

A 14-K-988/2007

Bearbeiter: DI Bernhard Inninger

03.16.0 Bebauungsplan**Elisabethstraße – Beethovenstraße–****Leechgasse - Merangasse**

III.Bez., KG Geidorf

Graz, am 01.03.2009

Beschluss**ERLÄUTERUNGSBERICHT****1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 12.10.2007 ersucht die Pluto Vermögensverwaltung GmbH, Graz, als Eigentümer der Grundstücke 2548/1 und 2549, KG Geidorf, um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Die Liegenschaft befindet sich im Geviert Elisabethstraße – Beethovenstraße – Leechgasse – Merangasse; das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 11.510 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4 ausgewiesen; entlang der Elisabethstraße und Beethovenstraße bereichsweise überlagert mit „Kerngebiet“ mit Einkaufszentrenausschluss und mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplan in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 3.0 STEK, Pkt. 2.2.4)

Im November 2007 wurde für die Liegenschaft des Antragstellers die Bebauungsstudie „Zubau Palais Kottulinsky“ von Arch. DI Wolfgang Steinegger, Graz (Plan, Modellfotos) vorgelegt.

Im Mai 2008 erfolgte die Fertigstellung der 02.01 Bebauungsleitlinie, welche in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt von Arch. DI Dietger Wissounig, Graz, erarbeitet wurde; diese behandelt ca. 1/3 des Planungsgebietes.

Die beiden genannten Arbeiten bilden das Gestaltungskonzept für weite Bereiche des Planungsgebietes.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen, dem Bundesdenkmalamt und der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt. Dabei fanden baugeschichtliche Untersuchungen und kunsthistorische Aspekte breite Berücksichtigung.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Komplettierung des gegenständlichen Gevierts unter Bewahrung und Stärkung der charakteristischen Qualitäten der gründerzeitlichen Blockrandbebauung.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes, Pkt.10.2.1 „Innerstädtische Wohn- und Mischgebiete“ für den gegenständlichen Bereich:

- Sicherung der Wohnfunktion und eines akzeptablen Wohnumfeldes
- Durchmischung mit verträglicher Büro-, Betriebs- und Geschäftsnutzung

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 17.09.2008 über die beabsichtigte Auflage des 03.16.0 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 01.10.2008.

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen 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 14.10.2008 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 02.10. bis 13.11.2008 langten 5 Einwendungen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein. Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 03.16.0 Bebauungsplan nicht geändert.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 11.510 m² auf. Es umfasst 16 Liegenschaften, die sich teilweise in einer Hand (juristische oder natürliche Person) und teilweise im Wohnungseigentum befinden.

Die anlassgebende Liegenschaft steht derzeit im grundbürgerlichen Eigentum der Pluto Vermögensverwaltung GmbH, Graz.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet
 - 3.0 Flächenwidmungsplan: Allgemeines Wohngebiet, teilw. überlagert mit Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss
 - Deckplan 1: bebauungsplanpfl. gem. 3.0 STEK, Pkt. 2.2.4
 - Deckplan 2: Verbot von Festbrennstoffen für anzeigepflichtige Heizanlagen
 - Deckplan 3: Hochwasserabfluss: nicht betroffen

- Karten: zentrale Abwasserentsorgung, Fernwärmevorranggebiet
 - Räumliches Leitbild: Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts
 - Grünes Netz: keine Maßnahmen festgelegt
 - Stadtklimaanalyse: Wärmeinsel, nachts Kaltluftabfluss aus den Seitentälern
 - Verkehrslärmkataster:
 - Elisabethstraße: $L_{A,eq} = 65 - 70$ dB (nachts)
 - Beethovenstraße: $L_{A,eq} = 50 - 55$ dB (nachts)
 - Leechgasse: $L_{A,eq} = 60 - 65$ dB (nachts)
 - Merangasse: $L_{A,eq} = 60 - 65$ dB (nachts)
- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage

Das Planungsgebiet liegt ca. 450 m östlich des Stadtparks an der Nordseite der Elisabethstraße. Es liegt inmitten eines großen, strukturell bemerkenswert homogenen Bereiches, der von einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung geprägt wird. Erst ca. 200 m weiter östlich erfolgt der Übergang zu einem gründerzeitlichen Villengebiet.

Weiters befindet sich das Campusareal der Karl-Franzens-Universität im Gebiet, dessen Sonderfunktion sich auch strukturell und gestalterisch manifestiert.

Kleinräumige Umgebung

Im Norden (Leechgasse) besteht die gegenüberliegende Bebauung aus Solitärgebäuden in offener Bauweise, die funktional der Universität zugehören, wenngleich sie durch die Schubertstraße vom eigentlichen Campusareal getrennt sind. Es sind Freiflächen von unregelmäßigem Zuschnitt und teilweise erheblicher Tiefe zum Straßenraum orientiert.

Im Osten (Merangasse) und Süden (Elisabethstraße) bildet jeweils der nächste Block der geschlossenen, gründerzeitlichen Blockrandbebauung das Gegenüber. Aufgrund der Breite des Straßenraumes, der Höhe der Gebäude sowie ihrer Architektur und Fassadengestaltung kann der gegenständliche Abschnitt der Merangasse als frühgründerzeitlich und ursprünglich bürgerlich, die Elisabethstraße hingegen als hochgründerzeitlich und ursprünglich adelig charakterisiert werden.

Der westlich benachbarte Block weist entlang der Beethovenstraße nicht die typische geschlossene Bauweise auf, sondern wird vor allem von einem großen Einzelgebäude aus den 1970er Jahren geprägt, das um einen ca. 20 m tiefen, der Straße zugewandten, jedoch gegenüber dem Straßenniveau um ein halbes Geschoss erhöhten Vorplatz organisiert ist.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 31.01.2008 annähernd eben.

Es ist im Innenhof großteils sehr gut durchgrünt. Gemäß einer Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 05.05.2008 sind mehr als 20 Bäume der unterschiedlichsten Arten als erhaltenswert einzustufen.

Die Bebauung des Planungsgebietes ist im Sinne einer Blockrandbebauung fast abgeschlossen; lediglich am südlichen Ende der Beethovenstraße (ehemaliger Garten des Palais Kottulinsky) ist eine Lücke vorhanden. Eine geplante Bebauung dieser Liegenschaft war anlassgebend für den ggst. Bebauungsplan. Auch einige Gebäude im Hofbereich sind vorhanden.

Die Wohnnutzung überwiegt. In untergeordnetem Ausmaß sind auch Ordinationen und Büros sowie in den Erdgeschosszonen der Elisabethstraße und Beethovenstraße gastronomische Nutzungen festzustellen.

- Umwelteinflüsse
Siehe bestehende Planungsgrundlagen (Verkehrslärm, vor allem an der Elisabethstraße)

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.300m.

Nächstgelegene Schulen: Volksschule, Hauptschule und Gymnasium der Ursulinen (privat), Leonhardstraße, ca. 350m Luftlinie
Volksschule Elisabethstraße (Dürergasse), ca. 500m Luftlinie
Hauptschule St. Leonhard, Elisabethstraße, ca. 500m Luftlinie
Gymnasium Seebachergasse, ca. 650m Luftlinie
BRG Lichtenfelsgasse, ca. 180m Luftlinie

Nächstgelegener Kindergarten: Konvent der Ursulinen, Leonhardstraße, ca. 350m Luftlinie

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Elisabethstraße.

Die im Straßenraum vorhandenen Stellplätze sind gemäß der vorliegenden Stellungnahme des A 10/1 Straßenamtes, Referat für Parkraumbewirtschaftung, hoch ausgelastet: auf knapp 30 Stellplätze kommen 39 erteilte Ausnahmegenehmigungen für Bewohner.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist unmittelbar gegeben:

- Buslinie 39 in Richtung Jakominiplatz/Urnenfriedhof, Haltestellen in der Leechgasse und Elisabethstraße, ca. 10-Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 41 in beiden Richtungen, Haltestelle in der Leechgasse, ca. 15-Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 63 / 63A in beide Richtungen, Haltestelle in der Leechgasse, ca. 10-Minuten Takt, inkl. Abend- und Samstagverkehr

- Straßenbahnlinie 1, Haltestelle in der Leonhardstraße, ca. 10-Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 7, Haltestelle in der Leonhardstraße, ca. 6-Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 12, Haltestelle in der Leonhardstraße, ca. 15-Minuten Takt, nur Wochenendverkehr

- Regionalbus-Korridore 200 (Richtung Gleisdorf / Weiz / Birkfeld), 300 (Richtung Gleisdorf / Hartberg / Pongau) und 400 (Richtung Gleisdorf / Ilz / Fürstenfeld) in der Elisabethstraße

Durch die in der Leechgasse verlaufende Radroute erfolgt der Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Fernwärme-Vorranggebiet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 6 der VO)

Die Baugrenz- und Baufluchtlinien folgen mit folgenden Ausnahmen dem gründerzeitlichen Gebäudebestand:

- Eckhaus Leechgasse 12 / Merangasse 2: Der schmale Flügel an der Merangasse (Zubau von 1860) kann hofseitig verbreitert werden, so dass er die Gebäudetiefe der Nachbarobjekte erreicht.
- Beethovenstraße 9a: Um der Hauptfassade des Palais Kottulinsky (nach dem im 20. Jahrhundert erfolgten Wegfall des Gartens) ein angemessenes Gegenüber zu schaffen, wird das nicht erhaltenswerte Objekt Beethovenstraße 9a durch eine winkelförmige Bebauung ersetzt (siehe unten).

Die Höhenentwicklung wird unter Bedachtnahme auf die Belichtungsverhältnisse (Straßenraumprofil) und die Ablesbarkeit der Baugeschichte des Gevierts festgesetzt:

- Elisabethstraße: keine Veränderung der bestehenden Höhen zulässig, insbesondere auch nicht bei dem kleinen Objekt Nr. 35, das aufgrund seiner besonders erhaltenswerten Charakteristik (siehe „Analyse des Gebäudebestandes“ im Anhang) nicht aufgestockt werden kann
- Leechgasse 10,12 und Merangasse 4,6: Die Häuser Leechgasse 10 und 12, Merangasse 2 – 6 sowie die Bebauung der gegenüberliegenden Seite der Merangasse bilden eine einheitliche biedermeierliche Bebauung. In der dem Erläuterungsbericht angeschlossenen Analyse des Gebäudebestandes ist die Baugeschichte des Gevierts kurz dargelegt. Der insbesondere in seiner Höhenentwicklung einheitliche Bestand ist das Produkt der seinerzeitigen Bauvorschriften und ein Ausdruck der frühgründerzeitlichen Baugesinnung. Aufstockungen wurden in dem Bereich aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit des Bestandes nicht zugelassen. Diese bzw. das hohe Gewicht des Erhaltungsinteresses begründet sich vor allem im prototypischen Charakter, welcher dem Ensemble bereits zu Zeiten des Erzherzog Johann zugemessen wurde, und daher in dem historisch-dokumentarischen Wert für die Entstehungsgeschichte der Grazer Altstadt.
(Anm.: Die einige Jahrzehnte später von Westen herangeführte und deutlich höhere Bebauung entspricht einer späteren (hochgründerzeitlichen) Haltung und Formensprache; es handelt sich also um eine *historische* Bruchstelle, die nicht als Begründung für die Zulässigkeit einer Aufstockung ausreicht.)
Aus den angeführten Gründen wird in Abstimmung mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission dem Erhalt dieser geschlossen erhaltenen biedermeierlichen Häuserzeile der Vorrang vor einer Nachverdichtung gegeben, obwohl diese raumplanungsfachlich wünschenswerte und beispielsweise eine Aufstockung um ein Geschoss bei der gegebenen Breite des Straßenraumes ohne ungebührliche Beschattung für bestehende Wohnungen möglich wäre.
- Beethovenstraße 3-7 und Leechgasse 2-8: keine Veränderung der bestehenden Höhen zulässig

Da die Bestandsgebäude fast ausnahmslos als erhaltenswert einzustufen und in einem guten Erhaltungszustand sind, wird ein Anreiz zu ihrem Erhalt geschaffen: beim Ersatz eines Gründerzeithauses durch einen Neubau sind die ursprünglichen Geschosshöhen wieder herzustellen, d.h. es kann durch einen Abbruch kein Zugewinn an Geschossfläche erzielt werden.

Gestalterische Vorgaben legen u.a. die Materialität der Fassaden (Putz), die Dachform (Satteldächer mit Ausnahme des Neubaus im Bereich Beethovenstraße 9), ein Verbot von straßenseitigen Balkonen und dgl. sowie von straßenseitigen Gaupen, sowie die zulässigen Abmessungen hofseitiger Gaupen fest. Im § 9 der Verordnung wird die Anbringung von Werbeeinrichtungen geregelt.

Im Innenhof bestehende Objekte dürfen nicht erweitert werden; die Schaffung neuer Flächen auf den jeweiligen Liegenschaften (z.B. Dachgeschossausbau) ist nur nach dem Abbruch des Hofobjektes zulässig.

Die Errichtung von Nebengebäuden ist unzulässig.

Zur Liegenschaft Palais Kottulinsky:

Das spätgründerzeitliche Palais Kottulinsky, 1853 von Georg Hauberrisser errichtet und 1892 von Georg Hönel umgebaut und mit einer späthistoristischen Fassadierung im neobarocken Stil versehen, zeichnet sich nicht nur durch hohe baukünstlerische Qualität und ein herrschaftliches Erscheinungsbild (Denkmalschutz) aus, sondern weicht auch als einziges Objekt im Geviert - und überhaupt als eines von wenigen Objekten im Gebietsbereich - von der städtebaulichen Typologie der Blockrandbebauung ab: es ist beinahe als freistehendes Palais konzipiert, zwar im Osten gekuppelt und dadurch Teil der geschlossenen Häuserzeile an der Elisabethstraße, jedoch nicht als Eckgebäude, sondern mit 3 repräsentativen Fassaden ausgeführt, wobei als Besonderheit die Schauseite (mit dreiaxsigem Mittelrisalit, kolossalem Balkon auf Steinkonsolen und Frontispiz) zwar straßenseitig, der *Eingang* jedoch hofseitig liegt. Entsprechend reich und qualitativ stellt sich die Gestaltung und Verzierung der Hoffassade mit repräsentativer Vorfahrt dar. Integraler Bestandteil dieser Konzeption war ein ca. 1.500m² großer Garten, der nördlich von einem langen und schmalen Stallgebäude eingefasst wurde.

Im 20. Jahrhundert wurde die nördlichen Gartenhälfte abgetrennt; es kam am Stallgebäude zu mehreren Um- und Zubauten sowie einer Freiflächengestaltung mit einer Einfriedung, welche die neue Trennungslinie optisch verstärkt. Die verbleibende Gartenfläche wurde als PKW-Abstellplatz genutzt. Durch diese Veränderungen hat das Palais die ihm in Größe und Gestaltung angemessene Freifläche verloren.

Die neobarocke Einfriedung an der Beethovenstraße stammt aus 1892 und steht unter Denkmalschutz; sie erstreckt sich auch auf die (abgetrennte) Liegenschaft Beethovenstraße 9 und verweist so auf die ursprüngliche Größe des Gartens.

Das Objekt Beethovenstraße 9a gehört historisch betrachtet zur Liegenschaft Palais Kottulinsky (Beethovenstraße 9 / Elisabethstraße 29); es wurde 1853 von Georg Hauberrisser als Stallgebäude errichtet und 1892/95 im Zuge der Umbauarbeiten am Palais von Georg Hönel umgebaut. Trotz mehrerer Um- und Zubauten im 20. Jahrhundert hat es den Charakter eines untergeordneten, ja beinahe eines Nebengebäudes beibehalten. Von der nördlich anschließenden straßenbegleitenden Bebauung der Beethovenstraße (3-7) unterscheidet es sich durch die Ausrichtung (nicht straßenbegleitend, sondern in die Tiefe des Hofes), die deutlich geringere Höhe und einfache Fassadengestaltung.

Die ursprüngliche neobarocke Einfriedung an der Beethovenstraße aus 1892 (siehe oben) wurde stark vereinfacht. Aufgrund der vielfachen Umbauten, die mit dem Verlust des ursprünglichen Charakters einhergingen, wird dieses Objekt als nicht erhaltenswert eingestuft.

Zielsetzung: Eine Wiederherstellung des ursprünglich vorhandenen Gartens erscheint angesichts der Eigentumsverhältnisse und mittlerweile bestehenden Bebauung unrealistisch. Daher soll auf der noch zur Verfügung stehenden Fläche ein angemessenes Gegenüber für das Palais entstehen. Dabei soll:

- das nicht erhaltenswerte Objekt Beethovenstraße 9a durch eine Blockrandbebauung von angemessener Höhe ersetzt werden und so...

- ... die (nach der Zerstörung des Palais-Gartens) nicht mehr angebrachte Unterbrechung in der Blockrandstruktur deutlich verkleinert werden
- die Neubebauung weniger tief in den Hof ausgreifen als der Bestand
- die verbleibende Freifläche von PKW-Stellplätzen freigehalten und teilweise als Grünfläche gestaltet werden
- als Verweis auf die Gartenanlage die denkmalgeschützte Einfriedung – so weit sie noch vorhanden ist - erhalten bleiben

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu auch § 7 der VO)

Jede Liegenschaft grenzt unmittelbar an Öffentliches Gut. Einer Stellungnahme der A 10/8 Abteilung für Verkehrsplanung entsprechend, sollen in der Leechgasse, Merangasse und Elisabethstraße keine Ein- und Ausfahrten vorgesehen werden. Bei den Bestandsobjekten der Beethovenstraße könnten Einfahrten nur mit massiven Eingriffen in die Bausubstanz und die Fassaden hergestellt werden.

Daher sieht das Planwerk ausschließlich im Bereich des Neubaus (Beethovenstraße 9a) mögliche Tiefgaragenein- und –ausfahrten vor. Oberirdische Stellplätze, sei es im Innenhof oder in die Häuser integriert, sind unzulässig.

Es sind keine Abtretungsflächen erforderlich:

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §§ 7 und 8 der VO)

Der Innenhof ist als Grünfläche zu gestalten.

Zwischen dem Palais Kottulinsky und dem Neubau (Bereich Beethovenstraße 9a) ist eine kleine, befestigte Platzfläche vorgesehen, was die gewählte städtebauliche Lösung (Abschluss des Blockrandes durch Schaffung eines Gegenübers für das Palais K.) unterstreicht, wird doch dadurch diese Fläche deutlich von den Gärten der anderen Liegenschaften unterstrichen. Eine öffentliche Zugänglichkeit dieser Platzfläche ist ausdrücklich erwünscht.

Entsprechend einer Stellungnahme der A 10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer werden zahlreiche Baumerhaltungsgebote im Planwerk festgelegt. Tiefgaragen sind mit einer Erdschüttung von 100cm zu überdecken und zu begrünen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 03.16.0 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.

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

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)

Beilagen: - Schrägluftbild (2007) von Süden auf das Planungsgebiet
- Analyse des Gebäudebestandes, erstellt von A 14, Frühjahr 2008