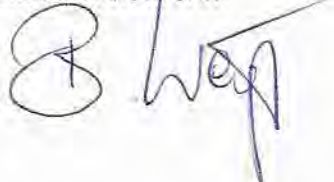
Mag^a. Judith Schwentner
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

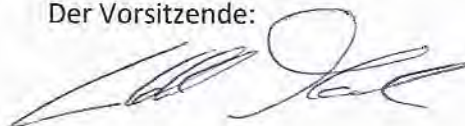
Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 18.5.2022.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

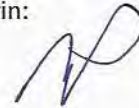
bei Anwesenheit von 44 GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 19.5.22

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 06. Oktober 2020
- Die Bürger:innenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat


Dem Bezirksrat Geidorf wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 03.27.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

Klima-Schutz Maßnahmen


Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurden in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:

- Boden- und Flächen-sparender Umgang mit den Liegenschaften
- Begrünung von nicht bebauten Flächen
- Sicherung und Revitalisierung der Vorgartenzonen
- Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, ...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Begrünungsmaßnahmen, ...)

	Signiert von	Roschitz Andreas
	Zertifikat	CN=Roschitz Andreas,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-05-10T08:16:58+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-05-10T08:17:43+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-05-10T10:26:49+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-05-10T10:43:43+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14 - 010143/2020/0028

03.27.0 Bebauungsplan

„Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorfgasse -
 Beethovenstraße - Elisabethstraße“
 III. Bez., KG 63103 Geidorf

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer:

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 19.05.2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.27.0 Bebauungsplan „Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorfgasse - Beethovenstraße - Elisabethstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 15./2022 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 91/2021 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, VERWENDUNGSZWECK

- (1) Es wird die geschossene Bebauung festgelegt.
- (2) Es wird die gekuppelte Bebauung festgelegt.
- (3) Für den Bauplatz A wird die offene Bebauung festgelegt.
- (4) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m² Nutzfläche zu betragen.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 2 Bauplätze (Bauplätze A, B) festgelegt.
- (2) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke 2513/1, 2513/2 sowie 2514/1, jeweils KG 63103 Geidorf, mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 3580 m².
- (3) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke 2529/1; 2529/2; 2530; jeweils KG 63103 Geidorf, mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 1192 m².

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *MP*

- (4) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
- | | |
|-----------------|-----------------|
| Bauplatz A | höchstens: 0,47 |
| Bauplatz B | höchstens: 0,43 |
| Gst.Nr.: 2528/1 | höchstens: 0,65 |
| Gst.Nr.: 2532 | höchstens: 0,37 |
- (5) Eine Überschreitung der im gültigen Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) und Dachraumausbauten zulässig.
- (6) Unter Einhaltung der Baugrenz- und Baufluchtlinien sind zwischen dem Bauplatz A und den Grundstücken 2508 sowie 2510 Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien und u. Höhenzonierungsl原因en für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die festgelegten Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten und Kellergeschosse.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzl原因en und Höhenzonierungsl原因en vortreten.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufhöhen (GH. max.) und Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (2) Für den Bauplatz A gilt für die angeführten Gebäude- und Gesamthöhen der Höhenbezugspunkt: +/- 0,00 = 366,267 m ü.A.
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer sind mit einer Dachneigung ausschließlich von 27 bis 41° zulässig.
- (5) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (6) Am Bauplatz A sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- (7) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.
- (8) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (9) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (10) Bei Neubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

- (11) Bei Neubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des ersten Obergeschoßes unzulässig.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Straßenseitige Gestaltungselemente dürfen max. 30 cm über die Baufluchtlinie hervortreten.
- (4) Bei hofseitigen Balkonen ist die Gesamttiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten. Bei Neuerrichtung von Balkonen an Altbeständen sind geringere Abstände zulässig.
- (5) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (6) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen, bei den Einzelgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (7) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (8) Für max. 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist:
 - für Wohnnutzung 1 Pkw-Stellplatz je 90 m²-100 m² Wohnnutzfläche,
 - für studentisches Wohnen 1 Pkw-Stellplatz je 6 – 25 Betten,
 - für Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,04 und 0,4 Pkw-Stellplätze,
 - für Nutzungen als Krankenanstalten, Pflegeheimen oder pflegeheimähnliche Anstalten sind je Platz zwischen 0,03 und 0,1 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (4) Bei Bauplätzen mit Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes im Bereich der bestehenden Bäume.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *WP*.....

- (6) Bei Neubauten ist für die Wohnnutzung je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (7) Bei Neubauten ist für sonstige Nutzungen je angefangene 50 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (8) 15% der Fahrradabstellplätze sind für BesucherInnen auszuführen.
- (9) Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zu errichten.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
- (2) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.

Pflanzungen, Bäume

- (3) Bei Neu- und Zubauten ist je angefangener Freifläche von 150 m² ein Laubbaum zu pflanzen.
- (4) Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (5) Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen unzulässig.
- (6) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig.
- (7) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3 x verschult), mit einem Mindeststammumfang von 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig!
- (8) Bei versiegeltem und teilversiegeltem Umfeld ist eine offene Baumscheibe von netto mindestens 9,00 m² herzustellen.
- (9) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (10) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat bei Laubbäumen in 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,0 m bei Laubbäumen in 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m zu betragen.
- (11) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (12) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

PKW-Abstellflächen, unterbaute Freibereiche

- (13) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und unterbauten Freibereichen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe vorzusehen.

Geländeänderungen

- (14) Geländeänderungen sind nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (15) Für das Grundstück 2528/1 sind für die Nutzung „Krankenanstalten“ Geländeänderungen in Form einer Lichthofabsenkung außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig.

Sonstiges

- (16) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielflächen.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden direkt an der Fassade oder fassadenintegriert auszuführen und dürfen ausschließlich im Bereich der Erdgeschoßzone angebracht werden.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (3) Müllsammelstellen sind innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzzlinien anzuordnen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 02.06.2022 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *MP*

Hinweis zu Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bewilligung von Neu-, Zu- und Umbauten von bzw. an Gebäuden, die in der Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegen, ein positives Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission vorliegen muss.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr
Elke Kahr