

A 14-K-807/2003-19

Graz, am 30.09.2004

Wi/Wi

03.09 Bebauungsplan
**„Elisabethstraße/Brandhofgasse/
Zinzendorfgasse/Brunngasse“**
III. Bez., KG Geidorf

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Das Stadtplanungsamt wurde von den Eigentümern der Grundstücke Nr. 2502, 2504, 2505/1 und 2505/3 der KG Geidorf (das Gelände des ehemaligen Milchhofes in der Elisabethstraße) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Liegenschaft für eine Bebauung genutzt werden soll. Geplant sind auf diesem Bauplatz vornehmlich Büro- und Verwaltungsgebäude. Gemäß dem derzeitigen Planungsstand soll das Joanneum Research Graz, welches schon jetzt den Bestand am Bauplatz nutzt, hier erweitert werden. Gemäß dem Bebauungskonzept soll der Nordteil großteils Wohnungsnutzungen aufweisen.

Die Größe des Bauplatzes beträgt 6.602 m² brutto laut Grundbuchsauszug vom 03.02.2004.

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

Der Bauplatz befindet sich in dem Gebiet Elisabethstraße/Brandhofgasse/Zinzendorfgasse und Brunngasse, für welchen in Folge der Bebauungsplan erstellt wird.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept als „Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“ ausgewiesen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist für den Gebietsbereich „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5 (gegenständlicher Bauplatz und Liegenschaft Brandhofgasse 5) beziehungsweise „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5 (nördlicher und südwestlicher Teil) festgelegt.

Der Gebietsbereich liegt in der Schutzzone III gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt laut den Grundbuchsauszügen 15.755 m². Vom Stadtplanungsamt wurde das Raumplanungsbüro Arch. Univ. Prof. DI Dr. Hierzegger beauftragt, Bebauungsgrundlagen für einen Bebauungsplan zu erstellen.

Dieses Bebauungskonzept wurde vom Stadtplanungsamt geprüft und finalisiert.

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen u.a. folgende Unterlagen vor:

Für das gesamte Planungsgebiet:

- photogrammetrische Luftbildauswertung, erstellt durch das Stadtvermessungsamt
- Bebauungsplan-Entwurf vom 16.12.2003, erstellt vom Büro DI Hierzegger
- Grundbuchsauszüge vom 03.02.2004

Für den angesuchten Bauplatz:

- Lage- und Höhenplan, erstellt vom Vermessungsbüro DI Gasparics
- Bescheid über ein Naturdenkmal auf Grundstück Nr. 2505/3 (Ginkgo) vom 11.07.1979
- Bescheid über den Denkmalschutz von Gebäuden auf Grundstück Nr. .2502 vom 26.10.1979
- Stellungnahme des Kanalbauamtes vom 03.06.2003
- Stellungnahme der Stadtbaudirektion-Verkehrsplanung vom 17.06.2003
- Stellungnahme des Stadtgartenamtes vom 18.07.2003

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Innerstädtischen Wohn- und Mischgebietes“ sicherzustellen.

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

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 27.05.2004 bis 08.07.2004 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der zum Planungsgebiet direkt angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

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

Es erfolgte am 05.07.2004 eine Bürgerinformations-Veranstaltung im Haus der Architektur unter Anwesenheit des zuständigen Stadtsenatsreferenten, des planenden Architekten und Vertretern der Baugesellschaft.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten sieben Einwendungen und zwei Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Behandlung der Einwendungen ergab sich eine geringfügige Änderung gegenüber dem Auflageplan (= Zulässigkeit einer Beschränkung der Fußwegeverbindung aus betrieblichen Gründen). Es konnten jedoch Teile der Einwendungen im Sinne von präzisierenden Angaben in der Beantwortung klargestellt werden.

Aus der – geringfügigen – Änderung ergibt sich keine Rückwirkung auf Dritte.

2. Bestandssituation, Lage und Erschließung

2.1 Bauplatz:

Der Bauplatz umfaßt folgende Grundstücke der KG Geidorf:

Grundstück Nr. 2502: Gesamtfläche laut Grundbuch 737 m²

Grundstück Nr. 2504: Gesamtfläche laut Grundbuch 803 m².

Grundstück Nr. 2505/1: Gesamtfläche laut Grundbuch 3.814 m²

Grundstück Nr. 2505/3: Gesamtfläche laut Grundbuch 1.248 m²

Die gesamte Bauplatzfläche beträgt daher 6.602 m².

2.2 Gesamtes Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Im Straßengeviert Elisabethstraße/Brandhofgasse/Zinzendorfgasse und Brunngasse liegen noch weitere 14 Liegenschaften (alle bebaut) mit einer Gesamtfläche von 9.153 m².

Damit ergibt sich eine Fläche für das Bebauungsplangebiet von insgesamt 15.755 m².

2.3 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Graz im Bereich zwischen der Elisabethstraße im Süden, der Glacisstraße im Westen und der Zinzendorfgasse im Norden.

Der Umfeld des Gebietsbereiches wird u.a. durch eine hohe gründerzeitliche Althausbebauung entlang der Glacisstraße, Elisabethstraße und der Brandhofgasse, durch eine deutlich niedrigere, vorgründerzeitliche Bebauung entlang der Zinzendorfgasse, durch das sogenannte „Elisabethhochhaus“ in der Hugo-Wolf-Gasse im Osten, durch eine neue Wohnhausanlage im Bereich zwischen der Hugo-Wolf-Gasse und der Brunngasse sowie durch die Nahlage zu der Universität Graz bestimmt.

Kleinräumige Umgebung zum Bauplatz:

Im Nordosten:

Im Bereich zwischen der Brunngasse und der Hugo-Wolf-Gasse: neue Wohnanlage, 4- bis 6-geschossig und 2- bis 3-geschossig; teilweise auch Büronutzungen

Im Osten:

Gebäude Hugo-Wolf-Gasse 10: Das sogenannte „Elisabethhochhaus“ aus den 60er Jahren; 26 (!!!) Geschosse. Das Gebäude steht auf einem für so ein massives Gebäude extrem kleinen Bauplatz (Grundstück Nr. 2505/2 mit ca. 2100 m²).

Im Südosten:

Gebäude Elisabethstraße 17 und 19: An das Elisabethhochhaus sind mit einem 5-geschossigen Verbindungstrakt diese beiden Gebäude angebaut; sie weisen sechs Geschosse auf. Dabei springt das sechste Geschoß straßenseitig etwas zurück. Die Gebäude wurden gleichzeitig mit dem Elisabethhochhaus errichtet. Sie sind in straßenbegleitender, geschlossener Bebauung entlang der Elisabethstraße situiert. Das Gebäude Elisabethstraße 17 weist zum Bauplatz in Richtung Westen eine Brandwand, in welcher einige Flächen mit Glasbausteinen eingelassen sind, auf.

Im Süden gegenüber der Elisabethstraße:

Teilweise sehr hohe, gründerzeitliche, straßenbegleitende, geschlossene Bebauung. Die Bebauung ist 3 1/2-geschossig bis 4 1/2-geschossig mit Satteldächern gegeben. Als Nutzungen sind Wohnflächen und teilweise Büroflächen vorhanden. Das Gebäude Elisabethstraße 6 beherbergt auch ein Restaurant. Das Gebäude Elisabethstraße 16 bis 20 ist „palaisartig“ sehr hoch gegeben.

Im Südwesten:

Gebäude Ecke Elisabethstraße 5/Brandhofgasse 9: Hohes, gründerzeitliches Altgebäude; 3-geschossig (sehr hohe Altgeschosse) mit Satteldach. Das Gebäude weist eine Brandwand in Richtung Osten zum Bauplatz auf. Nördlich davon befindet sich ein 1-geschossiges Nebengebäude, welches eine Brandwand in Richtung zum Bauplatz aufweist.

Im Westen:

Gebäude Brandhofgasse 7: Gründerzeitliches Gebäude, 4-geschossig (hohe Altgeschosse) mit Satteldach.

Im Nordwesten:

Gebäude Brandhofgasse 5: Im Nordwesten zum Bauplatz ist das hohe, gründerzeitliche Palais Brandhofgasse 5 gegeben. Das Gebäude weist ein Walmdach auf. Es wird als Teil der Musikuniversität Graz genutzt. Es steht als Solitär abgerückt von der Straße in einem Grundstück mit Baumbestand. Das Nebenobjekt Brandhofgasse 5a ist an der Brandwand des Gebäudes Brandhofgasse 7 angebaut und ist zweigeschossig mit Walmdach gegeben.

Im Norden:

Gebäude Brunngasse 10: Dieses ist 2 1/2-geschossig mit Satteldach gegeben und zeigt eine Brandwand in Richtung zum Bauplatz.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Norden entlang der Zinzendorfgasse und der Brunnengasse sind im Ursprung vorgründerzeitliche, straßenbegleitende Bebauungen gegeben.

Im Süden und Westen sind höhere, zum Teil auch sehr hohe, gründerzeitliche Gebäude vorhanden, welche in geschlossener Bebauung entlang der Straßen situiert sind.

2.4 Topographie/bestehende Objekte/Baubestand:

Bauplatz:

Der Gebietsbereich ist eben. Auch der Bauplatz ist annähernd eben. Der Innenbereich des Bauplatzes liegt dabei um ca. 1,00 m höher als das Straßenniveau der Elisabethstraße. Im Südosten des Bauplatzes befindet sich eine leichte Senke.

Es befindet sich am Bauplatz ein 2 1/2-geschossiges Altgebäude mit Walmdach (Elisabethstraße 11b, hohe Altgeschosse), welches als Bürogebäude genutzt wird. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Daran angebaut ist im Süden ein 2 1/2-geschossiges Gebäude (Elisabethstraße 11) mit Walmdach gegeben. Obwohl sich dieses Gebäude eher desolat zeigt, steht es auch unter Denkmalschutz.

Im Osten des Bauplatzes befindet sich mit dem Gebäude Elisabethstraße 11c ein 1 1/2-geschossiges Nebenobjekt. Dieses steht nicht unter Denkmalschutz.

Im Norden des Bauplatzes befinden sich das 2-geschossige Gebäude Elisabethstraße 9. Dieses soll abgebrochen werden.

Westlich davon bis zur Bauplatzgrenze zum Grundstück Nr. 2497 ist ein ca. 40 m langes und ca. 18 m breites, hallenartiges Gebäude (1-geschossig) gegeben. Dieses weist unterschiedliche Nutzungen auf (Büros, Labors, Lager, Garagen). Das hallenartige Gebäude ist direkt an die Nachbargrundgrenze im Westen und an das dortige Nebengebäude angebaut. Die Abstand nach Norden beträgt nur 2,0 m. Auch dieses hallenartige Gebäude soll abgebrochen werden.

Am Bauplatz befinden sich weiters ca. 60 Pkw-Stellplätze in offener Aufstellung. Die Zufahrt dazu erfolgt von der Elisabethstraße aus.

Als Baubestand sind im Südwesten des Bauplatzes das Naturdenkmal eines Gingko-Baumes und eine sehr große Platane (ehemals auch als Naturdenkmal geschützt) vorhanden. Entlang der Elisabethstraße zeigt sich eine hohe Pappelreihe; diese ist jedoch überaltert und mit stark eingeschränkter Vitalität gegeben.

Im Südosten sind kleinere Eschen und eine Lärche (hoher Dürholzanteil), eine Esche (Kronenschäden), im Südwesten zwei Roßkastanien und im Nordwesten ein Nußbaum vorhanden.

Weiteres Planungsgebiet:

Im weiteren Planungsgebiet befinden sich insgesamt 14 weitere Liegenschaften.

Liegenschaft Eckgebäude Elisabethstraße 5/Brandhofgasse 9:

- hohes, 3-geschossiges (hohe Altgeschosse) Gründerzeitgebäude mit Satteldach
- 1-geschossiges Nebengebäude im Norden mit 0,00 m Abstand nach Osten
- Straßenseitige Traufenhöhe Hauptgebäude: ca. 17,30 m
- Firsthöhe: ca. 21,80 m
- Bauplatzgröße 1.240 m²

Liegenschaft Brandhofgasse 7:

- hohes, 4-geschossiges Gründerzeitgebäude mit Satteldach
- Straßenseitige Traufenhöhe: ca. 16,00 m
- Firsthöhe: ca. 20,80 m
- Bauplatzgröße 532 m²

Liegenschaft Brandhofgasse 5:

- hohes, 2-geschossiges palaisartiges Gebäude mit Walmdach, ein Unterschutzungsverfahren ist laut Schreiben des Bundesdenkmalamtes eingeleitet
- Straßenseitige Traufenhöhe: ca. 13,00 m
- Firsthöhe: ca. 18,50 m
- 2-geschossiges Nebenobjekt Brandhofgasse 5a
- Straßenseitige Traufenhöhe: ca. 8,90 m
- Firsthöhe: ca. 13,50 m
- Bauplatzgröße 2.192 m²

Liegenschaft Brandhofgasse 3:

- 3-geschossiges, gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach
- Laubbaum im Hof
- Straßenseitige Traufenhöhe: ca. 12,40 m
- Firsthöhe: ca. 17,20 m
- Bauplatzgröße 624 m²

Liegenschaft Brandhofgasse 1/Ecke Zinzendorfsgasse:

- 3-geschossiges, gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach
- Straßenseitige Traufenhöhe: ca. 12,60 m
- Firsthöhe: ca. 16,80 m
- Bauplatzgröße 289 m²

Liegenschaft Zinzendorfsgasse 10:

- 2 1/2-geschossiges, ursprünglich vorgründerzeitliches Gebäude mit Satteldach
- Straßenseitige Traufenhöhe: ca. 7,10 m
- Firsthöhe: ca. 13,10 m
- Bauplatzgröße 277 m²

Liegenschaft Zinzendorfsgasse 12:

- 2 1/2-geschossiges, ursprünglich vorgründerzeitliches Gebäude mit Satteldach
- Geschäfts- und Betriebsnutzung eines Betriebes für Laborbedarf
- Im Hof langgestreckte, 2 1/2-geschossige Gebäudeteile

- Straßenseitige Traufenhöhe: ca. 6,20 m
- Hofseitige Traufenhöhe: ca. 8,50 m
- Firsthöhe: ca. 11,00 m
- Bauplatzgröße 631 m²

Liegenschaft Zinzendorfgasse 14:

- 2 1/2-geschossiges-geschossiges, ursprünglich vorgründerzeitliches Gebäude mit Satteldach
- Im Hof langgestreckte, 2- und 3-geschossige Gebäudeteile
- Straßenseitige Traufenhöhe: ca. 6,20 m
- Firsthöhe: ca. 11,20 m
- Bauplatzgröße 842 m²

Liegenschaft Zinzendorfgasse 16:

- 3-geschossiges, ursprünglich vorgründerzeitliches Gebäude mit Satteldach
- Im Hof langgestreckte, 2- und 3-geschossige Gebäudeteile
- Straßenseitige Traufenhöhe: ca. 9,60 m
- Firsthöhe: ca. 13,50 m
- Bauplatzgröße 614m²

Liegenschaft Zinzendorfgasse 16/Ecke Brunnngasse:

- 2 1/2-geschossiges, ursprünglich vorgründerzeitliches Gebäude mit Satteldach
- Straßenseitige Traufenhöhe: ca. 6,50 m
- Firsthöhe: ca. 11,60 m
- Bauplatzgröße 189 m²

Liegenschaft Brunnngasse 2:

- 2 1/2-geschossiges, ursprünglich vorgründerzeitliches Gebäude mit Satteldach; zusammenhängend mit dem Gebäude Zinzendorfgasse 16
- Im Hof 1-geschossiger Einbau
- Straßenseitige Traufenhöhe: ca. 6,90 m
- Firsthöhe: ca. 11,60 m
- Bauplatzgröße 157 m²

Liegenschaft Brunnngasse 4:

- 2 1/2-geschossiges, gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach
- Straßenseitige Traufenhöhe: ca. 10,10 m
- Firsthöhe: ca. 14,60 m
- Bauplatzgröße 266 m²

Liegenschaft Brunnngasse 6 + 8:

- 1-geschossige Flugdächer im Norden und Süden; kleines 1-geschossiges Gebäude im Westen; diese Liegenschaft zeigt sich als „klassische Baulücke“ zwischen den Brandwänden der nördlichen und südlichen Nachbargebäude
- Bauplatzgröße 540 m²

Liegenschaft Brunnngasse 10:

- 2 1/2-geschossiges, gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach
- Straßenseitige Traufenhöhe: ca. 9,50 m
- Firsthöhe: ca. 13,80 m
- Bauplatzgröße 760 m²

Bis auf den gegenständlichen Bauplatz ist der Innenbereich des Straßengeviertes durch die Bebauung von den Straßen abgeschirmt. Bei der vorgründerzeitlichen Bebauung entlang der Zinzendorfsgasse zeigen sich zahlreiche Hofeinbauten.

In dem Innenbereich sind - bis auf einige Stellplätze und den vorhandenen Stellplätzen am Bauplatz - keine offenen Pkw-Stellplätze gegeben.

2.5 Umwelteinflüsse:

Verkehrsimmissionen aus den anliegenden Straßen sind entlang der Elisabethstraße sehr stark, entlang der Brandhofgasse gering, entlang der Zinzendorfsgasse mäßig und entlang der Brunngasse (=Sackstraße) kaum gegeben.

Die Elisabethstraße ist als Landesstraße B 65 Teil des hochrangigen Verkehrsnetzes. Gemäß der Straßenverkehrslärmkarte 2000 ist dieser Abschnitt der Elisabethstraße als „tagsüber mit 70 bis 75 dB belastet“ angeführt.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept – Stadtklimaanalyse Graz): Klimatische Besonderheiten: Wärmeinsel, nachts Kaltluftabfluß aus den Seitentälern.

2.6 Infrastruktur:

Der Bereich ist mit allen infrastrukturellen Einrichtungen voll erschlossen (Nahlage zur Universität und zum Stadtzentrum).

2.7 Verkehrsmäßige Erschließung:

Öffentlicher Verkehr:

Entlang der Glacisstraße im Westen führt die Buslinie 31, entlang der Zinzendorfsgasse im Norden die Buslinie 39.

Die Haltestellen der Straßenbahnlinien 1 und 7 sind vom Bauplatz ca. 400 m entfernt in der Leonhardstraße gegeben.

Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt im öffentlichen Straßennetz, wobei die Glacisstraße und die Elisabethstraße die Hapterschließungen im Gebiet darstellen. Die Brandhofgasse ist Einbahn in Richtung Süden, die Zinzendorfsgasse Einbahn in Richtung Osten. Die Brunngasse ist eine kurze Sackstraße.

Bauplatz:

Am Bauplatz soll eine Tiefgarage errichtet werden, deren Zufahrt von der Elisabethstraße aus erfolgt. Auch jetzt ist dort die Einfahrt für den vorhandenen Parkplatz für ca. 60 Pkw-Stellplätze gegeben.

Die Tiefgarage ist dabei so weit von der Südgrenze abzurücken, daß das Naturdenkmal des Gingko-Baumes und die Platane im Südwesten des Bauplatzes erhalten werden.

2.8 Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Er liegt gemäß der Kartenbeilage 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2003 der Landeshauptstadt Graz (=Versorgung mit Fernwärme und Erdgas) in einem Fernwärme-Vorranggebiet-Bestand (südlicher Teil) und in einem Erdgas-Vorranggebiet-Bestand und kurzfristiger Ausbau (nördlicher Teil).

Öffentliche Mischwasserkanäle befinden sich in der Brandhofgasse, in der Zinzenhofgasse, in der Elisabethstraße und in der Brunngasse.

In Verlängerung zur Brunngasse führt ein Kanalabschnitt zur Elisabethstraße. Auf diese Kanallage ist bei einer Bebauung Rücksicht zu nehmen (Abstand der Fundamente vom Kanal; eventuell Umlegung des Kanals). Es ist dabei mit dem Kanalbauamt Kontakt aufzunehmen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Bauplatz:

Verkehrsanlagen:

Die Haupteinschließung des Bauplatzes erfolgt von der Elisabethstraße aus. Es wird eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Elisabethstraße aus errichtet. Die Zufahrt erfolgt durch das Gebäude hindurch und sodann mit einer eingehausten Tiefgaragenrampe. Die Tiefgarage ist 2-geschossig konzipiert und ermöglicht ca. 120 Pkw-Stellplätze.

Fixe, oberirdische Stellplätze sind sodann nicht mehr zulässig.

Am Bauplatz ist von der Brunngasse zur Elisabethstraße eine Fußwegeverbindung, welche öffentlich benutzt werden kann, herzustellen. Eine zeitliche Beschränkung der Benützung aus begründeten betrieblichen Bedingungen ist jedoch zulässig.

Bebauung:

Das Bebauungskonzept zeigt eine gebietsentsprechende geschlossene Bebauung entlang der Elisabethstraße, daher das Anbauen an die bestehenden Feuermauern der Nachbargebäude Elisabethstraße 5 und Elisabethstraße 17.

Es schließen hier jeweils 5-geschossige Gebäudeteile an die Nachbargebäude an. Die maßgebliche Traufe liegt dabei unter jener des Gebäudes Elisabethstraße 5.

Bei dem Nachbargebäude Elisabethstraße 17 sind in baugesetzlich korrekter Weise die dortigen Einbauten von Glasbausteinen in der Brandwand zu berücksichtigen.

Weiters ist zu berücksichtigen, daß das Naturdenkmal des Gingko-Baumes im Südwesten des Bauplatzes erhalten wird und ein Anschluß an die denkmalgeschützten Gebäude im Norden („transparentes“ Bindeglied) gefunden wird. Aus diesem Grunde weicht die rückwärtige Baugrenzlinie hier von einer geraden Linie ab.

Auf dem straßenbegleitenden Baukörper ist in Entsprechung der Dachkörper der Satteldächer der gründerzeitlichen Bebauung teilweise ein zurückspringendes Dachgeschoß („Penthouse-Geschoß“) zulässig. Dieses Geschoß hat von der Straßenfluchtlinie der Elisabethstraße mindestens 2,50 m zurückzuspringen und von den benachbarten Gebäuden Elisabethstraße 5 und 17 einen Abstand von jeweils mindestens 3,00 m aufzuweisen.

Die Gebäude Elisabethstraße 11 bis 11b sind als Denkmal im Bestand geschützt. Anbauten und Umbauten können nur im Rahmen des Denkmalschutzes erfolgen. Es wird jedoch ermöglicht den desolaten Verbindungsteil zwischen den beiden Gebäuden abzubrechen und durch einen neuen, 3-geschossigen Verbindungsbauteil zu ersetzen.

Beim östlichen Gebäude 11d kann das bestehende Satteldach bei Beibehaltung der ostseitigen Traufenhöhe und der vorhandenen Dachneigung in ein Pultdach (mit First in Richtung Westen) abgeändert werden.

Beim nördlichen Nachbargebäude Brunngasse 10 ist infolge der dort gegebenen Brandwand jedenfalls anzubauen. Die Traufenhöhe des Anbaues entspricht den vorhandenen Gebäudehöhen der Gebäude Brunngasse 10 und 4. In Entsprechung der dortigen Dachkörper eine zudem ein kleineres „Penthouse-Geschoß“ zulässig. Diese Bebauung führt sodann in Richtung Westen unter Wahrung der baugesetzlichen Abstände zum Grundstück Nr. 2495 und zum Gebäude Brandhofgasse 5.

An das bestehende 1-geschossige Hofgebäude auf der Liegenschaft Elisabethstraße 5/Brandhofgasse 9, welches direkt an der Bauplatzgrenze situiert ist, kann mit einem 1-geschossigen Bauteil angebaut werden.

Für dieses nördliche Gebäude am Bauplatz sind Höhen entsprechend den Gebäuden Elisabethstraße 11b, Brunngasse 10 und Brunngasse 4 zulässig. Keinesfalls werden damit die hohen Gebäudehöhen der Gebäude Brandhofgasse 7 oder 9 erreicht.

Es ergibt sich zusammen mit den beiden denkmalgeschützten Gebäuden Elisabethstraße 11a und 11b ein durch eine niedrige Bebauung akzentuierter Innenbereich, welcher in Richtung der Gebäude Brandhofgasse 7 und 9 räumlich geöffnet ist. Gleichzeitig wird ein nördlicher Innenbereich in Richtung der Zinzendorfsgasse ausgebildet. Da die vorhandenen Hallenbauten und das Gebäude Elisabethstraße 9 abgetragen werden sollen, werden die Abstände zu den Gebäuden Brandhofgasse 5 und 5a verbessert.

Generell wird mit der Bebauung der Straßenraum der Elisabethstraße gebietstypisch geschlossen und eine Baulücke bebaut. Damit kann der Innenbereich des Straßengeviertes vom Verkehrslärm abgeschirmt werden.

Im Inneren werden die beiden denkmalgeschützten Gebäude durch die geplante Bebauung beidseitig „flankiert“ und es bildet sich ein hofartiger Freibereich aus.

Die Bebauungsdichte des Baukonzeptes beträgt ca. 1,72 und liegt daher weit unter der im Gebiet höchstzulässigen Bebauungsdichte von 2,5. Sie entspricht der durchschnittlichen Bebauungsdichte, welche die 14 weiteren Liegenschaften im Planungsgebiet aufweisen.

Grünraumgestaltung:

Durch die Parkierung der Autos in einer Tiefgarage wird für die Gestaltung des Freiraumes Fläche gewonnen.

Der Innenhof ist von Autos freigehalten (zur Zeit sind ca. 60 Stellplätze vorhanden) und es sind hier der Erhalt des Naturdenkmales des Gingko-Baumes und der großen Platane gegeben.

Diverse neue Baumpflanzungen und eine Begrünung des Hofes sind herzustellen.

Bei der Bebauung sind großflächige Flachdächer jedenfalls zu begrünen.

Zusammenfassung:

Mit der Bebauung kann die jetzt am Bauplatz bestehende Baulücke geschlossen werden und es entsteht durch den Baulückenschluß ein ruhiger Innenbereich im Straßengeviert.

Die jetzige negative Situation, daß der Bauplatz zu einem großen Teil als Parkplatz benutzt wird und der Straßenlärm ungehindert in den Innenbereich dringt, gehört sodann der Vergangenheit an.

In der Gliederung der Baumassen wird mit zeitgemäßen Mitteln auf die Bestandsituation der umliegenden Gebäude reagiert und wird der Baublock in ähnlicher Höhe wie jene der anschließenden Bebauung ergänzt.

3.2 weiteres Planungsgebiet:

Im weiteren Planungsgebiet, welches nahezu abgeschlossen bebaut ist, wird die Bestandssituation im Bebauungsplan abgesichert. Möglich sind jedoch Dachgeschosbausbauten und die Errichtung von Lifthaus-Zubauten und Balkonen im Hof.

Über die Liegenschaft Brunngasse 8, welche mit geringwertigen Gebäuden bebaut ist, kann die beidseits benachbarte Bebauung (Brandwände im Norden und im Süden) weitergeführt werden. Hier kann ein straßenbegleitendes Gebäude im Sinne eines Baulückenschlusses errichtet werden.

Das Gebäude Brandhofgasse 5a, welches 2-geschossig und sehr niedrig im Vergleich zu der Brandwand des südlichen Nachbargebäudes Brandhofgasse 7 gegeben ist, kann straßenbegleitend noch etwas nach Norden weitergeführt werden. Es können hier insgesamt dreieinhalb Geschosse im Sinne einer Abstufung der Baumassen vom hohen Gebäude Brandhofgasse 7 zum Freibereich vor dem Palais Brandhofgasse 5 errichtet werden.

4. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: 15.755 m²

Verwendungszweck: „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ und „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren

Konkreter Bauplatz des ehemaligen Milchhofes Graz:

Bauplatzgröße: 6.602 m²

Baupotential (ohne Kellergeschosse): ca. 11.300 m² Bruttogeschosßfläche

Gebäudehöhe: entlang der Straße maximal 5-geschossig plus teilweise „penthouse-artiges“ Dachgeschoß
im Innenbereich maximal 3-geschossig plus teilweise „penthouse-artiges“ Dachgeschoß

Bebauungsdichte laut Bauungskonzept (ohne Kellergeschosse):
ca. 1,72

Restlicher Baublock:

Fläche: 9.153 m²

14 Bestandsliegenschaften

5. Allgemeines

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 03.09 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz. Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter und blauer Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Beilage: Modellfoto

Für den Gemeinderat:

(D.I. Heinz Rosmann)