

A 14-K-860/2004-9

Graz, am 31.03.2005

**05.11 Bebauungsplan  
„Niesenberggasse-Eggenberger  
Gürtel-Prankergasse“**

V. Bez., KG. Gries

Wi/Wi

Dok: \05.11\Beschl\GR

Der Ausschuß für Stadt-, Verkehrs-  
und Grünraumplanung:

**Beschluß**

Frau/Herr GR:

.....

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß  
§§ 27 Abs 1 und 29 Abs 5 Stmk ROG

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit  
gemäß § 27 Abs 1 und  
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl der Anwesenden: 29  
Zustimmung von mehr als 2/3 der anwesenden  
Mitglieder des Gemeinderates.

Bericht an den

GEMEINDERAT

Das Stadtplanungsamt wurde vom Eigentümer der Grundstücke Nr. 817, 818/1 und 822 der KG Gries, der Grazer Wechselseitigen Versicherung, ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Liegenschaft für eine Bebauung genutzt werden soll.

Geplant ist es auf zwei Bauplätzen und in zwei Bauabschnitten eine Bebauung für Büro- und Wohnnutzung zu errichten. Entlang der Niesenberggasse soll überwiegend eine Büronutzung, südlich davon die Wohnnutzung angeordnet werden. Die Größe der zwei Bauplätze beträgt insgesamt ca. 10.200 m<sup>2</sup> brutto.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegen die Bauplätze in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Der folgende Bebauungsplan wird dabei über den Gebietsbereich, welcher durch die Niesenberggasse im Norden, den Eggenberger Gürtel im Westen und die Prankergasse im Süden begrenzt ist, erstellt.

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept in einem „Innerstädtischen Wohngebiet hoher Dichte“ (östlicher Teil) und im „Stadtzentrum-Nebenzentrum Bahnhof“ (westlicher Teil).

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich wie folgt ausgewiesen:

- „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 1,4 (östlicher Teil)
- „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5 (mittlerer Teil)
- „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5 (westlicher Teil).

Die Größe des gesamten Planungsgebietes beträgt ca. 21.340 m<sup>2</sup>.

Vom Antragsteller wurde ein Baukonzept über die zwei Bauplätze vorgelegt und in mehreren Gesprächen mit dem Stadtplanungsamt finalisiert.

Das Baukonzept zeigt eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Niesenberggasse und eine offene Bebauung im Süden. Die Kfz-Parkierung erfolgt in Tiefgaragen mit Zufahrten von der Niesenberggasse aus. Für den Bauplatz 1 sind ca. 140 Pkw-Stellplätze, für den Bauplatz 2 ca. 80 Pkw-Stellplätze geplant.

Auf den zwei Bauplätzen der Grazer Wechselseitigen Versicherung ergibt sich ein Baupotential von ca. 20.400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Daraus errechnet sich eine Bebauungsdichte von ca. 2,0.

Im weiteren Planungsgebiet, welches größtenteils bebaut ist, wird das bestimmende Bebauungsmuster der straßenbegleitenden Bebauung abgesichert und bei Baulücken (z.B. entlang des Eggenberger Gürtels und bei den Liegenschaften Prankergasse 38, 40 und 56) ergänzt.

Ziel des Bauplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Innerstädtischen Wohngebietes hoher Dichte“ sicherzustellen.

Der Bauplan wurde in der Zeit vom 16.12.2004 bis zum 03.02.2005 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 14 vom 15.12.2004.

Vor der öffentlichen Auflage wurden die Mitglieder des Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung über den Inhalt des Bauplan-Entwurfes und die Auflage informiert. Dabei wurde kein Einwand erhoben.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und der ans Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bauplanes verständigt.

Des Weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

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

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten eine Stellungnahme und drei Einwendungen in der Stadtplanung ein. Diese sind im folgenden stichwortartig wiedergegeben.

---

**Stellungnahme 1** – Amt der Stmk LReg, FA 18A, Gesamtverkehr und Projektierung

*Kein Einwand, wenn Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs am Eggenberger Gürtel nicht beeinträchtigt wird.*

**Dazu wird ausgeführt:**

Die Zufahrt zur geplanten Bebauung erfolgt über die Niesenberggasse. Diese weist an der Kreuzung zum Eggenberger Gürtel eine bestehende Ampelanlage auf. Eine Einbindung in den Eggenberger Gürtel ist daher gut gegeben.

**Einwendung 1** – Eigentümer Eggenberger Gürtel 21 („Venus-Bar“)

*Ersucht um die Ausweitung der östlichen Baugrenzlinie auf die Grundstücksgrenze – Bebauung an der Grundstücksgrenze ohne Abstände wäre möglich.*

*Steht mit östlichem Nachbarn in Verkaufsverhandlungen; jedoch auch bei einem Grundstückskauf wäre eine optimale Bebauung an der jetzigen Bauplatzgrenze nicht möglich.*

*Wenn Genehmigung, wäre eine geschlossene Bebauung mit Aufstockung möglich – Abschottung zu den Nachbargrundstücken wäre gegeben.*

**Dazu wird ausgeführt:**

Eine Abänderung der Lage der östlichen Baugrenzlinie in die Lage der jetzigen Grundstücksgrenze konnte durchgeführt werden. Es konnte auch festgelegt werden, daß hier ein eingeschossiger Gebäudeteil mit Brandwand an der Grundstücksgrenze errichtet werden kann.

Es existiert nämlich hier schon eine eingeschossige Wand, welche die Liegenschaft Eggenberger Gürtel 21 vom Hofbereich der Liegenschaft Niesenberggasse 59 trennt. Mit dem zulässigen 1-geschossigen Gebäudeteil kann – wie gewünscht - der vorhandene Parkplatz unter dem Gebäude Eggenberger Gürtel 12 ein Dach erhalten und schalltechnisch in Richtung Hof geschlossen werden.

Zugleich war jedoch aus städtebaulichen Gründen sicherzustellen, daß auf dieser neuen Lage der Baugrenzlinie ein höherer als ein 1-geschossiger Gebäudeteil nur dann errichtet werden kann, wenn die Grenzabstände für die oberen Geschosse gegeben sind. Das heißt, mehr als ein Geschoß kann an dieser abgeänderten Lage der Baugrenzlinie nur dann errichtet werden, wenn vom Grundstück Nr. 829/2 – wie beabsichtigt - eine Teilfläche (=Abstandsfläche) dazugekauft wird. Dies ist deswegen notwendig, da es städtebaulich nicht möglich ist und keinem Nachbarn zugemutet

werden kann, daß direkt an der gemeinsamen Grundgrenze zum Hof hin ein ca. 27,00 m langer Baukörper mit einer zulässigen Höhe von 13,50 m errichtet wird.

## **Einwendung 2** – Eigentümer Prankergasse 50

*Durch die Baugrenzlinie entsteht ein unakzeptabler Eingriff in die zukünftige Entwicklung dieser Liegenschaft.*

*Durch die Baugrenzlinie wird die Bebauungsdichte eingeschränkt – es wird die wirtschaftliche Nutzung in dieser ohnehin wirtschaftlich schwachen Region in Graz weiter verschärft.*

*Ein Nutzen kann aus dieser Eingrenzung nicht entnommen werden, da nur die Möglichkeit einer weiteren Verbesserung der Wohnqualität bzw. der Nutzung als Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet eine wirtschaftliche Entwicklung erwarten läßt.*

### **Dazu wird ausgeführt:**

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 1974 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben. Es ist das Maß der baulichen Nutzung festzulegen.

Das Gebäude Prankergasse 50 ist ein Teil der gleichartigen Bebauung von insgesamt 8 Liegenschaften, welche entlang der nördlichen Prankergasse von der Hausnummer 40 bis zur Liegenschaft 54 gegeben sind. Diese Liegenschaften sind jeweils mit 2-geschossigen Gebäuden mit Satteldächern bebaut. Die Gebäude liegen dabei direkt an der Straßenfluchtlinie der Prankergasse.

Durch Umbaumaßnahmen sind lediglich die Gebäude Nr. 50 und Nr. 54 auf drei Geschosse aufgestockt worden. Die Liegenschaften 44 bis 54 (und damit auch die gegenständliche Liegenschaft Prankergasse 50) sind mit den Hausbreiten von ca. 10,50 m gleichartig breit und sind sehr klein gegeben. So weisen diese Liegenschaften lediglich Flächen von jeweils ca. 330 m<sup>2</sup> auf.

Den Gebäuden entlang der Straße sind jeweils Gartenflächen mit ähnlichen Grundstückstiefen zugeordnet. Dies ist die eindeutig ablesbare Bebauungsstruktur. Der Bebauungsplan sichert diese Struktur ab, da von diesen Liegenschaften - infolge ihrer Kleinheit - keine für das Gebiet maßgebliche neue Strukturbildung ausgehen kann.

Der Bebauungsplan legt daher die wesentlichen Parameter für eine Bebauung entsprechend dem Gebiet fest. Das bedeutet für diese Liegenschaften entlang der Prankergasse entsprechend dem gültigen städtebaulichen Bebauungsmuster eine straßennahe, geschlossene Bebauung mit Ausbildung eines ruhigen, zusammenhängenden Innenbereiches (Gartenbereichs). Da der Bebauungsplan die geschlossene Bebauung am Eggenberger Gürtel vorgibt, kann der Innenbereich langfristig von Verkehrslärm abgeschirmt und damit die Wohnqualität gehoben werden.

Die Baugrenzlinie zum Innenbereich ist klar ableitbar. Im Sinne der Erhöhung der Wohnqualität sind jedoch die Anordnung von Balkonen und Lifthauszubauten zum Innenbereich hin außerhalb der Baugrenzlinie möglich.

Eine Bebauung auf den kleinen Liegenschaften (ca. 330 m<sup>2</sup> !) in den Innenbereich hinein würde zu großdimensionierten Brandwänden entlang der gemeinsamen Grundgrenzen führen und die jeweils angrenzenden Nachbarbauplätze äußerst stark beeinträchtigen.

Eine Erhöhung der Gebäudehöhe über das Maß von 10,50 m, welches ohnehin eine Aufstockung der 2-geschossigen Gebäude um ein Geschöß plus Satteldach zuläßt, würde ebenso zu hohen Bandwänden und einem völlig uneinheitlichen Erscheinungsbild auf diesen kleinen Liegenschaften führen.

### **Einwendung 3** – Eigentümer Prankergasse 38

*Die Liegenschaft weist 1187 m<sup>2</sup> auf. Durch die Festlegungen laut Plan ist die Ausnutzung der zulässigen Bebauungsdichte rechnerisch nur mehr zu ca. 60 % möglich.*

*Nördlich ist eine Bebauung mit einer Höhe von 13 m (und im Mittelbereich von 16 m) zulässig. Eine Baufläche liegt dabei sehr nahe zu meiner Liegenschaft; jedoch ist auf meiner Liegenschaft eine relativ großflächige Freihaltung an der Nordseite festgelegt. Dadurch wird meine Liegenschaft als Pufferzone herangezogen. Da im Norden eine höhere und dichtere Bebauung zulässig ist, würde dies eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung bedeuten.*

*Die Dichteausnutzung wird gerade auf meinem Grundstück behindert.*

#### Verlangen:

*Tiefe des Zwischengliedes mit 13 m statt 8 m*

*Gebäudehöhe des Zwischengliedes 10,5 m statt 7,5 m*

*Firsthöhe des Zwischengliedes mit 13,5 m statt 8 m*

*Für den nördlichen Teil eine größerer Gebäudetiefe oder Festlegung eines dritten Baukörpers*

*Die Gebäudehöhe soll hier mit 13 m und im Mittelbereich mit 16 m festgelegt werden – vertretbar, da meine Liegenschaft ca. 1,5 m tiefer liegt – wäre zugleich eine städtebauliche Akzentuierung.*

#### **Dazu wird ausgeführt:**

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 1974 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben. Es ist das Maß der baulichen Nutzung festzulegen.

Eine Freifläche von hier ca. 15,00 m Tiefe im Norden ergibt sich aus der vorhandenen Struktur der Bebauung entlang der Prankergasse. Hier weisen die Liegenschaften jeweils straßennah gelegene Gebäude und innenliegende Gartenzonen auf.

Der Bebauungsplan legt daher die wesentlichen Parameter für eine Bebauung entsprechend dem Gebiet fest. Das bedeutet für diese Liegenschaften entlang der Prankergasse entsprechend dem gültigen städtebaulichen Bebauungsmuster eine straßennahe, geschlossene Bebauung mit Ausbildung eines ruhigen, zusammenhängenden Innenbereiches (Gartenbereichs).

Die Baugrenzlinie zum Innenbereich ist klar ableitbar. Im Sinne der Erhöhung der Wohnqualität ist jedoch die Anordnung von Balkonen oder Lifthauszubauten zum Innenbereich hin außerhalb der Baugrenzlinie möglich.

Eine „genaue Gleichbehandlung“ ist bei einem Bebauungsplan in einem innerstädtischen Bereich wohl nie möglich, da z.B. ein Eckgrundstück im Regelfall anders bebaut werden kann als ein Grundstück, welches mit der Schmalseite an einer Straße liegt.

Vor allem macht es jedoch einen Unterschied in der möglichen Bebauung, ob – wie bei diesem Bebauungsplan - mit der nördlichen Liegenschaft ein Bauplatzpotential von ca. 10.200 m<sup>2</sup> oder ein Bauplatz von vergleichsweise ca. 1.187 m<sup>2</sup> vorliegt. Im ersten Fall kann eine Neubebauung eine selbständige, neue Bebauungsstruktur bilden, im zweiten Fall muß infolge der vorgegebenen Altbebauung und der Kleinheit des Bauplatzes eine gewisse Einbindung in die umliegenden städtebaulichen Parameter anstreben werden.

Es konnte jedoch dem Wunsch, das „Zwischenglied“ der Bebauung auf 13,00 m (statt 8,00 m) zu verbreitern, Rechnung getragen werden. Auch konnte die Gebäudehöhe beim Zwischenglied auf 10,50 m und die Firsthöhe auf 13,50 m angehoben werden. Dies entspricht der Bebauung der nördlichen Prankergasse. Damit ist eine gewünschte bessere Ausnutzung des Bauplatzes gegeben.

---

Aus der Behandlung der Einwendungen ergaben sich geringfügige Änderungen gegenüber dem Auflageplan. Dies sind u.a.:

- Geringfügige Verschiebung der Baugrenzlinie auf der Liegenschaft Eggenberger Gürtel 21
- Verschiebung der Baugrenzlinie beim „Zwischenglied“ der Bebauung auf der Liegenschaft Prankergasse 38 und dortige Angleichung der Gebäudehöhen auf die Festlegungen der nördlichen Prankergasse.

Damit konnte den Einwendungen in weiten Teilen entsprochen werden. Generell konnten alle Einwendungen im Sinne von präzisierenden Angaben in der Beantwortung klargestellt werden.

Abgeändert wurde auch, daß der ursprünglich geplante Fuß- und Radweg nur als Fußweg herzustellen ist. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist nämlich eine Radwegeeinbindung in die Prankergasse (dort ist eine Hausdurchfahrt mit einer Tiefgaragen-Einfahrt gegeben) schwer möglich.

Aus den Änderungen ergeben sich keine Rückwirkungen auf Dritte.

Der vorliegende 05.11 Bebauungsplan „Niesenbergergasse/Eggenberger Gürtel/Prankergasse“ entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Abs 2 Stmk ROG 1974.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Es wird ersucht, weitere Informationen - wie die Bestandssituation, die Rechtsgrundlage, die städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Nach Beschluß durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz. Die Verständigung der Einwender erfolgt mit Benachrichtigungen mit entsprechenden Erläuterungen u. Begründungen.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf die §§ 27 Abs 1 und 29 Abs 5 des Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl. Nr. 13/2005.

Der Ausschuß für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

### A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle

1. den 05.11 Bebauungsplan „Niesenbergergasse/Eggenberger Gürtel/Prankergasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ.-Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuß für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am .....den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuß stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Ausschusses  
für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin: