

A 14-K-909/2006-13

BearbeiterIn: DI Artés  
Dok: Bpl\04.10.0\Erl-B

#### **04.10.0 Bebauungsplan**

**„Annenstraße – St. Georgengasse -  
Orpheumgasse – Volksgartenstraße“**  
4.Bez., KG Lend

#### **Beschluss**

Graz, am 4.12.2006

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **1. AUSGANGSLAGE**

Im Rahmen einer Anfrage die Liegenschaft Orpheumgasse 7/ St. Georgengasse 7 betreffend wurde mitgeteilt, dass diese im Deckplan 1 innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone liegt.

Im Namen des Auftraggebers, der „stabulum Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H; 8010 Graz“ ersucht die Ziviltechniker-Gesellschaft „PURPUR“ – Hr. Arch. DI Tödling, um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Grundbücherlicher Eigentümer ist Herr Anton di Leonardo, wohnhaft in der St. Georgengasse 7, 8020 Graz.

Nachdem die Vielfalt der Möglichkeiten der Baumassenverteilung in dem Geviert Annenstraße – St. Georgengasse - Orpheumgasse – Volksgartenstraße durch die städtebaulichen Zielsetzungen gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept; 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 etc. sehr begrenzt ist, wurde auf einen Wettbewerb zur Erlangung eines Gestaltungskonzeptes verzichtet.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplan in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 3.0 STEK, Pkt.2.24)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, gem. dem Stadtentwicklungskonzept Pkt.10.2.2 die Freihaltung und Begrünung des Innenhofes und Sicherung der Wohnfunktion sowie das Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen im Innenhof als Teil des geschlossenen Siedlungsbereiches zu erreichen.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca.10.400 m<sup>2</sup> auf.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Stellungnahmen eingeholt:

- *Altstadtsachverständigenkommission*
- *Bundesdenkmalamt*
- *Straßenamt*
- *Kanalbauamt*
- *Abteilung für Verkehrsplanung*

## 2. VERFAHREN

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 28.6.2006 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 04.10.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Annenstraße – St. Georgengasse – Orpheumsgasse – Volksgartenstraße“ 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 12.Juli 2006.

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.)

Während der Auflagefrist vom 13.Juli 2006 bis 21.September 2006 langten vier Einwendungen, eine Mitteilung, eine Stellungnahme und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der Bebauungsplan in folgendem Punkt geändert:

### VERORDNUNG:

Die erst nach einem straßenseitigen Mindestrück sprung von 3,00 m mögliche Gesamthöhe wurde in einem Teilbereich der Zone Nord - Ost von 19,50 auf 22,00 m erhöht.

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

Die Altstadtsachverständigenkommission formulierte in Ihrer neuerlichen Stellungnahme vom 28.Juli 2006 folgende zusammengefasste Zielsetzungen:

*“Die zur Schutzzone II gehörenden Liegenschaften erlauben sehr beschränkte Möglichkeiten für bauliche Interventionen. Diese können entweder als Dachaufbauten oder Lifteinbauten im Hofbereich gesehen werden. Die Dachaufbauten können unter Berücksichtigung der markanten Silhouetten der eckbildenden gründerzeitliche Bauten nur sehr minimalistisch ausfallen.*

*Eine Angleichung der Höhengestaltung entlang der Georgengasse ist prinzipiell unter Berücksichtigung der Fassadengestaltungen der gründerzeitlichen Bauten möglich.“*

Das Bundesdenkmalamt wies mit dem Informationsschreiben vom 25. August 2006 auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Körpergräber hin.

Ergänzend dazu wurden nach weiteren Einwendungsgesprächen folgende Veränderungen vorgenommen:

In der Verordnung:

§8, Abs.2:

„Für die Liegenschaft 537/3 ist im Falle der teilweisen oder gänzlichen Entfernung der Hofbebauung eine max. volumensgleiche Bebauung bis zu max. 3,00 m über die Baugrenzlinie hinausragend innerhalb der maximalen Gebäudehöhe möglich.“

Im Erläuterungsbericht wurde im § 8 und § 10 entsprechende Ergänzungen vorgenommen.

Nachdem von diesen Ergänzungen Dritte betroffen sind wurden diese angehört (Frist bis 1.12.2006).

Da bis, Montag den 4.12.2006 keine weiteren Einwände kamen, wird der Bebauungsplan in der abgeänderten Form vorgelegt.

Den anderen Einwendungen konnte nicht entsprochen werden, da sie im Wesentlichen den städtebaulichen Grundlagen und Zielen widersprechen würden.

### 3. PLANUNGSGEBIET

#### Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 3.0 Stadtentwicklungskonzept : Stadtzentrum – historischer Stadtkern
- 3.0 Flächenwidmungsplan: „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5
- Deckpläne; Karten:
  - Deckplan 1 – Baulandzonierung:  
Bebauungsplan in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gem. 3.0 STEK, Pkt.2.24)
  - Deckplan 2 – Beschränkungszonen für die Raumheizung  
Keine Zone
  - Deckplan 3 – Hochwasserabfluss  
Keine Zone
  - Karte 1 – Abwasserplan  
Anschluss an das öffentliche Kanalnetz gegeben
  - Karte 2 – Verkehrslärmkataster  
Annenstraße und Volksgartenstraße: LA eq 70 – 75 dB  
Orpheumgasse: LA eq 40 – 45 dB  
St. Georgengasse: LA eq 50 – 55 dB
  - Karte 4 - Räumliches Leitbild  
Altstadt und historische Vorstädte mit weitgehend geschlossener, raumbegrenzender dichter Bebauung.

- Grünes Netz  
Zum Mühlgang: Ökologische Grünverbindung – aufwerten/ verbessern  
Bachläufe, Schutzgrün ohne Verbindungsfunktion.  
Volksgartenstraße – St. Georgengasse: Grünverbindung (Funktion) aufwerten/  
verbessern.
- Regulierungsplan  
Eine geringfügige Abtretung im Bereich der Orpheumgasse ist erforderlich.
- Sonstige Verordnungen und gesetzliche Bindungen:  
Altstadtschutzzone II bzw. III  
Grazer Baumschutzverordnung  
Die im Plan bezeichneten Gebäude an der Volksgartenstraße stehen unter  
Denkmalschutz

### Situierung und Umgebung

#### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt westlich der Mur im dicht bebauten Gründerzeitviertel mit unterschiedlichsten innerstädtischen Nutzungen.

#### Kleinräumige Umgebung:

Im Süden: Straßenbegleitende Bebauung unterschiedlicher Qualitäten und Höhen.

Diagonal gegenüber im Südwesten: Das „Roseggerhaus“

Westlich: Städtische, hohe Bebauung mit vielen Einkaufsmöglichkeiten.

Nördlich: Der straßenbegleitende Altbestand öffnet sich im Vorbereich des Orpheums zu einer parkähnlichen Erweiterung.

Östlich: Parkgarage, Geschäfte und Wohnbauten

Die Bestandshöhen sind der Luftbildauswertung des Stadtvermessungsamtes zu entnehmen (im Akt).

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand  
Lt. Luftbildauswertung ist der Gebietsbereich relativ eben. Der Baumbestand ist ebenso durch die Luftbildauswertung dokumentiert.  
Die Bestandsgebäude sind in geschlossener und gekuppelter Bauweise errichtet.
- Umwelteinflüsse  
Der Mühlgang quert den Bereich westlich.
- Infrastruktur  
Die volle innerstädtische Versorgung ist im Objekt selbst und den umliegenden Gebäuden gegeben.
- Erschließung/Verkehr  
Der öffentliche Verkehr findet vor allem in der Annenstraße und Volksgartenstraße statt (mehrere Straßenbahn- und Autobuslinien).  
Lt. Stellungnahme der Verkehrsplanung sollte auf eine Nutzung mit wesentlich höherem Verkehrsaufkommen (Individualverkehr) gegenüber dem Bestand verzichtet werden.

- Ver- und Entsorgung
  - (1) Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalsystem zu erfolgen.
  - (2) Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.
  - (3) Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.
  - (4) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen und des bestehenden Bewuchses ist unzulässig.

#### 4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

##### Zu §§ 3, 4, 5,6, u. 7 Bebauung

Die bestehende, meist gründerzeitliche Blockrandbebauung soll fortgeführt bzw. im Sinne des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes und des Räumlichen Leitbildes weiter verfolgt werden. Der Innenhof soll längerfristig entkernt und begrünt sein.

Die Bebauung kann mittels straßenbegleitenden, geschlossenen Hauptgebäuden verstärkt bzw. ergänzt werden, aber im Innenhof können keine neuen Bautätigkeiten erfolgen. Eine Begrünung in Form einer ruhigen, parkähnlichen Erholungszone ist das Ziel für den Innenhof.

Nebengebäude würden diesen Zielen widersprechen und sind somit nicht möglich.

Im Bereich des Mühlganges soll ein Mindestabstand freigehalten und Begrünung ergänzt werden, um den Zielen der Altstadtsachverständigenkommission und des Grünen Netzes zu entsprechen.

##### Zu § 8 Bestehende Gebäude

Bestehende Gebäude und sonstige Einrichtungen wie PKW Abstellplätze etc. innerhalb des lt. Bebauungsplan freizuhaltenden Innenhofbereiches können nur im Rahmen des rechtmäßigen Bestandes genutzt werden. Nur die Erhaltung, nicht die Erweiterung ist möglich.

Wenn jedoch das städtebaulich nicht zufriedenstellende Gebäude bzw. Gebäudeteile auf Gst.Nr.: 537/3 in der Form entfernt werden, dass dadurch eine zusätzliche Grünfläche im Innenhofbereich entsteht und das verbleibende Gebäude mit einem begrüntem Flachdach ausgestattet wird, so kann das abgetragene Volumen im nördlichen Bereich von 537/3 bis zu max. 3,00 m über die Baugrenze herausragend innerhalb der maximalen Gebäudehöhe der Verordnung neu verwertet werden. Privatrechtliche Regelungen betreffend ev. Fensterrechte von Gst.: 537/2 sind dabei seitens der Eigentümer zu beachten bzw. klären.

#### Zu § 9 Verkehrsanlagen

Das Bebauungsplangebiet liegt im öffentlichen Gemeindestraßennetz. Im Bereich der Orpheumgasse ist eine geringfügige Grundabtretung notwendig. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich und würde den städtebaulichen Zielen der Hoffreihaltung widersprechen.

#### Zu § 10 PKW-Abstellplätze

Der Innenhof soll von Lärm und somit von Verkehr freigehalten werden. Daher sind Tiefgaragen erforderlich oder andere Lösungen für die Unterbringung der notwendigen KFZ - Abstellflächen zu verfolgen. Die Neuerrichtung von oberirdischen PKW-Abstellplätzen ist nicht zulässig. Unbenommen davon sind bereits rechtmäßig bestehende PKW-Abstellplätze.

#### Zu § 11 Frei- und Grünraumgestaltung

Nicht nur der von den Baugrenzen umgebene Hofbereich, sondern der gesamte unbebaute Bereich soll eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Begrünung erfahren. Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches der Baumschutzverordnung. Städtebauliches Ziel ist der Schutz des Baumbestandes und gegebenenfalls (z.B. bei Errichtung von Tiefgaragen) hat ein Ersatz bzw. eine Ergänzung durch qualitativ hochwertigen Bewuchs zu erfolgen. Durch Begrünung von freistehenden Feuermauern, Begrünung von Flachdächern und eine angemessene Erdüberschüttung bei Tiefgaragen kann den Inhalten der verordneten Vorgaben am ehesten entsprochen werden.

#### Zu § 12 SONSTIGES

Um dem Ortsbild zu entsprechen werden Aussagen zum §11 des Stmk. Baugesetzes (Einfriedungen und lebende Zäune) getroffen.

## 5. ALLGEMEINES:

Der 04.10.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz. Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Michael Redik)

