



# MAGISTRAT GRAZ

Stadtplanungsamt

8010 Graz, Kaiserfeldgasse 1  
Stiege 2, 4.Stock, Zimmer 25

Bearbeiter: D.I. Klinar/Tr  
Telefon: 70 27 51 / 70 27 52 - 37  
7038/4700

Parteienverkehr:  
Dienstag u. Freitag 8 bis 12 Uhr  
Im Falle einer Antwort bitte das Geschäfts-  
zeichen dieses Schreibens anführen.

UZ A 14-K-1710/1987

Graz, am 1988 04 15

Bebauungsplan  
Kalvariengürtel - Kalvarienbergstraße -  
Grimmgasse - Austeingasse

Erläuterungsbericht  
Bildokumentation

## Ausgangslage:

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in der Sitzung am 14.6.1984 den Beschluß gefaßt, einen Bebauungsplan für das Gebiet, das vom Kalvariengürtel, der Kalvarienbergstraße, der Grimmgasse und der Austeingasse begrenzt wird, aufzustellen.

In der Folge sind im Stadtplanungsamt zahlreiche Stellungnahmen und Planungswünsche von Interessenten und Körperschaften eingelangt, die gegensätzliche Vorstellungen über die zukünftige Gestaltung des Areals ergaben.

Aufgrund dieser extrem auseinanderliegenden Planungspositionen hat das Stadtplanungsamt nach umfangreichen Studien 2 alternative Varianten ausgearbeitet, wobei, entsprechend den Raumordnungsgrundsätzen im Stmk. ROG. 1974, demnach bei der Ordnung eines Gesamtraumes, die Gegebenheiten und Erfordernisse von Teilräumen zu berücksichtigen sind, der baulich in gutem Zustand

befindliche Bestand in die realitätsorientierte Planung einbezogen wurde.

Diese Vorgangsweise ergab nach der Auflage des Bebauungsplanes - Entwurf 1986 vom 12.5.1986 bis 11.7.1986 im Zuge der Bearbeitung der Einwendungen Probleme hinsichtlich der Rechtmäßigkeit dieses Entwurfes in folgenden Punkten:

- o Die Aufnahme von bestehenden Wohnhäusern, die aus der letzten Bauperiode stammen und sich größtenteils in einem baulich tadellosen Zustand befinden, in den Bebauungsplan, erschien naheliegend. Aufgrund der hohen Bestandsdichte von 1,64 (berechnet nach der Bebauungsdichteverordnung 1987) ergibt sich aber daraus ein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan 1982 der Landeshauptstadt Graz, in welchem dieser Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 1,2 ausgewiesen ist, und weiters zur Bebauungsdichteverordnung 1975 der Stmk. Landesregierung, in welcher ebenfalls die höchstzulässige Bebauungsdichte für allgemeine Wohngebiete mit 1,2 festgesetzt ist.
- o Bei denjenigen Bauplätzen, für die keine Bauabsichten in Zukunft zu erwarten sind, da die Bebauung als abgeschlossen zu betrachten ist, wurde aufgrund von Überlegungen hinsichtlich der Umsetzbarkeit die Bauplatzkonfiguration beibehalten. Durch diese Vorgangsweise wurden, bezogen auf die jeweiligen Bauplätze, Bebauungsdichten bis 7,0 erreicht und bauordnungswidrige Bestände hinsichtlich der Bestimmungen von Gebäudeabständen untereinander und Gebäudeabständen zu Grundstücksgrenzen in der Stmk. BO 1968 im Bebauungsplan zum konstitutiven Inhalt gemacht.
- o Für jene Bereiche des Planungsgebietes, die in städtebaulicher Hinsicht aufgrund ihrer Lage der Wohnnutzung vorbehalten bleiben sollten, wurde diese Nutzung im Bebauungsplan festgelegt.

Nach Auskunft durch das Baurechtsamt hat der VwGH jedoch eine weitere Einschränkung gegenüber der Legaldefinition der Bauand-  
kategorie lt. Stmk. ROG 1974 als rechtswidrig befunden.

Da Bebauungspläne nicht im Gegensatz zu Gesetzen und Verordnungen  
des Bundes und des Landes stehen dürfen, war ein Bebauungsplan  
in dieser Form aus rechtlichen Gründen schwer haltbar.

Das Stadtplanungsamt hat die erst anlässlich der Besprechung  
am 25.2.1987 im Baurechtsamt in ihrer vollen Auswirkung offen-  
kundig gewordenen Mängel behoben und einen entsprechend geänder-  
ten Bebauungsplan-Entwurf 1987 ausgearbeitet.

Auf der Grundlage zum Teil abstrakter Überlegungen wurde die  
Vorgabe der max. zulässigen Bebauungsdichte von 1,2 eingehalten.  
Bezugnehmend auf eine Rechtsauskunft des Baurechtsamtes, demnach  
im Zuge einer Bebauungsplanung neue Bauplatzkonfigurationen ent-  
stehen können, ist die Einteilung des Planungsgebietes in einzelne  
Bauplätze entfallen, da unter Beibehaltung der bestehenden Bau-  
platzaufteilung eine sinnvolle Bebauung nicht möglich ist.

In diesem Zusammenhang muß jedoch darauf hingewiesen werden,  
daß bezüglich einer Bebauungsplanung in bereits bebauten und  
sanierungsbedürftigen Gebieten, vor allem im Bereich städtischer  
Strukturen, die gesetzlichen Grundlagen keine ausreichende Hilfe-  
stellung für eine entsprechende und städtebaulich befriedigende  
Lösung bieten.

In der Sitzung vom 17.9.1987 hat der Gemeinderat die Auflage des  
Bebauungsplan-Entwurfes 1987 vom 8.10.1987 bis 4.12.1987 und  
eine damit verbundene Bausperre für das Planungsgebiet beschlos-  
sen.

In diesem Zeitraum haben die Haussprecher der betroffenen Wohn-  
bevölkerung im Stadtplanungsamt anlässlich der Einsichtnahme ihre  
breite Zustimmung zum aufgelegten Entwurf kundgetan.

Zusätzlich wurde in einer Bürgerbesprechung am 16.11.1987 der  
Bevölkerung dieser Entwurf vorgestellt und die Gelegenheit gebo-  
ten, darüber zu diskutieren. Der Grundtenor dieser Veranstaltung

ergab ein eindeutiges Pro der Anwesenden zu dem vorgelegten Entwurf.

Während des Auflagezeitraumes sind im Stadtplanungsamt insgesamt vier Einwendungen eingelangt.

Entsprechend dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 1974 sind Einwendungen vom Gemeinderat zu beraten und in Abwägung mit den örtlichen Raumordnungsinteressen nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Das Baurechtsamt und das Stadtplanungsamt haben gemeinsam die entsprechende, fachliche Bearbeitung durchgeführt und eine Einwendungserledigung zur Vorlage ausgearbeitet.

Zusammengefaßt ergab diese Bearbeitung folgende Ergebnisse:

#### Einwendung 1

Bundesamt für Zivilluftfahrt

Diese Einwendung beinhaltet kein konkretes Vorbringen, sondern es wird lediglich auf die Einhaltung der festgelegten Sicherheitszone des Flughafens Graz verwiesen.

Daraus ergibt sich keine Konsequenz für den Bebauungsplan.

#### Einwendung 2

Bundesministerium für öffentliche Wirtschaft und Verkehr

Es wird mitgeteilt, daß das betroffene Gebiet in der Sicherheitszone für den Flughafen Graz, und zwar im nördlichen Instrumentenanflugsektor der Fläche D liegt. Unter Berücksichtigung dieser Verordnung und den Bestimmungen hinsichtlich der Errichtung und des Betriebes von Anlagen mit optischen und elektrischen Störwirkungen bestehen von seiten dieses Ministeriums keine Einwendungen.

Daraus ergibt sich keine Konsequenz für den Bebauungsplan.

#### Einwendung 3

Ing. Kurt Bauer

Zusammengefaßt wendet Herr Ing. Bauer ein, daß trotz der neuen Bebauungsdichteverordnung 1987 bei der Bestandsermittlung die

alte Bebauungsdichteverordnung 1975 zugrundegelegt wurde und die in der Bebauungsdichteverordnung 1987 beinhaltete Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen die maximal zulässige Bebauungsdichte zu überschreiten, keine Berücksichtigung fand.

Weiters wird eingewendet, daß sich bei der Ausführung der seinerzeitigen Variante B ein größerer Anteil an Grün- und Freiflächen ergeben hätte, als im nunmehr aufgelegten Bebauungsplanentwurf.

Der Einwendungswerber spricht sich auch dagegen aus, daß an dem vom Bebauungsplan-Entwurf 1987 nicht approbierten Bestand lediglich Instandhaltung- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig sind. Er könnte lediglich verstehen, wenn Vergrößerungen des Bestandes oder Änderungen des Verwendungszweckes in außerhalb der im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässigen Nutzung untersagt werden.

Diese Einwendung wurde zusammengefaßt folgend erledigt:

Eine Überprüfung der Bestandssituation durch das Stadtplanungsamt im Hinblick auf die Bebauungsdichte-Verordnung 1987 und die Berechnung der Bebauungsdichte hat eine Bestandsdichte von 1,64 für das gesamte Gebiet ergeben.

Die geringfügige Differenz zwischen der Berechnung der Bestandsbebauungsdichte nach der alten und der neuen Bebauungsdichte-Verordnung vermag an der städtebaulichen Ausgangssituation nichts zu ändern (alt 1,73, neu 1,64).

Entscheidend ist festzuhalten, daß der im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Bebauungsdichte-Höchstwert von 1,2 auf der Basis der Bebauungsdichte-Verordnung 1987 errechnet wurde, das Einwendungsvorbringen also insoferne verfehlt ist.

In einem Erlaß des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 1. Februar 1988 für den Vollzug der geltenden Bebauungsdichteverordnung wird unter Pkt. 2 zu § 3 Abs. 1 ausgeführt:

"Die Möglichkeit der Überschreitung der im § 2 Abs. 2 festgelegten Mindest- und Höchstwerte gilt nur für die Festlegung der Bebauungsdichte in den Flächenwidmungsplänen". Daraus folgt, daß diese Bestimmung gemäß dem zitierten Erlaß auf Bebauungspläne keine Anwendung zu finden hat. Eine Anwendung dieser Bestimmung allein im Bebauungsplan würde zudem zu einem unlösbaren Widerspruch mit dem Flächenwidmungsplan führen, was aber gemäß § 27, Abs. 2, des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 ausdrücklich untersagt ist.

Wie sich aus der städtebaulichen Begründung für die Notwendigkeit der Erlassung dieses Bebauungsplanes an vielen Stellen des Erläuterungsberichtes ergibt, sind überdies die Voraussetzungen für die Anwendung der Überschreitungsbestimmungen des § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichte-Verordnung 1987 nicht gegeben.

Der Forderung nach einer Überschreitung der maximal zulässigen Bebauungsdichte kann daher sowohl in rechtlicher als auch in städtebaulicher Hinsicht nicht nachgekommen werden.

Zum dargestellten Vergleich der Grünflächen zwischen der Variante B und dem nunmehr gegenständlichen Bebauungsplan ist festzuhalten, daß der Einwendungswerber nachhaltig einen Vergleich zwischen den Varianten A und B der ursprünglichen Auflage vornimmt und dabei übersieht, daß diese ehemaligen Varianten durch die Neuauflage des vorliegenden Bebauungsplanes gegenstandslos geworden sind.

Überdies geht der dargestellte Vergleich der Grünflächen zwischen der Variante B und dem nunmehr gegenständlichen Bebauungsplan insofern von unrichtigen Grundlagen aus, als der ehemalige Bauhof Madritsch mit einer Fläche von 2.262 m<sup>2</sup> zur Gänze als befestigte, nicht begrünte Fläche vom Einwendungswerber angenommen wurde, während tatsächlich 866 m<sup>2</sup> bebaut sind, die übrige Fläche dieser 2.262 m<sup>2</sup> größtenteils zum Wiesengrund geworden ist.

Durch diese unrichtige Annahme, der ehemalige Bauhof sei zur Gänze keine Grünfläche, kommt es bei der Gegenüberstellung der ursprünglichen Variante B mit dem nunmehrigen Bebauungsplanentwurf zu einem unzutreffenden Vergleichsmaßstab.

Gemäß § 5 des Entwurfes der Bebauungsplan-Verordnung sollten am nicht approbierten Bestand lediglich Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig sein.

Zweck dieser geplanten Regelung ist und bleibt, daß langfristig der raum- und städteplanerisch im Interesse der Erneuerung und Sanierung dieses Gebietes nicht approbierte Altbestand baulich nicht weiterentwickelt werden soll.

Andererseits muß aber entsprechend dem Einwendungsvorbringen berücksichtigt werden, daß dieser vom Bebauungsplan unberücksichtigt bleibende Altbestand nicht nur erhalten und instandgesetzt werden können darf, sondern auch Bauveränderungen ohne Änderung des Verwendungszweckes zulässig sein sollten, wenn der vorhandene Verwendungszweck der Bauungskategorie "Allgemeines Wohngebiet" entspricht. Ausgeschlossen sollen aber weiterhin Zu- und Umbauten bleiben.

Innerhalb dieses Rahmens, der der langfristigen Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht, wäre der Einwendung jedoch stattzugeben; diese Stattgebung käme in der Neuformulierung des § 5 der Bebauungsplan-Verordnung zum Ausdruck. Auf diese Weise könnten sinnvolle und etwa zur Sanierung hygienischer Mißstände erforderliche Bauveränderungen durchgeführt werden, ohne daß dies der langfristigen Realisierung des Bebauungsplanzieles Abbruch tut.

Einwendung 4

Steiermärkische Bank Ges.m.b.H.

(vertreten durch RA Dr. R. Hohenberg)

Von der Einwendungswerberin werden neben Kundmachungsmängel Widersprüche zum Mietrechtsgesetz bezüglich der lediglich zulässigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am nicht

approbierten Altbestand geltend gemacht.

Wie in Einwendung 3 wird auf die Nichtberücksichtigung der Möglichkeit einer Dichteüberschreitung nach der Bebauungsdichteverordnung 1987 hingewiesen, weiters die "exzessive" Freihaltung der Hofzone von allfälliger Verbauung als städtebaulich verfehlt angesehen und die begründungslose Unterbrechung der geschlossenen Bebauung im Bereich des Grundstückes Nr. 2105 bemängelt.

Zu den Kundmachungsmängeln hat das Baurechtsamt in der Einwendungserledigung ausführlich Stellung genommen und ausgeführt, daß die doppelte Verlautbarung der Bausperre-Verordnung keinen erheblichen Verfahrensmangel darstellen kann. Ebenso ist der Hauptvorwurf, wonach "die Einladung, daß Einwendungen schriftlich und begründet bekannt gegeben werden können, unterlassen worden sei", tatsachenwidrig, wie sich aus der Einsichtnahme in das betreffende Amtsblatt zweifelsfrei ergibt.

Bezüglich der Bebauungsdichteüberschreitung und der Zulässigkeit von Bauveränderungen wird auf die Erledigung der Einwendung von Baumeister Ing. Bauer verwiesen.

Zur näheren Begründung der angestrebten Blockrandbebauung wird auf das Kapitel "Entwurf" im Erläuterungsbericht hingewiesen, demnach der Gebietscharakter durch diese Bauungsform geprägt ist und durch die zwingend definierte Struktur der Straßen- und Hofräume eine städtebaulich günstige Lösung unter Erreichung der gemäß dem Flächenwidmungsplan 1982 der Landeshauptstadt maximal zulässigen Bebauungsdichte von 1,2 möglich ist.

Die Angabe in der Einwendung, das freizuhaltende Areal umfasse 20.000 m<sup>2</sup>, entspricht nicht den Tatsachen. Das gesamte Bauungsplangebiet umfaßt vielmehr eine Fläche von 20.975 m<sup>2</sup>; 6.150 m<sup>2</sup> hiervon sind für die Bebauung vorgesehen. Damit wird das bereits in der Einwendung 1 angestrebte Verhältnis von bebauter Fläche und Freifläche eines Bauplatzes - wie gemäß den Bestimmungen der Steiermärkischen Bauordnung 1968 vorgesehen - ein städtebaulich sinnvoller und gewünschter Zustand hergestellt.



Zur Freihaltung des einwendungsgegenständlichen Grundstückes Nr. 2.105 ist folgendes auszuführen:

Entscheidend für die Freihaltung dieses Bereiches und eines Teiles der angrenzenden Grundstücke Nr. 2108 und 2109 ist der städtebauliche Umstand, daß das südöstlich angrenzenden Objekt Kalvarienbergstraße 51 achtgeschossig ist, das im Nordwesten befindliche Objekt Kalvarienbergstraße 59 hingegen eine zweigeschossige Bebauung aufweist. Der Bebauungsplan sieht die Fortführung der Blockbebauung vom Objekt Kalvarienbergstraße 59 in südöstlicher Richtung - in Richtung achtgeschossiges Objekt hin - in dreigeschossiger Bebauung als Endglied der geschlossenen Bebauung auf eine straßenseitig gemessene Länge von ca. 19 m vor.

Eine Fortführung dieser Bebauung bis unmittelbar zum Anschluß an das achtgeschossige Objekt ist deshalb unterblieben, weil über eine Gesamtlänge von lediglich ca. 34 m der beschriebenen Baulücke (zwischen den Bestandsobjekten) ein städtebaulich und gestalterisch akzeptabler Übergang in Form einer Abzonung formal nicht bewältigbar ist.

Ein Überblick über den Bebauungsplan-Entwurf zeigt im Übrigen, daß jeweils die Bestandblöcke in ihrem Solitärcharakter erhalten bleiben sollen, was u.a. auch zur Folge hat, daß südöstlich an den beschriebenen achtgeschossigen Wohnblock ebenfalls keine Schließung der Blockbebauung vorgesehen wurde.

In Entsprechung des Raumordnungsgesetzes 1974 wird jener Teil der Einwendungen, welcher sich auf den § 5 Abs. 1 des Verordnungstext-Entwurfes bezieht, demnach an bestehenden Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sowie an Geschossen, die nicht in der maximal zulässigen Gebäudehöhe Platz finden, lediglich Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig sind, berücksichtigt und der § 5 wie folgt neu gefaßt:

(1) Im Widmungs-, Widmungsänderungs- und Baubewilligungsverfahren ist die Altbestandsdichte der bewilligten bestehenden Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sowie von innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen

gelegenen, bestehenden und bewilligten Geschosse, die nicht in der maximal zulässigen Gebäudehöhe Deckung finden, nicht zu berücksichtigen.

(2) Bei diesen Gebäuden, Gebäudeteilen und Geschossen sind lediglich Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Bauveränderungen ohne Änderung des Verwendungszweckes, nicht jedoch Zu- und Umbauten, wenn der vorhandene Verwendungszweck der Widmungskategorie "Allgemeines Wohngebiet" entspricht.

(3) Die Erteilung von Abbruchbewilligungen und Abbruchaufträgen für die genannten Objekte bzw. Objektteile bleibt zulässig.

Alle anderen Einwendungen ergeben keine Konsequenz für den Bebauungsplan, - die Gründe dafür werden detailliert in der Einwendungserledigung aufgezeigt. Im Planwerk selbst ergibt sich keine Änderung.

#### Bestandssituation:

Die Häuser entlang des Straßengeviertes Kalvariengürtel - Kalvarienbergstraße - Grimm-gasse - Austeingasse umschließen einen etwa 120 m x 120 m umfassenden Hofbereich. Die Bebauung des Gebietes wurde in der Gründerzeit in Form der straßenbegleitenden Blockrandbebauung begonnen, in der Phase des Wiederaufbaues nach 1945 jedoch nicht nach demselben Konzept fortgeführt. Stattdessen errichtete man entlang der Grimm-gasse und der Kalvarienbergstraße freistehende, bis zu neun Geschosse hohe Wohngebäude (siehe dazu Bild Nr.: 1)

In der Hofzone selbst, zu deren Freiflächen die Bewohner der umgebenden Häuser nur in sehr geringem Maße Zugang haben, wurden ein 5- bis 6-geschoßiges Garagenobjekt sowie Lagerhallen und ein Einfamilienwohnhaus errichtet (siehe dazu Bild Nr.6). Den höchsten Wohnhäusern sind nur äußerst knapp bemessene Grundstücke zugeordnet, die fast zur Gänze asphaltiert sind und als

PKW-Abstellflächen dienen. Der überdimensionale Garagenbau nimmt den Häusern an der Austeingasse viel Licht, entwertet die zwischen der Garage und den Wohnhäusern liegenden Freiflächen in hohem Maße und stellt eine wesentliche, visuelle Beeinträchtigung des gesamten Bereiches dar (siehe dazu Bilder Nr. 2 und 3).

Die Bebauungsdichten auf den Bauplätzen innerhalb dieses Gebietes klaffen zwischen den Werten 0,2 und 7,0 weit auseinander (siehe dazu Bild Nr. 5). Der für den Gesamtblock ermittelte Durchschnittswert von 1,64 liegt wesentlich höher als der im Flächenwidmungsplan 1982 der Landeshauptstadt Graz für dieses Gebiet festgelegten Höchstwertes von 1,2.

Das Innere des Blockes und auch die, den Straßenzügen abgewandten Räume der Häuser sind gegen den Verkehrslärm, der vor allem vom Kalvariengürtel ausgeht, schlecht geschützt, weil gerade entlang dieses Straßenzuges die Randbebauung weite Lücken aufweist (siehe dazu Bilder Nr. 4 und 6).

Sowohl Bürgerversammlungen als auch eine Über Anregung des Stadtplanungsamtes im März 1984 von Studenten der Technischen Universität durchgeführte soziologische Untersuchung haben ergeben, daß die Wohnbevölkerung des beschriebenen Gebietes - es wohnen hier ca. 650 Personen, mit der Wohnqualität im allgemeinen und mit der visuellen Qualität im besonderen sehr unzufrieden ist.

#### Städtebauliche Ziele:

Die im Motivenbericht zum Entwurf 1986 formulierten städtebaulichen Ziele bleiben im wesentlichen dieselben.

Zusammengefaßt liegt die Vorrangigkeit in der Verbesserung der Wohnqualität durch Schließung von Baulücken um eine weitere Lärmimmission vom stark frequentierten Kalvariengürtel in den Hofinnenbereich zu verhindern und im Schutz der Wohnbevölkerung vor störenden Nutzungen, vor allem im Hofbereich. Durch diese

Maßnahmen soll gleichzeitig eine Verbesserung der visuellen Umweltqualität hinsichtlich des Erscheinungsbildes von Straßenraum und Hofbereich erreicht werden und eine gestaltende Abrundung der bestehenden Bausubstanz erfolgen.

Die gemäß dem Flächenwidmungsplan 1982 und der Bebauungsdichteverordnung 1987 maximale Bebauungsdichte im "Allgemeinen Wohngebiet" von 1,2 kann erreicht werden, um die Ausstattungsvorteile optimal nützen zu können, ist aber gleichzeitig die Grenze der Verdichtung von Wohngebieten in wohnphysiologischer und wohnpsychologischer Hinsicht (vgl. Grazer Stadtentwicklungskonzept (STEK), S 27, 2.4.12).

Da Analysen individueller Wohnbedürfnisse zeigen, daß die besonderen Vorzüge einer bis zu 4-geschoßigen Bebauung in der Optimierung der Beziehung zwischen der Bebauungsdichte und der Freiflächen liegen, soll diese Geschoßanzahl nicht überschritten werden.

#### Entwurf:

Der Gebietscharakter in diesem Abschnitt südlich des Kalvariengürtels ist geprägt durch eine gründerzeitliche bzw. zwischenkriegszeitliche, überwiegend 4-geschossige Blockrandbebauung.

Die Ausführung dieser flächenhaften Bebauungsform kann entweder als einheitliche Baumaßnahme, - als Beispiel dafür dient der östlich des Planungsgebietes befindliche Wohnhof aus der Zwischenkriegszeit, oder als Reihung von Einzelhäusern, wie sie im Gründerzeitbereich vorliegt, erfolgen.

Der Vorteil dieser Bebauungsform liegt in der zwingend definierten Struktur der Straßen- und Hofräume und der Möglichkeit einer hohen Verdichtung, - Innen- und Außenräume sind in Funktion und Gestaltung eindeutig ablesbar.

Durch diese Vorzüge kann im konkreten Fall sowohl dem gemäß Flächenwidmungsplan 1982 max. zulässigen Bebauungsdichtewert von 1,2 Rechnung getragen werden, als auch das Problem der

straßenseitigen Lärmbelastung durch Baumaßnahmen bei entsprechender Ausbildung der straßenparallelen Front einer zufriedenstellenden Lösung zugeführt werden.

Von der Bestandssituation ausgehend und unter Berücksichtigung der oben genannten Fakten hat das Stadtplanungsamt einen Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet, der im Bereich des Kalvariengürtels eine Schließung der Baulücke sichern und eine Erhöhung der bestehenden zweigeschossigen Bebauung um ein Geschöß, um eine bessere Einfügung dieses Abschnittes der südseitigen Bebauung entlang des Kalvariengürtels in das Straßenbild zu erreichen, ermöglichen soll.

In der Austeingasse und in der Kalvarienbergstraße sind Endglieder für die geschlossene, gründerzeitliche Bebauung vorgesehen.

Dadurch soll einerseits in visueller Hinsicht ein harmonischer Übergang von der geschlossenen Bebauung der Gründerzeit zur offenen Bebauung mit freistehenden Wohnblöcken aus der Zeit des Wiederaufbaues erreicht werden, andererseits im Bereich der Kreuzung Kalvariengürtel - Kalvarienbergstraße die Beschallung der Hofzone vermindert werden.

Für die bestehenden, teilweise bis zu neun Geschosse hohen Objekte ist für die Zukunft eine nur noch viergeschossige Bebauung vorgesehen, um bei einer in städtebaulicher Hinsicht sinnvollen Verteilung der Baumassen auf die Randzonen die max. zulässige Bebauungsdichte von 1,2, bezogen auf das Planungsareal, nicht zu überschreiten.

In der Plandarstellung sind jene Flächen, die für eine Bebauung bestimmt sind, mittels Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt.

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen wird entlang der straßenseitigen Bauflucht- bzw. Baugrenzlinien eine geschlossene Bebauung festgelegt. Die Einhaltung der in der Stmk. 80 1968 vorgeschriebenen Mindestabstände von den Gebäuden untereinander ist bei der Festlegung der Baugrenzlinien in jenen Bereichen, in denen eine Öffnung der Blockrandbebauung erfolgt, berücksichtigt.

Bei der Abgrenzung von bereits bebauten Flächen sind die Baugrenzlinien nach Möglichkeit so gewählt, daß ein Spielraum für gestaltende oder funktionelle Sanierungsmaßnahmen offen bleibt.

Die Gebäudehöhen sind im Plan situationsbezogen festgelegt, wobei die Mindestgebäudehöhen zwischen 7,00 m und 11,00 m variieren und die max. zulässigen Gebäudehöhen mit 11,00 m bis 13,00 m begrenzt sind.

Im Widmungs-, Widmungsänderungs- und Baubewilligungsverfahren ist die Altbestandsdichte der bewilligten bestehenden Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sowie von innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen gelegenen, bestehenden und bewilligten Geschosse, die nicht in der maximal zulässigen Gebäudehöhe Deckung finden, nicht zu berücksichtigen. Bei diesen Gebäuden, Gebäudeteilen und Geschossen sind lediglich Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Bauveränderungen ohne Änderung des Verwendungszweckes, nicht jedoch Zu- und Umbauten, wenn der vorhandene Verwendungszweck der Widmungskategorie "Allgemeines Wohngebiet" entspricht.

Die Erteilung von Abbruchbewilligungen und Abbruchaufträgen in diesen Bereichen bleibt zulässig.

Dachgeschoßausbauten sind bei Einhaltung der Bebauungsdichte und der max. festgelegten Gebäudehöhe zulässig.

Im Hofbereich sind Tiefgaragen mit mechanischen Abluftanlagen zulässig. Die Ausmündungen der Abluftöffnungen sind so hoch anzulegen, daß sich die Abluft ungehindert verteilen kann und keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung oder Gefährdung der Nachbarschaft zu erwarten ist.

Die Zufahrt zur Tiefgarage von den öffentlichen Verkehrsflächen hat durchgehend baulich geschlossen zu erfolgen. Baulich geschlossene Zufahrten zu Tiefgaragen sind außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen zulässig.

Unter Einhaltung der Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien wird bei einer vollen Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe ein Bebauungsdichtewert von 1,2, bezogen auf das Planungsgebiet, erreicht.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Straßenfluchtlinien bzw. die Straßengrundgrenze (im Bereich des Kalvariengürtels - Bundesstraße B 67 b) fallen teilweise mit den Baufluchtlinien oder Baugrenzl意思ien zusammen und grenzen die öffentlichen Verkehrsflächen vom Bauland ab.

Die zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet werden entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan 1982 als "Allgemeines Wohngebiet" auf die für diese Baulandkategorie im Stmk. ROG 1974 bestimmten Nutzungen eingeschränkt.

Begründung:

Den im Bebauungsplan und der dazugehörigen Verordnung getroffenen städtebaulichen Festlegungen liegen die Intentionen des Stadtentwicklungskonzeptes 1980 und die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" im Flächenwidmungsplan 1982 der Landeshauptstadt Graz zugrunde.

Das Bebauungsplangebiet ist ein Teil eines im STEK 1980 in graphischer Darstellung der funktionellen Gliederung (vgl. Seite 22, 2.3.3.) ausgewiesenen Stadterneuerungsgebietes. Gemäß diesem STEK (Seite 19) "ist in den dicht verbauten Stadterneuerungsgebieten auf die Sicherung von Grün- und Freiflächen besonders Bedacht zu nehmen".

Der Bebauungsplan entspricht diesen Anforderungen.

Die gemäß dem Flächenwidmungsplan 1982 und der Bebauungsdichteverordnung 1975 und 1987 maximal zulässige Bebauungsdichte von 1,2 wird erreicht, um die Ausstattungsvorteile optimal nutzen zu können.

Die Möglichkeit einer Überschreitung dieses Maximalwertes kann neben städtebaulichen Erwägungen aufgrund des Erlasses der Steiermärkischen Landesregierung vom 1. Februar 1988 für den Vollzug der geltenden Bebauungsdichteverordnung nicht angewendet werden.

In vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten, insbesondere, sofern die traditionellen Wohnhausformen zur Anwendung kommen, soll die Geschoßflächenzahl (entspricht der Bebauungsdichte) nicht über 1,2 liegen (vgl. W. Müller, Städtebau, 62 (1974)).

Die Akademie für Raumforschung und Raumplanung bezeichnet eine Geschoßflächenzahl von 1,2 als die höchste allgemein zulässige Grundstücksausnutzung für Wohnzwecke (vgl. Akademie für Raumforschung und Raumplanung, Grundriß der Stadtplanung, 360, (1983)).

Durch die Anordnung der Bebauung in der Randzone des Geviertes in Form der überwiegend geschlossenen Blockbebauung wird der Verkehrslärm abgeschirmt. Eine schalldämmende Ausbildung der straßenparallelen Front ist erforderlich (vgl. Prinz, Städtebau I<sup>2</sup>, 160 (1983)).

Die maximale Geschoßanzahl wird, abgesehen vom Gebietscharakter mit vier beschränkt, da der Freilächengewinn höchstens bis zur viergeschossigen Bauweise ins Gewicht fällt. Darüber hinausgehende Stockwerkshäufung bringt stetig abnehmende Flächenzuwächse, die kaum noch im Verhältnis stehen zu den zunehmenden Nachteilen der entsprechenden Haus- und Wohnform (vgl. Prinz, Städtebau I<sup>2</sup>, 185 (1983)).

Die Bestandssituation ist durch eine noch nicht abgeschlossene, gründerzeitliche Blockrandbebauung, vor allem im Bereich des Kalvariengürtels gekennzeichnet. Städtebaulich wird die Komplettierung dieser Blockrandbebauung angestrebt. Die neuzeitlichen Bestandsblöcke entlang der weniger frequentierten Straßenzüge Grimmigasse, teilweise Austeingasse und Kalvarienbergstraße sollen aufgrund ihres Solitärcharakters und der überwiegenden Undurchführbarkeit einer Einbindung in Form der geschlossenen Bebauung als freistehende Objekte erhalten bleiben.



Da durch die hauptsächlich 4-geschoßige Blockrandbebauung der maximale Bebauungsdichtewert von 1,2 bereits erreicht wird, ist für die Hofzone selbst keine Bebauung vorgesehen.

Städtebauliche Kenngrößen:

Fläche des Planungsgebietes:		20.975 m <sup>2</sup>	
Bebaute Fläche:	max.	5.950 m <sup>2</sup>	(Entspricht der Summe der Flächen innerhalb d. Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien).
Bruttogeschoßfläche:	max.	24.600 m <sup>2</sup>	
Bebauungsgrad:	max.	0,28	(Bezogen auf das
Bebauungsdichte:	max.	1,2	Planungsgebiet)
Gebäudehöhen:		Entsprechend den einzelnen Festlegungen im Bebauungsplan von mind. 7,0 bis max. 13,0 m.	

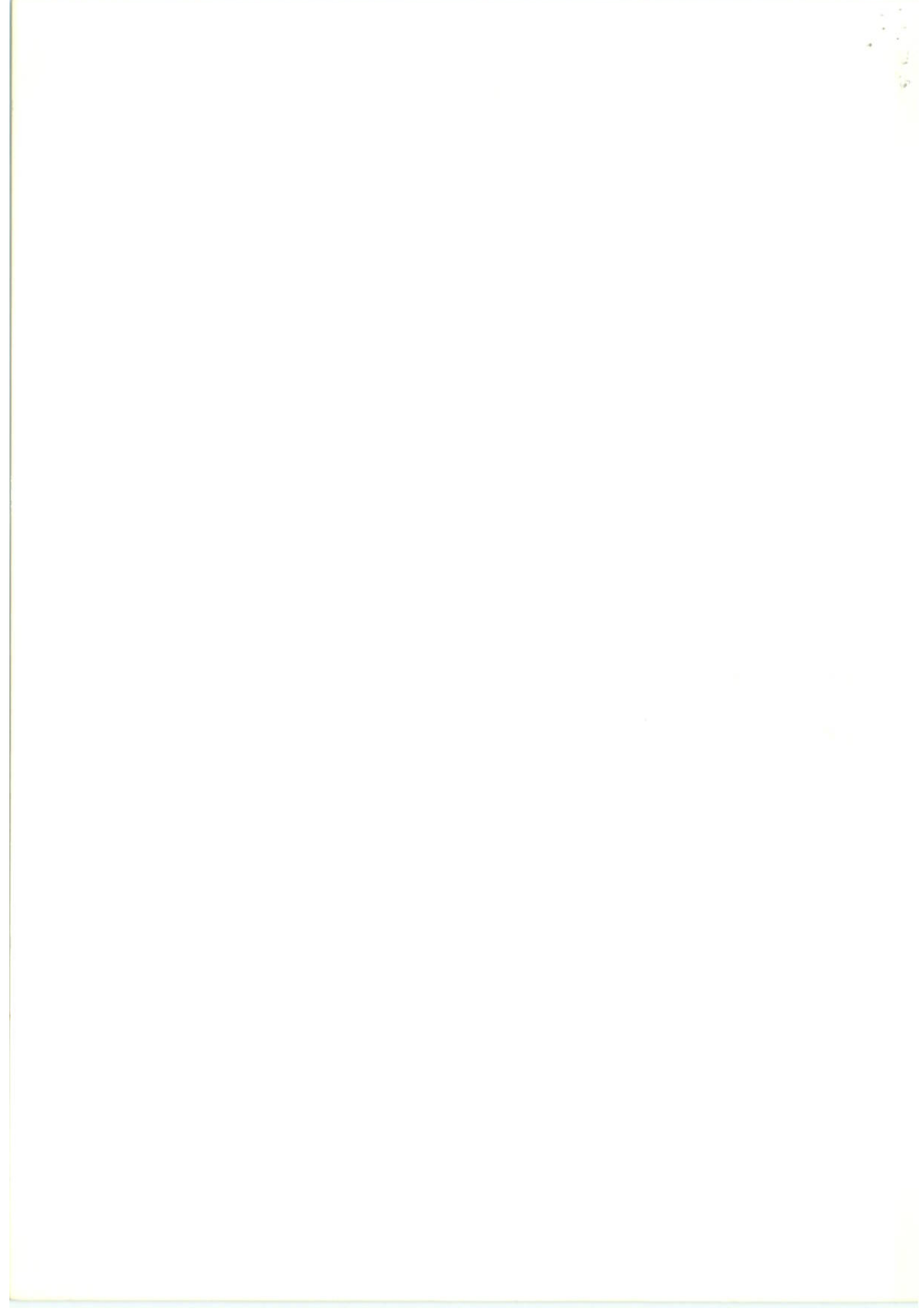
Der Bebauungsplan ist als zweifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind und der Bestand in einem Grauton unterlegt ist. Angeschlossen sind 5 Blätter über Erhebungen des Bestandes und 1 Blatt mit Schaubildern.

Durch die Erledigung der Einwendungen hat sich im Planwerk selbst nicht geändert und es wird daher auf den aufgelegten Bebauungsplanentwurf verwiesen.

Für den Gemeinderat:

Der Abteilungsvorstand:





Anhang

**BILDDOKUMENTATION**

100

100

100

100

100

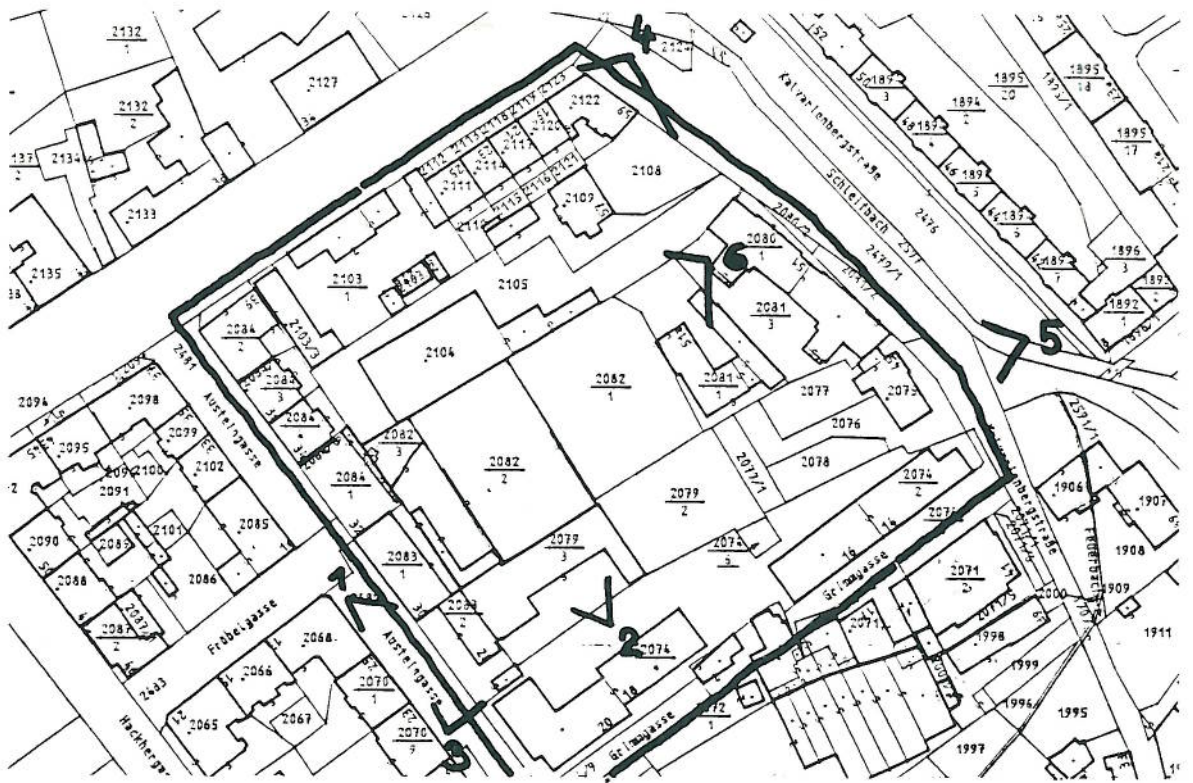
100

100

100

100

100



Übersichtsplan mit Bildblickrichtungen



Abb. 1 Geschöbbauten Ecke Austeingasse/Grimmgasse

100

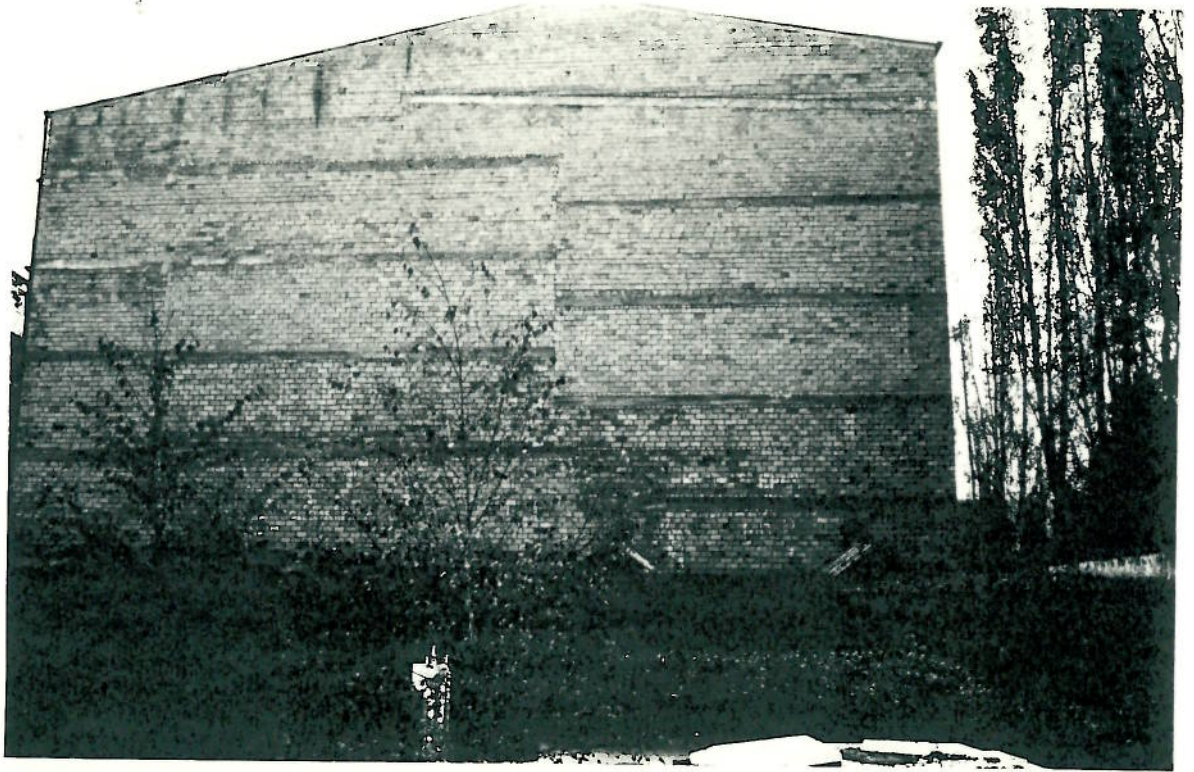


Abb. 2 Blick vom Wohnhaus Grimm-gasse 18/20  
Richtung Norden auf das Parkhaus



Abb. 3 Baulücke in der Austeingasse mit dem  
Parkhaus im Hintergrund

Handwritten notes on the left side of the page, including the word "Lecture" and other illegible text.

Handwritten notes on the left side of the page, including the word "Lecture" and other illegible text.



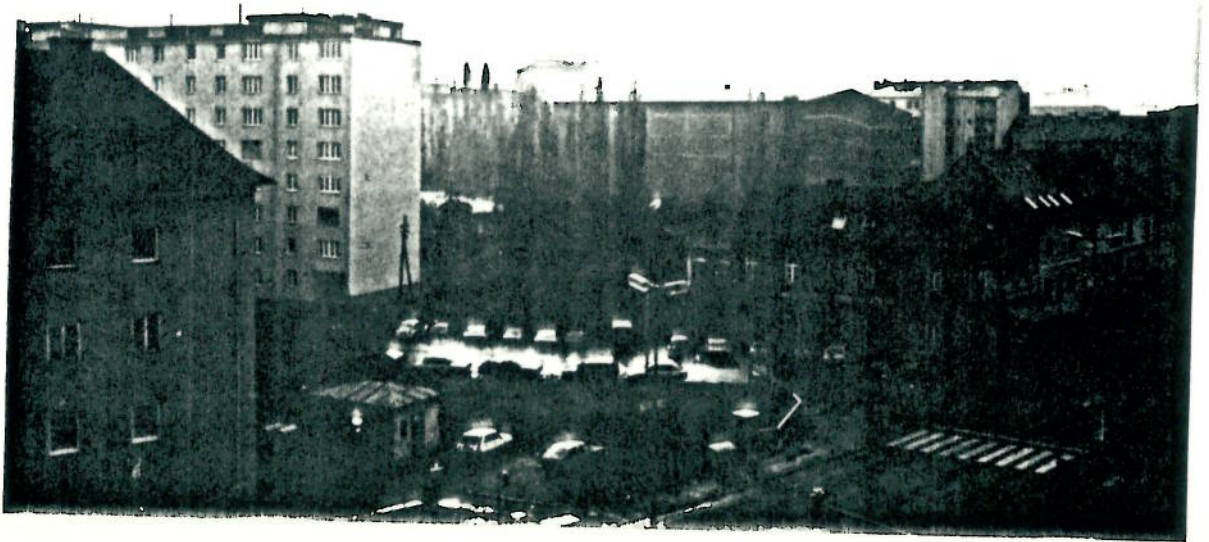


Abb. 4 Blick auf das Planungsgebiet aus Richtung Nordosten

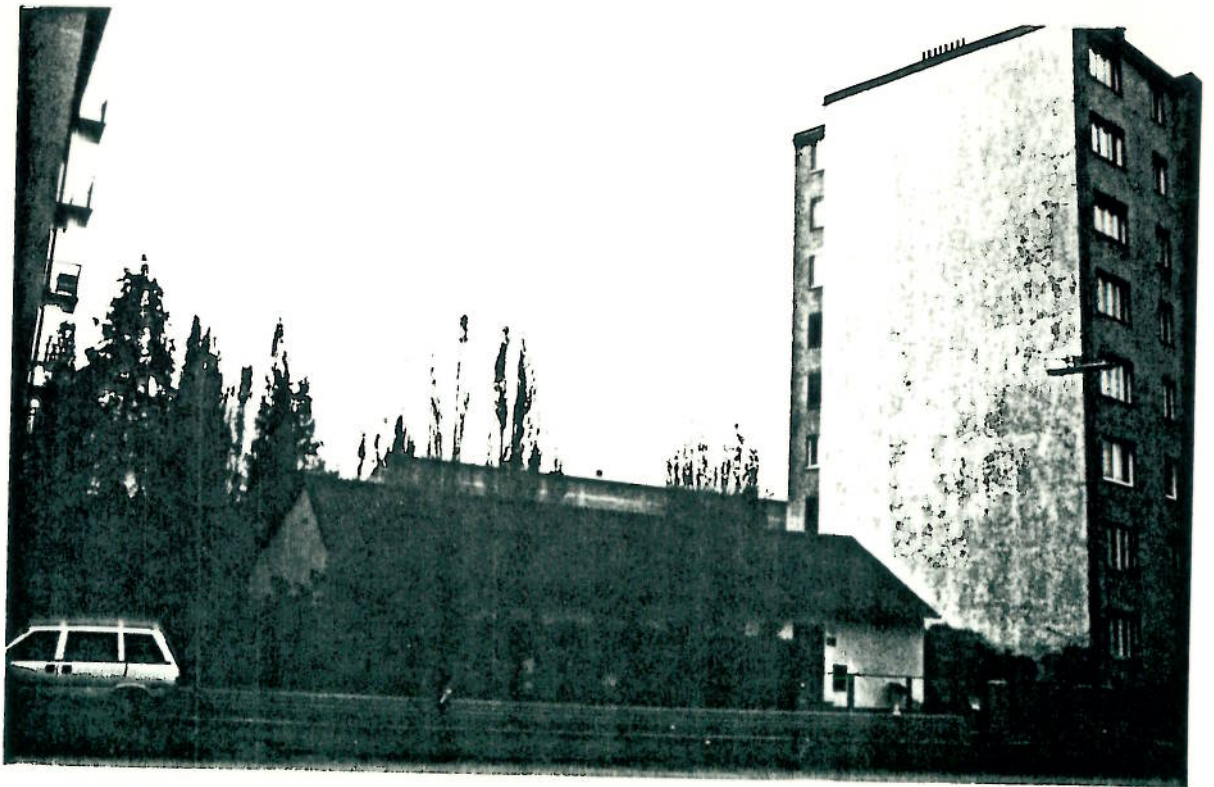
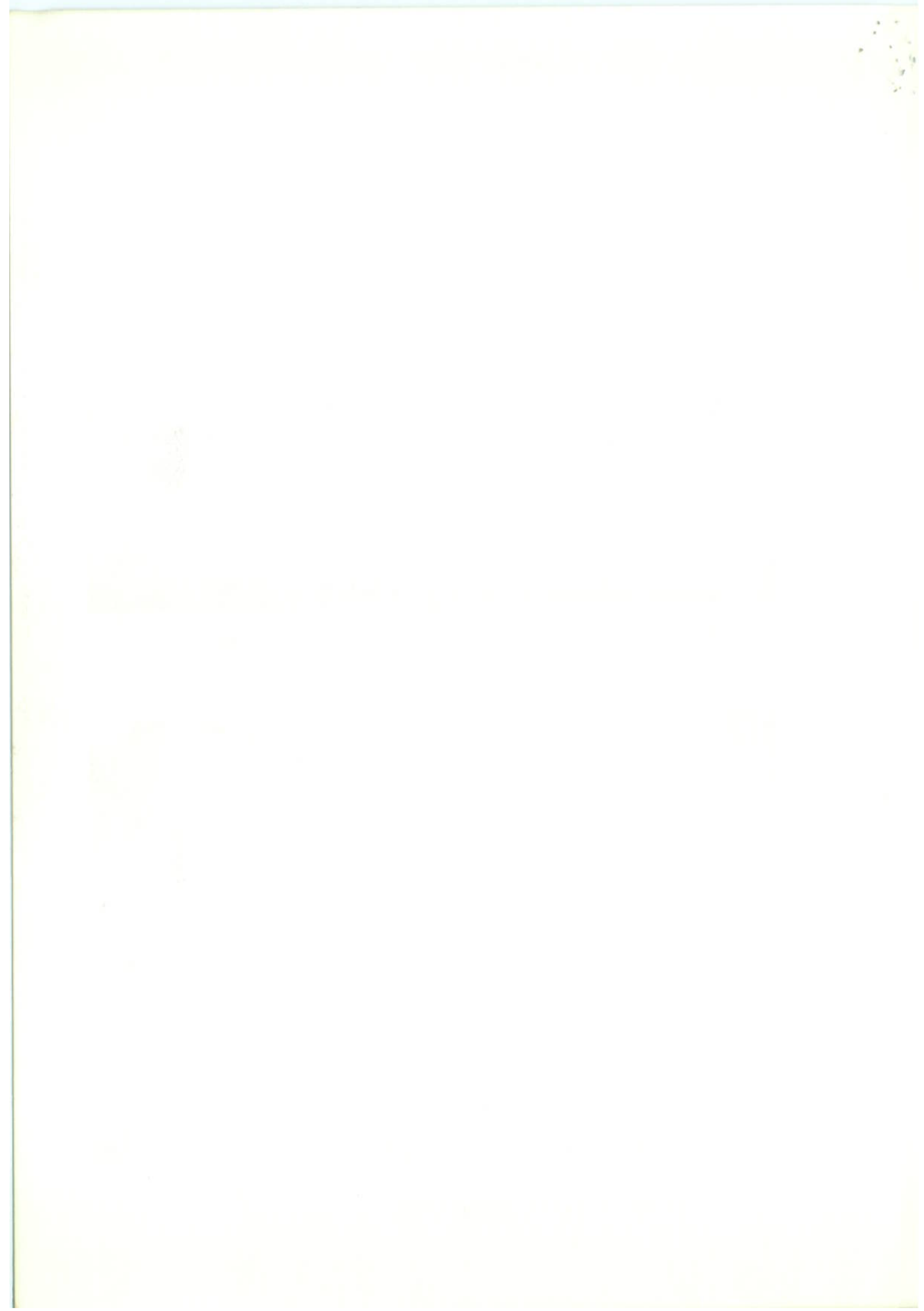


Abb. 5 Einfamilienwohnhaus zwischen Geschoßbauten in der Kalvarienbergstraße



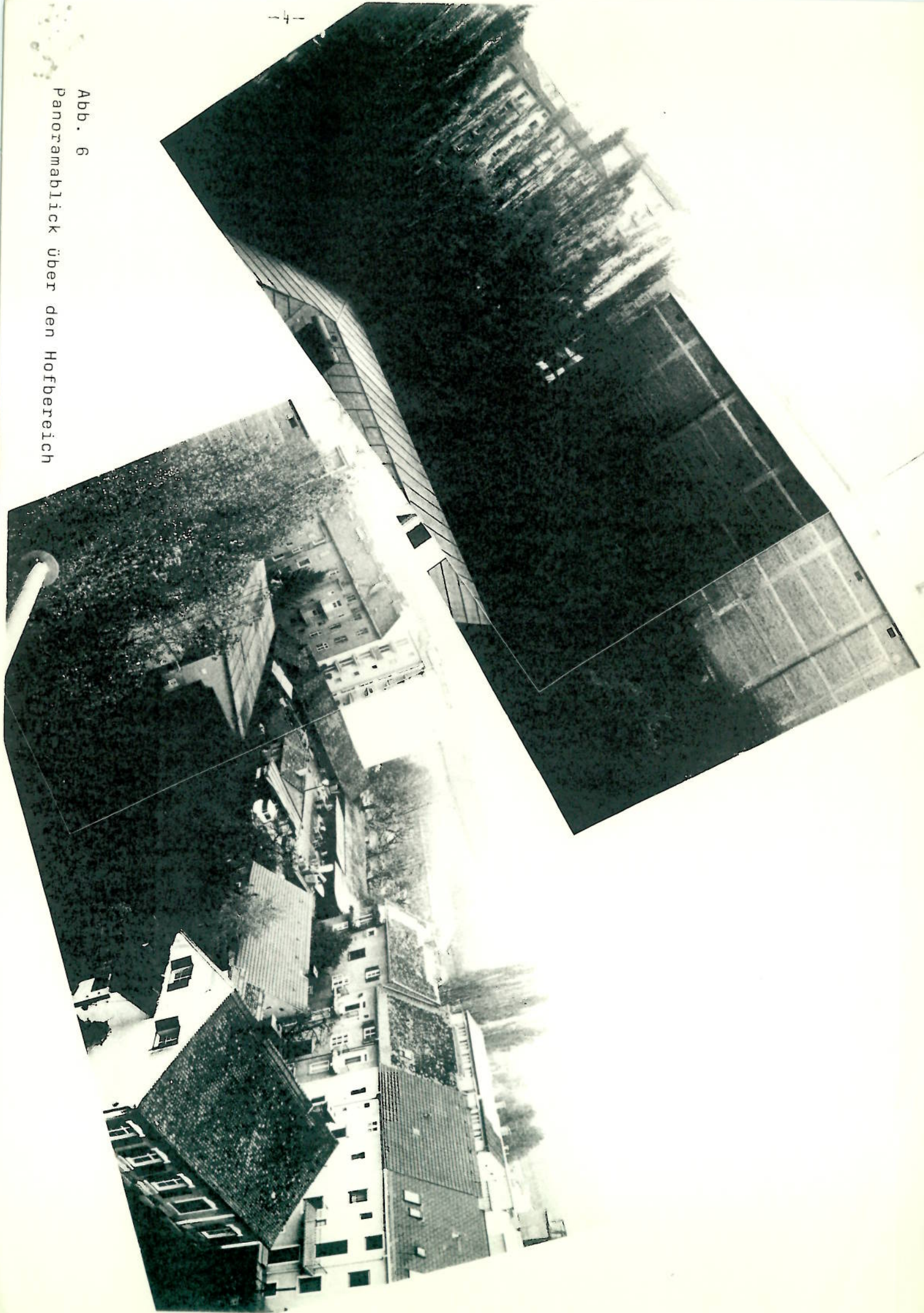


Abb. 6  
Panoramablick über den Hofbereich

100