

A 14-K-762/2002-82

Graz, am 31.10.2003

Dok: \02.04\Erl-Be-Beschl

Schenn/Hö

## 02.04 Bebauungsplan

„Schützenhofgasse – Naglergasse -  
Nibelungengasse - Schillerstraße“

II. Bez., KG. St.Leonhard

## Beschluss

Teil des  
Beschlusses  
*MN*

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Auf der Liegenschaft Schützenhofgasse 25 und 27 des Herrn Friedrich Korbar plant Architekt Dipl.-Ing. Martin Kiesel die Errichtung eines 5-geschossigen Wohngebäudes mit zurückgesetztem 6. Geschoss und einer 2-geschossigen Tiefgarage.

Der Bebauungsplan legt auf der Liegenschaft Schützenhofgasse 35a und 37 der Frau Renate Adam fest, straßenseitig die Baulücke mit einem 4-geschossigen, hofseitig max. 5-geschossigen, Wohngebäude zu schließen. Die KFZ-Unterbringung erfolgt in einer Tiefgarage.

Von den Architekten wurde nach mehreren Gesprächen und Überarbeitungen Bebauungsentwürfe dem Stadtplanungsamt vorgelegt.

Die Bauvorhaben sind im Geviert Schützenhofgasse – Naglergasse – Nibelungengasse – Schillerstraße gelegen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das ca. 22.850 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 Bereich, 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.

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

Das Planungsgebiet weist eine infrastrukturell komplette, zentrale Lage auf und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen. Das Bebauungssystem der Blockrandbebauung in Zusammenhang mit geschützten Grünflächen erzeugt hochwertigste Wohnqualität und wird daher weiterhin aufrecht erhalten bzw. auch ergänzt.

Zu betonen ist die Nahelage des Geviertes zum Schillerplatz (mit öffentlicher Parkanlage) aber auch zum Stadtzentrum, sowie zu Universitätseinrichtungen.

Der Bau- und Raumordnungsausschuss wurde in der Sitzung am 7.5.2003 über die beabsichtigte Auflage des 02.04 Bebauungsplan – Entwurfes „Schützenhofgasse – Naglergasse – Nibelungengasse – Schillerstraße“ 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 22.5.2003.

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 24. Juni 2003 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 23.5.2003 – 4.7.2003 langten 70 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

In Erledigung der Einwendungen hat sich der 02.04 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

#### VERORDNUNG:

Hinzufügung des § 8 BEBAUUNGSDICHTE (Regelungen betreffend Bebauungsdichteüberschreitungen).

#### § 9

#### TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

Entfall der (ehemaligen) Absätze 3 und 7 (betreffend das nunmehr gegenüber dem Bebauungsplan – Entwurf entfallende Gebäude im Innenhof auf Gstk. 1371, Schützenhofgasse 35a).

#### §11

#### FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

Änderung des Absatzes 3: Die Erdüberdeckung von Tiefgaragendeckenkonstruktionen beträgt mindestens 70 cm.

§ 12  
BESTEHENDE GEBÄUDE

Entfall des Absatzes 2.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....  .....

PLANWERK:

Geänderter Verlauf der Baufluchtlinie auf der Liegenschaft Schützenhofgasse 29 (Vergrößerung des Vorgartenbereiches gegenüber dem Bebauungsplan – Entwurf)

Geänderter Verlauf der hofseitigen Baugrenzlinie auf der Liegenschaft Schützenhofgasse 25 und 27 (Reduzierung der Gebäudebreite gegenüber dem Bebauungsplan – Entwurf).

Geänderter Verlauf der Baufluchtlinie auf der Liegenschaft Schützenhofgasse 27 (Abstand zur östlichen Grundgrenze 9,00 m).

Entfall des Gebäudes im Innenhof Gstk.: 1371, Liegenschaft Schützenhofgasse 35a.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

**2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen**

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

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

Dazu wird aus dem Stadtentwicklungskonzept zitiert:

Kapitel „Funktionelle Gliederung:

Zur 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 dem 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 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 1,4.

Deckpläne und Karten:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Bebauungsplanerstellung zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung in Wohn- und Kerngebieten

Versorgung mit Fernwärme (Karte 3):

Erschlossenes Gebiet.

Räumliches Leitbild (Karte 4):

Altstadt mit weitgehender geschlossener, raumbegrenzender Bebauung bzw. Blockrandbebauung.

## 3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

### 3.1 Planungsgebiet, städtebauliche Umgebung und Rahmenbedingungen:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 22.850 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Kleinräumige Umgebung:

Die Schützenhofgasse weist beidseitig gründerzeitliche 2- bis 4-geschossige Altbauten-Blockrandbebauung mit Vorgärten auf. Die Schützenhofgasse mündet im Osten in den Park – Platzbereich Schillerplatz, Schillerstraße, Merangasse, Hallerschloßstraße. Die Schillerstraße ist durch eine einheitliche Verbauung in streng- und späthistorischen Stilformen, mit zum Teil vornehmen Fassaden, ausgerichtete Straße und weist im Bereich des Planungsgebietes Vorgärten mit einer Breite von ca. 3,50 m auf.

Die Nibelungengasse wird geprägt von einheitlicher Bebauung (Ende 19. – Anfang 20. Jahrhundert) mit späthistorischen Neorenaissance- und Neobarockfassaden.

Nordwestlich der Nibelungengasse befindet sich die Herz Jesu-Kirche. Diese Kirche repräsentiert eine Wandpfeilerkirche mit Unterkirche in neogotischen Stilformen. Als großer Rohziegelbau, in städtebaulich beherrschender Lage, akzentuiert der 102 m hohe Südwestturm den östlichen Stadtteil von Graz.

Die Naglergasse weist 3- bis 4-geschossige Gebäude (Altbaugeschosse) mit späthistorischen Stilformen in geschlossener Bauweise auf. Die vorgelagerten Vorgärten haben Breiten bis zu ca. 3,50 m.

Das Planungsgebiet weist eine infrastrukturell komplette, zentrale Lage auf. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist in hohem Ausmaß gegeben. Das Bebauungssystem der Blockrandbebauung in Zusammenhang mit geschützten Grünflächen (Innenhöfen) ermöglicht hochwertigste Wohnqualität.

Zu betonen ist die Nahelage des Geviertes zum Schillerplatz (mit öffentlicher Parkanlage), zum Stadtzentrum sowie zu Universitätseinrichtungen und anderen öffentlichen Einrichtungen wie z. B. der Nibelungenvolksschule in der Nibelungengasse 18 bis 20.

### 3.3 Topographie/Bestände – Objekte:

#### Schützenhofgasse 25 und 27:

2-geschossiger Altbestand in offener Bebauungsweise mit Satteldächern. Die Bauplatzgröße beider Liegenschaften beträgt 1941 m<sup>2</sup>.

#### Schützenhofgasse 29:

2-geschossiges Wohngebäude in offener Bebauungsweise mit Walmdach, Bauplatzgröße 666 m<sup>2</sup>.

#### Schützenhofgasse 31:

Im Bau befindliches 2 bis 4-geschossiges Wohnhaus mit Tiefgarage, in gekuppelter Bebauungsweise nach Nordosten für 8 Wohneinheiten. Existente Blutbuche im Bereich der Südostecke der Liegenschaft (Naturdenkmal).

#### Schützenhofgasse 33:

An 3 Seiten freistehendes 2-geschossiges Wohnhaus, welches an seiner östlichen Bauplatzgrenze eine Brandwand aufweist.

#### Schützenhofgasse 35a und 37:

Unpassend gegliederte und ungünstig situierte 1- bis 2-geschossige Altbaubestände in Verbindung mit einer Tennisanlage, Bauplatzgröße 2350 m<sup>2</sup>.

#### Schützenhofgasse 39 - 43:

Weist Gebäude in geschlossener Bebauungsweise mit Vorgärten zum Straßenraum auf. Ein Gastronomiebetrieb besteht im Gebäude-Nr.: 41.

#### Schillerstraße:

Die Gebäude Schillerstraße 44 bis 60 sind als 3 bis 4-geschossige Altbaubestände mit Satteldächern errichtet (größtenteils ausgebaute Dachräume) und einheitlich angelegten Vorgärten zur Straße. Geschäftsnutzungen in diesem Bereich sind: Bankfiliale, Friseur, Cafe.

Das Grundstück 1401 (im Anschluss an Hausnummer 46) stellt ein Potential einer noch zu schließenden Baulücke dar.

#### Nibelungengasse 26 – 38:

In geschlossener Bebauungsweise 3 bis 5-geschossige Altbauten mit Satteldächern ausgenommen die Liegenschaft Nibelungengasse 32, welche zwischen der Hausnummer 30 und 34 eine Baulücke bildet. Die Herz Jesu-Apotheke ist an der Ecke Nibelungengasse/Naglergasse situiert.

Eine Besonderheit bilden die einen „Gebäudezug“ darstellenden Häuser Nibelungengasse 32, 32a, 32b (mit der Einrichtung eines Kindergartens) und 32c, welche die Innenlage dieses Viertels quasi teilen. Die Gebäude 32 und 32a sind seitlich aneinander gebaut, die Gebäude 32b und 32c an einer Schmalseite. Das baubewilligte Gebäude Schützenhofgasse 31 wird an die südöstliche Brandwand des Gebäudes Nibelungengasse 32c angebaut.

#### Naglergasse:

Die Naglergasse 49 bis 59 stellt eine geschlossene, späthistorische Bebauung mit 3- bis 4-geschossigen Altbaubeständen (teilweise „hochgezogene“ Kellergeschosse) und Satteldächern dar. Auch hier bestehen einheitlich ca. 3,50 m breite Vorgärten mit qualitätsvoller, gärtnerischer Ausgestaltung.

Eine Besonderheit bildet das Gebäude Nr. 59 der „Julienhof“, ein 1905 errichtetes Gebäude, welches reich ausgeschmückte Jugendstilfassaden aufweist.

#### 3.4 Baumbestand, Naturdenkmal:

Auf der Liegenschaft Schützenhofgasse 31 existiert straßennahe ein Naturdenkmal (Blutbuche).

Die Innenlage des Viertels ist durchgrünt, teilweise sind hochwüchsige Einzelbäume vorfindlich.

#### 3.5 Infrastruktur – Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist inklusive Fernwärme infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

#### 3.6 Verkehrliche Erschließung:

##### a) Straßenmäßige Erschließung:

Das Bebauungsplanungsgebiet liegt im öffentlichen Gemeindestraßennetz.

##### b) In der Schillerstraße verkehrt die Tramlinie 3, in der Nibelungengasse die Buslinie 89 und in der Merangasse die Buslinie 63.

### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

#### 4.1 Bebauung, Maß der baulichen Nutzung

Als Planungs idee wird eine Aufnahme, Weiterentwicklung und Ergänzung der das Gebiet prägenden „Blockrandbebauung“ bzw. teilweiser „offener Blockrandbebauung“ (Schützenhofgasse 29) weiter verfolgt.

Auf den Liegenschaften Schützenhofgasse 25 und 27 ist die gekuppelte Bauweise nach Westen vorzusehen. In Zusammenhang mit dem Baubestand im Westen wird eine 5-geschossige Bebauung mit zurückgesetztem 6. Geschoss, eingegrenzt durch Baugrenzenlinien, Höhenzonierungslinien und Angabe der höchst zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht. Entsprechend dem Architektenentwurf ist ein Wohngebäude und eine 2-geschossige Tiefgarage (für 46 Kfz geplant - die konkrete Ausformung des Projektes bleibt einem Bauverfahren vorbehalten).

Auf dem Grundstück 1371 wird entsprechend dem östlichen, nachbarlichen Bestand die geschlossene Bauweise im Rahmen der Baugrenzlinien und der höchst zulässigen Gebäudehöhe festgelegt (Baulückenschließung). Entsprechend dem Architektenentwurf ist ein Wohngebäude mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup> geplant (die konkrete Ausformung des Projektes bleibt einem Bauverfahren vorbehalten). Die Unterbringung der Kfz erfolgt in einer Tiefgarage.

Für die Liegenschaften (im Rahmen der Blockrandbebauung) wurden durch Festlegung von Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien Abstimmungen der jeweiligen Baubestände – ausgenommen einzelne, bestehende Gebäude bzw. Gebäudeteile im Innenhofbereich vorgenommen. Die traufenseitigen Gebäudehöhen wurden in etwa in dem Ausmaß der bestehenden Traufenhöhen unter Berücksichtigung gebietsverträglicher Höhenanpassungen (Dachraumausbauten u.dgl.) festgelegt.

Eine Baulückenschließung in der Schillerstraße und in der Nibelungengasse, einzelne Aufstockungen sowie noch mögliche Dachraumausbauten stellen weitere Baupotentiale dar.

Bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen (außerhalb der im Planwerk eingetragenen Baugrenzlinien) sind Instandhaltungsmaßnahmen sowie Umbauten zulässig, nicht jedoch Zubauten (siehe § 12 der Verordnung).

Die Bebauungsdichte der Baubestände bezogen auf das gesamte Bebauungsplanungsgebiet beträgt inklusive der Dachgeschossausbauten im Mittel ca. 1,1 jedoch ohne Berücksichtigung der noch möglichen Baupotentiale.

In Zusammenhang mit §3(1) der Novelle der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl.61/2003 wurde der § 8 der Verordnung zum Bebauungsplan hinzugefügt, wonach in überwiegend bebauten Gebieten die im Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsdichteverordnung angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen im Bebauungsplan überschritten werden können (siehe § 8 der Verordnung zum Bebauungsplan).

Der Information halber wird festgestellt, dass insbesondere auf folgenden Liegenschaften die Bebauungsdichte von 1,4 durch den Bestand weit überschritten ist (Liste nicht vollständig):

Angaben in ca. Werten:

Schillerstraße 58: 2,35

Schillerstraße 60: 2,15

Nibelungengasse 26: 2,6

Nibelungengasse 38: 3,3

Naglergasse 57: 2,0

Die bestehende und zu ergänzende Blockrandbebauung bildet einen im Mittel ca. 135 m x 95 m großen, durchgrünzten Innenhof (unter Abzug der Bestandsgebäude im Innenhof, verbleiben ca. 11.500 m<sup>2</sup> begrünte Hoffläche).

Die Blockrandbebauung stellt die Abschirmung der Innenlagen von den Emissionen, welche von den umliegenden Straßen ausgehen sicher.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan wird die Wohnfunktion weiterhin gesichert und wird gebietsfremder Lärm vom Innenhof abgehalten.

#### 4.2 Verkehrsfunktionen

Durch die bestehenden und geplante Zu- und Ausfahrten zum Bebauungsplanungsgebiet sind die Verkehrsfunktionen als gegeben anzusehen.

Die Anschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit einer Straßenbahnlinie und 2 Buslinien in sehr gutem Ausmaß gegeben.

Die Errichtung von Kfz-Abstellplätzen ist nur in Tiefgaragen zulässig. Ein freies, oberirdisches Abstellen von Kfz wäre aus Gründen des enormen Flächenverbrauches (Versiegelung der Oberfläche) und aus Gründen der Einfügung in das Straßen- und Ortsbild nicht umsetzbar.

#### 4.3 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung:

Hinsichtlich der Grünausstattung wird auf §11 der Verordnung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden die Vorgärten geschützt und bei Errichtung von Tiefgaragen wird eine Begrünung durch die vorgeschriebene Erdüberschüttung von mindestens 70 cm abgesichert.

#### 5. Städtebauliche Kenngrößen:

Flächen in ca.-Angaben:

Fläche des Planungsgebietes: 22.850 m<sup>2</sup>

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte lt. Flächenwidmungsplan: 0,2 – 1,4

Bebauungsdichte im Bestand: Im Mittel ca. 1,1

Schützenhofgasse 25 und 27:

Bauplatzgröße: 1.941 m<sup>2</sup>

Gebäudehöhe traufenseitig: max. 16,00 m

Bauplatz: Gstk.: 1371

Bauplatzgröße: 2.350 m<sup>2</sup>

Gebäudehöhe traufenseitig: 13,50/ 16,00 m

Weitere Baulückenschließungen:

Gstk.: 1401, Schillerstraße

Gstk.: 1361, Nibelungengasse

Aufstockung: z. B. Schillerstraße 50

Dachraumausbauten:

Im Bebauungsplanungsgebiet bestehen:  
26 straßenseitige Bestandsgebäude  
7 hofseitige Bestandsgebäude

Begrünter Innenhof:  
Fläche ca. 11.500 m<sup>2</sup>

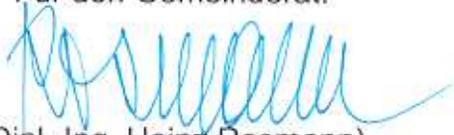
Bestandteil des  
Gemeinderatsausschusses  
Der Schriftführer: 

6. **Allgemeines:**

Der 02.04 Bebauungsplan „Schützenhofgasse – Naglergasse – Nibelungengasse  
- Schillerstraße“ enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen  
Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festle-  
gungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

  
(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)