

A 14–K-925/2006-11

Graz, am 2.2.2007

Dok: 02.08.0\Erl-Beschl

DI Raj/Sch

02.08.0 Bebauungsplan

**„Glacisstraße-Elisabethstraße-
Brandhofgasse-Leonhardstraße“**

II.Bez., KG St. Leonhard

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Immovate Projektentwicklung GmbH beabsichtigt im Hof der Liegenschaft Glacisstraße 39-41 „Palais Kees“ als Ersatz für die offenen PKW-Abstellplätze den Einbau einer Tiefgarage und statt der ungünstig situierten Hofgebäude die Errichtung eines erdgeschossigen Zubaues mit Flachdach. Die Dach- und Hofflächen sollen begrünt werden.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 – Deckplan 1 (Baulandzonierung) liegt der Bauplatz in einem Bereich, für den bei Einbauten und Tiefgaragen in Innenhöfen durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist. Grundlage dafür ist die Zielsetzung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes: „Freihalten und Begrünung der Innenhöfe und Vorgärten“.

Planungsgebiet ist das Geviert „Glacisstraße – Elisabethstraße – Brandhofgasse – Leonhardstraße“.

Arch. DI Ernst Giselbrecht in Kooperation mit Arch. DI Harald Saiko wurden beauftragt zur Lösung des städtebaulichen Themas, ein Entwurfskonzept zu erstellen. Dieses wurde nach mehreren Abstimmungsgesprächen vom Stadtplanungsamt für die Bebauungsplanung herangezogen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete, bauliche Entwicklung im Sinne eines „Innerstädtischen Wohngebietes hoher Dichte“ und eine Verbesserung der räumlichen Situation des Innenhofes herbeizuführen.

Für das Planungsgebiet wurde eine photogrammetrische Luftbilddauswertung durch das Stadtvermessungsamt zur Darlegung der tatsächlichen Baubestände, des naturräumlichen Bestandes und der Gebäudehöhen, erstellt.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 20.9.2006 über die beabsichtigte Auflage des 02.08.0 Bebauungsplan-Entwurfes 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 04.10.2006.

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 06.11.2006 durchgeführt. Während der Auflagefrist vom 05.10.2006 bis 16.11.2006 langten zwei Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Eine weitere Anhörung (Thematik: „zu erhaltende Bäume und zu pflanzende Bäume“) aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes wurde in Entsprechung des § 27 Abs 2 und § 29 Abs 6 Stmk ROG durchgeführt. Den durch die Änderung des Bebauungsplanes 16 Betroffenen wurde im Rahmen der Anhörung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ihnen wurde ein Planwerk M 1:1000 und eine Beschreibung der Änderungen übermittelt. Dazu langte eine Einwendung im Stadtplanungsamt ein. Eine positive Stellungnahme der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission zum Bebauungsplan liegt vor.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 02.08.0 Bebauungsplan im folgenden Punkt geändert:

PLANWERK:

Im Planwerk wurden vier „zu erhaltende Bäume“ und drei „zu pflanzende Bäume“ eingetragen (siehe Planwerk und Legende)

Korrektur: Im Bereich der Liegenschaft Brandhofgasse 16, 16 a wurde eine Hoffläche dargestellt (im Bebauungsplan-Entwurf ist diese Fläche als Gebäudeteil dargestellt).

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen.

Dazu wird aus dem Stadtentwicklungskonzept zitiert:

Kapitel „Funktionelle Gliederung“:

„Verbesserung der Wohnqualität wird angestrebt:

– *Sicherung der Wohnfunktion*

- Verbesserung der Grünausstattung
- Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe und Vorgärten
- Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen
- Weiterer Anschluss an die Fernwärme-Versorgung
- Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend Gebietscharakter“

Kapitel: „Naturraum und Umwelt“:

„Innenhöfe und Vorgärten:

- Schutz der Innenhöfe und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen, Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes bei Einbauten und Tiefgaragen
- Tiefgaragen nur mit Oberflächenbegrünung
- Entsiegelung und Wiederbepflanzung
- Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche“

2.2.1 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz im „Kerngebiet –ausgen. Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 –2,5.

§ 23 Abs.5 lit c: Kerngebiet

„Das sind Flächen, die vornehmlich für Verwaltungsgebäude, Büro- und Kaufhäuser, Hotels, Theater, Kirchen, Versammlungsräume, Gast- und Vergnügungsstätten u.dgl. bestimmt sind, wobei auch die erforderlichen Wohngebäude und Garagen in entsprechender Verkehrslage sowie Betriebe, die sich der Eigenart des Büro- und Geschäftsgebietes entsprechend einordnen lassen und keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen verursachen, errichtet werden können“.

Deckplan 1 – Baulandzonierung:

Schutz der Innenhöfe und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen, Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes bei Einbauten und Tiefgaragen

Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz (Bestand)

Karte 3 - Energieversorgung:

Fernwärme (Bestand)

Karte 4 - Räumliches Leitbild:

Blockrandbebauung der Vorgründerzeit und Gründerzeit und des 20. Jhdt..

Als Zielsetzungen und Maßnahmen werden zitiert:

„Bewahren und Verändern/Ergänzen

- *des städtebaulichen Konzeptes mit der klaren Anordnung straßenbegleitender Bebauung und umschlossenen grünen Innenhöfen*
- *Hofentkernung, gegebenenfalls Auslagerung gebietsfremder Nutzungen*
- *Beibehaltung der weitgehend einheitlichen Trauflinie; generelle Anpassung an das Umfeld*
- *Erhalten des Grünbestandes und Wiedererrichtung von Vorgärten*
- *Mögliche Überschreitungen der Bebauungsdichte bei Baulückenbebauung*
- *Versiegelungsgrad unbebauter Flächen max. 40%*
- *Bebauungsweise: geschlossen*

Sonstige Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Altstadtschutzzone II (Objekte am Glacis) sowie III (andere Objekte, Innenhof)

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 12.000 m² und wird von den öffentlichen Straßen: Glacisstraße, Elisabethstraße, Brandhofgasse und Leonhardstraße begrenzt.

Das Planungsgebiet ist infrastrukturell sehr gut entwickelt. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gegeben. Zu betonen ist die Nahelage des Planungsgebietes zum Stadtpark, zum Stadtzentrum und Schlossberg sowie vielen Universitätseinrichtungen. Weitere öffentliche Einrichtungen, Schulen, Verwaltungsgebäude sowie Nahversorgung sind im Nahbereich vorhanden.

3.2 Städtebauliche Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt am Glacis, wobei die Liegenschaft Glacisstrasse Nr. 39-41 „Palais Kees“ dieses am Beginn der Elisabethstrasse kennzeichnet. Der Gebietsbereich wird durch eine geschlossene gründerzeitlicher Blockrandbebauung bestimmt.

Sowohl nördlich, östlich wie auch südlich folgt eine weitgehend 4-5-geschossige, gründerzeitliche Blockrandbebauung mit einheitlichem Fassadenbild. Neuere Einbauten (Brandhofgasse / Ecke Leonhardstrasse) folgen in Traufhöhe und Kubatur dieser Bebauung. Im Westen des Gevierts befindet sich der Stadtpark mit der dominanten Platanenallee entlang der Glacisstraße.

Der direkt angrenzende Gebietsbereich ist im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ebenfalls als „Kerngebiet –ausgen. Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 –2,5 ausgewiesen. Um diese Bereiche grenzt ein „Kerngebiet überlagert mit allgemeinem Wohngebiet – KG-WA ausgen. Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-2,5 an.

3.3 Bestandssituation im Planungsgeviert:

Das Planungsgebiet wird rundum von einer geschlossenen Blockrandbebauung bestimmt.

Glacisstrasse 39 - 43:

Entlang der Glacisstrasse bestehen nur zwei Bebauungstypen:

Einerseits die 4-geschossige Häuserzeile Glacisstrasse 43 mit einheitlicher Bauform und Gestaltung sowie einem nicht ausgebauten Dachgeschoss, andererseits das „Palais Kees“ Glacisstrasse 39-41 als klassizistischer Bau. Obwohl auch 4-geschossig ausgeführt, überragt es sämtliche Gebäude im Geviert. Es stellt ein solitäres, repräsentatives Objekt dar und bildet die markante Eckverbauung am Eingang zur Elisabethstrasse.

Im versiegelten Innenhof befinden sich ein großvolumiger Baukörper mit Walmdach, weitere Einbauten und ein PKW-Abstellfläche (siehe unten, Innenhof).

Elisabethstrasse 2 - 4:

Entlang der Elisabethstrasse besteht neben dem Palais Kees Nr. 2 (dzt. ohne Eingang) das 4-geschossige Haus Elisabethstrasse 4. Traufe wie First setzen sich gegenüber dem Palais Kees etwas niedriger ab. Das ausgebauten Dachgeschoß ist mit Dachgauben belichtet.

Brandhofgasse 16 - 24:

Entlang der Brandhofgasse bilden verschiedene Objekte aus verschiedenen Epochen den straßenseitigen Abschluss. Nach dem Eckgebäude der Elisabethstrasse 4 mit 4 Altgeschossen im Norden befinden sich die Objekte Brandhofgasse 16 aus der Mitte des 20. Jahrhunderts mit 6 Geschossen, Brandhofgasse 18 wiederum als 4-geschossiger Altbau, anschließend nach Süden ein Neubau mit einem Eingangsgeschoß, weiteren 5 Vollgeschossen mit einem zurückspringenden 7. Geschoß und als Abschluss des Viertels ein weiterer Neubau Brandhofgasse 22-24 aus den neunzehnhundertachtziger Jahren, wobei dieser Neubau von 6 Vollgeschossen mit zurückspringendem 7. Geschoss entlang der Brandhofgasse bis zu 4 Geschossen mit ausgebautem Dachgeschoß über Eck zum Altbestand Leonhardstrasse 3 abgestuft ist. Wenn auch keine exakte Trauf- bzw. Firstlinie eingehalten ist, so kann aufgrund der Abstufungen mit geringfügiger Abweichung der Traufhöhen entlang der Brandhofgasse doch von einer einheitlichen, geschlossenen Blockrandbebauung gesprochen werden.

Leonhardstrasse 1 - 3:

Im Anschluss an den Neubau Leonhardstrasse 5 befindet sich mit fortgeführter Trauf- und Firstlinie der Altbau mit 3 Geschossen Leonhardstrasse 3. Das Haus Leonhardstrasse 1 ist mit 4 Altbestandsgeschossen bei Traufe und First höher und ist als Eckverbauung bereits Teil der Häuserzeile Glacisstrasse 43.

Im Planungsgebiet ist die Wohnnutzung bestimmend. Als sonstige Nutzungen sind vor allem Büros und Arztpraxen gegeben. Verschiedene Cafés und Geschäfte im Erdgeschoss sind entlang der Brandhofgasse, der Leonhardstrasse und der Glacisstrasse vorhanden. In nächster Nähe befinden sich außerdem einige Universitätseinrichtungen aller Grazer Universitäten (Kunstuniversität, Technische Universität, Karl-Franzens-Universität).

Der Innenhof:

Die Gartenzonen insbesondere im südlichen Teil sind intensiv begrünt und mit Baumbestand versehen. Dies gilt ebenso für die bestehende Tiefgarage der Liegenschaft Leonhardstrasse 5 bis Brandhofgasse 22-24. Ausschließlich der Innenhof der Liegenschaft Glacisstrasse 39-41 ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als Korpskommando versiegelt und mit Stellplätzen an der Oberfläche versehen. Weiters weist dieser Innenhof Einbauten in Form von zwei massiven Bestandsgebäuden (ehemals „Offizierscasino“ sowie Lagerflächen) und einer Mauer an der östlichen Grundgrenze auf. Im Hofbereich des Gebäudes Glacisstraße 43, 43a befinden sich noch einige frei aufgestellte PKW- Abstellplätze mit einem Flugdach für Fahrräder.

Baukulturell wesentliche Bestände:Glacisstrasse 43

Straßenbegleitende Bebauung entlang der Glacisstrasse mit 4 Geschossen. Erbaut 1795-1797. Dachgeschoß nicht ausgebaut. Geschlossene Trauflinie ca. 14,3 m sowie Firstlinie ca. 21,5 m. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Glacisstrasse 39 - 41

4-geschossiges imposantes Gebäude, erbaut 1843-1845 von Arch. Georg Hauberrisser d.Ä. für Johann Christian Kees als Wohngebäude, erst später Nutzung als Korpskommando. Spätbiedermeier-Baukörper mit Schauseite zum Glacis gilt als bedeutendstes Beispiel spätklassizistischer Architektur in Graz. Das Objekt steht unter Denkmalschutz. Straßenseitige Traufenhöhe ca. 21,5 m sowie Firsthöhe ca. 26 m. Es existieren Baubewilligungen vom 08.06.2006 sowie vom 05.07.2006 für den Umbau des Bestandes sowie den Ausbau des Dachgeschosses des Hauptgebäudes „Palais Kees“. Die Trauflinie und Gebäudehöhen bleiben dabei unverändert. Diese Baubewilligungen wurden im Konsens mit der ASVK sowie dem Bundesdenkmalamt erlassen.

Die Glacisstrasse ist ein städtebaulich wichtiger Straßenzug, welcher auf den Gründen des ehem. „Grossen Glacis“ parallel zum östlichen Verlauf der Stadtbefestigungsmauer ab 1785 angelegt wurde. Die geschlossene Verbauung erfolgte ca. ab 1835-1840.

Elisabethstrasse 4

4-geschossiges Eckgebäude im Spätbiedermeierstil. Erbaut um 1842 von Arch. Georg Hauberrisser d.Ä. Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 16,5 m, Firsthöhe: ca. 22,4 m. Dachraum ausgebaut.

3.4 Baumbestand:

Der Innenhof des Gevierts ist in der südlichen Hälfte durchgrünt. Einzelne hochwüchsige Bäume sind Bestand der Innenhof-Grünausstattung, im nördlichen Teil besteht ein großwüchsiger Laubbaum auf der Liegenschaft Elisabethstrasse 4.

3.5 Topographie:

Das Gelände steigt von Süden nach Norden. Im Bereich der nördlichen Hälfte der Liegenschaft Glacisstrasse 39-41 ist das Gelände annähernd eben.

3.6 Infrastruktur – Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

3.7 Umwelteinflüsse:

Gemäß Verkehrslärmkataster 2000 weisen die Abschnitte an der:
 Glacisstrasse einen LA,eq von 70 bis 75 dB
 Elisabethstrasse einen LA,eq von 70 bis 75 dB
 Brandhofgasse einen LA,eq von 50 bis 55 dB
 Leonhardstrasse einen LA,eq von 65 bis 70 dB

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept – Stadtklimaanalyse Graz):

Im dicht bebauten Stadtgebiet gelegen. Für den großräumigen Bereich ist tagsüber die Bildung einer Wärmeinsel und nachts der Kaltluftabfluss aus den Seitentälern charakteristisch.

Für die Bebauungsplanung sind die Begrünung der Straßen und Höfe, Parks als Auflockerung und eine Bebauung mit 4 – 5 Geschossen maßgebend.

3.8 Verkehrsmäßige Erschließung:

Straßenmäßige Erschließung:

Das Bebauungsplanungsgebiet liegt am öffentlichen Landes- bzw. Gemeindestraßennetz.

In der Glacisstrasse befinden sich Haltestellen der Buslinien 31 und 39 sowie an der Ecke zur Maiffredygasse eine Haltestelle der Straßenbahnlinien 1 und 7. Das Stadtzentrum ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar, Radrouten verlaufen entlang der Glacisstraße, im Stadtpark sowie im übrigen Straßennetz und verbinden somit alle Richtungen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1. Bebauung, Maß der baulichen Nutzung

Als Ersatz der bestehenden offenen PKW-Abstellplätze im Innenhof ist die Errichtung einer 2-geschossigen Tiefgarage mit ca. 70 PKW- Stellplätzen vorgesehen. Die Einfahrt ist schalltechnisch geschützt bzw. eingehaust auszuführen. Diese Tiefgarage soll sich über den überwiegenden Hofbereich der Liegenschaft erstrecken.

Im Innenhofbereich sollen die bestehenden, aus städtebaulicher Sicht nicht zufriedenstellenden, freistehenden Gebäude entfernt und durch einen erdgeschossigen Zubau an das Palais Kees ersetzt werden. Diese geplante Baukörper mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 480 m² mit begrüntem Flachdach ist im Planwerk durch Baugrenzl原因en und Höhenzonierungslinien definiert. Durch die Lage entsteht im Innenhof eine gegenüber dem Bestand zusammenhängende begrünte Zone. Die Gebäudeabstände zu den Nachbargebäuden werden dadurch vergrößert und eine einheitliche Bebauung im Anschluss an das Hauptgebäude erzielt.

Die gründerzeitliche Blockrandbebauung ist im Bereich des gesamten Gevierts in ihrer städtebaulichen Entwicklung als weitgehend abgeschlossen zu betrachten. Die Bestandssituation wird hierbei im Bebauungsplan abgesichert.

Es besteht jedoch die Möglichkeit von Dachgeschossausbauten und die Errichtung von Liftzubauten und Balkonen im Hof.

Eine Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte von 2,5 ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzlinien, traufenseitige Gebäudehöhe, zuzüglich eines Ausbaues im Dachgeschossbereich etc.) zulässig. Womit das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplanungsgebiet festgesetzt und für künftige Bewilligungsverfahren nachvollziehbar ist.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan wird die hauptsächliche Wohnfunktion weiterhin gesichert und gebietsfremder Lärm von den Innenhöfen (dzt. PKW-Stellplätze) eliminiert. Insbesondere wird durch diese Maßnahmen die Grünausstattung wesentlich verbessert und werden erhebliche Flächen nach Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche entsiegelt, begrünt und bepflanzt.

4.2. Verkehrsfunktionen

Die Tiefgaragenzufahrt der Liegenschaft Glacisstrasse 39 - 41 soll östlich vom Kreuzungsbereich in der Elisabethstrasse errichtet werden (die konkrete Festlegung und Ausführung der Tiefgaragenzufahrt bleibt dem jeweiligen Bewilligungsverfahren vorbehalten). Diese Stelle im Palais Kees wurde im Konsens mit dem Bundesdenkmalamt festgelegt. Die verkehrstechnische Lösung ist mit dem Straßenamt der Stadt Graz sowie den Stellen des Landes Steiermark einvernehmlich abgestimmt. Die bestehenden beiden Zufahrten zum Bauplatz von der Glacisstrasse werden als Zugänge erhalten (Fuß- und Rad). Die bestehenden oberirdischen Stellplätze auf der Liegenschaft werden eliminiert.

Die Aufschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit 2 Buslinien sowie 2 Straßenbahnlinien gegeben.

4.3. Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung:

Der oberirdische Bereich der Tiefgarage ist mit einer Erdüberschüttung von mindestens 70 cm auszuführen, zu bepflanzen und gärtnerisch auszugestalten. Flachdächer sind zu begrünen.

Im Planwerk sind „zu erhaltende Bäume“ und „zu pflanzende Bäume“ eingetragen.

Generelles zur Erhaltungspflicht von Bäumen im Bebauungsplan:

Der Baumbestand im Planungsgebiet wurde von der Abteilung für Grünraum und Gewässer vor Ort begutachtet, die betreffenden Einzelbäume für erhaltenswert befunden. Sie stellen die wichtigsten Elemente der Grünausstattung des Innenhofes dar, so dass ein Interesse an Ihrem Erhalt gegeben ist.

Der Bebauungsplan sichert diesen durch die Erhaltungsverpflichtung. **Sie bedeutet, dass keine (Bau-)Maßnahmen zulässig sind, die zu einer substantiellen Beschädigung oder Entfernung des Baumes führen.** Ein allfälliges Absterben der Bäume ohne äußere Einwirkung wird von der Regelung nicht berührt.

5. Städtebauliche Kenngrößen:

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 11.763 m².

Verwendungszweck: „Kerngebiet ausgen. Einkaufszentren“

Maximale Gebäudehöhe: entsprechend der Bestandsgebäudehöhen

Höchste Stelle des Gebäudes: max. Bestand

Im Bebauungsplanungsgebiet bestehen: 10 straßenseitige Bestandsgebäude,
3 hofseitige Bestandsgebäude

6. Allgemeines:

Der 02.08.0 Bebauungsplan „Glacisstrasse – Elisabethstrasse – Brandhofgasse – Leonhardstrasse“ enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Im Plan sind die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen Grünpflanzungen betreffend in grüner Farbe dargestellt.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Michael Redik)