

Gru. Würz-Stolde

Graz, 14.12.2023

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A14- 070639/2021/0039

14.36.0 Bebauungsplan

„Herbersteinstraße - Eggenberger Allee“

XIV. Bez., KG: 63107 Algersdorf

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

Die Grundeigentümer:innen der Liegenschaften 220/9, 219/3, .354, .532, .477 KG Algersdorf haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet umfasst den Bereich Eggenberger Allee – Herbersteinstraße – Grasbergerstraße – Schloßstraße und weist gesamt eine Größe von ca. 29.815 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Laut Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** i.d.g.F. liegt das Planungsareal im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

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

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung liegen Bauinteressen auf den Liegenschaften Herbersteinstraße 14 (220/9 KG Algersdorf) und Eggenberger Allee 64, 64 a (Grundstücke Nr. 219/3, .354, .532, .477 KG Algersdorf) vor.

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

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06.07.2022 über die Auflage des ersten 14.36.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 20.07.2022.

Auflage

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der erste Bebauungsplan-Entwurf über 10 Wochen, in der Zeit vom 21. Juli 2022 bis zum 29. September 2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Bürger:innen-Informationsveranstaltung hat am 15.09.2022 innerhalb des Auflagezeitraums stattgefunden.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 21. Juli 2022 bis zum 29. September 2022 langten **15** Einwendungen und **1** Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Die Stellungnahmen und die Einwendungen werden kursiv übernommen, in der Einwendungserledigung werden Zitate ebenso kursiv verfasst.

Einwendung 0006: Bürger:in

„Punkt 1: Baugrenzlinien

Im Planwerk werden Baugrenzlinien für den an Block Herbersteinstraße festgelegt. Es wird eine Vorgartenzone von 5 Metern definiert, ebenso sind die Gebäudetiefe mit 16-23 Metern, sowie die Abstände zu den Grundstücksgrenzen der benachbarten Bauplätze und dem schützenswerten Baumbestand.

Im Räumlichen Leitbild wird der Bereich südlich und inklusive Baufeld A «Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe» festgelegt. Nördlich des Baufelds A wird «Wohnanlagen und verdichteter Flachbau» festgelegt.

Im Bebauungsplan werden jedoch (gemäß Erläuterungsbericht) die Festlegungen «Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe» für das gesamte Bebauungsplangebiet festgelegt.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

*„Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ sowie im Kreuzungsbereich Herbersteinstraße /Grasbergerstraße
„Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“ im Teilraum Nr. 13 (Eggenberg - Alte Poststraße)
(Ausschnitt Erläuterungsbericht – Räumliches Leitbild)*

Die Baugrenzlinien wurden unter Berücksichtigung eines entsprechenden Abstandes zu den Kronentraufbereichen der Platanenallee entlang der Eggenberger Allee, der Bäume entlang der Flächen des Freibades der Auster (Gst.Nr.: 214/2 KG Algersdorf) und der Parkanlage des Schloss Eggenberges („Europaschutzzone“ — Gst.Nr.: 206 KG Algersdorf) sowie der Bäume auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet festgelegt.

Die Grundstücke entlang der Eggenberger Allee sowie teilweise auch entlang der Herbersteinstraße bis zum Kreuzungsbereich Weissenkircherstraße sind gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild als „Wohnanlage und verdichteter Flachbau“ festgelegt. Die restlichen Grundstücke sind gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild als

Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“ festgelegt. Um die Fortführung des Gebietscharakters und eine bestmögliche Ergänzung im Neubaufall zu erhalten, wurden die Festlegungen im Verordnungstext abgestimmt auf den Bereichstyp „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“ getroffen.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der baukulturell wertvollen Gebäudesubstanz, der Erhalt des Baum- und Pflanzbestandes, der Erhalt des hohen Durchgrünungsgrades sowie die Beachtung der Maßstäblichkeit der unmittelbaren Umgebung und der baulichen Charakteristiken des Gebietscharakters.

Ausschnitt Erläuterungsbericht — Herbeiführung Baugrenzl原因en und Festlegung des Bereichstyps
Im Detail wurden die besonders erhaltenswerten Bäume bzw. Baumgruppen betrachtet bzw. hervorgehoben. Diese sind in alle weiteren Planungsprozesse miteinzubeziehen.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die A 10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 19.05.2022 sind folgende Bäume zu erhalten:

Ausschnitt Erläuterungsbericht — Zu schützende Baumgruppen

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Pufferzone Weltkulturerbe sowie der Altstadt Schutzzone IV, südöstlich wurde bereits ein Bebauungsplan unter den selben Voraussetzungen erlassen (Bebauungsplan «14.30.0 Bebauungsplan Eggenberger Allee - Straßganger Straße - Weissenkircherstraße — Herbersteingasse»)

14.30.0 Bebauungsplan Eggenberger Allee - Straßganger Straße - Weissenkircherstraße — Herbersteingasse

Der Einspruch stellt sich hier gegen die rigide Auslegung der Baugrenzl原因en für den Bereichstyp «Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe». Völlig untypisch wird im Bebauungsplan eine teilweise punktscharfe Festlegung getroffen, wobei die relevanten eizuhaltenden Abstände bereits im Verordnungstext beschrieben sind.

Die Art und Weise wie diese Festlegungen getroffen wurden entspricht dem Bereichstyp «Wohnanlagen und verdichteter Flachbau» im südöstlichen Bebauungsplan (14.30.0 Bebauungsplan Eggenberger Allee - Straßganger Straße - Weissenkircherstraße — Herbersteingasse) und nicht dem Bereichstyp «Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe» wie in demselben Bebauungsplan. Warum die Baugrenzl原因en nicht auf dieselbe Art und Weise definiert werden ist nicht nachvollziehbar.

Die Baugrenzl原因en sollen die Vorgartenzone sowie einen angemessenen Abstand (6-10 Meter) hin zu der Baumreihe entlang des Schloss Eggenberg abbilden. Abstände zu den zu schützenden Bäumen im Planungsgebiet sind bereits durch die Verordnung festgelegt. Da der Bebauungsplan keine Abstandsunterschreitungen vorsieht, sind die Abstände zu den Nachbargrenzen bereits durch das Steiermärkische Baugesetz definiert. Hinsichtlich der Qualitätssicherung und Einfügung hin zum Schloss Eggenberg kann durch die Altstadt Schutzkommission im Rahmen der Festlegungen der Altstadt Schutzzone IV in die Planung eingegriffen werden.

Punkt 2: Gebäudehöhen

Im Verordnungstext werden die maximalen Gebäudehöhen und Gesamthöhen angegeben, für das Baufeld A wird im Plan eine maximale Geschossanzahl von 3 festgelegt. Die Dachneigung wird mit 35°-50° angegeben.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHEN

(1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude- und Gesamthöhen:

Geschossanzahl Gebäudehöhe Gesamthöhe

2G max. 7,50 m max. 11,00 m

3G max. 10,50 m max. 14,00 m

(4) Zulässige Dachformen: Ausschließlich geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer und dergleichen) mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 50 Grad mit roter Ziegeldeckung. Davon ausgenommen sind Nebengebäude. Hier sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.

(4) Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge hat annähernd quadratisch bis leicht rechteckig (max. 2:3) zu sein.

Ausschnitte Verordnungstext § 5 und § 6

Durch die Vorgabe der Dachform mit einer minimalen Neigung von 35°, ist bei Ausnützung der maximalen Gebäudehöhe ein nur mehr 10 Meter tiefer Baukörper möglich (Bei Einhaltung der Gebäudeproportionen wird dieser auf eine Länge von 15 Metern begrenzt).

Beim Versuch die Bebauungsdichte von 0,3-0,6 bestmöglich auszuschöpfen entstünde ein quadratischer Baukörper mit sehr hohem Dach. Ein Ausschöpfen der maximalen Bebauungsdichte ist unter diesen restriktiven Vorgaben eventuell nicht möglich. (siehe Studie)

Studie Bebauungsdichte

Der Einspruch richtet sich hier gegen das Verhältnis der Gebäudehöhe zur Gesamthöhe. Die Gesamthöhe sollte um 1,5 Meter (auf 15,5 Meter) erhöht werden, um mehr Gestaltungsspielraum zuzulassen.

Punkt 3: Nebengebäude

Laut Verordnungstext werden Nebengebäude auf ein Nebengebäude pro Bauplatz mit maximal 3 m x 5 m (15 m²) begrenzt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, NEBENGEBÄUDE

(1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

(2) Außenliegende Bauteile (Erker, Loggien, Balkone und dergleichen) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten.

(3) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von maximal 3,00 m x 5,00 m bzw. maximal 15,00 m² errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 6,00 m entlang der Eggenberger Allee sowie bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m entlang der Herbersteinstraße, der Grasbergerstraße und der Schloßstraße ist unzulässig.

Ausschnitt Verordnungstext

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, ist pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von max. 3,00 m x 5,00 m / maximal 15,00 m² zulässig. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 6,00 m entlang der Eggenberger Allee sowie bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m entlang der Herbersteinstraße, der Grasbergerstraße und der Schloßstraße ist unzulässig.

Ausschnitt Erläuterungsbericht

Der Einspruch richtet sich gegen die Beschränkung der Anzahl, beziehungsweise der Größe der Nebengebäude. Es wird bei der «Verhüttelung» nicht auf die sehr unterschiedlichen Bauplatzgrößen eingegangen. So verträgt ein Bauplatz von 2000 m² ein deutlich größeres Nebengebäude als ein Bauplatz mit 800 m².

15 m² Nebengebäude bei 800 m² Bauplatz stehen ungefähr im selben Verhältnis wie 40 m² Nebengebäude bei 2000 m² Bauplatz. Die Anzahl der möglichen Nebengebäude soll im Verhältnis der Bauplatzfläche stehen (zum Beispiel ein Nebengebäude je angefangene 1000 m² Bauplatzfläche).

Die Baugrenzlinien sollen nicht für Nebengebäude gelten, die Beschränkung der Vorgartenzone ist bereits in der Verordnung festgelegt.

Punkt 4: PKW-Stellplätze

Es sind laut Verordnung bis zu 3 PKW — Abstellplätze in Freiaufstellung zulässig.

§ 7 ZUFAHRTEN, PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten sind PKW-Abstellplätze gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes zu errichten.
- (2) Bei Neubauten sind PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, ins Gebäude integriert oder in freier Aufstellung zu errichten.
- (3) Es sind maximal 3 PKW-Abstellplätze in Freiaufstellung zulässig.
- (4) Die Anordnung von PKW-Abstellplätzen in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 6,00 m entlang der Eggenberger Allee sowie bis zu einer
Ausschnitt Verordnungstext

Der Einspruch richtet sich gegen die Beschränkung der Anzahl auf bis zu 3 PKW — Abstellplätze in Freiaufstellung, ohne Rücksichtnahme auf die Bauplatzgröße. Die Anzahl soll auf einen PKW — Abstellplatz je angefangenen 400m² Bauplatzfläche angepasst werden.

Punkt 5: Tiefgaragenrampen — Dächer

Tiefgaragen sind mit mindestens 70cm Vegetationsschicht zu begrünen. Tiefgarageneinhausungen sind flächendeckend zu begrünen.

Tiefgaragen

(21) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe zu überdecken.

(22) Tiefgarageneinhausungen sind flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten

Der Einspruch richtet sich dahin, dass die Tiefgarageneinhausungen explizit von der 70cm starken Vegetationsschicht auszunehmen sind, da diese mit einem «normalen» Dach gleichzustellen sind.

Zusammenfassend werden die fünf Punkte: Baugrenzl原因en, Gebäude-/Gesamthöhen, Nebengebäude, PKW Abstellplätze im Freien und Begrünung der Tiefgarageneinhausungen begründet beeinsprucht.“

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. 1 „Baugrenzl原因en“

Im Bebauungsplangebiet des rechtsgültigen Bebauungsplanes 14.30.0 entlang der südlichen Straßenseite der Eggenberger Allee wurden keine schützenswerten Gebäudebestände erkannt, im Gegensatz zum gegenständlichen Bebauungsplangebiet.

Die bestehende städtebauliche Körnung im gegenständlichen Bebauungsplangebiet – hier befinden sich überwiegend punktförmige Bebauungen (Villengebäude) – wurde in den Festlegungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Baugrenzl原因en wurden aufgrund der zahlreichen Einwendungen, neu definiert und auf ein maximales Volumen von etwa 16,00 m x 19,00 m beschränkt.

Die (strengen) Festlegungen im Bebauungsplangebiet ergeben sich, insbesondere entlang der Herbersteinstraße, durch die Nahelage (direkt angrenzend) zum Schlosspark Eggenberg und auch aufgrund des schützenswerten Gebäudebestandes in der Eggenberger Allee. Des Weiteren spielt auch der großgewachsene Baumbestand eine entscheidende Rolle.

Da entsprechende Abstände zu den zu schützenden Bäumen im Bebauungsplangebiet bereits im Verordnungstext geregelt sind, wurden die Baugrenzl原因en in der 2. Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes angepasst, insbesondere entlang der Eggenberger Alle. Schützenswerte Gebäudebestände wurden durch Baugrenzl原因en umschrieben.

Wo Baumassen innerhalb des Gebietes zulässig sind, ist eine Kompetenz der Stadtplanung, nicht der Altstadtcommission. Gemäß Raumordnungsgesetz ist das Stadtplanungsamt bei einer Bebauungsplanpflicht verpflichtet Festlegungen zutreffen.

Niedrige und flächige Bebauungen sind im Hinblick auf die starke Bodenversiegelung, nicht zielführend.

Ad. Pkt. 2 „Gebäudehöhen“

Die Grundstücke entlang der Herbersteinstraße grenzen direkt an den Schlosspark Eggenberg. Seitens der ICOMOS Weltkulturerbestelle wurde uns der Wert der Lage bei mehreren Besprechungen nähergebracht, unter anderem wurde die Blickbeziehung, auch auf die Schlossmauer, angesprochen, sowie eine angemessene Höhenentwicklung in diesem Gebietsbereich. Des Weiteren gibt auch das 1.0 Räumliche Leitbild in den Festlegungen innerhalb des Teilraumes maximal 3 Geschosse vor, sowohl für den Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“, als auch für den Bereichstyp „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe.

Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Teilraum 13 (siehe Seite 75):

• *Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau: Eine verträgliche Überführung der teilweise bestehenden Einfamilienhausgebiete in eine verdichtete Form des Wohnens kann nur gelingen, wenn im Zuge des Gebietsumbaus auf die bestehende kleinteilige Parzellierung und den Baubestand Rücksicht genommen wird. Ein Hineinragen von Bauteilen in den Grenzabstand lt. Stmk. Baugesetz entspricht weder dem Bestand – Einfamilienhausgebiet mit großzügigen Grenzabständen – noch der Zielvorstellung – kompakte Anlagen mit großzügigen Freibereichen. Vielmehr sollte allenfalls eine gemeinsame Bebauung mehrerer Parzellen geprüft werden. Der Erhalt und die Schaffung von Freiraumqualitäten sind im Zuge der Weiterentwicklung des Gebietes unbedingt erforderlich. Im Bereich der Eggenberger Allee und der Grasbergstraße wird die zulässige Geschoßanzahl auf 3G beschränkt, sodass ein städtebaulicher Übergang zwischen Villenviertel und Bereichen mit verdichteten Wohnanlagen gelingen kann.*

• *Bereichstyp Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe: Die ggst. Bereiche im Teilraum sind im Bestand durchwegs als Einfamilienhausgebiete zu bezeichnen. Ein neues Bauen im Bestand wird angestrebt, in Folge auch dichtere Strukturen, dennoch soll die charakteristische offenen Bauungsweise und ein parkartiger parzellenübergreifender Grünraum erhalten bleiben. Der Gebäudebestand verfügt in der Regel über 2 Geschoße plus Dachgeschoß. Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung und im Sinne des Erhalts eines hohen Durchgrünungsgrades ist eine maßvolle Ausweitung der Gebäudehöhe gebietsverträglich und ermöglicht eine Weiterentwicklung des Gebiets.*

Ad. Pkt. 3 „Nebengebäude“

Eine Verhüttelung der Freiflächen durch Nebengebäude wird zunehmend zu einem Problem, um dem entgegenzuwirken, insbesondere in der sensiblen Lage innerhalb der „Pufferzone Weltkulturerbe“ bzw. angrenzend an das „Weltkulturerbe Schloss Eggenberg“ und innerhalb der „Altstadtschutzzone“ wurden diese Festlegungen für Nebengebäude getroffen, auch in Zusammenschau mit der Intention stark durchgrünte Freiräume zu erhalten.

Ad. Pkt. 4 „PKW-Stellplätze“

Im Zuge der 2. Auflage wurde die Festlegung im § 7 Abs 3 verschärft. Eine erneute und vertiefte Prüfung der Situation Vorort hat die Beschränkung auf 2 PKW-Abstellplätze in Freiaufstellung ergeben. Die Anordnung von 3 PKW-Abstellplätzen in Freiaufstellung stellen einen Widerspruch zum angestrebten Straßen- und Ortsbild dar. Dort wo mehr wie 2 PKW- Abstellplätze in Freiaufstellung errichtet wurden, wird das Ortsbild maßgeblich negativ beeinträchtigt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Reduzierung oberirdischer Parkplätze. Bei Bedarf können zusätzlich zu den 2 PKW-Abstellplätzen in Freiaufstellung, gebäudeintegrierte PKW-Abstellplätze umgesetzt werden, solange das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zudem sind bauplatzübergreifende Tiefgaragen zulässig oder man sucht um die Befreiung von PKW-Abstellplätzen an – das Bebauungsplangebiet liegt überwiegend in der Kategorie 1 der öffentlichen Verkehrserschließung. Es wird zudem neuerlich auf die sensible Lage innerhalb der „Pufferzone Weltkulturerbe“ bzw. angrenzend an das „Weltkulturerbe Schloss Eggenberg“ und innerhalb der „Altstadtschutzzone“ hingewiesen.

Ad. Pkt. 5 „Tiefgaragenrampen – Dächer“

Die intensive Begrünung von Tiefgaragen ist bereits im 4.0 Stadtentwicklungskonzept siehe § 26 Abs 21 Baulanddurchgrünung so festgeschrieben. Demnach ist die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Das wurde in den Festlegungen zum Bebauungsplan so übernommen.

Einwendung 0007: Bürger:in

„Wir sind Eigentümer der Grundstücke 219/3; .354; .532; .477, KG Algertsdorf 63107; Eggenberger Allee 64 und 64a.

Wir haben im Jänner 2018 bei der Stadtplanung um Nachverdichtungsmöglichkeiten auf unserem Grundstück angesucht, da dieses die ausgewiesene Dichte nicht erfüllt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 14.36.0 sieht eine Nachverdichtung an der GG zum Bestandsgebäude Eggenberger Allee 62, GST 219/8 vor. Allerdings soll der neue Baukörper nicht direkt an das Bestandsgebäude angeschlossen, sondern versetzt in Richtung Norden errichtet werden.

Aus der Verschiebung des Baukörpers Richtung Norden ergeben sich aus unserer Sicht folgende Nachteile:

- *Lt. Stadtplanung muss der neue Baukörper Richtung Osten (Eggenberger Allee 62) mit einer Brandschutzmauer versehen werden. Somit ergeben sich hier Richtung Osten keine Belichtungsmöglichkeiten.*
- *Durch die Verschiebung kann der Baukörper allerdings auch nicht vom Westen her belichtet werden, da die bestehende Villa relativ hoch ist.*
- *Des Weiteren können auch die Ostzimmer der Villa nicht mehr ausreichend belichtet werden.*
- *Architektonisch ergibt eine Verlängerung des nachbarlichen Bestandsgebäudes ein schöneres Bild, als wenn hier der neue Baukörper abgesetzt werden würde. Zumal die Brandschutzmauer damit verdeckt werden würde.*

Lt. unserem Vorschlag ist als oberes Geschoß ein Satteldach vorgesehen.

Des Weiteren möchten wir beim kleinen Gebäude am Grundstück .477 aus dem bestehenden Pultdach, welches Richtung westlichem Grundstück seinen Hochpunkt hat, ein Flachdach machen - oder ein Satteldach - mit Ausbau eines Obergeschosses (siehe Skizze auf beigefügtem Lageplan).“

Einwendungsbehandlung:

Die Einwendung konnte insofern berücksichtigt werden, als dass am Grundstück „Eggenberger Allee 64“ der bebaubare Bereich im Osten des Grundstücks angepasst wurde. Eine Verlängerung des Nachbargebäudes „Eggenberger Allee 62“ ist in einer Breite von 7,50 m gemäß den Bestandshöhen des Nachbargebäudes „Eggenberger Allee 62“ nun zulässig.

Ein weiterer Ausbau des Gebäudes, welches an den Grundgrenzen zum Grundstück „Eggenberger Allee 66“ sowie zum Grundstück des Freibades „Auster – Sport- und Wellnessbad“ positioniert ist, mit einem möglichen schützenswerten Baumbestand am Grundstück des Freibades „Auster – Sport- und Wellnessbad“ ist städtebaulich nicht zielführend.

Einwendung 0008: Stadtbaudirektion (Weltkulturerbe)

„Der momentan in Auflage befindliche Bebauungsplan-Entwurf 14.36.0 Herbersteinstraße – Eggenberger Allee behandelt ein Gebiet, das für das Grazer UNESCO Welterbe bedeutend ist. Die Eggenberger Allee ist Kernzone des Welterbegebietes, die Herbersteinstraße liegt in der Pufferzone. Da sich die Stadt Graz im Managementplan 2013 für die Erhaltung des UNESCO Welterbes ein strenges Reglement gegeben hat, erlauben wir uns seitens der Welterbestelle der Stadtbaudirektion einige Anmerkungen und Anregungen zu übermitteln:

1. *Die ausgewiesene Baufläche links des barocken Hauptportals (Zugang zum Schlosspark von der Allee kommend) sollte entfallen, da eine bauliche Maßnahme im Nahbereich des Barockportals die Integrität der historischen Substanz – ein zentraler Gedanke des Welterbes – schmälert. Anstelle dieser Baufläche sollte eine entsprechende Vergrößerung der Längsausdehnung des denkmalgeschützten Bestandskassengebäudes innerhalb der Schlossparkmauer als alternative Möglichkeit zur Schaffung eines zeitgemäßen Entrees ausgewiesen werden. Das Gebäude sollte – wie das Bestandsgebäude – eingeschossig mit Steildach wie im Bestand - ausgeführt werden. Ein Anbauen an der Außenseite der umlaufenden Schlossmauer wird im Managementplan 2013 ausgeschlossen, daher weisen wir auf diese Alternative hin.*
2. *Gasthaus Rudolf: Die im Bebauungsplan ausgewiesene Baufläche sollte in Richtung Herbersteinstraße verschoben werden, um eine Platzsituation vor dem Schlosspark-Portal zu ermöglichen.*
3. *Die ehemalige Fernmeldeschule sollte nicht als straßenbegleitender Block festgelegt werden sondern – wie die Charakteristik des Entwurfstextes des Bebauungsplanes als dominant für das Gebiet beschreibt – in zwei Einzelbaukörper annähernd quadratisch bis leicht rechteckig (max. 2:3, längsseitig straßenbegleitend) aufgelöst werden, um den Grünraum zwischen den beiden Gebäuden für den Straßenraum wirksam werden zu lassen und eine Durchsicht zur Parkmauer zu ermöglichen.*
4. *Eggenberger Allee 84: Die westseitige Baufluchtlinie sollte nicht über den Bestand hinausragen, um auch an dieser Stelle ein entsprechendes verkehrsberuhigtes Vorfeld zum Schlosspark-Portal schaffen zu können.*
5. *Eggenberger Allee 66: Der straßenbegleitende riegelförmige Baukörper soll in zwei Einzelbaukörper annähernd quadratisch bis leicht rechteckig (max. 2:3, längsseitig straßenbegleitend) aufgelöst werden, um den Grünraum zwischen den beiden Gebäuden für den Straßenraum wirksam werden zu lassen und die vorherrschende überwiegende Charakteristik des Gebietes zu stärken.*
6. *Generell ist für das ausgewiesene Gebiet – entsprechend den Kriterien zur Erhaltung des UNESCO Welterbes (lt. Managementplan 2013) eine maximale Gebäudehöhe von 2 Geschossen mit Steildach und Ziegeldeckung vorzusehen. Eine dreigeschossige Bebauung in den genannten Kubaturen würde „turmartige Gebäude“ in der Pufferzone ermöglichen, welche die historische Integrität empfindlich stören würden.“*

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. „1.“

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde dahingehend geändert, als dass die Erweiterung des Kassengebäudes an der Außenseite der denkmalgeschützten Bestandsmauer im Bebauungsplan 2. Entwurf entfallen ist. Stattdessen wurde die Platzfläche Richtung Westen bis zur denkmalgeschützten Bestandsmauer vergrößert. Außerhalb des Bebauungsplangebietes können keine Festlegungen getroffen werden.

Ad. Pkt. „2.“

Die Baugrenzenlinien können aufgrund der Abstände zum erhaltenden Baumbestand der Platane nicht geändert werden.

Ad. Pkt. „3.“

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde dahingehend geändert, als dass am Grundstück „Herbersteinstraße 4“ (ehemalige Fernmeldeschule) die Baugrenzenlinien im 2. Entwurf des Bebauungsplanes neu festgelegt wurden. Es sind nun drei bebaubare Bereiche mit Baugrenzenlinien definiert.

Ad. Pkt. „4.“

Der Gebäudebestand am Grundstück „Eggenberger Allee 86“ wurde entsprechend der Einwendungen im Bestand abgebildet. Auch die Baufluchtlinie wurde zur Schloßstraße dementsprechend adaptiert. Die Baufluchtlinie zeichnet nun den Bestand nach. Die Einwendung konnte berücksichtigt werden.

Ad. Pkt. „5.“

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde dahingehend geändert, als das am Grundstück „Eggenberger Allee 66“ die Baugrenzen im 2. Entwurf des Bebauungsplanes neu festgelegt wurden. Es sind nun zwei bebaubare Bereiche mit Baugrenzen definiert. Die Einwendung konnte berücksichtigt werden.

Ad. Pkt. „6.“

Die maximale Bebauungsdichte von 0,6 im gegenständlichen Bebauungsplangebiet war bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesen. In Nahelage zum WIST-Studentenwohnheim in der „Herbersteinstraße 4“ mit straßenseitig gemäß § 13 Abs 6 des Stmk. Baugesetzes („Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen ohne die übliche Geschoßeinteilung oder mit Geschoßhöhen von über 3,0 m ist die Abstandsermittlung unter Zugrundelegung einer fiktiven Geschoßeinteilung mit einer Höhe von 3,0 m an jeder Gebäudeecke über dem natürlichen Gelände vorzunehmen. Restgeschoßhöhen von mehr als 1,5 m sind als Geschoß anzurechnen.“) 5 Geschossen, ist eine Festlegung mit maximal 2 Geschossen mit Steildach, auch im Hinblick auf die Gleichbehandlung, nicht argumentierbar.

Zudem befinden sich im Kreuzungsbereich Eggenberger Allee / Herbersteinstraße Gebäudebestände mit Höhen deutlich über 2G + DG.

Am Grundstück „Grasbergerstraße 78“ wurden die Baugrenzen nun Richtung Norden erweitert, im Zuge dessen wurde die Geschossigkeit auf 2 Geschosse + Dachgeschoss, aufgrund der Nähe zur Schlossmauer und zum Schlosspark Eggenberg begrenzt. Auch die schützenswerten Gebäudebestände entlang der Eggenberger Allee wurden höhenmäßig im Bestand eingefroren.

Einwendung 0009: Bürger:in„1. Zu Baufeld A:

Die Abstände der Baugrenze am Grundstück Nr. 220/9 zu den benachbarten Grundstücksgrenzen beträgt jeweils 4 m, der Abstand der Baugrenze am angrenzenden Grundstück Nr. 220/4, .406 und der Grundstücksgrenze jedoch nur 3 m.

EINWAND: Ein genereller 4 m Abstand auf benachbarten Grundstücksgrenze ist zu sichern um eine „lockere Villenbebauung“ sowie eine Durchgrünung und den Erhalt des Baumbestandes zu garantieren.

2. Zu 5. Inhalt des Bebauungsplanes:Baumbestand:

EINWAND: Der Baumbestand an der Grundstücksgrenze zwischen Nr. 220/9 und Nr. 220/4, .406 ist erhaltenswert. Der Erhalt des hohen Durchgrünungsgrades sollte beachtet und durch die Baugrenze gesichert werden so wie am Grundstück 220/9.

3. Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Abstände, Bestände:

EINWAND: Eine Unterschreitung der Bebauungsdichte mit entsprechende Begründung muss möglich sein. (Nachverdichtung)

4. Zu §4 Baugrenzen, Baufluchtlinien:

EINWAND: Baugrenzen sollten auch für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen und Kellerabgänge gelten.

5. Zu §4 Geschossanzahlen, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer und Raumhöhen:

- Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau und nicht das natürliche Gelände.

EINWAND: Die Definition des Höhenbezugspunktes ist unpräzise und unüblich. Normalerweise wird das natürliche Gelände herangezogen.

- Dachneigung von 35 Grad – 50 Grad

EINWAND: Durch überhöhte Dachräume ist die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben. Eine Neigung von 25 Grad entspricht ortsüblichen Gegebenheiten und soll ermöglicht werden.

- *Haustechnikanlagen sind innerhalb des Dachraumes zu situieren.
EINWAND: Aufstellung einer Luft-Wärmepumpe gebäudenah, jedoch auf Gartenniveau muss möglich sein. Begründung: freier Luftdurchsatz und freie Zugänglichkeit für regelmäßige Wartung sowie Wirtschaftlichkeit. (LWP kombiniert mit PV-Anlage ist Stand der Technik und emotionsfrei)*
- *Dachflächenfenster haben einen Mindestabstand von 1,0m von der Traufe sowie jeweils 1,5m vom First und Ortsgang einzuhalten.
EINWAND: Positionierung der Dachflächenfenster und Dachgauben darf vor allem im Traufbereich nicht eingeschränkt werden. Das ist entwurfsabhängig. Die Lage und somit Zugänglichkeit eines Fensters muss mit Parapethöhe 0,9 -1,0m ü FOK möglich sein.*

6. Zu 7. Inhalt des Bebauungsplanes: Frei- und Grünraumgestaltung:
Darstellung der Kronentraufen inkl. Positionen der Baumbewertung.
HINWEIS: Diese Darstellung entspricht nicht dem Bestand!“

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. 1. „Baufeld A“

Die Baugrenzl原因 wurden aufgrund der zahlreichen Einwendungen, unter anderem auch am „Baufeld A“ neu definiert und auf ein maximales Volumen von etwa 16,00 m x 19,00 m beschränkt. Der Abstand Richtung Südwesten wurde somit vergrößert.

Zudem befinden sich hier großgewachsene Bäume, diese wurden seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer nicht als zu erhaltende Bäume definiert, jedoch aufgrund des dichten Bewuchses waren auch dahingehend Anpassungen der Baugrenzl原因 sinnvoll.

Ad. Pkt. 2. „Inhalt des Bebauungsplanes“

Siehe Einwendungsbehandlung „Ad. Pkt 1. „Baufeld A“.

Ad. Pkt. 3. „Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Abstände, Bestände“

Die Einwendung konnte berücksichtigt werden. Im Verordnungstext § 3 Abs 3 wurde Folgendes ergänzt (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt):

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE, BESTÄNDE

[...]

(3) Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten. Die Bebauungsdichte darf nicht überschritten werden, Unterschreitungen sind jedoch zulässig.

Im Erläuterungsbericht wurde Folgendes ergänzt:

„Da die Grundstücke im Bestand teilweise die Mindestdichte von 0,3 nicht erreichen, sind Bebauungsdichte-Unterschreitungen zulässig, wenn dem städtebauliche Gründe, Gründe im Sinne des Ortsbildschutzes oder naturräumliche Gegebenheiten und sonstige öffentliche Belang nicht entgegenstehen.“

Ad. Pkt. 4. „Baugrenzl原因, Baufluchtlinien“

Zahlreiche Gebäudebestände wurden entlang der Eggenberger Allee im Bestand abgesichert und durch Baugrenzl原因 umschrieben. Hier wird kein neues Bebauungspotential ermöglicht. Um hier dennoch bei Bedarf Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen zu ermöglichen, wurde hier eine Ausnahme formuliert. Im Einzelfall ist durch die Altstadtkommission zu prüfen, ob dies gestalterisch zulässig ist.

Die Festlegung, dass Tiefgaragenrampen außerhalb der Baugrenzl原因 errichtet werden können, ist dem geschuldet, dass die bebaubaren Bereiche teilweise weit abgerückt am Grundstück liegen, entsprechend der Lage der Bestandsgebäude, um hier tief ins Grundstück führende Zufahrten zu vermeiden, sind im § 4 Ausnahmen formuliert.

Ad. Pkt. 5. „§ 4 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer und Raumhöhen“

Im gegenständlichen Bebauungsplanung wird grundsätzlich das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau als Höhenbezugspunkt als sinnvoll erachtet.

Prägendes Element innerhalb des Gebietes sind überwiegend die ziegelgedeckten steil geneigten Dächer, diese Charakteristik soll grundsätzlich erhalten bleiben.

Die Einwendung konnte dahingehend berücksichtigt werden, als dass der Verordnungstext § 5 Abs 5 folgendermaßen geändert wurde (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt):

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHEN

- (5) Haustechnikanlagen sind innerhalb ~~des Dachraumes~~ der Gebäudehülle zu situieren.
Haustechnikanlagen auf Dächern sind unzulässig.

In der sensiblen Lage innerhalb der „Pufferzone Weltkulturerbe“ bzw. angrenzend an das „Weltkulturerbe Schloss Eggenberg“ und innerhalb der „Altstadtschutzzone“ sind Haustechnikanlagen gestalterisch innerhalb der Gebäudehülle zu integrieren. Die Errichtung von Luft-Wärmepumpen in Freiaufstellung im Garten ist nicht zulässig.

Der Erhalt eines Mindestabstandes am Dach zwischen Traufe/Ortgang/First und möglichen Dachflächenfenstern, Dachgauben, Dachterrassen ist eine gestalterische Entscheidung. Dementsprechend wurden die Festlegungen im Verordnungstext getroffen.

Ad. Pkt. 6 „Darstellung der Kronentraufen inkl. Positionen der Baumbewertung“

Die Daten werden vom Stadtvermessungsamt zur Verfügung gestellt. Die Karte, welche die Baumbestände zeigt, wird nicht automatisch geändert, das muss händisch korrigiert werden, da und dort sind daher Baumbestände noch ersichtlich, die in natura nicht mehr vorhanden sind. Die zu erhaltenden Baumbestände werden jedoch auf Basis eines Ortsaugenscheins durch die Kolleg:innen der Abteilung für Grünraum und Gewässer festgestellt.

Einwendung 0010: Universalmuseum Joanneum – Schloss Eggenberg

- „1. *Eggenberger Allee 95: Definition der Rahmenbedingungen für die Vergrößerung des Bestandes*
Das bestehende Kassengebäude entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen als zentrales Informationszentrum für fast 300.000 Museums- und Parkgäste pro Jahr. Ein Ausbau bzw. die Optimierung des Bestandes ist daher unser dezidiertes Ziel. Für unser bisheriges, und von Ihnen freundlicher Weise bereits berücksichtigtes Vorhaben, den Bestand Richtung Osten, also außerhalb der Parkmauer zu vergrößern, verfolgen wir nun aber nach gründlicher Abwägung sämtlicher Aspekte des Denkmalschutzes und des Welterbe-Managementplans folgende Alternative:
*Das Kassengebäude sollte Richtung Süden, innerhalb der Parkmauer durch einen Anbau vergrößert werden (Verdoppelung des Bestands). Dadurch bliebe der Mauerverlauf unverbaut und sichtbar (Welterbe-Managementplan), die barocke Toranlage in ihrer Wirkung uneingeschränkt und lt. unserem aktuellen Plan auch weiterhin als Eingang zum Park in Funktion. Die beschriebene „Verlängerung“ des Bestandes sollte und genügend Raum für die zukünftig verbesserte Nutzung bzw. Besucher*innenführung bieten. Die definierte neue Fläche sollte also entfallen bzw. falls im Rahmen dieses Verfahrens möglich, südlich an den Bestand angrenzend, innerhalb der Mauer übertragen werden.*
2. *Eggenberger Allee 91: Baugrenzlinie*
Die zukünftige definierte Baugrenzlinie innerhalb des Bestandes sollte nach Osten (Herbersteinstraße) verrückt werden. Orientierung an der Baugrenzlinie Herbersteinstraße 4, 12, 14 und 16. Diese Maßnahme käme auch der zukünftigen Platzsituation Eggenberger Allee/Schloßstraße/Gästeparkplatz (lt. Welterbe-Managementplan) zu Gute.
3. *Eggenberger Allee 86: Baufluchtlinie West*
Die westseitige Baufluchtlinie sollte nicht über den Bestand hinausragen und damit näher an die WE-

Kernzone heranrücken. Ganz im Sinne der angestrebten neuen Platzsituation bzw. eines entsprechenden verkehrsberuhigten Konzepts vor der barocken Toranlage.

4. Gästeparkplatz – Platz neu: 220/5

Als Kompromiss sollte die östliche Hälfte des bestehenden PKW-Parkplatzes zukünftig als Parkraum für Menschen mit Behinderungen, Einspurige und E-Fahrzeuge inkl. Ladeinfrastruktur erhalten bleiben. Zufahrt über Herbersteinstraße.“

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. „1. Eggenberger Allee 95“

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde dahingehend geändert, als dass die Erweiterung des Kassengebäudes an der Außenseite der denkmalgeschützten Bestandsmauer im Bebauungsplan 2. Entwurf entfallen ist. Stattdessen wurde die Platzfläche Richtung Westen bis zur denkmalgeschützten Bestandsmauer vergrößert. Außerhalb des Bebauungsplangebietes können keine Festlegungen getroffen werden.

Ad. Pkt. „2. Eggenberger Allee 91“

Die Baugrenzlinien können aufgrund der Abstände zum erhaltenden Baumbestand der Platane nicht geändert werden.

Ad. Pkt. „3. Eggenberger Allee 86“

Die Einwendung konnte berücksichtigt werden. Das Bestandsgebäude am Grundstück „Eggenberger Allee 86 wurde im Bestand mit Baugrenzlinien sowie mit einer Baufluchtlinie zur Schloßstraße umfasst.

Ad. Pkt. „4. Gästeparkplatz – Platz neu: 220/5

Die Festlegung einer Platzfläche schließt per se eine Parkierung im untergeordneten Ausmaß nicht aus. Vorgaben zur Parkierung sowie zu neuen Zufahrten sind im Bebauungsplan § 7 auch für die Platzfläche festgelegt. Flächen für Anlieferung sowie barrierefreie PKW-Abstellplätze z.B. für das Universalmuseum Joanneum sollten bei der Neugestaltung des Vorplatzes bzw. bei einer möglichen Umgestaltung der Eggenberger Allee mitgedacht werden.

Einwendung 0011: Bürger:in

„1 Grundsätzliche Einwendung:

Der Entwurf zum BBPl. 14.36.0 berücksichtigt nicht in ausreichendem Maß das öffentliche Interesse und ist auf eine maximale Ausnützung der möglichen Kubaturen ausgerichtet.

1.1 Überholte Planungs-Grundlagen

Der gegenständliche Bebauungsplan berücksichtigt nicht die in der Realität drastisch geänderten Planungsvoraussetzungen; er lässt keine Reaktion auf die Klima-Katastrophe erkennen und bedenkt nicht, dass der Bedarf an Wohnraum in Graz derzeit stagniert, wenn man dazu weiß, dass zwischen 10.000 und 15.000 Einheiten noch im Bau bzw. in Planung sind, und dass tausende Wohnungen leer stehen.

Dass die Basis für Bebauungspläne (Stadtentwicklungskonzept STEK 4.0, Flächenwidmungsplan 4.2 und Räumliches Leitbild 1.0) für eine grundlegende Überarbeitung vorgesehen sind, müsste in der Stadtplanungsabteilung bereits bekannt sein und sie in die Lage versetzen, ja verpflichten, vorausschauend zu agieren.

Seit Jänner 2022 gibt es den Grundsatzbeschluss im Stadtsenat, dass sich Graz in der EU (mit 100 anderen Städten) an einem "raschen" Einhalten der Klimaziele beteiligt: das "Haus Graz" (HOLDING, Schulen, Verwaltung, ...) Klimaneutralität bis 2030, die gesamte Stadt (wie Österreich) bis 2040.

Wie bei Info-Veranstaltungen von Planern gesagt wurde, sieht es die Stadtplanung als ihre Aufgabe, **maximale Potentiale** für die Bebauung zu ermitteln. Der notwendigen Grünausstattung der Wohnbereiche hätte aber dagegen wohl Priorität eingeräumt werden müssen.

Immer wieder wird von den Planern darauf hingewiesen, dass es in ihrem Verantwortungsbereich läge, zwischen **divergierenden Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes** abzuwägen. Dass diese **Abwägung** aber in erster Linie zu Gunsten des Klimaschutzes ausfallen müsste, scheint im Auftrag offenbar noch nicht enthalten zu sein!

1.2 Zu kleinräumige Betrachtung

Wie auch bei den anderen aktuell vorgestellten BBPl.-Entwürfen wurde klar, dass sie lediglich die Verbauung von eng abgesteckten Blöcken, teilweise sogar nur eine Seite einer Straßenflucht – hier die nördliche Reihe der Eggenberger Allee - behandeln. Die rein bauliche Gestaltung ist aber nicht das einzige Element einer urbanen Gestaltung. Fragen der Verkehrsführung, Ideen für Verkehrsberuhigung (Begegnungszonen etc.), Auswirkungen von Groß-Projekten in benachbarten Bereichen finden keine Berücksichtigung. „Das kann der Bebauungsplan nicht leisten“ ist die zutreffende Entschuldigung.

Zwischen den viel zu weit gezogenen Teilräumen des Räumlichen Leitbildes und den Bebauungsplänen tut sich eine Lücke auf, in denen Bebauungspläne verloren herumirren.

Die von Vizebürgermeisterin Mag. Schwentner am 7.9.2022 angekündigten **Stadtteil-Leitbilder** könnten so ein Instrument sein (am 25.9.2022 auch im „Grazer“ für Jakomini skizziert), das muss aber noch geprüft werden. Es scheint derzeit der einzige erkennbare Weg zu sein, den die Politik vorschlägt.

1.3 Planung ohne Einbeziehung der betroffenen Bevölkerung

Auch in diesem BBPl. wurden in die Planerstellung die betroffenen Grundbesitzer nachweislich nicht eingebunden. Dennoch spricht der Leiter des Stadtplanungsamtes in einer Einführung darüber, dass die Pläne gemeinsam mit den Bürgern erarbeitet würden. Diese Vorgangsweise ist völlig konträr zu den Aussagen der zuständigen Politiker, die mehr Bürgerbeteiligung auf ihre Fahnen geschrieben haben.

1.4 Verwirrende Darstellung der Planungsabsichten

Dass die Ausführung auch dieses BBPlanes nicht einmal für erfahrene Beobachter eindeutig lesbar ist, machte eine Beurteilung durch die Bewohner fast unmöglich; diese Schwäche wird schon seit Jahren vergeblich kritisiert. Es ist auch wenig hilfreich, wenn ein BBPl. nur Grundstücksgrenzen darstellt, wogegen Gehsteige und Fahrbahnen nicht, Hausnummern kaum zu erkennen sind. Wenn über eine Baumreihe auf der einen Seite der Straße diskutiert wird, dann wäre es auch nötig, die Breiten von Gehsteigen, Fahrbahnen und Parkstreifen konkret anzugeben.

2 Detail-Kritik

2.1 Kein Eingehen auf die „Aura“ und das Bauerbe des Planungsraums

Es handelt sich bei der Eggenberger Allee um eine Welterbe-Pufferzone und eine Altstadt-Schutzzone, mit der äußerst behutsam umzugehen wäre! Das bescheinigen auch die Auszüge aus dem „Management-Plan“ und aus der Stellungnahme der ASVK: [...] die Bebauung der beiden Straßen bildet mit ihren vor- und gründerzeitlichen Gebäuden in Schutzzone IV/5 Eggenberg ein für diesen Bereich der Stadt charakteristisches und nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdiges Ensemble!

Das Räumliche Leitbild hat hier aber schon im Konzept versagt, unsere Forderung nach Ausweisung von „Villenviertel“ wurden abgelehnt, obwohl das hier eindeutig gegeben ist (Bild 10)!

Der gegenständliche Bebauungsplan gehört zu der Reihe von Planwerken, die derzeit die Gemüter erhitzen. Am 19.9.2022 fand dazu bereits eine Info-Veranstaltung statt. Es gab zwei Anlässe:

a) Bauinteresse Eggenberger Allee 64 und 64 a: hier steht die prachtvolle gepflegte „Marien-Villa“ mit hölzerner Veranda, erbaut um 1900 (Bild 8) und zwei kleinen Nebengebäuden. Das konkrete Bauinteresse ist nicht bekannt – es kam offiziell von den Eigentümern der Objekte nur das Ersuchen um Erstellung eines Bebauungsplanes.

Aktuell sind im Planungsgebiet aber verordnet: RLB: „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“; Fläwi: Allgemeines Wohngebiet, Dichte: 0,3 – 0,6, also viel zu hoch! Das RLB 1.0 an sich ist aber – trotz mancher Berücksichtigung von Einwendungen, auch meinerseits – schon grundsätzlich eine schwache Sache geworden. Auch in Villenvierteln kann man nämlich erhaltenswerte Substanz abreißen und dafür gehörig hinklotzen (siehe Hilmteichstraße 19), weil die Dichten zu hoch angesetzt sind. Man sollte für diese Viertel keine allgemeinen Maximal-Werte festlegen, sondern müsste sie nach dem Bestand ausrichten (wie es die Stellungnahme der ASVK für diesen BBPl. betont); meist wäre 0,4 richtig.

Der Text im Erläuterungsbereich S. 27 räumt deshalb auch ein: ... Um die Fortführung des Gebietscharakters und eine bestmögliche Ergänzung im Neubaufall zu erhalten, werden die Festlegungen im Verordnungstext abgestimmt auf den Bereichstyp „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“ getroffen. Das ist eine positive Wendung, aber auch die nachträgliche Bestätigung der seinerzeitigen Kritik, dass man im RLB auf Villenviertel-Ausweisung verzichtet hat und "Wohnanlagen und verdichteter Flachbau" gewählt hat.

Die Planverfasserin sagt weiters: „Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der wertvollen Gebäudesubstanz ...“. Warum wird dann fast bei jedem erhaltenswerten Objekt an Lage und Kubatur herum gekritzelt? Der Grund: die Platanen-Allee soll unter Naturschutz gestellt werden, weshalb die Grünraum-Abteilung der Stadt die Kronentraufbereiche samt einem 3-m-Abstand dargestellt hat. Das Erscheinungsbild der Allee wird also von den Platanen geprägt, die Gebäude müssen sich danach richten, weshalb bei den meisten Villen der künftige Grundriss verändert werden muss; im Neubaufall („wenn ein Haus abbrennt“) müssten sie abrücken, ihre Lage ändern oder sich gar verkleinern! Wie soll so die wertvolle Gebäudesubstanz erhalten bleiben???

Trotz richtiger Erkenntnisse wird die als Schutz-Instrument gedachte BBPl.-Pflicht hier zu einem Bumerang. Einzelne Bauinteressen führen zu einer „Neuausrichtung“ der benachbarten Villen, statt hier die Bauanträge einfach den verordneten Maßstäben gemäß abzuhandeln. Dazu eine Stellungnahme aus Architektensicht: „Warum bitte zeichnet man nicht einfach Bestandbauten nach? Dann sind die eingefroren, basta. Schöne neue Villen baut heute leider niemand mehr, gerade deswegen sollte es dort am besten Grün bleiben. Laut diesem Entwurf kann man sich schon vorstellen, wie es in Zukunft werden kann: Tiefgarageneinfahrten und quergestellte Wohnhäuser mit Qualität? - Dachlandschaften? eines ist ja schon gebaut, will man das ernsthaft?“

Auf die in der Info-Veranstaltung vorgebrachte diesbezügliche Kritik reagierte der Stadtplanungschef mit der Behauptung: „Der Bebauungsplan hilft aber, den Charakter des Gebietes künftig zu erhalten“.

Dazu wurde auch die Frage gestellt, warum die nördliche Seite der Eggenberger Allee nun sorgsamer behandelt werde als die südliche (im umstrittenen BBPl. 14.30.0 vom 2.7.2020), der eine Art wenig einfühlsamer Randverbauung vorschreibt. Die unbefriedigende Antwort: südlich gibt es größere Parzellen und der Baumschutz wurde inzwischen nachgeschärft. Worauf die Frage kam, ob der BBPl. angesichts der neuen Forderungen zum Klimaschutz nicht vom Gemeinderat evaluiert werden müsste. Wie bereits erwähnt, hatte aber ja das Räumliche Leitbild hier durch Verweigerung der Ausweisung als Villenviertel versagt. Die Feststellung, dass ja die Gebäude ohnehin durch die ASVK geschützt würden, ist dazu wenig beruhigend.

Das Ergebnis für Eggenberger Alle 64 wäre übrigens seltsam: die Nebengebäude müssten weg, aber dafür könnte an das Nachbarhaus Nr. 62 gekuppelt neu angebaut werden! Dazu müsste aber die dortige Villa nach hinten verschoben werden!?

b) Bauinteresse Herbersteinstraße 14: unbebautes, grünes und bestocktes Grundstück (Bild 11)
 Die zwei, dem Grundstück benachbarten, hübschen Villen (Bild 12) dürften im Neubaufall ihre Dimension fast verdoppeln; der Bau eines zweiten Gebäudes bei Erhalt der Villa wäre nicht möglich. Ganz arg war, dass die Fragensteller in der Info-Veranstaltung dabei auf Einwendungen vertröstet werden, obwohl klar sein müsste, dass ihre Wünsche gegen aufgestellte Prinzipien verstoßen, z.B.: Abstand der Neubauten von der Schlossmauer; ist sich die Stadtplanung vielleicht hier ihrer Sache nicht sicher? Damit wäre das Ziel Erhalt der wertvollen Gebäudesubstanz auch hier gründlich verfehlt! Im Übrigen zeigt der Plan das an die Mauer angebaute Kassengebäude beim Eingang als denkmalgeschütztes Objekt!

3 Ersuchen

Der Bereich dieses Bebauungsplans 14.36.0 ist derart heikel einzustufen, dass mein Vorschlag nur lauten kann, mit Fachleuten aus dem Bereich der UNESCO und der ASVK die weitere Vorgangsweise zu erarbeiten. Es muss möglich sein, den Erhalt des hier geballt auftretenden Bauerbes zu sichern, ohne die Grundbesitzer in eine Sackgasse zu führen: „wegreißen und neu bauen?“

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. 1 „Grundsätzliche Einwendung“

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde neu aufgelegt. Die bestehende städtebauliche Körnung im gegenständlichen Bebauungsplangebiet – hier befinden sich überwiegend punktförmige Bebauungen (Villengebäude) – wurde in den Festlegungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Baugrenzlinien wurden aufgrund der zahlreichen Einwendungen, neu definiert und auf ein maximales Volumen von etwa 16,00 m x 19,00 m beschränkt. Zudem wurden entlang der Eggenberger Allee die, gemäß Stellungnahme der Altstadtkommission, schutzwürdigen Gebäudebestände mit Baugrenzlinien umschrieben. Die Gebäude und Gesamthöhen wurden ebenfalls entsprechend dem Bestand übernommen.

Ad. Pkt. 1.1 „Überholte Planungs-Grundlagen“

Siehe auch Einwendungs erledigung „Ad. Pkt. 1 „Grundsätzliche Einwendung“.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der Bestandsbauten. In der zeichnerischen Darstellung sowie auch im Verordnungstext wurden Festlegungen dazu getroffen z.B. auch Aufstockungen von Gebäuden. Sollte es doch zu einer Neuerrichtung von Gebäuden kommen, sind durch die Festlegung der Baugrenzlinien keine flächigen Bebauungen der Grundstücke möglich. Die stark durchgrüntten Freiräume sowie die großgewachsenen Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes sieht punktförmige Bebauungen in stark durchgrüntten Freiräumen vor. Ziel ist der Erhalt großer Grünflächen sowie der Erhalt von großgewachsenen Bestandsbäumen – dafür wurden im Verordnungstext § 8 Abs 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10 Festlegungen zum Schutz von Bestandsbäumen festgelegt. Gemäß Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission wurden „identitätsstiftende“ Gebäude als schutzwürdig eingestuft, welche der Bebauungsplan im Bestand mit Baugrenzlinien umfasst sowie mit Bestandshöhen beschreibt.

Seit 20. Juli 2023 gilt die Grünflächenfaktor Verordnung. Diese gilt auch im gegenständlichen Bebauungsplangebiet. Die Verordnung stellt ein zusätzliches Instrumentarium zur Gestaltung des bebauten Umfeldes dar. Unbebaute und mit Vegetation bedeckte Flächen, insbesondere im dicht verbauten und urbanen Wohnumfeld, leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität. Überdies fördert die Vegetation den natürlichen Kühlungsprozess. Die positiven Einwirkungen auf das Kleinklima und die Lufthygiene wirken sich auch vorteilhaft auf die Gesundheit aus und steigern damit die Lebensqualität. Schließlich kommt Grünflächen auch eine besondere Bedeutung für das Regenwassermanagement zu – Oberflächenwasser versickert, das gespeicherte Wasser wird zum Teil wieder an die Atmosphäre abgegeben und begünstigt so wiederum das Kleinklima.

Ad. Pkt. „1.2 Zu kleinräumige Betrachtung“

Siehe Einwendungsbehandlung Ad. Pkt. 1 „Grundsätzliche Einwendung“.

Im Bebauungsplangebiet des rechtsgültigen Bebauungsplanes 14.30.0 entlang der südlichen Straßenseite der Eggenberger Allee wurden keine schützenswerten Gebäudebestände erkannt, im Gegensatz zum gegenständlichen Bebauungsplangebiet.

Gemäß § 40 Abs 2 StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben. Außerhalb dieser Bereiche, wie z.B. auf Verkehrsflächen, werden keine Festlegungen getroffen.

Ad. Pkt. „1.3 Planung ohne Einbeziehung der betroffenen Bevölkerung“

Es gab zahlreiche Besprechungen, auch mit Eigentümer:innen. Zahlreiche Einwendungen werden bei der Beschlussfassung berücksichtigt. Der gegenständliche Bebauungsplan ist daher auch sehr umfangreich.

Ad. Pkt. 1.4 Verwirrende Darstellung der Planabsichten

Gemäß § 40 Abs 2 StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben. Außerhalb dieser Bereiche, wie z.B. auf Verkehrsflächen, werden keine Festlegungen getroffen. Daher werden auch keine Gehsteige und Fahrbahnen dargestellt.

Das gegenständliche Bebauungsplangebiet sehr groß ist. Die zeichnerische Darstellung (Plan) auf A3 maßstabsgetreu zu drucken, ist leider nur im Maßstab 1:2000 möglich. Der Bebauungsplan ist online auf der Homepage der Stadt Graz verfügbar – ein Vergrößern der zeichnerischen Darstellung (Plan) ist hier möglich.

Ad. Pkt. 2.1 „Kein Eingehen auf die „Aura“ und das Bauerbe des Planungsraums“

Siehe Einwendungserledigung „Ad. Pkt. 1 „Grundsätzliche Einwendung“.

Die maximale Bebauungsdichte von 0,6 im gegenständlichen Bebauungsplangebiet war bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Die Gebäude weisen teilweise im Bestand bereits Bebauungsdichten über 0,3 auf, eine Herabsetzung der Bebauungsdichte auf maximal 0,3 ist in keiner Weise argumentierbar, auch im Hinblick auf die Gleichbehandlung. Insbesondere die Bestandsgebäude „Eggenberger Allee 68“ (Bebauungsdichte: ca. 0,54) und „Eggenberger Allee 70“ (Bebauungsdichte: ca. 0,6) zeigen, dass Gebäude mit Bebauungsdichten deutlich über 0,3, in der Kubatur (Volumen) gebietsverträglich integriert werden können.

Im Bebauungsplangebiet des rechtsgültigen Bebauungsplanes 14.30.0 entlang der südlichen Straßenseite der Eggenberger Allee wurden keine schützenswerten Gebäudebestände erkannt, im Gegensatz zum gegenständlichen Bebauungsplangebiet.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde dahingehend geändert, als dass die Erweiterung des Kassengebäudes an der Außenseite der denkmalgeschützten Bestandsmauer im Bebauungsplan 2. Entwurf entfallen ist. Stattdessen wurde die Platzfläche Richtung Westen bis zur denkmalgeschützten Bestandsmauer vergrößert.

Ad. Pkt. 3 „Ersuchen“

Siehe auch Einwendungserledigung „Ad. Pkt. 1 „Grundsätzliche Einwendung“.

Die Festlegungen im 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurden in enger Zusammenarbeit mit der ICOMOS Weltkulturerbestelle, der Stadtbaudirektion Weltkulturerbe sowie mit der Altstadtkommission erarbeitet.

Einwendung 0012: Bürger:in

„Gemäß unserem heutigen Telefonat möchte ich zum o.a. Bebauungsplan für mein Grundstück in der Herbersteinstraße 16 bezgl. eingezeichnete „zu erhaltende Bäume“ wie folgt festhalten:

1. Auf meinem Grundstück befindet sich nur (die vordere, Richtung Herbersteinstraße wachsende) Magnolie. Die 2. Magnolie steht mit dem Stamm auf dem noch leerstehenden Nachbargrundstück, die Krone wächst allerdings auf unser Grundstück herüber.
2. Beide Magnolien sind schon über 100 Jahre alt (wie auf alten Fotos ersichtlich). Wie uns die Baumschule Elsnegg bestätigt hat, werden diese Magnolien nicht mehr ewig leben. Sie wurden zuletzt im Sommer 2022 fachgerecht geschnitten und mit Dünger versorgt. Allerdings ist das Lebensalter schon weit fortgeschritten.

Einwendungsbehandlung:

Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde folgende Stellungnahme dazu abgegeben: „Grundsätzlich spielt das Alter von Magnolien keine Rolle für die Beurteilung des Erhalts. Wichtig ist, dass die Standsicherheit gegeben ist und keine massiven Schäden oder Erkrankungen vorliegen.“

Solange das nicht der Fall ist, **sind Magnolien als unbedingt erhaltenswert einzustufen.**

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die Magnolie geschädigt sein, ist die Fällung durch ein Gutachten eines befugten Unternehmens zu belegen und eine Ersatzpflanzungsmaßnahme ist zu setzen.“

Einwendung 0013: Energie Graz

„Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 14.36.0 keine Einwände.“

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme (KEK).

Eine Versorgung mit Fernwärme oder mit Gas ist möglich.

Seitens Netz Gas gibt es **keine Einwände** gegen den Bebauungsplan.

Zusatz Energie Graz – Fernwärme

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet bzw. im mittelfristigen Erweiterungsgebiet Fernwärme (KEK).

Eine Versorgung aus der Herbersteinstraße ist kurzfristig möglich, eine Versorgung aus der Eggenberger Allee ist nur im Nahbereich der Straßganger Straße kurzfristig möglich.

Seitens Netz Fernwärme gibt es **keine Einwände** gegen den Bebauungsplan.

Zusatz Energie Graz – Licht

Es gibt keine Einwände der KL – Straßenbeleuchtung

Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben Eggenberger Allee / Herbersteinstraße befinden sich im angegebenen Areal Hausanschlüsse (Niederspannung) und in der Herbersteinstraße 10 eine Umspannstation mit Hochspannungsleitungen. Eine Hochspannungstrasse befindet sich am öffentlichen Gut im Gehsteig. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Abbruchbescheid, sowie einem neuen Anschlusskonzept (Verlegung Umspannstation) Rücksprache zu halten. Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.“

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 0014: Bürger:in

„Unsere Liegenschaft 220/7 Grasbergerstraße 78 umfasst nach einem Zukauf von 220/9 am 6.10.2020 nunmehr 1586m². Der Bebauungsgrad mit dem derzeitigen Bestand beträgt ca. 0,18 (von möglichen 0,4) der Bebauungsdichte ca. 0,21 (von möglichen 0,3 bis 0,6). Der Zukauf wurde getätigt um Wohnungsmöglichkeiten für die größer werdende Familie vor auszuplanen.

Als Eigentümer oben genannter Liegenschaft erheben wir gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 14.36.0 folgende Einwände:

Die geplanten Baugrenzlinien sehen eine Erweiterungsmöglichkeit von ca. 150m² an der Südseite unseres Hauses in Richtung Grasbergerstraße vor. Das ist wohnungs- und gebäudetechnisch nicht möglich, da sich an der Südseite eine Terrasse, ein im ersten Stock durchlaufender Balkon sowie die entsprechenden Balkontüren der Räumlichkeiten befinden. Alle Zimmer bekommen von dieser Seite ihr Licht. Siehe dazu Foto38, Seite 25 im Entwurf des Bebauungsplanes.

Wir ersuchen um folgende Änderung im Sinne der für 220/7 geltenden offenen Bebauung: Einplanen eines im hinteren Bereich unseres Grundstückes zu errichtendes Wohnobjektes mit dafür geltenden Baugrenzlinien laut beigelegten Plan, Geschossanzahl maximal 2G. Die Abstände zu den Grundgrenzen haben wir mit 4.0 m eingezeichnet, zum Schlosspark Eggenberg samt Baumbestand würde sich ebenfalls ein mehr als ausreichender Abstand ergeben. Unter Einrechnung eines zukünftigen Gebäudes an dieser Stelle würde sich insgesamt eine Erhöhung des Bebauungsgrades auf ca. 0,21 ergeben, die Bebauungsdichte bei 2G würde sich auf ca. 0,4 erhöhen. Damit wären wir noch immer wesentlich unter den im Entwurf genannten Werten.

Weiters fällt auf, dass an einigen Stellen des Bebauungsplanes trotz 2G oder 3G Gebäudehöhe Abstände von 3.0 m zu den Grundgrenzen eingetragen sind – z.B. bei den Objekten Eggenberger Allee, Nr. 62- 66. Dies widerspricht dem Steiermärkischen Baugesetz §13 Abstände. Wir ersuchen um Korrektur entsprechend dem Baugesetz.

Zur Verordnung §3 (4) Einwand gegen einen geschlossenen Müllraum im Gebäude: Das bedeutet bei einem Einfamilienhaus einen zu hohen Aufwand, ein extra Müllraum im Gebäude ist bei der villenähnlichen Bebauung fast nirgends zu finden.

Zur Verordnung §5 (5) Einwand gegen die Unterbringung von Haustechnikanlagen im Dachgeschoss: Eine Haustechnikanlage im Dachgeschoss ist technisch in den wenigsten Fällen sinnvoll, wäre sehr schwer zu warten und würde bei moderner Wärmepumpentechnik einen unverträglich hohen Aufwand bedeuten.

Zur Verordnung §6 (4) Einwand gegen das Verhältnis Gebäudebreite zu Gebäudelänge: Ein quadratischer bis leicht rechteckiger Grundriss (max. 2:3) ist bei Vergleich mit den bestehenden Gebäuden – auch in der Schlossallee – zu einschränkend, lässt sich nicht auf jedem der im Bebauungsplan erfassten Grundstücke realisieren und würde eine Entwertung auch bei einer maßvollen Nutzung bedeuten. Beispielsweise wurde für das Grundstück 220/6, für das ebenfalls die offene Bebauung gilt, mittels Baugrenzlinien ein Seitenverhältnis von etwa 1:3, also deutlich länger als breit, festgelegt.

Zum Erläuterungsbericht 7. Frei- und Grünraumgestaltung, Seite 35, besonders erhaltenswerte Bäume: Der Baum Pos.Nr. 08, Abies concolor ist im Plan falsch eingezeichnet, er befindet sich an der Ecke des Nachbargrundstückes 220/8, nur Pos.Nr. 09, Abies concolor, befindet sich auf unserem Grundstück 220/7.

Abschließend müssen wir anführen, dass die nunmehr formulierten Ziele des Bebauungsplanes beim dem vor kurzem erfolgten Um- bzw. Neubau des ehemaligen AMS Schulungszentrums, Herbersteinstraße 4, fast vollständig missachtet wurden. Beispielsweise ist im Innenhofbereich das Gelände teilweise weit über 0,5m abgesenkt sodass praktisch ein 4G Wohnbau realisiert wurde. Die Altstadtsachverständigen-Kommission

spricht von einer „weiten Überschreitung des Maßstabes der restlichen Bebauung“ (siehe Erläuterungsbericht Seite 18).

In diesem Sinne ersuchen wir dringend um Berücksichtigung der berechtigten Einwände der privaten Liegenschaftsbesitzer und verbleiben.“

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. „Baugrenzlinien am Grundstück „Grasbergerstraße 78“

Ein freistehendes Gebäude in zweiter Reihe am Grundstück „Grasbergerstraße 78“ würde der überwiegend vorherrschenden Bauungsstruktur mit einem straßenseitigen Gebäude und einem begrünten Hof widersprechen. Ein Freihalten dieser Hofflächen, insbesondere entlang der Schlossmauer zum Schlosspark Eggenberg, hat oberste Priorität. Um dennoch eine Erweiterungsmöglichkeit am gegenständlichen Grundstück zu schaffen, auch in Zusammenschau mit dem Bestandsgebäude, wurden die Baugrenzlinien neu definiert. Eine Weiterentwicklung des Bestandes ist nun Richtung Norden angedacht. Dabei wurde eine Gebäudetiefe eines möglichen Zubaus so gewählt, dass die Sichtbeziehung von der Herbersteinstraße auf die Schlossmauer, nicht verstellt wird. Die Geschossigkeit wird dabei, aufgrund der Nahelage zum Schlosspark Eggenberg, auf 2 Geschosse reduziert.

Ad. Pkt. „Abstände“

Die baugesetzlichen Abstände sind gemäß § 3 Abs 6 des Verordnungstextes zum Bebauungsplan einzuhalten. Lediglich zu den Grundstücken 214/1, 214/2, 214/3 KG Algersdorf (Sportzentrum ASKÖ und Freibad Auster) bei Aufstockung des Bestandes innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien können die Abstände unterschritten werden.

Ad. Pkt. „§ 3 (4)“

Ziel der Festlegung im § 3 Abs 4 ist die Sicherung architektonischer und straßenräumlicher Qualitäten im vorliegenden Bereich sowie der Erhalt der stark durchgrüneten Freiräume. Dabei gilt auch für Müllräume, um einer Verhüttelung der Freiflächen insbesondere, in der sensiblen Lage innerhalb der „Pufferzone Weltkulturerbe“ bzw. angrenzend an das „Weltkulturerbe Schloss Eggenberg“ und innerhalb der „Altstadtschutzzone“ entgegenzuwirken. Die Festlegung zielt grundsätzlich auf die Neuerrichtung von Müllräumen ab.

Ad. Pkt. „§ 5 (5)“

Prägendes Element innerhalb des Gebietes sind überwiegend die ziegelgedeckten steil geneigten Dächer, diese Charakteristik soll grundsätzlich erhalten bleiben.

Die Einwendung konnte dahingehend berücksichtigt werden, als dass der Verordnungstext § 5 Abs 5 wie folgt geändert wurde (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt):

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHEN

- (6) Haustechnikanlagen sind innerhalb ~~des Dachraumes~~ der Gebäudehülle zu situieren.
Haustechnikanlagen auf Dächern sind unzulässig.

In der sensiblen Lage innerhalb der „Pufferzone Weltkulturerbe“ bzw. angrenzend an das „Weltkulturerbe Schloss Eggenberg“ und innerhalb der „Altstadtschutzzone“ sind Haustechnikanlagen gestalterisch innerhalb der Gebäudehülle zu integrieren.

Ad. Pkt. „§ 6 (4)“

Der Entfall des § 6 (4) wurde aufgrund der Einwendung erneut überprüft. Da jedoch bei einzelnen Grundstücken im Neubaufall Gebäudeformen möglich wären, die den Zielsetzungen einer punktförmigen Bebauung entgegenstehen könnten, wird an der Bestimmung festgehalten. Die Einwendung konnte daher nicht berücksichtigt werden. Die Baugrenzlinien geben einen bebaubaren Bereich vor.

Die überwiegend punktuelle Bebauung ist als charakteristisches Element des gegenständlichen Gebietes ortsbildprägend und somit unbedingt fortzuführen. Sie gewährleistet einen durchlaufenden Freiraum und eine gleichmäßige strukturelle Durchlässigkeit aller Richtungen (keine sperrende Riegelbebauung). Demnach wird an der Bestimmung im § 6 Abs 4 des Verordnungstextes festgehalten.

Ad. Pkt. „Erläuterungsbericht 7. Frei- und Grünraumgestaltung“

Die zu erhaltenden Bäume wurden in der zeichnerischen Darstellung (Plan) korrigiert.

Der Baum Pos. Nr. 09, Abies concolor, wurde aus der zeichnerischen Darstellung (Plan) rausgenommen, da dieser nach Rückmeldung der Abteilung für Grünraum und Gewässer augenscheinlich gekappt ist.

Einwendung 0015: Bundesdenkmalamt

„1. Einwendung

Bezüglich des übermittelten Bebauungsplan-Entwurfes 14.36.0 und den diesbezüglichen Berührungspunkten mit der Schlossanlage Eggenberg teilt das Bundesdenkmalamt mit, dass die Errichtung eines Zubaus zum Pfortnerhaus unmittelbar außerhalb der Schlossmauer mit max. zwei Geschoßen, wie im Bebauungsplan-Entwurf dargestellt, seitens des Bundesdenkmalamtes negativ beurteilt wird und im erforderlichen Bewilligungsverfahren nach §5 Denkmalschutzgesetz nicht bewilligungsfähig wäre. Hingegen bestehen gegen die von Ihnen angesprochene Schaffung der Rahmenbedingungen im Bebauungsplan für eine Erweiterung des bestehenden Pfortnerhauses auf der Schlossparkinnenseite in Fortsetzung der Schlossmauer Richtung Südwesten, eingeschößig mit Dach (1G+DG), weder seitens der Gartendenkmalpflege noch seitens der Baudenkmalpflege grundsätzliche Einwände.

2. Einwendung

Bezugnehmend auf die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass eine Liste der unter Denkmalschutz stehenden Objekte (aktualisiert jeweils mit Stichtag 1. Jänner bis spätestens 30. Juni des Kalenderjahres) auf der Website des Bundesdenkmalamtes in der Rubrik Denkmalverzeichnis – Übersicht über die Anzahl der Denkmale in Österreich einsehbar ist.

*https://www.bda.gv.at/dam/jcr:0ab1dc9a-a59e-454c-a397-2c68b91ceeb5/_Steiermark_DML_2022.pdf
In Hinblick auf die räumlich-funktionalen Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde möchten wir im Speziellen auf die Berücksichtigung schützenswerter Bereiche im Umfeld denkmalgeschützter Objekte hinweisen und ersuchen diesbezüglich um eine besonders sensible planerische Vorgehensweise. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf den Erhalt von historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und Wegeführungen, Ensemblewirkungen, das Freihalten von Sichtbeziehungen und die Qualität von Freiräumen zu legen.*

Diesbezüglich wird auch auf die Bestimmungen zum Umgebungsschutz von Denkmalen gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz (Bundesgesetz vom 25. September 1923, BGBl. Nr. 533/1923 in der Fassung BGBl. I Nr. 170/1999 und BGBl. I Nr. 2/2008) verwiesen. Die Bodenfundstätten des Bezirks und damit der Gemeinde sind im GIS Steiermark über den dort allgemein zugänglichen Layer Fachdienste / Geschichte und Kultur _::_ Museen, Burgen, Schlösser, Denkmäler abrufbar. Dort finden Sie einen eigenen Layer "Denkmalschutz - BDA" mit den Unterkategorien "Baudenkmal, Archäologisches Denkmal und Fundstelle" (dies meint die Bodenfundstätten lt. Planzeichenverordnung). In blau sind Bodendenkmale ausgewiesen, in orange Bodenfundstätten. Dieser Layer ersetzt die behördliche Bekanntgabe einzelner Bodenfundstätten und Bodendenkmale."

Einwendungsbehandlung:Ad. Pkt. „1. Einwendung“

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde dahingehend geändert, als dass die Erweiterung des Kassengebäudes an der Außenseite der denkmalgeschützten Bestandsmauer im Bebauungsplan 2. Entwurf entfallen ist. Stattdessen wurde die Platzfläche Richtung Westen bis zur denkmalgeschützten Bestandsmauer vergrößert.

Ad. Pkt. „2. Einwendung“

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In den Erläuterungsbericht wurde Folgendes ergänzt: *„Das Bundesdenkmalamt weist im Speziellen auf die Berücksichtigung schützenswerter Bereiche im Umfeld denkmalgeschützter Objekte hin und ersucht diesbezüglich um eine besonders sensible planerische Vorgehensweise. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf den Erhalt von historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und Wegeführungen, Ensemblewirkungen, das Freihalten von Sichtbeziehungen und die Qualität von Freiräumen zu legen.“*

Einwendung 0016: Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung, Referat Bau- und Raumordnung

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

- Mit Verweis auf die Kundmachung zur Auflage des BPLs im Amtsblatt vom 20.07.2022 und den Beginn der Auflagefrist mit 21.07.2022 ist im einleitenden 2. Absatz im Grunde auf die zu diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage des StROG 2010 idF LGBl. 45/2022 und auf die Rechtslage des Stmk. BauG idF LGBl. 45/2022 abzustellen.

Dem entsprechend wäre gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG idF LGBl. 45/2022 als Mindestinhalt ua. auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen.

In § 4 Z18a Stmk. BauG ist die Bodenversiegelung wie folgt definiert: „Die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z.B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.“ Grundsätzlich ist daher die Bestimmung des § 8 (2) der Entwurfsunterlagen zum Versiegelungsgrad zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.

Allenfalls wäre in Bezug auf die Mindestinhalte des BPLs auf die Rechtsgrundlage des StROG mit Stand der Baulandfestlegung des FWP abzustellen.

- 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.

Zudem ist mit Verweis auf die Vorgabe des § 41 (1) Z1 StROG 2010 im Rechtsplan auch für die nördliche Teilfläche des BPL-Gebietes die Nutzungsschablone mit den relevanten Inhalten des FWP 4.00 idGF zu ergänzen.

- Generell wird angeregt, bei BPL-Festlegungen auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG abzustellen (Baufeld/Bauplatz, Bebauungsgrad udgl.).

- Die geplante Festlegung des § 3 (5), dass eine Bebauung nur dann möglich ist, wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile im Hofbereich [...] tatsächlich abgebrochen wurden, ist aus fachlicher Sicht in dieser Form auf Ebene des BPLs nicht möglich. Allenfalls wären zur Umsetzung dieser Zielsetzung zivilrechtliche Vereinbarungen erforderlich.

- Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 3 (6) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.
 - Unter Berücksichtigung der konkreten Lage und Sensibilität des Planungsgebietes wird in § 4 eine Prüfung der Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenz- und -fluchtlinien durch unterschiedliche Gebäudeteile bzw. bauliche Anlagen sowie in § 5 eine generelle Prüfung der Höhenentwicklungen als erforderlich erachtet.
 - Hinsichtlich der Einschränkung für die Errichtung von Nebengebäuden gemäß § 4 (3) der Entwurfsunterlagen ist eine Klarstellung erforderlich, ob das maximale Längen- oder Flächenausmaß für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Nebengebäudes relevant ist.
 - In § 5 (4) ist die „zulässige“ Dachform für Nebengebäude durch verbindliche bzw. einschränkende Formulierungen (vgl. zB § 7 (6) „ausschließlich/nur“ oder „zusätzlich sind für Nebengebäude [...] zulässig“) zu ersetzen bzw. zu ergänzen, da andere Dachformen für Nebengebäude derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
 - Zu den Bestimmungen des § 6 (6), dass großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden [...] unzulässig sind, sind im Sinne des Determinationsgebotes Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m²) die Vorgabe „großflächig“ umfasst. Zudem ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum diese Bestimmung ausschließlich bei Neubauten, jedoch nicht bei Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten und allenfalls auch bei Zu- und Umbauten bei auf Grundlage des BPLs bewilligten, künftigen Bestandsobjekten angewandt werden soll. Es wird um eine Prüfung ersucht. Auch bei weiteren Bestimmungen ua. in den §§ 7 (1) u. (2) ist es nicht nachvollziehbar, dass diese ausschließlich bei Neubauten, jedoch bspw. nicht bei Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten angewandt werden sollen.
 - Zur Bestimmung des § 7 (5), dass neue Zufahrten mit Durchbrechung der Baumstandorte [...] nicht zulässig sind, wird um ergänzende Erläuterungen bzw. Klarstellungen ersucht.
 - Zu § 7 (10) wird mit Verweis die Bestimmung des § 2 (1) Z24 StROG um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“ ersucht.
 - Die Bestimmung des § 8 (1), dass Zufahrten, Gehwege [...] „in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind, ist mit Verweis auf den Stufenbau der Instrumente der Örtlichen Raumplanung auf Ebene eines BPLs nicht hinreichend konkret und auf dieser Planungsebene durch eindeutig bestimmte, nachvollziehbare Vorgaben zu definieren.
- Auch die Bestimmung des § 8 (9) ist hinsichtlich der „geeigneten Schutzvorkehrungen“ für Bestandsbäume zu konkretisieren und es wird um ergänzende Erläuterungen bzw. um Beilage des dort angeführten Informationsblattes ersucht.
- Die in den §§ 8 (14) u. (15) angeführten Begriffe „versickerungsfähiges bzw. versiegeltes Umfeld“ sind nachvollziehbar zu definieren. Wie wird „das Umfeld“ abgegrenzt?
 - Aus den vorliegenden Erläuterungen sind einzelne Entscheidungsgrundlagen für Verordnungsinhalte nicht hinreichend erkennbar (ua. zu Mindestwohnungsgrößen). Generell sind – insbesondere unterschiedliche – Festlegungen des BPLs (ua. hinsichtlich Verlauf/Abgrenzungen von Baugrenzl原因en, Bauungsweise, Nutzungseinschränkungen, Freihaltung von Vorgartenzonen, Zufahrten etc.) im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung und auch unter Berücksichtigung des Bestandes vertieft zu begründen.
- Für die verbindliche Umsetzung der in den Erläuterungen auf Seite 37f angeführten detaillierten Ausführungen zu Baumpflanzungen, Begrünungen und zum Außenanlagenplan wären entsprechende Wortlautfestlegungen erforderlich.
 - Zu der im Rechtsplan schraffierten „Platz-Fläche“ werden im Wortlaut keine verbindlichen Festlegungen getroffen, weshalb dahingehend Ergänzungen als erforderlich erachtet werden.
 - IVm den Abgrenzungen des Bebauungsplanzonierungsplanes des FWP 4.00 idgF ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum die Eggenberger Allee von den Festlegungen bzw. Abgrenzungen des Bebauungsplanes

ausgenommen werden soll. Allenfalls ist eine Adaptierung des Geltungsbereiches des BPLs bzw. eine Änderung der Bebauungsplanzonierung des FWP erforderlich.“

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. „geltende Rechtslage“

Der Verordnungstext wurde dahingehend korrigiert.

Ad Pkt. „Bodenversiegelung“

Der § 8 Abs 2 des Verordnungstextes wurde geändert (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt):

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (2) ~~Der Versiegelungsgrad wird mit 40 % begrenzt.~~ Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 40% begrenzt.

Ad Pkt. „Räumliches Leitbild - Mindestinhalte“

Die Einwendung konnte berücksichtigt werden. Eine entsprechende Ersichtlichmachung in der Plandarstellung wurde ergänzt.

Ad Pkt. „Nutzungsschablone für die nördliche Teilfläche“

Die Einwendung konnte berücksichtigt werden. Die Nutzungsschablone für die nördliche Teilfläche wurde in der Plandarstellung ergänzt.

Ad. Pkt. „Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG – Baufeld/Bauplatz, etc.“

Eine Änderung der Begrifflichkeit „Bauplatz“ auf „Baufeld“ ist auf Beratung der Jurist:innen in der Bau- und Anlagenbehörde entstanden. Die Begriffe „Bauplatz“ und „Bebauungsgrad“ sind grundsätzlich auf das Stmk. BauG abgestellt.

Ad Pkt. „§ 3 (5)“

Nach Beratung durch die Juristen der Bau- und Anlagebehörde der Stadt Graz ist die Kombination, aus der Festlegung eines Bebauungsgrades, einer hofseitigen Entfernung der Gebäude und der Anordnung der Baumassen entlang der Straßenzüge, möglich. Die Anmerkung zivilrechtliche Vereinbarungen zur Umsetzung dieser Zielsetzungen zu machen, wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Ad Pkt. „Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 3 (6)“

Zum § 3 Abs 6 wurde folgende Begründung im Erläuterungsbericht ergänzt:

Gemäß § 13 Abs 8 kann die Behörde geringere Abstände von den Nachbargrundgrenzen [...] zulassen - wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, [...] oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz (Ensemble) liegt.

Die bestehenden (Villen-)Gebäude weisen unterschiedliche Abstände zur Straßenfluchtlinie auf, teilweise wurden diese in straßenbegleitender, teilweise in abgerückter Lage errichtet.

Gemäß Stellungnahme der Altstadtkommission bildet die Bebauung der beiden Straßen mit ihren vor- und gründerzeitlichen Gebäuden in der Schutzzone IV/5 ein für diesen Bereich der Stadt charakteristisches und nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdiges Ensemble. Zu den nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdigen Gebäuden, die in ihrer Charakteristik im hier relevanten Areal das Erscheinungsbild des Stadtteiles bzw. des Schlossviertels wesentlich prägen, gehören die Häuser: Eggenberger Allee 60, 62, 64, 68, 70 und 72.

Um das schutzwürdige Ensemble zu erhalten, werden die Gebäudebestände im Bestand umschrieben. Die schutzwürdigen Gebäude „Eggenberger Allee 60, 62, 64, 68, 70 und 72“ wurden im Bestand durch Baugrenzlinien umschrieben. Die Gebäudehöhen und Gesamthöhen wurden ebenfalls im Bestand übernommen. Bei den Gebäuden, welche aus Sicht der Altstadtkommission im Ensemble schützenswert sind,

wurden die Bestände ebenfalls mit Baugrenzl原因en umschrieben mit einem minimalen Erweiterungspotential in die Breite und Länge. Um diese Charakteristik (Lage zur Straße, etc.) nicht zu verlieren, kann eine Aufstockung der Gebäudebestände argumentiert werden. Da diese Gebäude teilweise im Bestand sehr nahe an der Grundgrenze zu den Grundstücken 214/1, 214/2, 214/3 KG Algersdorf errichtet wurden, wird bei Aufstockung der Gebäudebestände, der baugesetzliche Abstand unterschritten. Um den Charakter dieser Bebauungsstrukturen zu erhalten (Ortsbilschutz, Ensembleschutz) wird im Bebauungsplan die Möglichkeit einer Unterschreitung Richtung Norden geschaffen.

Ad Pkt. „§ 4 und § 5“

Zahlreiche Gebäudebestände wurden entlang der Eggenberger Allee im Bestand abgesichert und durch Baugrenzl原因en umschrieben. Hier wird kein neues Bebauungspotential ermöglicht. Um hier dennoch bei Bedarf Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen zu ermöglichen, wurde hier eine Ausnahme formuliert. Im Einzelfall ist durch die Altstadtkommission zu prüfen, ob dies gestalterisch zulässig ist.

Die Festlegung, dass Tiefgaragenrampen außerhalb der Baugrenzl原因en errichtet werden können, ist dem geschuldet, dass die bebaubaren Bereiche teilweise weit abgerückt am Grundstück liegen, entsprechend der Lage der Bestandsgebäude, um hier tief ins Grundstück führende Zufahrten zu vermeiden, sind im § 4 Ausnahmen formuliert.

Die maximale Bebauungsdichte von 0,6 im gegenständlichen Bebauungsplangebiet war bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesen. In Nahelage zum WIST-Studentenwohnheim in der „Herbersteinstraße 4“ mit straßenseitig gemäß § 13 Abs 6 des Stmk. Baugesetzes („Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen ohne die übliche Geschoßeinteilung oder mit Geschoßhöhen von über 3,0 m ist die Abstandsermittlung unter Zugrundelegung einer fiktiven Geschoßeinteilung mit einer Höhe von 3,0 m an jeder Gebäudeecke über dem natürlichen Gelände vorzunehmen. Restgeschoßhöhen von mehr als 1,5 m sind als Geschoß anzurechnen.“) 5 Geschossen, ist eine Festlegung mit maximal 2 Geschossen mit Steildach, auch im Hinblick auf die Gleichbehandlung, nicht argumentierbar.

Zudem befinden sich im Kreuzungsbereich Eggenberger Allee / Herbersteinstraße Gebäudebestände mit Höhen deutlich über 2G + DG.

Am Grundstück „Grasbergerstraße 78“ wurden die Baugrenzl原因en nun Richtung Norden erweitert, im Zuge dessen wurde die Geschossigkeit auf 2 Geschosse + Dachgeschoss, aufgrund der Nähe zur Schlossmauer und zum Schlosspark Eggenberg begrenzt. Auch die schützenswerten Gebäudebestände entlang der Eggenberger Allee wurden höhenmäßig im Bestand eingefroren.

Die textlichen Festlegungen der maximalen Gebäudehöhen und maximalen Gesamthöhen im Verordnungstext § 5 wurden erneut geprüft. Diese sind bei 3 Geschossen mit Dachgeschoss bereits sehr niedrig gehalten und entsprechend den Höhen der Gebäudebestände festgelegt worden. Eine Anpassung war daher aus Sicht der Stadtplanung nicht notwendig.

Ad Pkt. „Nebengebäude“

Nebengebäude dürfen bis zu einem Ausmaß von maximal 3,00 m x 5,00 m errichtet werden. Die Größendefinition von Nebengebäuden mit maximalem Längen- und Flächenmaß in dieser sensiblen Lage innerhalb der „Pufferzone Weltkulturerbe“ bzw. angrenzend an das „Weltkulturerbe Schloss Eggenberg“ und innerhalb der „Altstadtschutzzone“ ist durchaus relevant, insbesondere auch im Hinblick auf die Gebäudebestände, welche in abgerückter Lage errichtet wurden, teilweise sind die Freiflächen zur Straße einsehbar.

Ad Pkt. „Dachform für Nebengebäude“

Der § 5 Abs 4 des Verordnungstextes wurde geändert (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt):

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHEN

(7) [...] Davon ausgenommen sind Garagen- und Nebengebäude. Hier sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.

Ad. Pkt. „Bestimmungen des § 6 (6)“

Der § 6 Abs 6 des Verordnungstextes wurde geändert (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt):

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (6) Bei Neubauten sind ~~großflächige~~ Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig.

Mit dieser Angabe sind Fassaden gemeint, die mehr als die Hälfte der Fassadenflächen eine Verglasung bzw. eine Oberflächengestaltung mit Metall aufweisen, dies wurde im Erläuterungsbericht so ergänzt.

Ad. Pkt. „§§ 7 (1) u. (2)“

Die Grundstücke sind bis auf eine Liegenschaft überwiegend bebaut. Die Baugrenzl意思 wurden überwiegend so festgelegt, als dass die Bestandsgebäude umschrieben wurden. Nur bei einzelnen Grundstücken würde sich demnach ein schmaler Bereich ergeben, wo ins Gebäude integrierte PKW-Abstellplätze möglichen wären, da die Gebäudebestände weit abgerückt von der Straße errichtet wurden, würden sich tief ins Grundstück führende Zufahrten ergeben, was grundsätzlich zu vermeiden ist. Die Errichtung einer Tiefgarage auf diesen Liegenschaften ist ebenfalls nicht realistisch. Daher wurden hier die angesprochenen Festlegungen nur für Neubauten getroffen.

Ad. Pkt. „§ 7 (5)“

Die Platanenallee in der Eggenberger Allee ist Teil des Weltkulturerbes. Die Grundstücke entlang der Eggenberger Allee sind grundsätzlich im Bestand erschlossen. Neue Zufahrten mit Durchbrechung der Baumstandorte entlang der Eggenberger Allee sind demnach nicht zulässig.

Ad. Pkt. „Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“

Der § 7 des Verordnungstextes wurde dahingehend geändert (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt):

§ 7 ZUFAHRTEN, PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (10) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² WohnNutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (11) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der WohnNutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Der Begriff der „Wohnnutzfläche“ ist im § 7 Abs 11 des Verordnungstextes erläutert.

Ad. Pkt. „§ 8 (1)“

Im Hinblick darauf, dass die Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 8) mit dem Hinweis „*fließend bis Maximalinhalt*“ enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen.

Unter Berücksichtigung der Struktur und des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes wurde im § 8 (1) des Verordnungstextes von einer dezidierten Festlegung von Flächen für Zufahrten, Gehwege und Terrassen abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben samt dazugehöriger Freiflächen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes im Bauverfahren zu beurteilen ist.

Ad. Pkt. „§ 8 (9)“

Der § 8 Abs 9 des Verordnungstextes wurde geändert (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt):

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, BODENVERSIEGELUNG

Erhaltenswerter Baumbestand

- (9) Für Bestandsbäume sind vor Beginn der Bautätigkeit geeignete Schutzvorkehrungen wie standfeste Abgrenzungen (Zaun, Bretterwand) um den Kronentraufbereich der Bäume zu errichten treffen.

Ad Pkt. „§§ 8 (14) u. (15)“

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

Das Umfeld wird im Bauverfahren im Außenanlagenplan konkretisiert.

Ad. Pkt. „Erläuterungen – Entscheidungsgrundlage für Verordnungsinhalte nicht hinreichend erkennbar“

Im Erläuterungsbericht wurden Verordnungsinhalte näher ausgeführt, z.B. Begründung der Festlegung von Mindestwohnungsgrößen, PKW-Abstellplätzen bei Neubauten, etc..

In der Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde auf das Thema der Gleichbehandlung eingegangen. Die Festlegungen im Bebauungsplan ergeben sich jedoch auch aufgrund der hochsensiblen Lage entlang der Eggenberger Allee (die Platanenallee ist Teil des Weltkulturerbes) –, der Lage innerhalb der „Pufferzone Weltkulturerbe“ und innerhalb der „Altstadtschutzzone“. Die Festlegungen im 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurden in enger Zusammenarbeit mit der ICOMOS Weltkulturerbestelle, der Stadtbaudirektion Weltkulturerbe sowie mit der Altstadtkommission erarbeitet.

Ad. Pkt. „Erläuterungen Frei- und Grünraumgestaltung“

Die Festlegungen im Verordnungstext zur Frei- und Grünraumgestaltung wurde in den Erläuterungen sehr ausführlich begründet. Weitere Festlegungen im Verordnungstext im Hinblick auf die Erläuterungen ergeben sich aus Sicht der Stadtplanung nicht.

Ad. Pkt. „Platzfläche“

Aufgrund der hochsensiblen Lage vor dem Schloss Eggenberg sollte ein Gestaltungswettbewerb zur Neugestaltung der Platzfläche angestrebt werden. Es werden daher keine weiteren Festlegungen im Bebauungsplan etwa zur Ausgestaltung der Oberfläche, etc. getroffen, um hier einem Gestaltungswettbewerb nicht vorzugreifen.

Ad. Pkt. „Abgrenzungen des Bebauungsplanzonierungsplanes – Eggenberger Allee“

Gemäß § 40 Abs 2 StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben. Außerhalb dieser Bereiche, wie z.B. auf Verkehrsflächen, werden keine Festlegungen getroffen.

Einwendung 0017: Bürger:in

„Reduktion der Bebauungsdichte in dieser sensiblen Region Unesco Kulturerbe auf 0,3, wie es der Fläwi auch erlaubt.

Viele Faktoren, wie Umweltkatastrophen, weniger Zuzug und viele Menschen haben das Bedürfnis nach mehr Grünraum sollten uns den Mut geben punktuell weniger Neu zu bauen und das Alte zu bewahren.“

Einwendungsbehandlung:

Die maximale Bebauungsdichte von 0,6 im gegenständlichen Bebauungsplangebiet war bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Die Gebäude weisen teilweise im Bestand bereits Bebauungsdichten über

0,3 auf, eine Herabsetzung der Bebauungsdichte auf maximal 0,3 ist in keiner Weise argumentierbar, auch im Hinblick auf die Gleichbehandlung. Insbesondere die Bestandsgebäude „Eggenberger Allee 68“ (Bebauungsdichte: ca. 0,54) und „Eggenberger Allee 70“ (Bebauungsdichte: ca. 0,6) zeigen, dass Gebäude mit Bebauungsdichten deutlich über 0,3, in der Kubatur (Volumen) gebietsverträglich integriert werden können.

Einwendung 0018: Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 15 – Energie, Wohnbau, Technik

*„Entsprechend den Bestimmungen im § 40 i.V. mit § 38 Abs. 6 – 8 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F. teilt die Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Bautechnik und Gestaltung – Bau- und Landschaftsgestaltung – mit, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan aus unserer Fachsicht **folgender Einwand** besteht:*

Der ggst. Planungsgebiet liegt innerhalb der Altstadtsschutzzone IV Eggenberg, die das Schloss Eggenberg und einen Teil der Verbindungsachse zwischen den UNESCO Welterbe Kernzone Historisches Zentrum und Schloss Eggenberg umfasst, bzw. innerhalb der Pufferzone XII, die dem Schloss Eggenberg vorgelagert ist. Das Schloss Eggenberg samt Parkanlage und darin befindlicher Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht nun eine (nicht weiter erläuterte) zweigeschoßige, gekuppelte Bebauung auf Gst. Nr. 220/5 im Anschluss an ein denkmalgeschütztes Gebäude innerhalb der Parkanlage bzw. an der Schlossmauer vor, obwohl lt. Welterbe-Managementplan der Stadt Graz die freiliegenden Umfassungsmauern der Schlossanlage von jeder Verbauung frei zu halten sind. Aus hiesiger Fachsicht ist die repräsentative Portalanlage mit dem daran anschließenden Bauwerk, das zusammen die Schauseite der gesamten Anlage darstellt, jedenfalls von jeglichen Zubauten bzw. Neubauten, die die Sicht darauf beeinträchtigen freizuhalten und daher die im Rechtsplan auf Gst. Nr. 220/5 eingetragene Baugrenzlinie an der Schlossmauer zu entfernen. In der den Unterlagen angeschlossenen Befundung des Gebiets durch die ASVK bzw. generell im Erläuterungsbericht werden jene Bestandsgebäude identifiziert, die für diesen Bereich das Erscheinungsbild des Stadtteils wesentlich prägen und ein charakteristisches nach GAEG §4 schutzwürdiges Ensemble bilden.

Zwar wird im Erläuterungsbericht angegeben, dass u.a. der Erhalt der baukulturell wertvollen Gebäudesubstanz Ziel des Bebauungsplans sei, gleichzeitig werden mit Ausnahme eines einzigen der angeführten schutzwürdigen Gebäude Baufelder festgelegt, die eine Neubebauung ermöglichen bzw. schon allein durch ihre abweichende Lage diese Möglichkeit stark suggerieren (und bei aller notwendig bleibenden Begutachtung durch die ASVK den rechtlichen Weg dahin ebnen) und damit aus fachlicher Sicht einen Widerspruch in sich darstellen. Anzumerken ist, dass in vielen Fällen bereits eine Aufstockung ein erheblicher Eingriff in die jeweilige Charakteristik des Gebäudes wäre.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Wie in den Erläuterungen angeführt, fügen sich grelle Farben nicht in die Stadtlandschaft ein. Daher ist aus hiesiger Sicht sicherzustellen, dass im Wortlaut grelle/leuchtende Farben für die Fassadengestaltung ausgeschlossen werden.

Es wird dazu angeregt für Photovoltaik- und Solaranlagen gestalterische Vorgaben zu treffen, um eine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbilds durch eben diese Anlagen ausschließen zu können.

Redaktionelle Anmerkungen:

In §2(10) wird für Baufeld F die offene Bebauung für den östlichen Bereich gleichzeitig mit einer gekuppelten Bebauung nach Osten festgelegt. Dies widerspricht sich. Es handelt sich wohl um eine offene Bebauung im westlichen Bereich.“

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. „1.) Schlossportal – zweigeschoßige, gekuppelte Bebauung auf Gst. Nr. 220/5“

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde dahingehend geändert, als dass die Erweiterung des Kassengebäudes an der Außenseite der denkmalgeschützten Bestandsmauer im Bebauungsplan 2. Entwurf entfallen ist.

Stattdessen wurde die Platzfläche Richtung Westen bis zur denkmalgeschützten Bestandsmauer vergrößert. Die Einwendung konnte daher berücksichtigt werden.

Ad. Pkt. „nach GAEG § 4 schutzwürdiges Ensemble“

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde neu aufgelegt. Entlang der Eggenberger Allee wurden, gemäß Stellungnahme der Altstadtkommission, die schutzwürdigen Gebäudebestände mit Baugrenzlinien umschrieben. Die Gebäude- und Gesamthöhen wurden ebenfalls entsprechend dem Bestand übernommen. Die Einwendung konnte daher berücksichtigt werden.

Ad. Pkt. „§ 6 Formale Gestaltung von Gebäuden“

Die Einwendung konnte dahingehend berücksichtigt werden. Im Verordnungstext des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes wurde im § 6 Abs 5 Folgendes geändert (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt):

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (5) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von ~~40~~ 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von ~~80~~5 nicht überschritten werden. Grelle/leuchtende Farben sind unzulässig.

Ad. Pkt. „Photovoltaik- und Solaranlagen“

Der Verordnungstext des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes § 5 wurde präzisiert (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt):

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHEN

- (8) Haustechnikanlagen sind innerhalb ~~des Dachraumes~~ der Gebäudehülle zu situieren.
Haustechnikanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Gemäß Rückmeldung der Jurist:innen in der Bau- und Anlagenbehörde gelten Photovoltaik- und Solaranlagen als Haustechnikanlagen. Eine dachflächenintegrierte Ausführung einer Photovoltaik- und Solaranlage wäre daher zulässig, Photovoltaik- und Solaranlagen auf Bestandsdächern wären demnach nicht ausgeschlossen.

Einwendung 0019: Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 9 - ASVK

„Das Stadtplanungsamt hat den Bebauungsplan „14.36.0 – Herbersteinstraße – Eggenberger Allee“ öffentlich aufgelegt und dies der ASVK zur Kenntnis gebracht. liegt in der Schutzzone IV – Eggenberg Die ASVK hat bereits im Zuge einer diesbezüglichen Voranfrage Zielsetzungen für die Bebauungsgrundlagen in diesem Schutzzonenbereich formuliert.

Der gesamte Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes befindet sich in der Schutzzone IV /5 Eggenberg nach dem GAEG 2008 und im Bereich der UNESCO Welterbe Pufferzone, die Eggenberger Allee in diesem Bereich gehört mit dem Schloss Eggenberg zur UNESCO Welterbe Kernzone

Auf Grund einer örtlichen Begehung und des Sitzungsbeschlusses vom 29.08.2022 gibt die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission (ASVK) dazu folgende Stellungnahme ab:

Befund

Das Gebiet des gegenständlichen Bebauungsplans 14.36.0 in der "Herbersteinstraße – Eggenberger Allee" umfasst eine offene Bebauung mit zwei- bis dreigeschoßigen Villen und kleinen Wohnanlagen sowie dem den Maßstab der restlichen Bebauung weitüberschreitenden Bau des eh. AMS Schulungszentrum im Gebäude in der Herbersteinstraße 4, kürzlich umgebaut in ein WIST-Studentenwohnheim, am Rand des Areals des Schloss Eggenberg. Es liegt stadtentwicklungsgeschichtlich in dem ehemaligen Schlossdorf bzw. der ab 1850 eigenständigen Ortsgemeinde und Marktgemeinde (ab 1906) Eggenberg, die 1938 in Groß-Graz eingemeindet wurde. Der ursprünglich durch Landwirtschaft und Weinbau geprägte Charakter des heutigen Bezirks Eggenberg wurde ab der Mitte des 19. Jahrhunderts durch die Ausweitung der Industrieanlagen um den Bahnhof, die Anlage der Brauerei Reininghaus und Arbeiterwohnsiedlungen in Neu-Algersdorf verändert. Prägend und namengebend für das Gebiet war die Familie der Eggenberger, die an der Stelle eines mehrfachen

erweiterten Ansitzes aus dem 15. Jahrhundert das repräsentative frühbarocke Schloss mit der weitläufigen, von einer Maueranlage umgebenen Gartenanlage in zwei Bau- bzw. Ausstattungsphasen im 17. Jahrhundert erbauen ließ. Nach den Eggenbergern übernahmen im 18. Jahrhundert die Grafen von Herberstein das Schloss und ließen es im Stil des Rokokos ausstatten. Die heute noch authentisch erhaltene, symmetrisch auf eine zentrale Hauptzugangsachse ausgerichtete Schlossanlage und ihr Park sind seit 2010 Teil der UNESCO Welterbe-Stätte Stadt Graz Historisches Zentrum und Schloss Eggenberg. Die unmittelbare Umgebung der Schlossanlage wurde bereits 1980 als Schutzzone IV/5 in das Grazer Altstadterhaltungsgesetz (GAEG 1980) aufgenommen. Damit sollten maßstablose Baumaßnahmen verhindert und die solitäre Stellung der Schlossanlage gewährleistet bleiben. Die zum historischen Zentrum hin gerichtete Ostfront bildet mit der repräsentativen Portalanlage und der Schlosszufahrt die Schauseite der gesamten Anlage. Daher kommt der bis zum Schlossportal führenden Eggenberger Allee in diesem Ensemble eine große Bedeutung zu. Sie ist der letzte Abschnitt der ursprünglichen Verbindung von der historischen Stadt zum Schloss. Die Herbersteinstraße ist eine Nord-Süd gerichtete Wohnstraße, die von der Eggenberger Allee mit einer Unterbrechung bis zur Villenstraße im Bezirk Wetzelsdorf führt. Bis zur Grasbergerstraße grenzen die Parzellen an ihrer Westseite an die Schlossmauer an. In diesem Bereich weist sie eine lockere Villenverbauung mit plastisch durchgestalteten Baukörpern und großen Gärten auf. Die einzige Ausnahme bildet das Gebäude des eh. AMS Schulungszentrums in der Herbersteinstraße 4, die ehemalige Fernmeldemonteurschule von 1976, später ein Bürogebäude der Telekom Austria und jetzt ein WISTStudentenwohngebäude, das in Ausdehnung und Höhenentwicklung den Maßstab der restlichen Bebauung weit überschreitet und die Sicht auf die Schlossanlage verstellt. Die Eggenberger Allee ist eine Ost-West gerichtete Wohnstraße mit einem leicht geschwungenen Verlauf im östlichen Bereich, die von der Alten Poststraße bis zum Schloss Eggenberg führt. Sie ist der noch aus der Entstehungszeit erhaltene Teil der im 17. Jh. angelegten Zufahrtsstraße zum Schloss. Ab der Straßgangerstraße bis zum Schlossportal besteht die noch völlig intakte gerade Allee. Die zu beiden Seiten der Allee bestehende Villenverbauung des 19. Jahrhunderts mit plastisch durchgestalteten Baukörpern und großen Gärten wurde in den vergangenen Jahren teilweise durch größere Wohnhausbauten überlagert. Die Allee selbst ist in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild erhalten und stellt ein wesentliches Charakteristikum der auf die Achse des Schlosses ausgerichteten Zufahrtsstraße dar. Die Bebauung der beiden Straßen bildet mit ihren vor- und gründerzeitlichen Gebäuden in Schutzzone IV/5 Eggenberg ein für diesen Bereich der Stadt charakteristisches und nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdiges Ensemble. die Ausweitung der Industrieanlagen um den Bahnhof, die Anlage der Brauerei Reininghaus und Arbeiterwohnsiedlungen in Neu-Algersdorf verändert. Prägend und namengebend für das Gebiet war die Familie der Eggenberger, die an der Stelle eines mehrfachen erweiterten Ansitzes aus dem 15. Jahrhundert das repräsentative frühbarocke Schloss mit der weitläufigen, von einer Maueranlage umgebenen Gartenanlage in zwei Bau- bzw. Ausstattungsphasen im 17. Jahrhundert erbauen ließ. Nach den Eggenbergern übernahmen im 18. Jahrhundert die Grafen von Herberstein das Schloss und ließen es im Stil des Rokokos ausstatten. Die heute noch authentisch erhaltene, symmetrisch auf eine zentrale Hauptzugangsachse ausgerichtete Schlossanlage und ihr Park sind seit 2010 Teil der UNESCO Welterbe-Stätte Stadt Graz Historisches Zentrum und Schloss Eggenberg. Die unmittelbare Umgebung der Schlossanlage wurde bereits 1980 als Schutzzone IV/5 in das Grazer Altstadterhaltungsgesetz (GAEG 1980) aufgenommen. Damit sollten maßstablose Baumaßnahmen verhindert und die solitäre Stellung der Schlossanlage gewährleistet bleiben. Die zum historischen Zentrum hin gerichtete Ostfront bildet mit der repräsentativen Portalanlage und der Schlosszufahrt die Schauseite der gesamten Anlage. Daher kommt der bis zum Schlossportal führenden Eggenberger Allee in diesem Ensemble eine große Bedeutung zu. Sie ist der letzte Abschnitt der ursprünglichen Verbindung von der historischen Stadt zum Schloss. Die Herbersteinstraße ist eine Nord-Süd gerichtete Wohnstraße, die von der Eggenberger Allee mit einer Unterbrechung bis zur Villenstraße im Bezirk Wetzelsdorf führt. Bis zur Grasbergerstraße grenzen die Parzellen an ihrer Westseite an die Schlossmauer an. In diesem Bereich weist sie eine lockere Villenverbauung mit plastisch durchgestalteten Baukörpern und großen Gärten auf. Die einzige Ausnahme bildet das Gebäude des eh. AMS Schulungszentrums in der Herbersteinstraße 4, die ehemalige Fernmeldemonteurschule von 1976, später ein Bürogebäude der Telekom Austria und jetzt ein WISTStudentenwohngebäude, das in Ausdehnung und Höhenentwicklung den Maßstab der restlichen Bebauung weit überschreitet und die Sicht auf die Schlossanlage verstellt. Die Eggenberger Allee ist eine Ost-West gerichtete Wohnstraße mit einem leicht geschwungenen Verlauf im östlichen Bereich, die von der Alten Poststraße bis zum Schloss Eggenberg führt. Sie ist der noch aus der Entstehungszeit erhaltene Teil der im 17.

Jh. angelegten Zufahrtsstraße zum Schloss. Ab der Straßgangerstraße bis zum Schlossportal besteht die noch völlig intakte gerade Allee. Die zu beiden Seiten der Allee bestehende Villenverbauung des 19. Jahrhunderts mit plastisch durchgestalteten Baukörpern und großen Gärten wurde in den vergangenen Jahren teilweise durch größere Wohnhausbauten überlagert. Die Allee selbst ist in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild erhalten und stellt ein wesentliches Charakteristikum der auf die Achse des Schlosses ausgerichteten Zufahrtsstraße dar. Die Bebauung der beiden Straßen bildet mit ihren vor- und gründerzeitlichen Gebäuden in Schutzzone IV/5 Eggenberg ein für diesen Bereich der Stadt charakteristisches und nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdiges Ensemble

Zusammenfassung: angrenzenden Straßenraum betrifft. Die Farbgebung sollte sich in die Stadtlandschaft einfügen (keine grellen Farben). Die Maßstäblichkeit der Bebauung hat sich am Bestand zu orientieren (keine hohen Häuser). Die Pufferzone ist demzufolge nicht Teil des Welterbes, sondern dient ihrem Schutz und soll dazu beitragen, die städtebauliche Qualität im Umfeld des Welterbes zu erhöhen. Insbesondere ist ihre Funktion die visuelle Integrität der Kernzone zu bewahren und einen stadtraumverträglichen Übergang zwischen Kernzone und der Stadtlandschaft als Ganzes zu gewährleisten. Die Pufferzone XII gliedert sich in 3 Teile: 1. Pufferzone um das Historische Zentrum 2. Pufferzone um die Schlossanlage Eggenberg 3. Pufferzone Verbindungsachse vom Historischen Zentrum nach Schloss Eggenberg [...] HANDLUNGSEMPFEHLUNG zu 2. PUFFERZONE UM DIE SCHLOSSANLAGE EGGENBERG Teile der Pufferzone unterliegen den Bestimmungen des GAEG 2008 (Schutzzone IV/5). [...] Pufferzone im Bereich Schloss Eggenberg und Verbindungsachse zum Historischen Zentrum: Die Platanenallee vor der Schlossanlage ist ein integrales (und in der Kernzone liegendes) Element der Weltkulturerbezone und daher im derzeitigen Bestand zu pflegen, zu erhalten bzw. artgerecht zu ergänzen. Die bestehende, an die Schlossanlage und Allee angrenzende Verbauung sollte auf keinen Fall über das ortsübliche Maß hinaus verdichtet oder erhöht werden dürfen. In dieser Zone sollen keine gebietsuntypischen oder maßstabslosen Gebäude errichtet werden, die Farbgebung sollte sich in die Landschaft einfügen (keine grellen Farben). Die Maßstäblichkeit der Bebauung hat sich am Bestand zu orientieren (keine hohen Häuser), damit soll die solitäre Stellung der Schlossanlage gewährleistet bleiben. [...] Die freiliegenden Umfassungsmauern der Schlossanlage sind auch weiterhin als solche erlebbar und von jeder Verbauung frei zu halten. Störende Anbauten, Zäune und dgl. sollen entfernt werden. Für den Bestand der Maueranlage werden restauratorische Maßnahmen vorgeschlagen. Als wesentliche Maßnahme wird weiter die Erhaltung der Sichtachsen vom und zum Schlossareal empfohlen.“ 3. PUFFERZONE VERBINDUNGSACHSE VOM HISTORISCHEN ZENTRUM NACH SCHLOSS EGGENBERG Bereich Eggenberger Allee, Eggenberger Straße, Annenstraße/Esperantoplatz, Metahof- und Strauchergasse. Handlungsempfehlungen der UNESCO Advisory Mission 2010 betreffend Pufferzone zur Verbindung des Schlosses Eggenberg mit dem Historischen Zentrum: - [...] - Die Straßenverläufe der Eggenberger Allee und Eggenberger Straße werden in ihrer Konfiguration und in ihren Dimensionen erhalten und im Erscheinungsbild verstärkt. Historische Sichtbeziehungen werden erhalten. - Die bestehenden Sichtachsen [...] zu den Bergen hinter dem Schloss Eggenberg werden erhalten und sollen in weiterer Folge durch Bebauung nicht gestört werden. - Die visuelle Integrität von Umgebungsbauten jenseits der Pufferzone wird beobachtet. - Die Bebauung in der Pufferzone hat maßstäblich zu erfolgen. Jede Veränderung von Bauhöhen und Baumassen haben sich am stadträumlichen Maßstab unter Erhaltung der historisch gegebenen Sichtachsen zu orientieren. - Auf der Länge von der Eggenberger Allee bis zur Eggenberger Straße beträgt die Ausdehnung der Pufferzone 70 m. - [...] - Bauliche Veränderungen in der Pufferzone sollen durch gestalterische Maßnahmen die Wertigkeit der physischen Verbindung zwischen dem Historischen Zentrum und Schloss Eggenberg verstärken und das Stadtquartier aufwerten. Das hier in Rede stehende Areal entlang der Eggenberger Allee und der Herbersteinstraße liegt gesamt in der Schutzzone IV/5 Eggenberg nach dem GAEG. Zusätzlich liegt der genannte Abschnitt auch in der UNESCO Welterbe Pufferzone und grenzt an die Kernzone Schloss Eggenberg im Bereich der Eggenberger Allee. Die Platanenallee vor der Schlossanlage, die noch in der Kernzone des UNESCO Welterbes liegt, ist ein integraler Bestandteil der Schlossanlage. Der Straßenraum, der durch die Allee und die seitlich angrenzenden Gehwege repräsentativ und breit erscheint, trägt wesentlich zum Charakter des „Schlossviertels“ angrenzend an das Schloss Eggenberg bei. Charakteristisch für diesen Abschnitt der Eggenberger Allee sind in Gärten freistehende, allseitig gestaltete Gebäude, deren überwiegende Zahl beidseitig der Eggenberger Allee den schutzwürdigen Charakter dieser zum Schloss hinführenden Straße ausmacht. Ab der Kreuzung Eggenberger Allee und Straßganger Straße stadteinwärts wird die Bebauung blockhafter und in den Dimensionen größer; zum Schloss hin jedoch dominiert

punktförmige Bebauung, allseitig fassadiert, in Gärten positioniert. Zu den nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdigen Gebäuden, die in ihrer Charakteristik im hier relevanten Areal das Erscheinungsbild des Stadtteiles bzw. des Schlossviertels wesentlich prägen, gehören zumindest die Häuser: Eggenberger Allee 60, 62, 64, 68, 70, 72, 74, 84, 86, 91

Bauabsicht

Der Bebauungsplan wird mit Verordnung, Erläuterungsbericht und Plandarstellung aufgelegt.

Beurteilung und Begründung

Durch die bestehende kleinstrukturierte Grundstücksparzellierung erfolgt im Bebauungsplan auch weitgehend eine Baufeldausweisung, welche eine in den Proportionen den Bestandsvillen angepasste Bebauung erwarten lässt. Lediglich auf den Liegenschaften Eggenberger Allee 66 und 86 sowie in der Herbersteingasse 4 (siehe Abb. 26 blau markiert) gibt es Baufelder, welche in dieser Form überproportionale Bauungen induzieren würden und geändert / geteilt werden sollten. Diese längsgestreckten Baufelder entsprechen nicht den ortstypischen punktförmigen Bauungen und sind für dieses Villenviertel ortsfremd. Die bauplastische Ausformulierung der Villenbauungen von ca. 15 x 15 m ist in der Gebäudegliederung bzw. in der architektonischen Kodifizierung aufzunehmen bzw. aufzugreifen. Lt. § 6 Abs 4 des Verordnungsentwurfes sind hier dzt. Baukörper mit einer Ausdehnung von 20m x 30m zu erwarten, welche die Maßstäblichkeit der bestehenden Bebauung sprengen. In der Stellungnahme der ASVK vom 16.09.2021 wurden die Häuser Eggenberger Allee 60 und 62 (Abb. 26 – grün markiert) als schutzwürdig eingestuft und bekanntgegeben. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf nimmt auf diese Häuser keine Rücksicht und schafft hier ein Baufeld mit Gebäudekoppelung an der Grundgrenze, welches ebenfalls eine in dieser Lage überproportionierte Bebauung induziert und einen massiven Abbruchdruck auf die geschützten Bestandsgebäude bewirkt.

Die 2-geschossige neue Bebauung an der Schlossmauer vom historischen RenaissanceSchlosseinfahrtstor (Abb. 26 – rot markiert) ist nicht zielführend und steht im Kontrast zum Schlosstor. Die Schlossmauer ist von jeglicher Bebauung freizuhalten! Der Bebauungsplan nimmt nicht Rücksicht auf das bestehende, historische Pförtnerhaus mit den drei Fenstern

Zum Verordnungsentwurf: → Die Formulierung „Die Mindestwohngröße hat 30,0 m² zu betragen“ ist wichtig, um noch kleinere Wohnungen auszuschließen. In Erinnerung an diese feudale Wohngegend ist folgende Ergänzung aber zielführend: „Kleinstwohnungen sind nur im Ausnahmefall (max. 20% der Wohnfläche) zulässig, eine durchschnittliche Wohnungsgröße von > 60m² ist anzustreben.“ Damit wird auf die Reduktion der Wohnungsanzahl hingewirkt, was auch den Parkdruck in diesem Bereich reduziert. → Das Freihalten der Vorgartenzonen von Nebengebäuden ist positiv und wird begrüßt. → Die Vorgabe, dass ausschließlich geneigte Dächer (35-50°DN) zulässig sind, ist nicht zielführend und führt dazu, dass baukünstlerisch hochwertige Villenbaukörper mit Flachdach in diesem Bebauungsplan keinen Platz finden können. In Ausnahmefällen bei baukünstlerischer Qualität ist die Ausführung eines Flachdaches vorstellbar.

→ Die Vorgabe 3G + Satteldach bewirkt bei vorliegender Definition (Gebäudehöhe < 10,50m, Gesamthöhe < 14m) sehr hohe und überproportionale Baukörper, die im Widerspruch zum o.a. Welterbe-Managementplan stehen → Gefordert werden gebietstypische Baukörper mit max. 2G+DG oder 3G mit Flachdach, wie schon in der Voranfrage vorgeschlagen. → Die Forderung nach Außenanlagenplänen und ökologischer Bauaufsicht wird begrüßt. → In der Eggenberger Allee ist die Errichtung von PV Anlagen nicht zulässig. In Ausnahmefällen, (Sichtbarkeit) kann der Errichtung zugestimmt werden, wenn die PV Anlage, in einer geometrischen, geschlossenen Form, Dachflächen integriert, nicht spiegelnd und farblich an die Dachfarbe angepasst, ausgeführt wird. → In der Eggenberger Allee ist die Errichtung von (freistehenden) Luftwärmepumpen in der Vorgartenzone nicht zulässig.

Aus Vorgenanntem ergeben sich folgende Einwendungen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf:

- 1.) Für die blauen Baufelder lt. Abb. 26 soll die Maßstäblichkeit der Bebauungsmöglichkeit redimensioniert werden, entweder durch Teilen des Baufeldes oder durch Vorgabe einer kürzeren Gebäudeseitenlänge von max. 15m gem. § 6 Abs 4.*
- 2.) Nur in diesen Baufeldern soll eine Bebauung mit 3G + DG lt. Bebauungsplanvorschlag möglich sein, in allen anderen Baufeldern soll die Ausweisung auf 2G + DG bzw 3G (ohne DG!) reduziert werden.*

- 3.) Die Forderung nach einer generellen Steildachausbildung (§5 Abs. 4 des VOEntwurfes) mit Ziegeldächern unterbindet die Ausbildung von zeitgemäßer Architektur mit begrünten Flachdächern. Diese Einschränkung soll jedenfalls in Ausnahmefällen, bei baukünstlerisch hochwertigen Bebauungen, geöffnet werden.
- 4.) Die Schlossmauer ist von Bebauung unbedingt freizuhalten (Abb.26 rot markiert)
- 5.) In der Eggenberger Allee 60 und 62 soll der geschützte Gebäudebestand berücksichtigt werden.
- 6.) Die Wohnungsmindestgröße soll ergänzt werden durch eine durchschnittliche Wohnungsregelgröße, z.B. durchschnittlich > 60m²/WE.“

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. „1.)“

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde dahingehend geändert, als das am Grundstück „Herbersteinstraße 4“ (ehemalige Fernmeldeschule) die Baugrenzl意思en im 2. Entwurf des Bebauungsplanes neu festgelegt wurden. Es sind nun drei bebaubare Bereiche mit Baugrenzl意思en definiert.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde dahingehend geändert, als das am Grundstück „Eggenberger Allee 66“ die Baugrenzl意思en im 2. Entwurf des Bebauungsplanes neu festgelegt wurden. Es sind nun zwei bebaubare Bereiche mit Baugrenzl意思en definiert. Die Einwendung konnte berücksichtigt werden.

Der Gebäudebestand am Grundstück „Eggenberger Allee 86“ zählt zum ältesten Gebäudebestand im Bebauungsplangebiet entsprechend dem Habsburgermonoarchie – Franziszeischen Kataster 1820. Demnach wurde der Gebäudebestand in der zeichnerischen Darstellung (Plan) im 2. Entwurf des Bebauungsplanes im Bestand umschrieben. Die Gebäude- und Gesamthöhe wurde ebenfalls entsprechend dem Bestand übernommen.

Ad. Pkt. „2.)“

Die maximale Bebauungsdichte von 0,6 im gegenständlichen Bebauungsplangebiet war bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesen. In Nahelage zum WIST-Studentenwohnheim in der „Herbersteinstraße 4“ mit straßenseitig gemäß § 13 Abs 6 des Stmk. Baugesetzes¹ 5 Geschossen, ist eine Festlegung mit 2G + DG bzw. 3G (ohne DG) im Bebauungsplangebiet, auch hinsichtlich der Gleichbehandlung, nicht argumentierbar. Auch im Kreuzungsbereich Eggenberger Allee / Herbersteinstraße befinden sich Gebäudebestände mit Höhen deutlich über 2G + DG.

¹Auszug aus dem § 13 Abs 6 Stmk. Baugesetz: „Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen ohne die übliche Geschoßeinteilung oder mit Geschoßhöhen von über 3,0 m ist die Abstandsermittlung unter Zugrundelegung einer fiktiven Geschoßeinteilung mit einer Höhe von 3,0 m an jeder Gebäudeecke über dem natürlichen Gelände vorzunehmen. Restgeschoßhöhen von mehr als 1,5 m sind als Geschoß anzurechnen.“

Ad. Pkt. „3.)“

Im Straßen- und Ortsbild sind überwiegend Steildächer gebietstypisch. Es wird daher an der Bestimmung im § 5 Abs 4 des Verordnungstextes festgehalten.

Ad. Pkt. „4.)“

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde dahingehend geändert, als dass die Erweiterung des Kassengebäudes an der Außenseite der denkmalgeschützten Bestandsmauer im Bebauungsplan 2. Entwurf entfallen ist. Stattdessen wurde die Platzfläche Richtung Westen bis zur denkmalgeschützten Bestandsmauer vergrößert.

Ad. Pkt. „5.)“

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde dahingehend geändert, als dass in der Eggenberger Allee 60 und 62 die Gebäudebestände mit Baugrenzl意思en umschrieben wurden. Die Gebäude- und Gesamthöhen wurden beim Gebäudebestand „Eggenberger Allee 62“ übernommen. Beim Gebäude in der „Eggenberger Allee 60“ wäre aus Sicht der Stadtplanung ein weiteres Geschoss entsprechend dem Nachbargebäude „Eggenberger Allee 62“ möglich, bei Entfall des Hofgebäudes.

Ad. Pkt. „6.)“

Um Kleinstwohnungen unter 30 m² auszuschließen, wurden Festlegungen im Bebauungsplan getroffen. Um jedoch auch einen Wohnungsmix zu schaffen, wo auch Wohnungsgrößen um die 30 m² möglich bleiben, wird an der Bestimmung im § 2 Abs 11 des Verordnungstextes festgehalten.

Einwendung 0020: Bürger:in• „Ausgangssituation:

Für den Bereich Eggenberger Allee – Weißenkircher Straße wurde bereits 2020 der Bebauungsplan 14.30.0 beschlossen. Für diesen BBPlan-Bereich südlich der Eggenberger Allee und westlich der Straßganger Straße wurde eine Bebauung festgelegt, die sich viel stärker an der straßenbegleitenden Bebauung bzw. stärker am Bestandsgebäude Eggenberger Allee 53 – 59 orientiert als an den bisher an der Eggenberger Allee auf beiden Straßenseiten dominierenden Villen bzw. villenartigen Wohngebäuden.

Das Schloss Eggenberg steht ja als Weltkulturerbe unter Schutz, – dies ist ja auch in Graz (und weit darüber hinaus) allgemein bekannt und zusätzlich, dass auch der Korridor entlang der Eggenberger Allee Richtung Innenstadt eine Ergänzungszone darstellt.

Jetzt wurden für den vorliegenden BBPlan 14.36.0 deutlich strengere Kriterien angewendet, diesmal sogar für den Bereich der Straße bzw. für die Platanenallee.

Allerdings sind in den letzten Jahren auch die Anforderungen für das Bauen (- spez. in Städten -) massiv gestiegen, da auch die Auswirkungen des Klimawandels in den Städten i.a. besonders relevant sind bzw. besonders intensiv ausfallen werden.

❖ Der Klimawandel: Der Sonderbericht des IPCC zu 1,5 C globaler Erwärmung trifft folgende Kernaussagen zu den Folgen einer globalen Erwärmung um 1,5 C im Vergleich zu denen einer Erderhitzung um 2 C, u.a.:

1. Eine weniger starke Zunahme von Durchschnittstemperaturen, Hitzeextremen, Dürren, Starkniederschlägen und Niederschlagsdefiziten.
2. Der Meeresspiegel würde bei Erreichen des 1,5-Grad-Ziels um 0,1 Meter weniger ansteigen als beim Erreichen des 2-Grad-Ziels. Ausgehend von den Bevölkerungszahlen von 2010 und ohne Anpassungsmaßnahmen würden bei 2° Erwärmung bis zu 10 Millionen Menschen mehr vom Meeresspiegelanstieg betroffen sein. Der Meeresspiegel wird auch nach diesem Jahrhundert selbst bei einer Einhaltung des 1,5-Grad-Ziels weiter steigen, allerdings mit geringerer Geschwindigkeit als bei 2 C globaler Erwärmung.
3. Es würden weniger Arten aussterben, die Schäden an Ökosystemen an Land, im Süßwasser und an Küsten wären geringer, so dass mehr von ihren Ökosystemdienstleistungen erhalten blieben.
4. Eine geringere Erwärmung und Versauerung der Ozeane mit einem geringeren Rückgang des Sauerstoffgehalts im Meer und damit verbunden ein geringerer Rückgang der Artenvielfalt und der Fischereierträge. Ein Sommer ohne Meereis in der Arktis würde statistisch betrachtet nur einmal im Jahrhundert anstatt einmal im Jahrzehnt auftreten.
5. Geringere Risiken für die menschliche Gesundheit und Sicherheit, die Lebensgrundlagen, Nahrungsmittel- und Wasserversorgung und für das Wirtschaftswachstum.
6. Es wären weniger Anpassungen an das neue Klima nötig. Die Grenzen der Anpassungskapazität mancher menschlicher und natürlicher Systeme sind bei 1,5 Grad globaler Erwärmung erreicht; jedoch fallen die Verluste durch das Überschreiten der Grenzen der Anpassung an den Klima-wandel geringer aus als bei 2 Grad globaler Erwärmung.^[2]

Das Risiko, Kippelemente im Erdklimasystem und unkontrollierbare Kettenreaktionen auszulösen, ist bei einer Erwärmung um 1,5 C deutlich geringer. Kippelemente der Kryosphäre könnten, so eine Reihe von Forschern in einem 2019 veröffentlichten Kommentar, schon gefährlich nahe sein. Bei einer Erwärmung von 1,5 C bis 2 C könnten der Grönländische Eisschild oder das arktische Meereis ab-schmelzen. Für den Westantarktischen Eisschild könnte der Kippunkt bereits heute überschritten sein, eine Erwärmung um 1,5 C würde den Schmelzprozess aber im Vergleich zu 2 C globaler Erwärmung um den Faktor Zehn

verlangsamen und eine Anpassung an einen stark steigenden Meeresspiegel erleichtern. Möglicherweise ist das CO₂-Budget von 500 Milliarden Tonnen für eine 50-prozentige Chance, das 1,5-Grad-Ziel zu erreichen, aber inzwischen schon aufgebraucht.^[13]

❖ Relevanz für Graz:

Schon 2017 war klar, dass die in Paris vereinbarten Klimaziele nur durch massive Anstrengungen von allen Unterzeichner-Staaten erreicht werden können. Die EU und viele Mitgliedsstaaten bemühen sich zwar um die Einhaltung dieser Klimaziele, viele relevante Staaten nicht (und Österreich bisher auch nicht). In der Steiermark ist der Klimaschutz bereits 2010 in das StROG (§ 3) bei den Raumordnungszielen aufgenommen worden; (Anwendung bzw. Umsetzung stehen aber bisher weitgehend aus).

Die Stadt Graz hat 2022 bzgl. Klimaschutz als Rahmenbedingungen für das „Haus Graz“ die Erreichung der Klimaneutralität bis 2030 beschlossen, für ganz Graz die Klimaneutralität bis 2040! Das bedeutet für die HOLDING, für die Wohnungen der Stadt, für die Schulen und Kindergärten, etc., eine Frist von acht Jahren bis zur Umsetzung; für die Stadt in Summe achtzehn Jahre! Das bedeutet eine völlige Neu-Orientierung, eine Transformation für die Stadt Graz!

❖ Umsetzung – Schwerpunkte:

Für die Steiermark wird bzgl. der Treibhausgas-Emissionen für 2017 für die Industriebetriebe (mit EU-Emissionshandel) ein Anteil von 48 % angegeben. Auf die anderen Bereiche entfallen in der Steiermark auf die Hauptverursacher: Mobilität 49%, Landwirtschaft 19 %, Gebäude 14 %, Wirtschaft 7%, Abfallwirtsch. 5 %, fluorierte Gase 4 %, Energie 2 %.

- Die Umformung des Verkehrssystems hat für Graz jedenfalls die höchste Priorität. Das bedeutet jedenfalls konkrete Maßnahmen für eine deutliche Steigerung des ÖV-Anteils, was klarerweise die Außenbezirke besonders betrifft. Allerdings darf nicht nur der innerstädtische (KFZ)-Verkehr beachtet werden, der stadtgrenzenüberschreitende Verkehr ist in mit derselben Priorität zu berücksichtigen. Für die gegenwärtig und in Zukunft zu errichtenden Gebäude sollten die besten Standards gewählt werden, der laufende Energie-Verbrauch kann auf weniger als 10 % im Vergleich zu Bestands-Gebäuden gesenkt werden. Dies ist allerdings auch durch Sanierung von älteren Gebäuden möglich, was in Graz z.B. durch Nutzung der Photovoltaik bei der Siedlung am Dieselweg (Liebenau) gezeigt werden konnte:
- Im Hinblick auf den Klimawandel sind in Graz generell Schutzmaßnahmen gegen die Hochwassergefährdung zusätzliche Rückhaltebecken zu errichten, (dzt. speziell für die Bezirke im Norden und Osten von Graz, mittelfristig aber für alle Bezirke), aber auch wesentlich mehr Raum für die Bäche.
- Es bedeutet die Errichtung zusätzlicher Grünflächen und Parks (für alle Altersgruppen), einer wesentlichen Vergrößerung des Baumbestandes und der Schaffung von Alleen im Straßenraum.
- Letztendlich kann durch diese Maßnahmen die Lebensqualität in der Stadt wesentlich gesteigert werden, (damit aber auch der Wert der Grundstücke und der Gebäude). Es gehört daher auch zu den größten Absurditäten der Gegenwart, wenn gerade jetzt von manchen noch mit allen Mitteln um weitere Großprojekte, für weitere Versiegelungen, für zusätzlichen Straßenbau, usw., gekämpft wird! Erforderlich ist in der Gegenwart ein Umbau der Stadt, eine weitgehende Transformation! Dies allerdings unter Berücksichtigung des Bestandes, mit Rücksicht auf die bestehenden Nutzungen bzw. auf die bestehenden Proportionen!
Eine unverzichtbare Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz.

Gemäß § 3 StROG sind für die Raumordnung in der Steiermark folgende Raumordnungsgrundsätze maßgeblich:

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.“

Dabei sind die gemäß § 3 Abs. (2) relevanten Ziele abzuwägen.

Bei den Zielen ist hier im Bereich Herbersteinstraße – Eggenberger Allee u.a. jedenfalls relevant:

+ Gestaltung und Erhaltung der Landschaft sowie Schutz vor Beeinträchtigungen, insbesondere von Gebieten mit charakteristischer Kulturlandschaft oder ökologisch bedeutsamen Strukturen.

+ Schutz erhaltenswerter Kulturgüter, Stadt- und Ortsgebiete.

❖ Vorliegender Bebauungsplan – konkrete Umsetzung:

Dieser Bebauungsplan liegt im Bereich der Zufahrt zu einem Weltkulturerbe zweifellos in einem der sensibelsten Bereiche der Stadt Graz.

- Freiflächen und Grüngestaltung: auf diese Thematik ist bisher in Graz selten (oder vielleicht noch nie) so ausführlich und konkret eingegangen worden wie hier. Die Eggenberger Allee hat zwar einen hohen Stellenwert in Graz, trotzdem sind auch in vielen anderen Fällen Festlegungen wünschenswert wie etwa „bei Bauplätzen mit Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes im Bereich der bestehenden Bäume.“
- Gestaltungsspielraum für die Baufelder B, C und D: diese Baufelder weisen dzt. relativ kleine Grundstücke (um bzw. unter 1.000 m²) auf und auch relativ kleine Gebäude (– im Verhältnis zu fast allen anderen Bestandsgebäuden in der Eggenberger Allee). Hier kann der absolute Ausschluss von Zubauten für diese Baufelder bestehende und (gemäß den Bebauungsplänen) bereits genehmigte riesige Abweichungen vom Gebietscharakter für die anderen Gebäude in Zukunft besonders deutlich zum Ausdruck bringen.
- Eine völlig gegensätzliche Vorgangsweise wurde 2020 beim Bebauungsplan 14.30.0 südlich der Eggenberger Allee gewählt: für das Baufeld A dieses BBPlanes 14.30.0 (Eggenberger Allee Nr. 89 und 89a) ist in diesem BBPlan ein Gebäude mit 30 m Seitenlänge enthalten und weiter östlich (gegenüber von den kleinteiligen Gebäuden auf der Nordseite) besteht auf der Südseite bereits ein weiteres Gebäude mit 30 m Seitenlänge und Richtung Stadt bzw. Osten soll noch ein dritter 30-Meter-Block kommen – dies alles innerhalb der Kernzone des UNESCO-Welterbes!
- Zu den relevanten Zielen gemäß § 3 Abs. (2) StROG zählt jedenfalls auch, dass „raubedeutsame Planungen und Maßnahmen aller Gebietskörperschaften aufeinander abzustimmen“ sind.

Bei den Zielen hier im Bereich Herbersteinstraße – Eggenberger Allee sind u.a. jedenfalls relevant:

+ die Gestaltung und Erhaltung der Landschaft sowie Schutz vor Beeinträchtigungen, insbes.

von Gebieten mit charakteristischer Kulturlandschaft oder ökologisch bedeutsamen Strukturen.

+ Schutz erhaltenswerter Kulturgüter, Stadt- und Ortsgebiete.

Für die Bestandsgebäude beiderseits des Haupteinganges zum Schlosspark können ebenfalls Baufelder ausgewiesen werden bzw. auch hinsichtlich Bebauungsgrad und Bebauungsdichte konkrete Werte angegeben werden; (speziell bei Eckparzellen oder bei bes. kleinen Parzellen ist dies oft nicht zu vermeiden oder auch eine Selbstverständlichkeit).

Die Beseitigung der kleinteiligen Bebauung mit Villen im Bereich des BBPlanes 14.30.0 entsprach zum Zeitpunkt der Beschlussfassung sicher nicht dem Gebietscharakter, die beiden Bestandsgebäude beiderseits vom Zugang zum Eggenberger Schlosspark dem aktuellen dagegen schon.

> Es wird somit für diese beiden Gebäude um Abänderung der jetzt geplanten Ausweisung im BBPlan 14.36.0 ersucht, damit auch langfristig die Erhaltung dieser Gebäude ermöglicht wird.

Somit ersuche ich um die Berücksichtigung der RO.-Grundsätze und um die Umsetzung von ausreichend wirksamen umwelt- und klimarelevanten Maßnahmen!“

Einwendungsbehandlung:

Es ist schwer, konkrete Änderungsvorschläge zum Bebauungsplan-Entwurf zu identifizieren, da die Einwendung sehr allgemein formuliert ist.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde neu aufgelegt. Die bestehende städtebauliche Körnung im gegenständlichen Bebauungsplangebiet – hier befinden sich überwiegend punktförmige Bebauungen (Villengebäude) – wurde in den Festlegungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Baugrenzlinien wurden aufgrund der zahlreichen Einwendungen, neu definiert und auf ein maximales Volumen von etwa 16,00 m x 19,00 m beschränkt. Zudem wurden entlang der Eggenberger Allee die, gemäß Stellungnahme der Altstadtkommission, schutzwürdigen Gebäudebestände mit Baugrenzlinien umschrieben. Die Gebäude und Gesamthöhen wurden ebenfalls entsprechend dem Bestand übernommen.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der Bestandsbauten. In der zeichnerischen Darstellung sowie auch im Verordnungstext wurden Festlegungen dazu getroffen (Aufstockung der Gebäude). Sollte es doch zu einer Neuerrichtung von Gebäuden kommen, sind durch die Festlegung der Baugrenzlinien keine flächigen Bebauungen der Grundstücke möglich. Die stark durchgrünten Freiräume sowie die großgewachsenen Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes sieht punktförmige Bebauungen in stark durchgrünten Freiräumen vor. Ziel ist der Erhalt großer Grünflächen sowie der Erhalt von großgewachsenen Bestandsbäumen – dafür wurden im Verordnungstext § 8 Abs 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10 Festlegungen zum Schutz von Bestandsbäumen festgelegt.

Seit 20. Juli 2023 gilt die Grünflächenfaktor Verordnung. Diese gilt auch im gegenständlichen Bebauungsplangebiet. Die Verordnung stellt ein zusätzliches Instrumentarium zur Gestaltung des bebauten Umfeldes dar. Unbebaute und mit Vegetation bedeckte Flächen, insbesondere im dicht verbauten und urbanen Wohnumfeld, leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität. Überdies fördert die Vegetation den natürlichen Kühlungsprozess. Die positiven Einwirkungen auf das Kleinklima und die Lufthygiene wirken sich auch vorteilhaft auf die Gesundheit aus und steigern damit die Lebensqualität. Schließlich kommt Grünflächen auch eine besondere Bedeutung für das Regenwassermanagement zu – Oberflächenwasser versickert, das gespeicherte Wasser wird zum Teil wieder an die Atmosphäre abgegeben und begünstigt so wiederum das Kleinklima.

Im Bebauungsplangebiet des rechtsgültigen Bebauungsplanes 14.30.0 entlang der südlichen Straßenseite der Eggenberger Allee wurden keine schützenswerten Gebäudebestände erkannt, im Gegensatz zum gegenständlichen Bebauungsplangebiet.

Einwendung 0021: ICOMOS Österreichisches Nationalkomitee Zuständigkeitsbereich Weltkulturerbe Graz

„Der Bebauungsplan-Entwurf 14.36.0 Herbersteinstraße –Eggenberger Allee befindet sich derzeit in Auflage. Er berührt die Belange der Grazer Welterbestätte: Die Eggenberger Allee selber ist Schutzgut des Welterbes, die betroffenen Grundstücke ebenso wie die Herbersteinstraße mit ihren zum Schlosspark reichenden Grundstücken liegen in der unmittelbaren Pufferzone des Welterbes.

Im Managementplan der Stadt Graz von 2013 werden Bebauungspläne als rechtliches Instrument zur Sicherung der Qualitäten der Welterbestätte benannt. Der jetzt ausgelegte Bebauungsplan entspricht nach unserer Sicht nicht den Interessen einer behutsamen Entwicklung der Welterbestätte und ihrer unmittelbaren Umgebung. Folgende Punkte sehen wir kritisch:

- 1.) **Schlossportal:** Das Zugangsportal ist der zentrale Zielpunkt der Allee und sollte weiträumig freigestellt werden. Dazu gehört:
 - Die dringend benötigte Erweiterung des Kassengebäudes darf nicht an die Außenseite der auch im Managementplan als schützenswert gekennzeichnete Bestandsmauer an das denkmalgeschützte

Bestandsgebäude angebaut werden, sondern muss vielmehr innen hinter die Mauer in Verlängerung des historischen Gebäudes weitergeführt werden. Hierzu sollte wie im Welterbekontext üblich ein Wettbewerbsverfahren ausgeschrieben werden unter Beteiligung von ICOMOS. Damit würde diese Erweiterung nicht im Geltungsbereich des BBPL enthalten sein, da sich die Fläche dann außerhalb des Gebietes befindet.

- Das Baufeld für den südlich-westlich davor gelegenen ehemaligen Gasthof kann die vorhandene Kubatur wiederholen. Bei Verkleinerung des Baufelds muss dessen maximale Höhe dennoch mit 1G+DG vorgeschrieben werden. Dies ist wichtig für die visuelle Integrität der Eingangssituation zum Schlossareal.
 - Für den vor dem Schloss ausgewiesenen Platz ist eine Parkierungsfläche auszuschließen. Stattdessen ist die Fläche mit wassergebundener Decke oder niedrigem Grün auszustatten.
 - Eggenberger Allee 86 gehört –auch wenn man es derzeit nicht sieht –zur ältesten Bausubstanz am Schlossportal. Siehe unten und Anhang Franziszeischer Kataster 1820. Hier wäre es gut festzuhalten, dass die vorgestellten unsäglichen Balkone, die sogar bis ins Dachgeschoss reichen, bei Veränderung nicht mehr zulässig sind (auch wenn das weite Zukunftsmusik ist...). Lage, Grundfläche, Kubatur und Höhe sind zwingend zu erhalten.
- Grundsätzlich sollte mittelfristig für das Schlossareal ein Parkangebot für PKWs außerhalb von Sichträumen zur Hauptallee oder zum Schloss eingeräumt werden.

2.) Eggenberger Allee

- Die Bebauung entlang der Eggenberger Allee sollte grundsätzlich im Bestand fixiert werden, so wie es der von der Stadt Graz entwickelte Managementplan auch als allgemeine Zielvorgabe vorgibt. Entscheidend ist, dass kein Anreiz für eine Vergrößerung der nutzbaren Flächen geschaffen wird. Die Villen und Landhäuser entlang der Allee mögen bisweilen einen zweifelhaften Überformungsgrad haben. Sie sind zumeist älter als die 1912 gepflanzten eindrucksvollen Platanen an der Allee. Daher bieten die Bestandsgebäude den baulichen Maßstab für das ländlich geprägte Umfeld zum Schloss. Das Schloss befand sich einst auf dem Lande. Um diesen prägenden Charakter zu wahren, ist eine Verdichtung im letzten Abschnitt vor dem Schlossportal nicht vorstellbar. D.h. im BBPL sollten alle vorgefundenen Baufelder und Kubaturen, die Grundfläche, die Gebäudehöhen an Traufe und First sowie deren Geschossigkeit ausnahmslos vom Bestand übernommen werden.
- Zudem sollten Vorgaben zu Gestaltungsdetails zum Vorgarten wie Ausbildung des Gartenzauns, Begrenzung auf nur eine Zufahrt für jedes Grundstück, Parkplätze, Garagen, Nebengebäude und Müll hinter dem Bauwisch (vordere Gebäudekante) hier fixiert werden. Für die Gebäude selber sollte der Dachneigungswinkel entsprechend dem Bestand formuliert, ortstypische rote Dachziegel gesichert werden und die Festlegung für eine gedämpfte Farbigkeit im Spektrum von Naturtönen (kein Weiß) getroffen werden.
- Für den Fall der Erstellung von Tiefgaragen ist zu abzusichern, dass je Grundstück nur eine Zufahrt zulässig ist für oberirdische Stellplätze und Tiefgarage gemeinsam. Die Abfahrten dürfen aus gestalterischen Gründen aber auch zum Schutz der Platanen erst hinter dem Bauwisch erfolgen. Die Grundstücke sind an ihrer Zufahrt durch ein Zauntor zu schließen.
- Insgesamt lässt sich fixieren, dass eine höhere Bebauung als 2G + Dachgeschoss für das Welterbe an dieser Stelle nicht vorstellbar ist.
- Die vorgesehene Kategorisierung sollte WA 0,3 (und nicht WA 0,3-0,6) heißen, um die Bebauungsdichte an dieser sensiblen Stelle klar zu regeln.
- Einer Notwendigkeit der Veränderung des Bauwichts zugunsten des Wurzelwerks der Platanen wird grundsätzlich widersprochen.
- Eggenberger Allee 86: (Siehe oben „Schlossportal“) ist zusammen mit Eggenberger Allee 68 der älteste Gebäudebestand in diesem Straßenabschnitt. Lage, Grundfläche, Kubatur sind zwingend zu erhalten.

-Für das Grundstück Eggenberger Allee 66 sollten 2 Gebäudekörper vorgegeben werden. Maximale Höhe: 2G + DG

-Eggenberger Allee 64: Ein zusätzliches Baufeld wird kritisch gesehen.

-Eggenberger Allee 62: dem Anschein nach ist bereits jetzt das Gebäude vernachlässigt im Hinblick auf eine größere Ersatzbebauung. Hier muss die Stadt mit Festlegung der Fläche und Kubatur nach dem Bestand sofort entgegenwirken.

Herbersteinstraße und Grasbergstraße

- In der Herbersteinstraße liegen die unmittelbar an die denkmalgeschützte Schlossmauer angrenzenden Grundstücke. Hier ist besonders darauf zu achten, dass der Schlosspark durch die wachsende Bebauung nicht den Charakter eines Kurparks erhält, bei dem ein dichtes städtisches Gefüge am Park entsteht, welches aus dem Park heraus wahrgenommen wird.

- Insofern ist das Maß der baulichen Nutzung im WA 0,3-0,6 als kritisch zu bewerten. Vielmehr sollte der Schwellenwert 0,3 nicht überschritten werden. Begründet werden könnte das mit der besonderen Achtsamkeit im unmittelbaren Umfeld des Schlossparks.

- Herbersteinstr. 4: Dieser Missstand ist im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten bei Neubebauung zu korrigieren. Wünschenswert wären 2 kleine Baukörper 2G + DG.

- Herbersteinstr. 12: Die Villa ist in bestehender Grundfläche, Kubatur und Höhe im BBPL zu fixieren. Eine Vergrößerung der Grundfläche und der Höhe ist kritisch!

- Der neue Baukörper auf dem nicht bebauten Grundstück zwischen Herbersteinstraße 12 und 16 sollte die Kubatur eines kleinen Hauses 2G + DG erhalten. Hier ist entscheidend, dass aus der Sicht aus dem Park heraus hier noch ein Rest der grünen Umgebung ablesbar ist. Durch ein großes Bauvolumen droht die unmittelbare Umgebung des Parks weiter zu verstädern.

- Für die Grundstücke Herbersteinstraße 16 und Grasbergstraße 76 gilt es ebenso, den Bestand zu fixieren.

- Grasbergstraße 78 wird als besonders kritisch gesehen, da der angedachte Bauplatz für ein 3G Gebäude (!) nur 6 Meter von der Schlossmauer Abstand hielte. Hier ist der Bestand unbedingt zu fixieren.

- Gebäude am Parkrand sollten ortstypische Dachneigung aufweisen und mit rotem Ziegeldach ausgebildet werden.

- Für die farbliche Gestaltung der Gebäude in erster Reihe hinter der Schlossmauer sollte ein dunkles Farbspektrum aus naturnahen Farbtönen vorgegeben werden.

Allgemeines

Augenscheinlich ist die Bauleitplanung das einzige Instrument, die bauliche Entwicklung der unmittelbaren Pufferzone zu lenken. Umso wichtiger ist es, hier enge Schwellenwerte zu definieren und die Qualität des Gebietes zu stärken. Der Charakter des ländlichen Raumes im unmittelbaren Umfeld des Schlosses und an seiner Allee im letzten Abschnitt vor dem Schlossportal kann sich mit einem präzisen BBPL wieder ablesbarer entwickeln. Hierzu braucht es Zeit und gute Regelungen.

Es kann nicht gefordert werden, dass die Gebäude im Bestand erhalten werden. Aber die Stadt hat die Möglichkeit, die gewachsene und überkommene Struktur des Gebietes zu erhalten. Denn es ist noch immer ein ländlich geprägtes Gebiet, das später mit einer punktuellen Villenbebauung durchsetzt. Diesen Charakter heißt es zum Schutz des Welterbes zu erhalten.

Weiterhin wird empfohlen, die Umgestaltung der Allee als Pflasterstraße mittelfristig im Blick zu behalten. Der schwarze Asphalt und die Betonparkplätze lassen aktuell nicht erahnen, wo ein Kleinod sich am Ende der Allee befindet. Wenn die Stadt hier mit gutem Beispiel vorausgeht und die gestalterische Aufwertung der Schlosszufahrt in Angriff nimmt, wird die Qualität der baulichen Maßnahmen an den Grundstücken steigen. Ziel im unmittelbaren Umgriff von Schloss Eggenberg ist nicht die Entwicklung eines unkontrollierbaren Neubaugebietes. Ziel muss die behutsame Entwicklung des besonderen Ortes sein, der Aufnahme in die Welterbeliste gefunden hat.“

Einwendungsbehandlung:Ad. Pkt. „1.) Schlossportal – Erweiterung Kassengebäude“

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde dahingehend geändert, als dass die Erweiterung des Kassengebäudes an der Außenseite der denkmalgeschützten Bestandsmauer im Bebauungsplan 2. Entwurf entfallen ist. Stattdessen wurde die Platzfläche Richtung Westen bis zur denkmalgeschützten Bestandsmauer vergrößert.

Ad. Pkt. „1.) Schlossportal – Gasthof“

Das Grundstück ist im Bestand durch das Gebäude des Gasthofes flächig bebaut und somit stark versiegelt. Das Gebäude am Grundstück „Eggenberger Allee 91“ ist seitens der Altstadtkommission als nicht schutzwürdig ausgewiesen. Eine Wiedererrichtung bei Abbruch des Gebäudes ist daher aus Sicht der Stadtplanung nicht zielführend. Die Einwendung zur Höhenbeschränkung des Grundstücks „Eggenberger Allee 91“ lässt sich weder aus dem Straßen- und Ortsbild noch aus der Gleichbehandlung heraus argumentieren. Das Gebäude ist im Bereich des Krüppelwalmgiebels bereits im Bestand 3-geschossig. Ein Herabsetzen der Gebäudehöhe auf 1G+DG kann nicht argumentiert werden.

Ad. Pkt. „1.) Schlossportal – Parkierung“

Die Festlegung einer Platzfläche schließt per se eine Parkierung im untergeordneten Ausmaß nicht aus. Vorgaben zur Parkierung sind im Bebauungsplan § 7 auch für die Platzfläche festgelegt. Flächen für Anlieferung sowie barrierefreie PKW-Abstellplätze z.B. für das Universalmuseum Joanneum sollten bei der Neugestaltung des Vorplatzes bzw. bei einer möglichen Umgestaltung der Eggenberger Allee mitgedacht werden. Aufgrund der hochsensiblen Lage vor dem Schloss Eggenberg sollte ein Gestaltungswettbewerb zur Neugestaltung der Platzfläche angestrebt werden. Daher werden keine weiteren Festlegungen im Bebauungsplan etwa zur Ausgestaltung der Oberfläche getroffen.

Ad. Pkt. „1.) Schlossportal – Eggenberger Allee 86“

Der Gebäudebestand am Grundstück „Eggenberger Allee 86“ wurde entsprechend der Einwendungen in der zeichnerischen Darstellung (Plan) im 2. Entwurf des Bebauungsplanes im Bestand umschrieben. Die Einwendung konnte berücksichtigt werden. Gemäß Verordnungstext § 6 Abs 2 sind Balkone und auskragende Terrassen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber nicht zulässig. Die PKW-Abstellfläche in Freiaufstellung wurden nun im Bebauungsplan 2. Entwurf auf maximal 2 PKW-Abstellplätze beschränkt. Auch Festlegungen zur Lage von PKW-Abstellflächen – abseits der Vorgartenzonen – wurden im Verordnungstext § 8 Abs 3 getroffen.

Ad. Pkt. „2.) Eggenberger Allee“

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde neu aufgelegt. Entlang der Eggenberger Allee wurden, gemäß Stellungnahme der Altstadtkommission, die schutzwürdigen Gebäudebestände mit Baugrenzlinsen umschrieben. Die Gebäude- und Gesamthöhen wurden ebenfalls entsprechend dem Bestand übernommen. Auf den übrigen Grundstücken wurden die Baugrenzlinsen ebenfalls neu definiert und auf ein maximales Volumen von etwa 16,00 m x 19,00 m beschränkt. Die bestehende städtebauliche Körnung im gegenständlichen Bebauungsplangebiet – hier befinden sich überwiegend punktförmige Bebauungen (Villengebäude) – wurde in den Festlegungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Ein Einfrieren aller Bestandsgebäude im Bebauungsplangebiet ist im Hinblick auf die Bebauungsdichte, die seit dem 3.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesen ist und in Nahelage des WIST-Studentenwohnheimes in der „Herbersteinstraße 4“ mit straßenseitig gemäß § 13 Abs 6 des Stmk. Baugesetzes¹ 5 Geschossen, auch hinsichtlich der Gleichbehandlung, nicht argumentierbar.

¹Auszug aus dem § 13 Abs 6 Stmk. Baugesetz: „Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen ohne die übliche Geschoßeinteilung oder mit Geschoßhöhen von über 3,0 m ist die Abstandsermittlung unter Zugrundelegung

einer fiktiven Geschoßeinteilung mit einer Höhe von 3,0 m an jeder Gebäudeecke über dem natürlichen Gelände vorzunehmen. Restgeschoßhöhen von mehr als 1,5 m sind als Geschoß anzurechnen.“

Ad. Pkt. „2.) Eggenberger Allee – Vorgaben zu Gestaltungsdetails“

Im Bebauungsplan 2. Entwurf wurden die gestalterischen Festlegungen, basierend auf der Einwendung, verschärft – siehe u.a. § 5, § 6 u. § 8.

Es erfolgt zudem der Hinweis, dass die Altstadtkommission gestalterische Vorgaben im Bauverfahren einfordern kann.

Ad. Pkt. „2.) Eggenberger Allee – Zufahrten“

Die Grundstücke sind bis auf eine Liegenschaft überwiegend bebaut. Die Baugrenzl意思en wurden überwiegend so festgelegt, als dass die Bestandsgebäude umschrieben wurden. Nur bei einzelnen Grundstücken würde sich demnach ein schmaler Bereich ergeben, wo ins Gebäude integrierte PKW-Abstellplätze möglichen wären, da die Gebäudebestände weit abgerückt von der Straße errichtet wurden, würden sich tief ins Grundstück führende Zufahrten ergeben, was grundsätzlich zu vermeiden ist. Die Errichtung einer Tiefgarage auf diesen Liegenschaften ist ebenfalls nicht realistisch. Entlang der Eggenberger Allee sind gemäß § 7 Abs 5 neue Zufahrten mit Durchbrechung der Baumstandorte nicht zulässig.

Ad. Pkt. „2.) Eggenberger Allee – Höhe“

Die maximale Bebauungsdichte von 0,6 im gegenständlichen Bebauungsplangebiet war bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesen. In Nahelage zum WIST-Studentenwohnheim in der „Herbersteinstraße 4“ mit straßenseitig gemäß § 13 Abs 6 des Stmk. Baugesetzes¹ 5 Geschossen, ist eine Festlegung mit maximal 2G + DG im Bebauungsplangebiet, auch hinsichtlich der Gleichbehandlung, nicht argumentierbar.

Auch im Kreuzungsbereich Eggenberger Allee / Herbersteinstraße befinden sich Gebäudebestände mit Höhen deutlich über 2G + DG.

¹Auszug aus dem § 13 Abs 6 Stmk. Baugesetz: *„Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen ohne die übliche Geschoßeinteilung oder mit Geschoßhöhen von über 3,0 m ist die Abstandsermittlung unter Zugrundelegung einer fiktiven Geschoßeinteilung mit einer Höhe von 3,0 m an jeder Gebäudeecke über dem natürlichen Gelände vorzunehmen. Restgeschoßhöhen von mehr als 1,5 m sind als Geschoß anzurechnen.“*

Ad. Pkt. „2.) Eggenberger Allee – Bebauungsdichte max. 0,3“

Die maximale Bebauungsdichte von 0,6 im gegenständlichen Bebauungsplangebiet war bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Die Gebäude weisen teilweise im Bestand bereits Bebauungsdichten über 0,3 auf, eine Herabsetzung der Bebauungsdichte auf maximal 0,3 ist in keiner Weise argumentierbar, auch im Hinblick auf die Gleichbehandlung. Insbesondere die Bestandsgebäude „Eggenberger Allee 68“ (Bebauungsdichte: ca. 0,54) und „Eggenberger Allee 70“ (Bebauungsdichte: ca. 0,6) zeigen, dass Gebäude mit Bebauungsdichten deutlich über 0,3, in der Kubatur (Volumen) gebietsverträglich integriert werden können.

Ad. Pkt. „2.) Eggenberger Allee – Platanen“

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde dahingehend geändert. Der Bebauungsplan sieht nun entlang der Eggenberger Allee Baugrenzl意思en vor, sollte sich der Fall ergeben, dass ein Gebäude wirklich abgebrochen wird und die Platanen innerhalb der Grundstücke Wurzeln ausgebildet haben, kann in diesem Fall reagiert werden. Festlegungen dahingehend wurden im § 8 des Verordnungstextes getroffen.

Ad. Pkt. „2.) Eggenberger Allee – Eggenberger Allee“

Siehe Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. „1.) Schlossportal – Eggenberger Allee 86“ und Ad. Pkt. „2.) Eggenberger Allee“

Ad. Pkt. „2.) Eggenberger Allee – Eggenberger Allee 66“

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde dahingehend geändert, als das am Grundstück „Eggenberger Allee 66“ die Baugrenzl原因en im 2. Entwurf des Bebauungsplanes neu festgelegt wurden. Es sind nun zwei bebaubare Bereiche mit Baugrenzl原因en definiert.

Die Einwendung konnte berücksichtigt werden.

Siehe zudem Einwendungsbehandlung Ad. Pkt. „2.) Eggenberger Allee – Höhe“.

Ad. Pkt. „2.) Eggenberger Allee – Eggenberger Allee 64“

Der bebaubare Bereich am Grundstück „Eggenberger Allee 64“ wurde gegenüber der 1. Auflage des Bebauungsplanes dahingehend geändert, als dass nun das Nachbargebäude „Eggenberger Allee 62“ ohne Versatz in einer Breite von 7,50 m gemäß den Bestandshöhen des Nachbargebäudes verlängert werden kann.

Da das Grundstück „Eggenberger Allee 64“ enorme Dichtereserven aufweist und die Erweiterung gut ins Straßen- und Ortsbild integriert werden kann, auch mit genügend Abstand zur Bestandsvilla, wurde an dem Erweiterungspotential festgehalten.

Ad. Pkt. „2.) Eggenberger Allee – Eggenberger Allee 62“

Das Bestandsgebäude „Eggenberger Allee 62“ wurde im 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der zeichnerischen Darstellung (Plan) durch Baugrenzl原因en umschrieben. Die Gebäude- und Gesamthöhe wurde ebenfalls entsprechend dem Bestand übernommen.

Ad. Pkt. „Herbersteinstraße und Grasbergerstraße - Bebauungsdichte“

Siehe Einwendungsbehandlung Ad. Pkt. „2.) Eggenberger Allee – Bebauungsdichte“.

Ad. Pkt. „Herbersteinstraße und Grasbergerstraße – Herbersteinstr. 4“

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde dahingehend geändert, als das am Grundstück „Herbersteinstraße 4“ (ehemalige Fernmeldeschule) die Baugrenzl原因en im 2. Entwurf des Bebauungsplanes neu festgelegt wurden. Es sind nun drei bebaubare Bereiche mit Baugrenzl原因en definiert. Siehe zudem Einwendungsbehandlung Ad. Pkt. „2.) Eggenberger Allee – Höhe“.

Ad. Pkt. „Herbersteinstraße und Grasbergerstraße – Herbersteinstr. 12“

Das Bestandsgebäude „Herbersteinstraße 12“ wird seitens der Altstadtkommission nicht als schutzwürdiges Gebäude ausgewiesen. Die derzeitige Bebauungsdichte liegt bei ca. 0,15 und unterschreitet deutlich die Mindestdichte von 0,3. Die Einwendung konnte daher nicht berücksichtigt werden.

Ad. Pkt. „Herbersteinstraße und Grasbergerstraße – Herbersteinstr. 14“

Die bestehende städtebauliche Körnung im gegenständlichen Bebauungsplangebiet – hier befinden sich überwiegend punktförmige Bauungen (Villengebäude) – wurde in den Festlegungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Baugrenzl原因en wurden im 2. Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend geändert, als dass nun kompakte Volumen forciert werden. Entlang der Herbersteinstraße bleiben wertvolle Grünflächen, aufgrund der deutlich reduzierten Gebäudebreiten und Gebäudelängen, erhalten.

Siehe zudem Einwendungsbehandlung Ad. Pkt. „2.) Eggenberger Allee – Höhe“.

Ad. Pkt. „Herbersteinstraße und Grasbergerstraße – Herbersteinstraße 16 und Grasbergerstraße 76“

Siehe Einwendungsbehandlung Ad. Pkt. „Herbersteinstraße und Grasbergerstraße – Herbersteinstr. 14“

Ad. Pkt. „Herbersteinstraße und Grasbergerstraße – Grasbergerstraße 78“

Im 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der zeichnerischen Darstellung (Plan) wurde das Bestandsgebäude umschrieben mit einer Erweiterungsmöglichkeit Richtung Norden, wo bereits im Bestand ein 1-geschossiges Garagengebäude steht. Die Höhen wurden dabei ebenfalls angepasst – von 3 Geschossen gemäß Auflage-

Entwurf auf 2 Geschosse gemäß Auflage-2. Entwurf – zusätzlich ist gemäß Verordnung ein Dachgeschoss möglich.

Ad. Pkt. „Herbersteinstraße und Grasbergerstraße – Grasbergerstraße 78“

Die zulässigen Dachformen wurden im § 5 Abs 4 festgelegt und gegenüber der 1. Auflage konkretisiert. Da seitens der ICOMOS und der Stadtbaudirektion im gemeinsamen Gespräch auch ein Grauspektrum bei den Dächern als charakteristisch für dieses Gebiet erkannt wurde, wurde der Verordnungstext auch dahingehend angepasst (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt):

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHEN

- (9) Zulässige Dachformen: Ausschließlich geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer und dergleichen) mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 50 Grad mit ~~roter Ziegelddeckung~~ Dachziegeln, - steinen oder - schindeln. Davon ausgenommen sind Garagen- und Nebengebäude. Hier sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.

Ad. Pkt. „Herbersteinstraße und Grasbergerstraße – farbliche Gestaltung der Gebäude“

Die Einwendung konnte dahingehend berücksichtigt werden, als dass nun gemäß Verordnungstext § 6 Abs 8 im Bauverfahren ein Material- und Farbkonzept einzureichen ist.

Auflage 2. Entwurf

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06.07.2023 über die beabsichtigte Auflage des 2. Entwurfes des 14.36.0 Bebauungsplanes informiert.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden neuerlich angehört und der 2. Bebauungsplan-Entwurf über 10 Wochen, in der Zeit vom 20. Juli 2023 bis zum 28. September 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Alle Personen, welche Einwendungen zum ersten Bebauungsplan-Entwurf eingebracht haben, wurden schriftlich von der neuerlichen Auflage des 2. Entwurfes verständigt.

Eine öffentliche Bürger:innen-Informationsveranstaltung hat am 18.09.2023 innerhalb des Auflagezeitraums stattgefunden.

Einwendungen zum 2. Entwurf

Während der Auflagefrist vom 20. Juli 2023 bis zum 28. September 2023 langten 7 Einwendungen und 2 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Stellungnahme 0026: Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 14 - Wasserwirtschaft

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juli 2023 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes „14.36.0 Herbersteinstraße - Eggenberger Allee“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes und auf Grund der im GIS Steiermark für diesen Bereich dargestellten Fließpfade von Oberflächenwässern darauf hingewiesen, dass im Zuge der weiteren Planungen ein besonderes Augenmerk auf eine funktionstüchtige Oberflächenentwässerung bzw. Regenwasserverbringung zu legen sein wird.“

Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Einwendungsbehandlung:

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Stellungnahme wie folgt Stellung: *„Wie im Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“* [...] *„Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen.*

Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Einwendung 0027: Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung, Referat Bau- und Raumordnung

„Zu den mit der vorliegenden 2. Auflage geplanten Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwände, wobei auch auf die entsprechende Einwendung zur 1. Auflage des Bebauungsplans (BPLs) vom 28.09.2022 hingewiesen wird.

- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in BPLen 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.

- Generell wird angeregt, bei BPL-Festlegungen auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG abzustellen (Baufeld/Bauplatz udgl.).

- Die geplante Festlegung des § 3 (5), dass eine Bebauung nur dann möglich ist, wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile außerhalb der Bauflucht- bzw. -grenzlinien [...] tatsächlich abgebrochen wurden, ist aus fachlicher Sicht in dieser Form auf Ebene des BPLs nicht möglich. Allenfalls wären zur Umsetzung dieser Zielsetzung zivilrechtliche Vereinbarungen erforderlich.

- Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 3 (6) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.

- Zu den Bestimmungen des § 6 (6), dass großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden [...] unzulässig sind, sind aufgrund des Determinationsgebotes Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m²) die Vorgabe „großflächig“ umfasst.

- Auch die Bestimmung des § 8 (1), dass Zufahrten, Gehwege [...] „in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind, ist durch eine eindeutig bestimmte, nachvollziehbare Vorgabe zu definieren. Wie wird bspw. in baurechtlichen Verfahren eine „verträgliche Relation“ beurteilt?

Auch „ca.-Angaben“ (vgl. § 7 (10)) sind nicht hinreichend bestimmt.

- Die in den §§ 8 (14) u. (15) angeführten Begriffe „versickerungsfähiges bzw. versiegeltes Umfeld“ sind ebenfalls nachvollziehbar zu definieren. Wie wird „das Umfeld“ abgegrenzt bzw. in baurechtlichen Verfahren beurteilt?

- Aus den vorliegenden Erläuterungen sind weiterhin Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte nicht hinreichend erkennbar (ua. zu Mindestwohnungsgrößen, zu PKW-Abstellplätzen bei Neubauten). Generell sind – insbesondere unterschiedliche – Festlegungen des BPLs sowie Überarbeitungen im Rahmen der 2. Auflage (ua. hinsichtlich Höhenentwicklungen, Dachfarben etc.) unter Berücksichtigung des Bestandes und im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen.

Im Zusammenhang mit Änderungen im Rahmen der 2. Auflage wird auf Seite 3 der Erläuterungen zu § 6 (5) ausgeführt, dass die Grenzwerte der Hellbezugswerte auf 20 bzw. 85 adaptiert werden sollen. Im Wortlaut zur 2. Auflage finden sich jedoch augenscheinlich keine entsprechenden Anpassungen, weshalb um Prüfung ersucht wird.

- Für die verbindliche Umsetzung der in den Erläuterungen angeführten detaillierten Ausführungen zu Baumpflanzungen und (Fassaden-)Begrünungen, für „adäquate Baumstandorte“, hinsichtlich eines Wurzelraumvolumens von mind. 50m³ pro Baum und hinsichtlich der detaillierten Vorgaben zum Außenanlagenplan wären entsprechend bestimmte Wortlautfestlegungen erforderlich.

- IVm den Abgrenzungen des Bebauungsplanzonierungsplanes des FWP 4.00 idgF ist es weiterhin nicht nachvollziehbar, warum die Eggenberger Allee von den Festlegungen bzw. Abgrenzungen des Bebauungsplanes ausgenommen werden soll. Allenfalls ist eine Adaptierung des Geltungsbereiches des BPLs bzw. eine Änderung der Bebauungsplanzonierung des FWP erforderlich.“

Einwendungsbehandlung:

Ad Pkt. „Räumliches Leitbild - Mindestinhalte“

Die Einwendung konnte berücksichtigt werden. Eine entsprechende Ersichtlichmachung in der Plandarstellung wurde ergänzt.

Ad. Pkt. „Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG – Baufeld/Bauplatz, etc.“

Eine Änderung der Begrifflichkeit „Bauplatz“ auf „Baufeld“ ist auf Beratung der Jurist:innen in der Bau- und Anlagenbehörde entstanden. Die Begriffe „Bauplatz“ und „Bebauungsgrad“ sind grundsätzlich auf das Stmk. BauG abgestellt.

Ad Pkt. „§ 3 (5)“

Nach Beratung durch die Juristen der Bau- und Anlagebehörde der Stadt Graz ist die Kombination, aus der Festlegung eines Bebauungsgrades, einer hofseitigen Entfernung der Gebäude und der Anordnung der Baumassen entlang der Straßenzüge, möglich. Die Anmerkung zivilrechtliche Vereinbarungen zur Umsetzung dieser Zielsetzungen zu machen, wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Ad Pkt. „Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 3 (6)“

Zum § 3 Abs 6 wurde folgende Begründung im Erläuterungsbericht ergänzt:

Gemäß § 13 Abs 8 kann die Behörde geringere Abstände von den Nachbargrundgrenzen [...] zulassen - wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, [...] oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz (Ensemble) liegt.

Die bestehenden (Villen-)Gebäude weisen unterschiedliche Abstände zur Straßenfluchtlinie auf, teilweise wurden diese in straßenbegleitender, teilweise in abgerückter Lage errichtet.

Gemäß Stellungnahme der Altstadtkommission bildet die Bebauung der beiden Straßen mit ihren vor- und gründerzeitlichen Gebäuden in der Schutzzone IV/5 ein für diesen Bereich der Stadt charakteristisches und nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdiges Ensemble. Zu den nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdigen Gebäuden, die in ihrer Charakteristik im hier relevanten Areal das Erscheinungsbild des Stadtteiles bzw. des Schlossviertels wesentlich prägen, gehören die Häuser: Eggenberger Allee 60, 62, 64, 68, 70 und 72.

Um das schutzwürdige Ensemble zu erhalten, werden die Gebäudebestände im Bestand umschrieben. Die schutzwürdigen Gebäude „Eggenberger Allee 60, 62, 64, 68, 70 und 72“ wurden im Bestand durch Baugrenzlinien umschrieben. Die Gebäudehöhen und Gesamthöhen wurden ebenfalls im Bestand übernommen. Bei den Gebäuden, welche aus Sicht der Altstadtkommission im Ensemble schützenswert sind, wurden die Bestände ebenfalls mit Baugrenzlinien umschrieben mit einem minimalen Erweiterungspotential in die Breite und Länge. Um diese Charakteristik (Lage zur Straße, etc.) nicht zu verlieren, kann eine Aufstockung der Gebäudebestände argumentiert werden. Da diese Gebäude teilweise im Bestand sehr nahe an der Grundgrenze zu den Grundstücken 214/1, 214/2, 214/3 KG Algersdorf errichtet wurden, wird bei Aufstockung der Gebäudebestände, der baugesetzliche Abstand unterschritten. Um den Charakter dieser Bebauungsstrukturen zu erhalten (Ortsbildschutz, Ensembleschutz) wird im Bebauungsplan die Möglichkeit einer Unterschreitung Richtung Norden geschaffen.

Ad. Pkt. „Bestimmungen des § 6 (6)“

Mit dieser Angabe sind Fassaden gemeint, die mehr als die Hälfte der Fassadenflächen eine Verglasung bzw. eine Oberflächengestaltung mit Metall aufweisen, dies wurde im Erläuterungsbericht so ergänzt.

Ad. Pkt. „§ 8 (1)“

Im Hinblick darauf, dass die Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 8) mit dem Hinweis „(fließend bis Maximalinhalt)“ enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen.

Unter Berücksichtigung der Struktur und des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes wurde im § 8 (1) des Verordnungstextes von einer dezidierten Festlegung von Flächen für Zufahrten, Gehwege und Terrassen abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben samt dazugehöriger Freiflächen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes im Bauverfahren zu beurteilen ist.

Ad Pkt. „§§ 8 (14) u. (15)“

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

Das Umfeld wird im Bauverfahren im Außenanlagenplan konkretisiert.

Ad. Pkt. „Erläuterungen – Entscheidungsgrundlage für Verordnungsinhalte nicht hinreichend erkennbar“

Im Erläuterungsbericht wurden Verordnungsinhalte näher ausgeführt, z.B. Begründung der Festlegung von Mindestwohnungsgrößen, zu PKW-Abstellflächen bei Neubauten, etc..

Im 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde präzise auf das Thema der Gleichbehandlung hingeschaut. Viele Festlegungen ergeben sich jedoch aufgrund der hochsensiblen Lage entlang der Eggenberger Allee (die Platanenallee ist Teil des Weltkulturerbes) – sowie aufgrund der Lage innerhalb der „Pufferzone Weltkulturerbe“ und innerhalb der „Altstadtschutzzone“. Die Festlegungen wurden auch in enger Zusammenarbeit mit der ICOMOS Weltkulturerbestelle, der Stadtbaudirektion Weltkulturerbe sowie mit der Altstadtkommission erarbeitet.

Ad. Pkt. „Erläuterungen – Entscheidungsgrundlage für Verordnungsinhalte nicht hinreichend erkennbar“

Im Erläuterungsbericht wurden Verordnungsinhalte näher ausgeführt, z.B. Begründung der Festlegung von Mindestwohnungsgrößen, PKW-Abstellplätzen bei Neubauten, etc..

In der Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde auf das Thema der Gleichbehandlung eingegangen. Die Festlegungen im Bebauungsplan ergeben sich jedoch auch aufgrund der hochsensiblen Lage entlang der Eggenberger Allee (die Platanenallee ist Teil des Weltkulturerbes) –, der Lage innerhalb der „Pufferzone Weltkulturerbe“ und innerhalb der „Altstadtschutzzone“. Die Festlegungen im 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurden in enger Zusammenarbeit mit der ICOMOS Weltkulturerbestelle, der Stadtbaudirektion Weltkulturerbe sowie mit der Altstadtkommission erarbeitet.

Ad. Pkt. „Grenzwerte der Hellbezugswerte“

Der Verordnungstext wurde dahingehend angepasst.

Ad. Pkt. „Erläuterungen Frei- und Grünraumgestaltung“

Die Festlegungen im Verordnungstext zur Frei- und Grünraumgestaltung wurde in den Erläuterungen sehr ausführlich begründet. Weitere Festlegungen im Verordnungstext im Hinblick auf die Erläuterungen ergeben sich aus Sicht der Stadtplanung nicht.

Ad. Pkt. „Abgrenzungen des Bebauungsplanzonierungsplanes – Eggenberger Allee“

Gemäß § 40 Abs 2 StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben. Außerhalb dieser Bereiche, wie z.B. auf Verkehrsflächen, werden keine Festlegungen getroffen.

Stellungnahme 0028: Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 9 - ASVK

„Der oa. BBPL wurde am 28.08.2023 in der ASVK vorgestellt und entspricht weitestgehend den gemeinsamen Besprechungen.

Er wurde somit positiv aufgenommen, es gibt keine Einwendungen seitens der ASVK.“

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 0029: Bürger:in

„Zum 2. aufgelegten Entwurf des obigen Bebauungsplanes erhebe ich in offener Frist nachfolgende Einwendung:

Bei Studium der Unterlagen zum ggst. Bebauungsplan erkennt man, dass dieser Bpl auf 2 geplante Projekte zurückgeht, und durch den Bebauungsplan gewisse Einschränkungen und Behübschungen erreicht werden sollen.

Faktum ist, dass hier rein willkürlich ein Bebauungsplan für den nördlichen Baubereich der Eggenberger Allee und einen praktisch nur punktuell über die Allee angrenzenden Bereich direkt aber angrenzend an den Schlossbereich Eggenberg erlassen werden soll.

Die beiden Baubereiche sind - so wie auch die jenseits der Eggenberger Allee und Herbersteinstrasse gelegenen Bereiche - als WA mit einer Bebauungsdichte 0,3 - 0,6 ausgewiesen. Beide Bereiche sind im Wesentlichen als bebaut anzusehen.

Laut den Erläuterungen sind die meisten Bauparzellen mit Ausnahme weniger Grundstücke mit Villen bebaut, wobei nur eine Bebauungsdichte von 0,3 in den meisten bestehenden Bebauungen erreicht wird ..

Sehr bezeichnend ist, dass ein 2. Entwurf zur Auflage kommt, weil u.a insbesondere von der Altstadtsachverständigenkommission eine Einwendung zum 1. Entwurf erfolgte.

Die Eggenberger Allee ist aufgrund der Bäume und den Villen als sehr prägend für das Orts - und Strassenbild direkt vor dem Weltkulturerbe Eggenberger Schloss zu sehen.

Auch wenn mit einer Festlegung des Bebauungsgrades von 40% eine gewisse Einschränkung in der Bebauung erreicht werden soll, darf man nicht übersehen, dass--- wie in vielen Villenbereichen von Graz - anstelle von Villen mit grossem Grünbereich Wohnblöcke mit einer Bebauungsdichte von 0,6 errichtet werden.

Was bei dieser Höchstdichte erreicht wird, kann man an dem Siedlungsbrei in manchen ehemaligen Villenbereichen zB im Univiertel oder Mariastrost sehen.

Nur zur Illustration bei einer bDichte von 0,6 dürfen von 1000m² Baugrund 600m² Baufläche geschaffen werden.

Ist eine solche Verdichtung wirklich die Absicht des Gemeinderates von Graz, wenn man bedenkt, dass es um das Weltkulturerbe und das direkte Umfeld des Schlosses Eggenberg geht??

Die Festlegungen eines Bebauungsgrades von 40 % und gewisse Vorgaben für Begrünung und Geschossanzahl sind jedenfalls zu begrüssen, aber der Grundfehler ist die maximale Bebauungsdichte von 0,6! !

Der Bebauungsplan mangelt mE. daran, dass nur Teile der Eggenberger Allee davon erfasst sind (warum sollte nicht auch der südliche Bereich der Eggenberger Allee vom Bebauungsplan erfasst sein? Nur deswegen, weil DERZEIT keine größeren Planungen oder Projekte anstehen???)

Warum wird nicht der gesamte --sensible - Bereich der gleichartigen Bebauungsplanung unterzogen.

Und warum wird nicht eine Herabsetzung der maximalen Dichte zur Erhaltung der villenartigen Bebauung endlich einmal erwogen???

Für diese Vorgangsweise gibt es im Stmk. Raumordnungsgesetz sehr wohl Handhaben.

Die jetzige Stadtregierung will weniger Versiegelung, oder habe ich da was missverstanden??

WENN ANDERE PLANUNGSZIELE ERREICHT WERDEN SOLLEN--EBEN WENIGER VERSIEGELUNG; MEHR GRÜN erreicht werden sollen, gibt es das Instrument der partiellen Bausperre gemäß § 9 STROG samt nachfolgender Flächenwidmungsplanänderung und Bebauungsplanung.

Die Stadt Graz hat schon in der Vergangenheit das Instrument der Bausperre bei Flächenwidmungsplanänderungen verwendet, warum also nicht in diesem Bereich des Weltkulturerbes.

Ich möchte nur ausdrücklich darauf hinweisen, dass meine Einwendung dem Inhalt nach von vielen Anrainern geteilt wird, nur machen sie sich halt nicht die Mühe einer Einwendung. Die Stadt Graz sollte endlich eine einschränkende Planung betreiben, um den Wildwuchs des überbordenden Wohnsiedlungsbreies ohne echte Wohnqualität in Schranken zu weisen."

Einwendungsbehandlung:

Die Grundeigentümer:innen der Liegenschaften 220/9, 219/3, .354, .532, .477 KG Algersdorf haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten

Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. In Abstimmung mit der ICOMOS Austria, Monitoring Group (Weltkulturerbestelle), der Stadtbaudirektion (Weltkulturerbe) und der Grazer-Altstadtsachverständigenkommission sind hierbei auch zahlreiche gestalterische Festlegungen getroffen worden.

Der Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wie auch in enger Abstimmung mit der ICOMOS Austria, Monitoring Group (Weltkulturerbestelle), der Stadtbaudirektion (Weltkulturerbe) und der Grazer-Altstadtsachverständigenkommission durch das Stadtplanungsamt erstellt. Aufgrund der punktuellen Festlegung der Baugrenzl原因en sowie der Festlegung eines Verhältnisses von Gebäudebreite zu Gebäudelänge bis leicht rechteckig (max 2:3), bis auf das Grundstück Eggenberger Allee 86 – jedoch historisch bedingt, weil das Bestandsgebäude zu den ältesten Gebäude im Geviert zählt, sind großvolumige Baukörper, wie in der Einwendung beschrieben, nicht zulässig. Die maximale Bebauungsdichte von 0,6 im gegenständlichen Bebauungsplangebiet war bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Die Gebäude weisen teilweise im Bestand bereits Bebauungsdichten über 0,3 auf, eine Herabsetzung der Bebauungsdichte ist in keiner Weise argumentierbar, auch im Hinblick auf die Gleichbehandlung. Insbesondere die Bestandsgebäude „Eggenberger Allee 68“ (Bebauungsdichte: ca. 0,54) und „Eggenberger Allee 70“ (Bebauungsdichte: ca. 0,6) zeigen, dass Gebäude mit Bebauungsdichten deutlich über 0,3 in der Kubatur (Volumen) gebietsverträglich integriert werden können.

Einwendung 0030: Bürger:in

„Herzlichen Dank für die gestrige Informationsveranstaltung in der Greenbox in Eggenberg. Nach unserem gestrigen Gespräch wende ich mit heute mit einer Bitte an Sie, weil ich bezüglich des Bebauungsplanes ein Problem sehe, das ich gerne einer Klärung zuführen würde. In der Eggenberger Allee 72 ist an das Haus an der linken Seite eine Garage angebaut (siehe Foto im Anhang), die zum Bestand gehört. Jetzt ist es so, dass - aus verschiedenen Gründen - das Haus selbst anders wirkt als die angebaute Garage. Das ist auch der Hintergrund für meine Bitte. Ich habe nun keine Bauabsichten in der nächsten Zeit, aber ich würde doch gerne geklärt wissen, ob es im Zug des Bebauungsplanes möglich wäre, dass man in Zukunft die Optik des Gebäudes insgesamt verbessert, indem man die Garage etwas nach hinten abrückt (ca. 1 m). Der Wunsch würde die Ansicht des Hauses optisch verbessern und darüber hinaus gewährleisten, dass für das Haus weiterhin eine Garage möglich ist.“

Einwendungsbehandlung:

Nach rechtlicher Abklärung ist das Abrücken der Garage zulässig, da es sich um ein Nebengebäude handelt und diese unter 40 m² groß ist – somit kein Hauptgebäude ist. Somit ist dies innerhalb der Festlegungen im Bebauungsplan zulässig.

Einwendung 0031: Bürger:in

„Zu §5 (5) Haustechnikanlagen

Haustechnikanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Einwand: Auf Grund des steiermärkischen Baugesetzes §80 sind Photovoltaikanlagen mit einer Brutto-Fläche von mindestens 3 m² oder solarthermische Anlagen mit einer Brutto-Fläche von mindestens 1 m² verpflichtend zu errichten. Daher müssen Photovoltaikanlagen bzw. solarthermische Anlagen ausgeführt werden können. Aus gestalterischen Gründen ist eine dachflächenintegrierte Ausführung nicht widersprüchlich zum Verordnungstext, der Verordnungstext sollte jedoch explizit darauf Rücksicht nehmen.“

Einwendungsbehandlung:

Eine dachflächenintegrierte Ausführung einer Photovoltaikanlage bzw. einer solarthermischen Anlage ist nicht widersprüchlich zum Verordnungstext. Das wurde auch seitens der Jurist:innen der Bau- und Anlagenbehörde so bestätigt. Eine Ergänzung im Verordnungstext ist daher nicht notwendig. Die Ausführung wurde im Erläuterungsbericht ergänzt.

Einwendung 0032: Bürger:in*Vorbemerkung :*

Unsere Liegenschaft 220/7 Grasbergerstraße 78 umfasst nach einem Zukauf von 220/9 am 6.10.2020 nunmehr 1586m². Der Bebauungsgrad mit dem derzeitigen Bestand beträgt ca. 0,18 (von möglichen 0,4) der Bebauungsdichte ca. 0,21 (von möglichen 0,3 bis 0,6). Der Zukauf wurde getätigt um Wohnungsmöglichkeiten für die größer werdende Familie vorzuplanen. Die Änderung im Entwurf des Bebauungsplanes vom 6.7.2023 enthält in §3 (3) ausdrücklich die Zulässigkeit der Unterschreitung der Bebauungsdichte.

Als Eigentümer oben genannter Liegenschaft erheben wir gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 14.36.0 folgende Einwände :

Die geplanten Baugrenzlinien sehen eine Erweiterungsmöglichkeit von ca. 80 m² an der Südseite unseres Hauses in Richtung Grasbergerstraße vor. Das ist wohnungs- und gebäudetechnisch nicht möglich, da sich an der Südseite eine Terrasse, ein im ersten Stock durchlaufender Balkon sowie die entsprechenden Balkontüren der Räumlichkeiten befinden. Alle Zimmer bekommen von dieser Seite ihr Licht. Siehe dazu Foto38, Seite 25 im Entwurf des Bebauungsplanes.

Wir ersuchen um folgende Änderung im Sinne der für 220/7 geltenden offenen Bebauung:

Einplanen eines im hinteren Bereich unseres Grundstückes zu errichtendes Wohnobjektes mit dafür geltenden Baugrenzlinien laut beigelegten Plan, Geschossanzahl maximal 2G. Die Abstände zu den Grundgrenzen haben wir mit 4.0 m eingezeichnet, zum Schlosspark Eggenberg samt Baumbestand würde sich ebenfalls ein mehr als ausreichender Abstand ergeben.

Unter Einrechnung eines zukünftigen Gebäudes an dieser Stelle würde sich insgesamt eine Erhöhung des Bebauungsgrades auf ca. 0,21 ergeben, die Bebauungsdichte bei 2G würde sich auf ca. 0,4 erhöhen. Damit wären wir noch immer wesentlich unter den im Entwurf genannten Werten.

Weiters fällt auf, dass an einigen Stellen des Bebauungsplanes trotz 2G oder 3G Gebäudehöhe Abstände von 3.0 m zu den Grundgrenzen eingetragen sind – z.B. bei den Objekten Eggenberger Allee, Nr. 62- 66. Dies widerspricht dem Steiermärkischen Baugesetz §13 Abstände. Wir ersuchen um Korrektur entsprechend dem Baugesetz.

Zur Verordnung §6 (4) Einwand gegen das Verhältnis Gebäudebreite zu Gebäudelänge : Ein quadratischer bis leicht rechteckiger Grundriss (max. 2:3) ist bei Vergleich mit den bestehenden Gebäuden - auch in der Schlossallee – zu einschränkend, lässt sich nicht auf jedem der im Bebauungsplan erfassten Grundstücke realisieren und würde eine Entwertung auch bei einer maßvollen Nutzung bedeuten. Beispielsweise wurde für das Grundstück 220/6, für das ebenfalls die offene Bebauung gilt, mittels Baugrenzlinien ein Seitenverhältnis von etwa 1:3 , also deutlich länger als breit, festgelegt.

Zum Erläuterungsbericht 7. Frei- und Grünraumgestaltung, Seite 38, besonders erhaltenswerte Bäume : Der Baum Pos.Nr. 08, Abies concolor ist im Plan falsch eingezeichnet, er befindet sich an der Ecke des Nachbargrundstückes 220/8, nur Pos.Nr. 09, Abies concolor, befindet sich auf unserem Grundstück 220/7. Abschließend müssen wir anführen, dass die nunmehr formulierten Ziele des Bebauungsplanes beim dem vor kurzem erfolgten Um- bzw. Neubau des ehemaligen AMS Schulungszentrums, Herbersteinstraße 4, fast vollständig missachtet wurden. Beispielsweise ist im Innenhofbereich das Gelände teilweise weit über 0,5m

abgesenkt sodass praktisch ein 4G Wohnbau realisiert wurde. Die Altstadtsachverständigen-Kommission spricht von einer „weiten Überschreitung des Maßstabes der restlichen Bebauung“ (siehe Erläuterungsbericht Seite 20).

In diesem Sinne ersuchen wir dringend um Berücksichtigung der berechtigten Einwände der privaten Liegenschaftsbesitzer und verbleiben.“

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. „Baugrenzlinien am Grundstück „Grasbergerstraße 78“

Ein freistehendes Gebäude in zweiter Reihe am Grundstück „Grasbergerstraße 78“ würde der überwiegend vorherrschenden Bebauungsstruktur mit einem straßenseitigen Gebäude und einem begrünten Hof widersprechen. Ein Freihalten dieser Hofflächen, insbesondere entlang der Schlossmauer zum Schlosspark Eggenberg, hat oberste Priorität. Um dennoch eine Erweiterungsmöglichkeit am gegenständlichen Grundstück zu schaffen, auch in Zusammenschau mit dem Bestandsgebäude, wurden die Baugrenzlinien neu definiert. Eine Weiterentwicklung des Bestandes ist nun Richtung Norden angedacht. Dabei wurde eine Gebäudetiefe eines möglichen Zubaus so gewählt, dass die Sichtbeziehung von der Herbersteinstraße auf die Schlossmauer, nicht verstellt wird. Die Geschossigkeit wird dabei, aufgrund der Nahelage zum Schlosspark Eggenberg, auf 2 Geschosse reduziert.

Ad. Pkt. „Abstände“

Die baugesetzlichen Abstände sind gemäß § 3 Abs 6 des Verordnungstextes zum Bebauungsplan einzuhalten. Lediglich zu den Grundstücken 214/1, 214/2, 214/3 KG Algersdorf (Sportzentrum ASKÖ und Freibad Auster) bei Aufstockung des Bestandes innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien können die Abstände unterschritten werden.

Ad. Pkt. „§ 6 (4)“

Der Entfall des § 6 (4) wurde aufgrund der Einwendung erneut überprüft. Da jedoch bei einzelnen Grundstücken im Neubaufall Gebäudeformen möglich wären, die den Zielsetzungen einer punktförmigen Bebauung entgegenstehen könnten, wird an der Bestimmung festgehalten. Die Einwendung konnte daher nicht berücksichtigt werden.

Die Baugrenzlinien geben einen bebaubaren Bereich vor. Die überwiegend punktuelle Bebauung ist als charakteristisches Element des gegenständlichen Gebietes ortsbildprägend und somit unbedingt fortzuführen. Sie gewährleistet einen durchlaufenden Freiraum und eine gleichmäßige strukturelle Durchlässigkeit aller Richtungen (keine sperrende Riegelbebauung). Demnach wird an der Bestimmung im § 6 Abs 4 des Verordnungstextes festgehalten.

Ad. Pkt. „Erläuterungsbericht 7. Frei- und Grünraumgestaltung“

Die zu erhaltenden Bäume wurden in der zeichnerischen Darstellung (Plan) korrigiert. Der Baum Pos. Nr. 09, Abies concolor, wurde aus der zeichnerischen Darstellung (Plan) rausgenommen, da dieser nach Rückmeldung der Abteilung für Grünraum und Gewässer augenscheinlich gekappt ist.

Einwendung 0033: Bürger:in

„Mit Auflage des Bebauungsplans (14.36.0_Herbersteinstraße - Eggenberger Allee) vom 20. Juli bis zum 28. September 2023 möchten wir hiermit fristgerecht unsere Stellungnahme und Einsprüche in Vertretung des Eigentümers (Grst. Nr. 220/4 und .405 1 Baufeld A) zu Protokoll geben.

*Punkt 1: §7 Zufahrten, PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze
Nunmehr ist im 2. Entwurf eine Reduktion der PKW-Abstellplätze in Freiaufstellung in drei auf zwei maximale Abstellplätze reduziert worden. Dies im Hinblick darauf, dass vor allem in der Herbersteinstraße unterschiedliche Grundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen vorhanden sind und durch die nunmehr*

verringerte Anzahl der Parkplätze es bei bestimmten Grundstücken nicht mehr möglich ist ohne Tiefgarage den Stellplatzschlüssel einzuhalten. Daher wäre es sinnvoll die drei Parkplätze in Freiaufstellung zu belassen. Das Argument hinsichtlich des zu großen flächigen Verbaues von Grünland könnte durch eine zusätzliche Festlegung wie z. B. dass nur zwei Stellplätze nebeneinander situiert werden dürfen, entgegnet werden. Weiters wurde im Zuge der Informationsveranstaltung angesprochen, dass eine finanzielle Abgeltung als Ersatz für die Errichtung von Parkplätzen angedacht wird.“

Einwendungsbehandlung:

Eine erneute und vertiefte Prüfung der Situation Vorort hat die Beschränkung auf 2 PKW-Abstellplätze in Freiaufstellung ergeben. Die Anordnung von 3 PKW-Abstellplätzen in Freiaufstellung stellen einen Widerspruch zum angestrebten Straßen- und Ortsbild dar. Dort wo mehr wie 2 PKW-Abstellplätze in Freiaufstellung errichtet wurden, wird das Ortsbild maßgeblich negativ beeinträchtigt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Reduzierung oberirdischer Parkplätze. Bei Bedarf können zusätzlich zu den 2 PKW-Abstellplätzen in Freiaufstellung, gebäudeintegrierte PKW-Abstellplätze umgesetzt werden, solange das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zudem sind bauplatzübergreifende Tiefgargen zulässig oder man sucht um die Befreiung von PKW-Abstellplätzen an – das Bebauungsplangebiet liegt überwiegend in der Kategorie 1 der öffentlichen Verkehrserschließung.

Im Zuge der Bürger:inneninformationsveranstaltung wurde keine finanzielle Abgeltung als Ersatz für die Errichtung von Parkplätzen thematisiert, sondern dass gemäß § 89 des Stmk. Baugesetzes eine Stellplatzbefreiung möglich ist.

Einwendung 0034: ICOMOS Österreichisches Nationalkomitee Zuständigkeitsbereich Weltkulturerbe Graz

„Zunächst einmal möchten wir uns für konstruktive Gespräch u.a. zur Neuauflage des o.g. Bebauungsplans zusammen mit Frau Mag. Gertraud Strempl-Ledl sehr herzlich bedanken.

Anlass war u.a. die erneute Auslegung (Überarbeitung) des BBPL, der 2022 erstmals ausgelegt wurde. Wir als ICOMOS Austria, Monitoring Graz, hatten hierzu eine Stellungnahme am 29.09.2022 verfasst, auf die eine große Gesprächsrunde im Stadtplanungsamt am 9.1.2023 folgte.

Der gestrige Austausch war hilfreich für unser Verständnis von Zeichnung, Verordnung und Erläuterungsbericht. Insgesamt möchten wir Ihnen zustimmen, dass die Überarbeitung und erneute Besinnung auf die Kernaufgabe eines Bebauungsplans im unmittelbaren Umgriff auf ein UNESCO Welterbe dem Schutz von Schloss Eggenberg zuträglich war. Der neuerliche Entwurf wird den Charakter des Gebietes und damit das UNESCO Welterbe langfristig stärken.

Im Erläuterungsbericht werden zu Recht mehr Festlegungen zu Gestaltungslösungen aufgenommen. Das betrifft eine Reduktion der Helligkeit und Leuchtkraft von Fassadenflächen, Reduktion von Glasflächen, die Forderung nach einem Farb- und Materialkonzept im Zuge des Bauansuchens und die Regelungen zur Gestaltung von Vorgartenzonen. Diese Entwicklung begrüßen wir außerordentlich, ebenso wie Festlegung auf geneigte Dächer in der ortstypischen Dachneigung.

Aufgrund der guten Entwicklung möchten wir nur auf einige wenige Punkte hinweisen bzw. Anregungen vortragen:

1.) Geschosshöhen: *Die Geschosshöhen werden überwiegend mit maximal 3G fixiert. Sie erklärten uns mündlich, dass in der Summe durch die textlichen Festlegungen zur absoluten Höhe für potenzielle Neubauten 3G+DG nicht umgesetzt werden könne. Insgesamt würden wir eine klare Festlegung der Höhe mit 2G + DG sehr begrüßen.*

2.) Ausrichtung der Dächer: Durch die Proportionalität der Grundflächen ist es naheliegend, dass bei voller Ausnutzung der Möglichkeiten und unter Berücksichtigung aller Vorgaben vornehmlich giebelständige Häuser gebaut werden. Aus unserer Wahrnehmung ist aber das traufständige Haus insbesondere an der Eggenberger Allee prägend. Können Sie hier noch geringfügige Änderungen vornehmen? An der Herbersteinstraße halten wir das für besonders wichtig, da dem Garten des Schlosses dann Dachflächen zugeneigt werden und gleichzeitig die Bebauung abflacht. Dies strahlt mehr Ruhe in den Park aus als Giebelansichten.

3.) Schlossvorplatz: Wie schon in der letzten Stellungnahme angemerkt, ist die unmittelbar vor dem Schlossportal gelegene Freifläche von besonderer Bedeutung. Im Sinne einer dramaturgischen Steigerung sollte langfristig die Eggenberger Allee als gepflasterte und baumbestandene Allee in einen größeren verkehrsberuhigten Freiraum münden, der eine besondere, dem Schloss und seinem Portal angemessene und angepasste Gestaltung möglichst durch Großsteinpflaster erfährt. Da wir aktuell nur die Gestaltung des unmittelbaren Vorplatzes beeinflussen können, sollte schon jetzt größer gedacht werden. Das betrifft verschiedene Flächen:

3.1.) Straße: Da der BBPL die Verkehrsfläche nicht beinhaltet, sollten die Festlegungen so fixiert werden, dass eine gemeinsame bauliche Entwicklung als Platz möglich und umsetzbar und also gefördert wird. Nachgeordnet aber nicht weit nach hinten verschoben werden sollten stadtinterne Gespräche geführt und ggf. mit dem Land Steiermark aufgenommen werden. Kurzfristig umsetzbar wäre sicherlich eine Sperrung der Straße für den Durchgangsverkehr. Dies würde zu einer Beruhigung führen und zugleich Möglichkeiten für mehr Parkplätze für Besucherinnen und Besucher entlang der Schlossmauer schaffen. Wenn wir Sie bei Gesprächen unterstützen können, bitten wir um ein Signal.

3.2.) Gasthof: Wir bitten zu überlegen, ob es den Eigentümern des Gasthofes zumutbar ist, trotz verkleinerter Grundfläche nur 1G+DG zuzusprechen. Eine Neubebauung sollte dem Schloss „dienen“, im Sinne einer untergeordneten unauffälligen, selbstverständlichen Interpretation von ländlicher Architektur.

3.2.) Der Vorplatz wird zeitnah in einen Wettbewerb für das Eingangsgebäude Schloss Eggenberg einbezogen werden. Im Sinne der Bedeutung der Fläche als Teil eines Platzes im dem Welterbe gegenüber des bedeutenden Schlosses Eggenberg sollten Ausschreibungsunterlagen, Beiträge und Konzept (Masterplan) von Anfang an einbezogen und aufeinander abgestimmt werden. Für diesen Teil der Fläche sollte Parkierung ausgeschlossen werden.

3.3.) Letztendlich sollte auch dieser BBPL Anlass geben, über die langfristige Umsetzung des sogenannten „UNESCO-Korridors“ zwischen Altstadt und Schloss Eggenberg als baumbestandene Allee nachzudenken und bei den Kolleginnen und Kollegen immer wieder vorzutragen. In Zeiten des Klimaschutzes und der Baumerfordernis könnte dieses Ziel entwickelbar sein. Gleichwohl erkennen wir auch, dass eine Pflasterung in Großsteinpflaster mittelfristig wohl nur in den letzten 100 Metern (angrenzend an den jetzt ausgelegten BBPL) umsetzbar sein dürfte.

4.) Grasbergerstr. 78: Bei Neuerrichtung des gewachsenen Zustandes im Bestand sollte deutlich von der Schlossmauer abgerückt werden. Im ersten BBPL Entwurf standen dort mindestens 6 Meter fixiert. Das sollte auch weiterhin der vorgeschriebene Mindestabstand zur Schlossmauer bleiben. Dachneigung zum Schlosspark und keine großen Gauben in diese Richtung (siehe Punkt 2). Die ICOMOS Monitoring Group ist unverändert der Ansicht, dass hier angesichts der unmittelbaren Nähe zum Welterbe (Property) 1G+DG ausreichend sein müsste.

Grundlage:

Der Bebauungsplan-Entwurf 14.36.0 Herbersteinstraße – Eggenberger Allee befindet sich derzeit in der zweiten Auslegung. Er berührt die Belange der Grazer Welterbestätte: Die Eggenberger Allee selber ist Schutzgut des Welterbes und alle betroffenen Grundstücke ebenso wie die Herbersteinstraße mit ihren zum Schlosspark reichenden Grundstücken liegen in der unmittelbaren Pufferzone des Welterbes.

Im Managementplan der Stadt Graz von 2013 werden Bebauungspläne als rechtliches Instrument zur Sicherung der Qualitäten der Welterbestätte benannt. Der jetzt ausgelegte Entwurf für den Bebauungsplan entspricht nach unserer Sicht nicht in allen Punkten den Interessen einer behutsamen Entwicklung der Welterbestätte und ihrer unmittelbaren Umgebung.“

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. „Geschosshöhen“

Die maximale Bebauungsdichte von 0,6 im gegenständlichen Bebauungsplangebiet war bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesen. In Nahelage zum WIST-Studentenwohnheim in der „Herbersteinstraße 4“ mit straßenseitig gemäß § 13 Abs 6 des Stmk. Baugesetzes¹ 5 Geschossen, ist eine Festlegung mit maximal 2G + DG im Bebauungsplangebiet, auch hinsichtlich der Gleichbehandlung, nicht argumentierbar.

Auch im Kreuzungsbereich Eggenberger Allee / Herbersteinstraße befinden sich Gebäudebestände mit Höhen deutlich über 2G + DG.

Die textlichen Festlegungen der maximalen Gebäudehöhen und maximalen Gesamthöhen im Verordnungstext § 5 wurden erneut geprüft. Diese sind bei 3 Geschossen mit Dachgeschoss bereits sehr niedrig gehalten, eine Anpassung war daher aus Sicht der Stadtplanung nicht notwendig.

¹Auszug aus dem § 13 Abs 6 Stmk. Baugesetz: „Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen ohne die übliche Geschoßeinteilung oder mit Geschoßhöhen von über 3,0 m ist die Abstandsermittlung unter Zugrundelegung einer fiktiven Geschoßeinteilung mit einer Höhe von 3,0 m an jeder Gebäudeecke über dem natürlichen Gelände vorzunehmen. Restgeschoßhöhen von mehr als 1,5 m sind als Geschoß anzurechnen.“

Ad. Pkt. „Ausrichtung der Dächer“

Die Anregung wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen. Im Zuge des Bauverfahrens kann seitens der Stadtplanung darauf hingewirkt werden. Eine erneute Anhörung aller Eigentümer:innen im Bebauungsplangebiet kann nicht mehr erfolgen. Es erfolgt der Hinweis, dass auch die Altstadtkommission gestalterische Vorgaben im Bauverfahren einfordern kann.

Ad. Pkt. „3.) Schlossvorplatz“ und Pkt. „3.1.) Straße“

Die gestalterischen Überlegungen zur Eggenberger Allee werden im Erläuterungsbericht ergänzt. Die Anregungen zu Maßnahmen im öffentlichen Raum werden an das zuständige Referat „Gestaltung öffentlicher Raum“ im Stadtplanungsamt und an die Abteilung für Verkehrsplanung weitergeleitet. Auf Verkehrsflächen können jedoch keine Festlegungen getroffen werden.

Ad. Pkt. „3.2.) Gasthof“

Die Einwendung zur Höhenbeschränkung des Grundstücks „Eggenberger Allee 91“ lässt sich weder aus dem Straßen- und Ortsbild noch aus der Gleichbehandlung heraus argumentieren. Das Gebäude ist im Bereich des Krüppelwalmgiebels bereits im Bestand 3-geschossig. Ein Herabsetzen der Gebäudehöhe auf 1G+DG kann nicht argumentiert werden.

Ad. Pkt. „3.2.) Vorplatz“

Die Festlegung einer Platzfläche schließt per se eine Parkierung im untergeordneten Ausmaß nicht aus. Vorgaben zur Parkierung sind im Bebauungsplan § 7 auch für die Platzfläche festgelegt. Flächen für Anlieferung sowie barrierefreie PKW-Abstellplätze z.B. für das Universalmuseum Joanneum sollten bei der Neugestaltung des Vorplatzes bzw. bei einer möglichen Umgestaltung der Eggenberger Allee mitgedacht werden.

Ad. Pkt. „3.3.)“

Die Anregungen zu Maßnahmen im öffentlichen Raum werden an das zuständige Referat „Gestaltung öffentlicher Raum“ im Stadtplanungsamt und an die Abteilung für Verkehrsplanung weitergeleitet. Auf Verkehrsflächen können jedoch keine Festlegungen getroffen werden.

Ad. Pkt. „4.) Grasbergerstr. 78“

Baugesetzliche Abstände sind einzuhalten, das ist im Verordnungstext des Bebauungsplanes im § 3 Abs 6 so geregelt. (Lediglich bei Aufstockung der Hauptgebäude in der Eggenberger Allee zu den Sportflächen des ASKÖ Centers sowie zu den Flächen des Freibades der „Auster – Sport- und Wellnessbad“ sind Unterschreitungen möglich.)

Das Gebäude am Grundstück „Grasbergerstraße 78“ weist im Bestand 2 Geschosse und ein Dachgeschoss auf. Dieses fügt sich sowohl höhenmäßig, als auch in der Lage gut ins Ortsbild ein. Ein Rückbau auf 1 Geschoss mit Dachgeschoss ist daher nicht argumentierbar. Im 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Festlegungen dahingehend geändert, um den Bestand sicherzustellen – die Baugrenzl意思en umschreiben nun den Bestand – mit einer Möglichkeit diesen Richtung Norden zu erweitern, wo bereits im Bestand ein 1-geschossiges Garagengebäude steht. Die Höhen wurden dabei ebenfalls angepasst – von 3 Geschossen gemäß Auflage-Entwurf auf 2 Geschosse gemäß Auflage-2. Entwurf – zusätzlich ist gemäß Verordnung ein Dachgeschoss möglich.

Hinsichtlich der Gestaltung der Dächer wurden bereits in der 1. Auflage Festlegungen im § 5 getroffen. Es erfolgt zudem der Hinweis, dass die Altstadtkommission gestalterische Vorgaben im Bauverfahren einfordern kann.

ANHÖRUNG

Einwendung zur Anhörung

Innerhalb dieser Frist ist **1** Einwendung eingelangt.

Einwendung 0038: ICOMOS Österreichisches Nationalkomitee Zuständigkeitsbereich Weltkulturerbe Graz

„Grasbergerstr. 78 (Grundstück 220/7 KG Algersdorf):

- Gestalterisch wird vorgeschlagen, eine Dachneigung zum Schlosspark festzulegen und die Größe der Gauben angemessen zu fixieren.
- Die Reduzierung der Geschoßigkeit im BBPL auf 1G+DG in Rücksichtnahme auf den direkt angrenzenden Schlosspark Eggenberg wird außerordentlich begrüßt.
- Ebenso wohltuend für das Grundstück in der unmittelbaren Umgebung des Schlossparks wirkt sich aus Sicht der Monitore die Verschiebung der bebaubaren Fläche nach Norden und Verbreiterung im zum Garten gelegenen Teil nach Osten. Dadurch komprimiert sich das Baufeld auf eine kompakte Fläche, deren Bebauung den Schlosspark nur unwesentlich mehr beeinträchtigt, als es im Bestand gegeben ist.
- Bemängelt wird, dass der Abstand zur Schlossmauer nun weiter reduziert wird. Zur Erinnerung: Im ersten BBPL Entwurf waren dort 6 Meter fixiert. Der gesetzliche Mindestabstand zur Schlossmauer wird damit aufgehoben. Es wird empfohlen, die bebaubare Fläche parallel zur Schlossmauer weiter zu reduzieren – vgl. nachfolgendes Bild. Die violetten Pfeile würden eine annähernd gleich große Bebauung zulassen und den Schlosspark weniger beeinträchtigen.

Grundlage:

Der Bebauungsplan-Entwurf 14.36.0 Herbersteinstraße – Eggenberger Allee befindet sich derzeit in der zweiten Auslegung. Er berührt die Belange der Grazer Welterbestätte: Die Eggenberger Allee selber ist Schutzgut des Welterbes und alle betroffenen Grundstücke ebenso wie die Herbersteinstraße mit ihren zum Schlosspark reichenden Grundstücken liegen in der unmittelbaren Pufferzone des Welterbes.

Im Managementplan der Stadt Graz von 2013 werden Bebauungspläne als rechtliches Instrument zur Sicherung der Qualitäten der Welterbestätte benannt. Die 2. Auflage des Bebauungsplans berücksichtigt die besondere Lage des Gebiets, entspricht aus ICOMOS Sicht jedoch nicht in allen Punkten den

Interessen einer behutsamen Entwicklung der Welterbestätte und ihrer unmittelbaren Umgebung. Grundsätzlich würden wir uns gerne erkundigen, ob es weitere Überarbeitungen der 2. Auflage gibt?

Wenn nicht, ist es möglich, die Abwägung einzusehen?"

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. Grasbergerstr. 78 (Grundstück 220/7 KG Algersdorf)

Im § 5 Abs 4 des Verordnungstextes wurden Festlegungen zu Dachformen samt Dachneigung getroffen. Auch im § 6 Abs 3 wurden zur formalen Gestaltung der Dächer Festlegungen getroffen.

Es erfolgt zudem der Hinweis, dass die Altstadtkommission gestalterische Vorgaben im Bauverfahren einfordern kann.

Das Gebäude am Grundstück „Grasbergerstraße 78“ weist im Bestand 2 Geschosse und ein Dachgeschoss auf. Dieses fügt sich sowohl höhenmäßig, als auch in der Lage gut ins Ortsbild ein. Ein Rückbau auf 1 Geschoss mit Dachgeschoss ist daher nicht argumentierbar. Im 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Festlegungen dahingehend geändert, um den Bestand sicherzustellen – die Baugrenzlinien umschreiben nun den Bestand – mit einer Möglichkeit diesen Richtung Norden zu erweitern, wo bereits im Bestand ein 1-geschossiges Garagengebäude steht. Die Höhen wurden dabei ebenfalls angepasst (reduziert) – von 3 Geschossen gemäß Auflage-Entwurf auf 2 Geschosse gemäß Auflage-2. Entwurf – zusätzlich ist gemäß Verordnung ein Dachgeschoss möglich. Hier ist man den Forderungen ICOMOS deutlich entgegengekommen.

Baugesetzliche Abstände sind gemäß Verordnungstext des Bebauungsplanes § 3 Abs 6 einzuhalten.

(Lediglich bei Aufstockung der Hauptgebäude in der Eggenberger Allee zu den Sportflächen des ASKÖ Centers sowie zu den Flächen des Freibades der „Auster – Sport- und Wellnessbad“ sind Unterschreitungen möglich.)

Ad. Pkt. „Grundlage“

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz werden nach dem Beschluss die Einwender:innen schriftlich benachrichtigt, ob ihre Einwendungen berücksichtigt wurden oder nicht.

Einsicht in die Abwägung zu gewähren, ist dabei nicht vorgesehen.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt)

§ 2 BAUFELDER, BEBAUUNGSWEISEN, MINDESTGRÖSSEN, NUTZUNGEN

(10) Für die Grundstücke 220/7, 220/8, 220/3, 220/9, 220/6, 220/10, .87/2, 219/19, 219/2, .530, 219/13, .343, ~~219/12~~ KG Algersdorf und für die Baufelder A, B, C, D und E gilt:
die offene Bebauung.

Für das Grundstück 220/5 KG Algersdorf gilt:

~~die gekuppelte Bebauung nach Westen zum Grundstück .57/7 KG Algersdorf.~~

Für das Baufeld F gilt:

die offene Bebauung und für den östlichen Bereich die gekuppelte Bebauung nach Osten zum Baufeld G.

Für das Grundstück 219/12 KG Algersdorf gilt:

die offene Bebauung an der Grundgrenze nach Westen zum Baufeld G.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE, BESTÄNDE

- (3) Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten. Die Bebauungsdichte darf nicht überschritten werden, Unterschreitungen sind jedoch zulässig.
- (5) Für die Baufelder E, G, und die Grundstücke 219/12, .87/2 und 220/6 KG Algersdorf ist eine Bebauung nur dann zulässig, wenn die Gebäude bzw. die Gebäudeteile außerhalb der festgelegten Bauflucht- und Baugrenzl原因en, bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige, tatsächlich abgebrochen wurden.
- (6) Die baugesetzlichen Abstände sind einzuhalten. Bei Aufstockung ~~des Bestandes~~ Hauptgebäude ist eine Abstandsunterschreitung zu den Grundstücken 214/1, 214/2, 214/3 KG Algersdorf innerhalb der festgelegten Baugrenzl原因en zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHEN

- (10) Zulässige Dachformen: Ausschließlich geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer und dergleichen) mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 50 Grad mit roter Ziegelerdeckung Dachziegeln, - steinen oder - schindeln. Davon ausgenommen sind Garagen- und Nebengebäude. Hier sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.
- (11) Haustechnikanlagen sind innerhalb des Dachraumes der Gebäudehülle zu situieren. Haustechnikanlagen auf Dächern sind unzulässig.
- (12) Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen.
- (13) Am Grundstück 220/10 KG Algersdorf hat die Geschosshöhe der Erdgeschosszone mindestens 3,90 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. ~~Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.~~ Die Raumhöhe hat mindestens 3,20 m zu betragen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (6) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von ~~40~~ 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von ~~80~~ 5 nicht überschritten werden. Grelle/leuchtende Farben sind unzulässig.
- (7) ~~Bei Neubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses~~ sind unzulässig.
- (8) Im Bauverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

§ 7 ZUFAHRTEN, PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (3) Es sind maximal ~~2~~ 3 PKW-Abstellplätze in Freiaufstellung zulässig.
- (12) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Wohnnutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (13) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, BODENVERSIEGELUNG

- (2) Der ~~Versiegelungsgrad~~ Grad der Bodenversiegelung wird mit 40 % begrenzt.
- Vorgartenzone**
- (3) Die Vorgartenzone ist begrünt auszuführen. Die Anordnung von Stellplätzen für Müllbehälter, Garagengebäuden, Carports, Fahrradabstellplätzen, Flugdächern, Stellplätzen in Freiaufstellung und dergleichen in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 6,00 m entlang der Eggenberger Allee und bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m entlang der Herbersteinstraße, der Grasbergerstraße und der Schloßstraße ist unzulässig.

Erhaltenswerter Baumbestand

- (10) Für Bestandsbäume sind vor Beginn der Bautätigkeit geeignete Schutzvorkehrungen wie standfeste Abgrenzungen (Zaun, Bretterwand) um den Kronentraufbereich der Bäume zu errichten treffen.

PLANWERK:

- Der Zubau (2G) an der Außenseite der Bestandsmauer des Schlossparks Eggenberg an das denkmalgeschützte Pförtnerhaus wurde aus dem Planwerk gestrichen. Die dringend benötigte Erweiterung des Kassengebäudes soll innen hinter der Mauer in Verlängerung des historischen Gebäudes erfolgen. Die Platzfläche wurde Richtung Westen verlängert.
- Die Schutzwürdigkeit der Gebäude auf den Liegenschaften „Eggenberger Allee 62“, „Eggenberger Allee 64“, „Eggenberger Allee 68“, „Eggenberger Allee 70“, „Eggenberger Allee 72“ und „Eggenberger Allee 86“ wurde erneut durch die ASVK und/oder die ICOMOS betont – die Gebäude wurden im 2. Entwurf im Bestand abgebildet.
- Für die Grundstücke „Eggenberger Allee 66“ und „Herbersteinstraße 4“ wurden die Baugrenzlinien neu definiert. Am Grundstück „Eggenberger Allee 66“ sind nun zwei bebaubare Bereiche mit Baugrenzlinien definiert, am Grundstück „Herbersteinstraße 4“ sind drei bebaubare Bereiche mit Baugrenzlinien definiert.
- Der bebaubare Bereich bei den Grundstücken „Grasbergerstraße 74 Ecke Herbersteinstraße 16“, „Grasbergerstraße 76“, „Grasbergerstraße 78“, „Herbersteinstraße 12“, „Eggenberger Allee 76“, „Eggenberger Allee 78“, „Eggenberger Allee 80“, „Eggenberger Allee 82“ wurde neu definiert und ein maximales Volumen von etwa 16,00 m x 19,00 m festgelegt.
- Das Gebäude am Grundstück „Eggenberger Allee 60“ wurde im Bestand durch Baugrenzlinien abgebildet – eine Aufstockung des Gebäudes gemäß der Bestandshöhen des Nachbargebäudes „Eggenberger Allee 62“ ist zulässig.
- Am Grundstück „Eggenberger Allee 64“ wurde der bebaubare Bereiche im Osten des Grundstücks angepasst. Eine Verlängerung des Nachbargebäudes „Eggenberger Allee 62“ ist in einer Breite von 7,50 m gemäß den Bestandshöhen des Nachbargebäudes „Eggenberger Allee 62“ zulässig.

ERLÄUTERUNG:

Der Erläuterungsbericht wurde dahingehend angepasst.

Im Verordnungstext und Planwerk wurden zudem redaktionelle Änderungen gemacht.

Änderungen gegenüber der Auflage 2. Entwurf**ANHÖRUNG**PLANWERK:

In der zeichnerischen Darstellung wurden die Baugrenzlinien am Grundstück 220/7 KG 63107 Algersdorf (Grasbergerstraße 78) Richtung Norden verschoben. Eine Weiterentwicklung des Bestandes ist nun Richtung Norden angedacht. Die Geschossigkeit wird dabei, aufgrund der Nahelage zum Schlosspark von Eggenberg auf 2 Geschosse reduziert.

Zudem wurde ein zu erhaltender Baum im Süden des Grundstücks aus der zeichnerischen Darstellung (Plan) rausgenommen – dies wurde seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer korrigiert.

Am Grundstück 220/8 KG 63107 Algersdorf (Grasbergerstraße 76) wurde die straßenseitige Baugrenzlinie im Südwesten geringfügig verändert und parallel zur Grasbergerstraße ausgerichtet. Am Grundstück 220/8 KG 63107 Algersdorf (Grasbergerstraße 76) wurde ein zu erhaltender Baumbestand ergänzt. Dabei handelt es sich um folgende Baumart: *Abies concolor*.

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine Anhörung der Grundeigentümer:innen der Grundstücke 220/7, 220/8, 220/9, 206, 220/4 und .405 KG Algersdorf sowie der Grazer Altstadtsachverständigenkommission, der ICOMOS Austria Monitoring Group (Weltkulturerbestelle), des Bundesdenkmalamts und der A 13 Umwelt und Raumordnung mit einer Einwendungsfrist bis 22. November 2023 durchgeführt.

Änderungen gegenüber der ANHÖRUNG

Es erfolgten keine weiteren Änderungen im Planwerk.

Es wurden Klarstellungen und Berichtigungen in der Verordnung vorgenommen. Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer:innen bzw. Dritte.

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt)

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, NEBENGEBÄUDE

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
Die Baufluchtlinie gilt für das Grundstück .87/2 KG Algersdorf.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (4) Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge hat annähernd quadratisch bis leicht rechteckig (max. 2:3) zu sein. Davon ausgenommen ist das Grundstück .87/2 KG Algersdorf (Eggenberger Allee 86).
 Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von ~~40~~ 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von ~~80~~ 85 nicht überschritten werden.

ERLÄUTERUNG:

Im Erläuterungsbericht wurden Ergänzungen sowie Erläuterungen zum besseren Verständnis gemacht.

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 4.02 Stadtentwicklungskonzept 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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 14.36.0 Bebauungsplan „Herbersteinstraße – Eggenberger Allee“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Vanessa Bauer

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

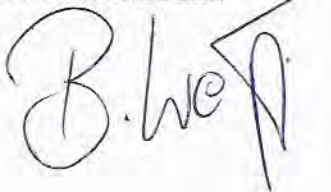
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 10 Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

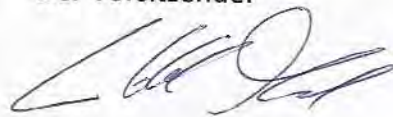
Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 13.12.2023

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 14.12.23

Der/die Schriftführer:in

