

A 14-K-812/2003-11

**03.10 Bebauungsplan**  
**„Grabenstraße - Richard-Wagner-Gasse -**  
**Bergmannsgasse - Franckstraße“**  
III.Bez., KG.Geidorf

### **Beschluss**

Zuständigkeit des Gemeinderates  
gem. §§ 27 Abs. 1 in Verbindung  
mit 29 Abs 5 und 6 Stmk ROG

Bericht an den

Graz, am 27.8.2004

Dok: 03.10/GR-Beschl

Schenn

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs-  
und Grünraumplanung:  
Frau/Herr GRIn:

.....  
Erfordernis der Zweidrittelmehrheit  
gem. § 23 Abs 3, § 27 Abs 1, § 29  
Abs 13 Stmk ROG 1974

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

GEMEINDERAT

### **Ausgangslage**

Auf der Liegenschaft Kirchengasse 2, Gstk. 970, Eigentümer Steirische Kulturvereinigung, ist die Errichtung eines 3 – geschossigen Gebäudes mit Pult- bzw. Flachdach und 6 KFZ – Abstellplätze geplant. Längs der Kirchengasse ist in einem ca. 4,50 m breiten Grünstreifen die Pflanzung einer Baumreihe beabsichtigt.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das ca. 36.600 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt der Bauplatz in einem geschlossenen Siedlungsbereich mit Innenhöfen und Vorgärten, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist. Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete, bauliche Entwicklung im Sinne eines „innerstädtischen Wohngebietes hoher Dichte“ sicherzustellen.

Um zur räumlichen Entwicklung dieses Bereiches und um für den Bebauungsplan eine Grundlage zu erhalten, wurde Frau Architekt Dipl.-Ing. Marlies Binder vom Stadtplanungsamt beauftragt eine städtebauliche Untersuchung durchzuführen und darauf aufbauend ein Gestaltungskonzept zu erstellen. Auf dieser nun vorliegenden Basis erfolgte die endgültige Ausformulierung des Bebauungsplan-Entwurfes.

Das Planungsgebiet weist eine infrastrukturell komplette, zentrale Lage auf. Das Bebauungssystem der Blockrandbebauung bzw. der „offenen Blockbebauung“ erzeugt in Zusammenhang mit den bestehenden, großen begrünten Innenlagen hochwertiges, städtisches Milieu.

Zu betonen ist die Nahelage des Gevierts zum Grazer Schlossberg, zum Geidorfplatz, zum Stadtpark sowie die fußläufige Erreichbarkeit des historischen Grazer Zentrums sowie der Mur und der damit verbundenen Geh- und Radwegachsen.

Der Bau- und Raumordnungsausschuss wurde in der Sitzung am 12.05.2004 über die beabsichtigte Auflage des 03.10 Bebauungsplan-Entwurfes „Grabenstraße – Richard-Wagner-Gasse – Bergmannngasse - Franckstraße“ informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 26.5.2004.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 28. Juni 2004 durchgeführt.

### **Einwendungen:**

Während der Auflagefrist vom 27.5.2004 bis 8.7.2004 langten 4 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Das Stadtplanungsamt hat die entsprechende fachliche Bearbeitung durchgeführt und eine Einwendungserledigung zur Vorlage ausgearbeitet.

Die eingelangten Einwendungen lassen sich im Wesentlichen in folgende Schwerpunkte zusammenfassen:

### **Einwendungen zum Städtebau auch im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz**

#### **Einwendung im Zusammenhang mit einer Grundablöse für öffentliches Gut**

#### **Einwendung betreffend eine Begrünungsmaßnahme**

## **Einwendungen zum Städtebau auch im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz**

*Aus städtebauliche Sicht wird kritisch hinterfragt, ob eine Bebauung des Grundstückes 968/1, KG Geidorf fachlich zielführend ist. Das Gebäude des Priesterheimes auf Grundstück 967/1 wurde in offener Bauweise konzipiert und ist Teil eines Gesamtensembles mit einem entsprechenden Umraum.*

*Aus dem Bereich Franckstraße präsentiert sich derzeit die Ostansicht des Gebäudes mit der Grabenkirche im Hintergrund als bemerkenswertes städtebauliches Ensemble, dessen Sichtbarkeit und Wirkung nach einer Bebauung nicht mehr gegeben wäre. Es wäre nach ha. Auffassung raumordnungsfachlich begründet möglich und sinnvoll, im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes das Grundstück 968/1 aus Gründen des Straßen-, Orts und Landschaftsbildes als dauerhaft unbebaubare Fläche festzulegen*

### Zur Einwendung

Der Ansicht, dass es sich in diesem Bereich um einen Gebäudekomplex mit dominanter städtebaulicher Funktion (Ensemblewirkung) in einem bemerkenswertem Umfeld handelt ist beizupflichten.

Auf Grundlage der hier geltenden Flächenwidmungsplanausweisung – „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,4 und der städtebaulichen Analyse im Gestaltungskonzept (von Architektin DI Marlies Binder verfasst) wurden die möglichen, bebaubaren Flächen im Bebauungsplan (durch Baugrenzlinien eingegrenzt) ausgewiesen. Nach mehrmaligen Kontakten mit der planenden Architektin und Gesprächen mit dem Eigentümerversorger wurde letztlich auch unter Hinblick auf den Anspruch einer Bebaubarkeit (welcher sich aus der Flächenwidmungsplanausweisung ergibt) diese Bebauungsplanfestlegung getroffen.

Nach Abwägung der zu beachtenden Rahmenbedingungen ist das Stadtplanungsamt von einer durchaus bebaubaren Fläche ausgegangen.

### Einwendung

*Das Gebäude des Priesterheimes Bergmannsgasse 25 steht unter Denkmalschutz. Es wird daher jedenfalls vorgeschlagen, das Bundesdenkmalamt entsprechend in das laufende Bebauungsplanverfahren einzubeziehen, da die mögliche Höhe des Zubaus beträchtliche bauliche und gestalterische Auswirkungen auf das Priesterheim mit sich bringt.*

### Zur Einwendung

Zur Frage des Denkmalschutzes im Bereich des Priesterheimes in der Bergmannsgasse ist festzuhalten, dass im Falle eines Zubaus an das Priesterheim die Genehmigung in Entsprechung zum Denkmalschutzgesetz in einem parallel zum Bauverfahren zu führenden Verfahren einzuholen sein wird.

### Einwendung

*Da es sich beim Planungsgebiet nach ha. Auffassung um einen städtebaulichen sensiblen Raum handelt, wäre ev. eine Einbeziehung der Altstadtsachverständigenkommission in das Verfahren zweckmäßig.*

#### Zur Einwendung

Zur Frage der Einbeziehung der Grazer Altstadt Sachverständigenkommission in das Bebauungsplanverfahren wird darauf hingewiesen, dass die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission jeden Bebauungsplan (Verordnung, Planwerk und Erläuterungsbericht) in den Schutzgebieten zur Stellungnahme übermittelt bekommt. Eine Einwendung ist während des Bebauungsplanaufgabezeitraumes nicht eingelangt.

#### Einwendung

*In den bestehenden Gebäuden auf meiner Liegenschaft, werden ca. 180m<sup>2</sup> als Bürofläche genutzt. Die restlichen Flächen sind Lagerflächen und können auf Grund der Feuchte und Tageslichtsituationen, sowie der Gewölbebauweise im Erdgeschoss, für andere Zwecke nicht vernünftig adaptiert werden. Eine Erweiterung der bestehenden „Innenhofgebäude“ wird laut Bebauungsplanentwurf ausgeschlossen. Gemäß Bebauungsplanentwurf sind samt Einbeziehung eines möglichen Dachgeschossausbaus 1.193m<sup>2</sup> vorgesehen. Zuzüglich der bestehenden 180m<sup>2</sup> Bürofläche würden sich insgesamt 1.373m<sup>2</sup> an errichtbarer Gesamtfläche ergeben (Bebauungsdichtewert damit 0,86).*

*Um eine wirtschaftlich durchführbare Bebauung zu ermöglichen ersuche ich um Anpassung des Bebauungsplanes:*

*Verschieben der Baugrenzlinie entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen Gstk. Nr. 872/4 und Gstk. Nr. 850 Richtung Süden auf 3m Abstand.*

*Anhebung der maximalen Gebäudehöhe auf 15 m um eine vollwertige 5-geschossige Bebauung zu ermöglichen (die das neu zu errichtende Gebäude umgebenden Bestandsgebäude sind großteils wesentlich höher).*

*Um Spielraum bei der späteren architektonischen Baugestaltung zu haben, wäre die Erhöhung der möglichen Gebäudetiefe von 14m auf 18m wünschenswert.*

#### Zur Einwendung

Zu den im Schreiben angeführten Bruttogeschossfläche:

Das Gebäude Bergmannngasse 43 weist zum Hof zwei Obergeschosse und ein voll ausgebautes Dachgeschoss auf. Die hierfür anzusetzende Bruttogeschossfläche beträgt ca. 505 m<sup>2</sup> (inklusive einzurechnender Dachraumausbau). Dieses Bestandsgebäude bzw. die damit in Zusammenhang stehende Bruttogeschossfläche ist jedenfalls in die Dichtebetrachtung einzubeziehen.

Im Bereich der Bergmannngasse ist auf der angesprochenen Liegenschaft ein straßenbegleitende Bebauung möglich (Gebäudebreite 14,00 m, traufenseitige Gebäudehöhe 14,00 m, ein Aufbau im Bereich eines Dachgeschosses über der maximalen traufenseitigen Gebäudehöhe ist möglich – zurückgesetztes Geschoss oder Dachraum). Nach Norden ist die offene Bauweise einzuhalten (dies ist durch den Gebäudebestand des Hauses Bergmannngasse 45 (offene Bauweise) vorgegeben).

Bei grober Berechnung des Baupotenziales für ein viergeschossiges Gebäude mit zurückgesetztem fünften Geschoss ergibt sich für den Neubau ca. 1.410 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zuzüglich des Altbestandes von ca. 505m<sup>2</sup> eine gesamte Bruttogeschossfläche von ca. 1.915 m<sup>2</sup>. Bezogen auf die Liegenschaftsfläche von 1.595 m<sup>2</sup> ist eine Bebauungsdichte von ca. 1,20 errechenbar.

Dieses Grundstück ist dadurch charakterisiert, dass es an der Bergmannngasse eine Breite von lediglich ca. 29,00 m im Verhältnis zur Grundstückstiefe (Innenlage) von ca. 49,00 m aufweist (Grundstückskonfiguration).

Aus den dargelegten Gründen und unter Berücksichtigung der Grundstückskonfiguration, des Altbestandes und des möglichen Neubaus bzw. unter Berücksichtigung der anzustrebenden städtebaulichen Charakteristik wurden die Festlegungen im Bebauungsplan getroffen.

Dem Wunsch, den Baugrenzlinienverlauf nach Norden zu ändern, konnte entsprechen werden. Es ist demnach ein Gebäudeabstand entsprechend dem Stmk Baugesetz möglich.

Zum Ersuchen um Erhöhung der traufenseitigen Gebäudehöhe auf 15,00 m ist anzuführen, dass im Bebauungsplanungsgebiet für die Neubauten die traufenseitige Gebäudehöhe mit 11,00 m bzw. 14,00 m im Bebauungsplan festgelegt wurde (in diesem Falle

14,00 m ) und somit eine Ausnahme für diesen Bauplatz nicht argumentierbar ist.

Auf den Hinweis, dass es im näheren Umfeld wesentlich höhere Gebäude gibt, wird ausgeführt, dass die traufenseitige Gebäudehöhe von 14,00 m an der Westseite der Bergmannsgasse die im Bebauungsplanungsgebiet bestimmende Gebäudehöhe ist bzw. sein soll. Einer höhenmäßigen Orientierung auf Basis der angeführten „Gebäudehöhen – Ausreißer“ kann der nicht gefolgt werden.

Zum Ersuchen die Gebäudetiefe von 14,00 m auf 18,00 m aufzuweiten ist festzuhalten, dass für sämtliche Neubauten im Bebauungsplanungsgebiet die festgelegte Gebäudebreite von 14,00 Metern das Maximum darstellt und diese z.B. für Wohn- und Büronutzungen etc. eine durchaus gut ausnutzbare Gebäudebreite darstellt. Ein Abgehen von der Gebäudebreite von 14,00 m auf lediglich diesem Bauplatz konnte daher nicht gefolgt werden.

### **Einwendung im Zusammenhang mit Grundablöse für öffentliches Gut**

*Grundsätzlich bestehen gegen die Grundabtretung auf dem Grundstück Nr. 955/1 (Kirchengasse) im Ausmaß von ca. 75 m<sup>2</sup> keine Einwände. Eine finanzielle Entschädigungszahlung an die BIG ist im Zusammenhang mit der Grundabtretung unerlässlich. Diesbezüglich wird ein Angebot der Stadt Graz erwartet.*

Zur Einwendung

Eine finanzielle Entschädigung im Zusammenhang mit einer Grundablöse im Bereich der Kirchengasse, Gstk. 955/1 kann im Zuge eines Grundablöseverfahrens zwischen Magistrat Graz – Straßenamt und BIG abgewickelt werden.

### **Einwendung zu einer Bepflanzungsmaßnahme**

*Abgelehnt wird von der BIG eine weitere Bepflanzung oder Bestockung des Grundstücks Nr. 955/1 (BRG Kirchengasse). Dies um zukünftige Grün- und Sicherheitschnittmaßnahmen sowie Eigentümerhaftungen hintanzuhalten.*

Zur Einwendung

Die auf dem Grundstück 955/1, Kirchengasse 5 eingetragenen Baumpflanzungen akzentuieren die Einmündung der Kirchengasse in die Bergmannsgasse (naturräumliche, raumwirksame Maßnahme) und erfolgten auf Basis des Gestaltungskonzeptes von Frau Architekt DI Marlies Binder.

Angeführt wird, dass südlich der Kirchengasse in diesem Bereich ebenso zwei zu pflanzende Bäume im Planwerk eingetragen sind. Durch die damit entstehende Geometrie soll der Blick auf die Grabenkirche gesteigert und das dortige kleinräumige, städtische Milieu aufgewertet werden.

Daher kann auf die Eintragung der zwei neu zu pflanzenden Bäume auf dem Areal der BIG nicht verzichtet werden. Der Bebauungsplan zeigt die mögliche Standorte auf, ein konkreter Umsetzungszwang entsteht daraus jedoch nicht.

Der 03.10 Bebauungsplan hat sich in folgenden Punkten geändert:

#### VERORDNUNG:

### § 9 PKW-Abstellplätze

Formulierungsänderung der Absätze 1 und 2 unter Beibehaltung des Festlegungsinhaltes.

#### PLANWERK:

Geänderter Verlauf der Baugrenzl原因en (in Entsprechung zu § 13 Abstände Stmk Baugesetz) im Bereich des Gstk.: 872/4 – Lage des Gstk. an der Bergmann-gasse.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

Der 03.10 Bebauungsplan „Grabenstraße - Richard-Wagner-Gasse - Bergmann-gasse - Franckstraße“ besteht aus dem Verordnungstext und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenverordnung sowie einem Erläuterungsbericht; er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBL Nr. 22/2003 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 und 2 i.V.m. § 29 Abs 5 und 6 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBL Nr 22/2003.

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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 03.10 Bebauungsplan „Grabenstraße - Richard-Wagner-Gasse - Bergmannngasse - Franckstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und den Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. 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 Stadt-, Verkehrs- und Grünraumausschusses:

Die Schriftführerin: