

A 14-K-785/2003-11

Graz, am 31.10.2003

Dok: \03.07\EriBe-Beschl

Schenn/Hö

### 03.07 Bebauungsplan

„Wilhelm Kienzl-Gasse – Laimburggasse –  
Lange Gasse – Theodor Körner-Straße“

III. Bez., KG. Geidorf

### Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Auf der Liegenschaft Lange Gasse 24 – 30 des Herrn Günter Temmel – Glas- und Metallbetrieb ist die Errichtung eines 5-geschossigen Wohngebäudes mit zurückgesetztem 6. Geschoss und einer Tiefgarage geplant.

Das Bauvorhaben ist im Geviert Wilhelm Kienzl-Gasse – Laimburggasse – Lange Gasse – Theodor Körner-Straße gelegen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das ca. 11.480 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,4 ausgewiesen; ausgenommen sind die Liegenschaften Theodor-Körner-Straße 38 u. 40, welche im „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ – überlagert mit „Allgemeinem Wohngebiet“, ausgenommen Einkaufszentren, mit der Bebauungsdichte 0,3 – 2,0 liegen.

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 großflächigen Grünflächen im Innenhof ermöglicht hochwertige Wohnqualität.

Zu betonen ist die Nahelage des Gevierts zum Grazer Schlossberg, zum Geidorfplatz, zum Stadtpark sowie die fußläufige Erreichbarkeit des historischen Grazer Zentrums sowie der Mur und der damit verbundenen Geh- und Radwegachsen.

Der Bau- und Raumordnungsausschuss wurde in der Sitzung am 2.7.2003 über die beabsichtigte Auflage des 03.07 Bebauungsplan-Entwurfes „Wilhelm Kienzl-Gasse – Laimburggasse – Lange Gasse – Theodor Körner-Straße“ 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 24.7.2003.

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 3. September 2003 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 25.7.2003 bis 19.9.2003 langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Eine positive Stellung der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission zum Bebauungsplan existiert.

Der 03.07 Bebauungsplan hat sich in folgendem Punkt geändert.

#### VERORDNUNG:

Hinzufügung des § 7 BEBAUUNGSDICHTE (Regelungen betreffend Bebauungsdichteüberschreitungen)

Diese Änderung hat keine Rückwirkung 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 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. Davon ausgenommen sind die Liegenschaften Theodor-Körner-Straße 38 u. 40, welche im „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ – überlagert mit „Allgemeinem Wohngebiet“, ausgenommen Einkaufszentren, mit der Bebauungsdichte 0,3 – 2,0 liegen.

Eine „Richtfunkstrecke“ ist im Bereich des Planungsgebietes ersichtlich gemacht.

Das Bebauungsplanungsgebiet ist im Bereich der Lange Gasse teilweise von der Altstadtsschutzzone 3 nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 betroffen.

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):

Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts bzw. an der Theodor-Körner-Straße: Sondergebiet für öffentliche, zentrale Anlagen.

### 3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

#### 3.1 Planungsgebiet, städtebauliche Umgebung und Rahmenbedingungen:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 11.480 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Kleinräumige Umgebung:

Die Wilhelm Kienzl-Gasse 25 – 35 weist bestehende 3- bis 5-geschossige gründerzeitliche Gebäude mit Dachraumausbauten auf, welche ein geschlossenes Straßenbild erzeugen. Die Gebäudehöhen schwanken in diesem Bereich von ca. 14,00 m bis ca. 16,00 m und im Bereich punktueller, raumbildender Dachaufbauten bis ca. 20,00 m.

Nördlich der Wilhelm-Kienzl-Gasse besteht das 3-geschossige, mit Flachdach ausgestattete Gebäude für eine Volks- und Hauptschule und nördlich davon besteht die pädagogische Akademie, Hasnerplatz 11 und 12, erbaut um ca. 1909, als stattlicher Baukörper mit Fassaden in neoklassizistischer Stilform.

Im Bereich der Theodor-Körner-Straße dominiert das 8-geschossige, mit Flachdach versehene Haus Nr. 38, welche die berufspädagogische Akademie mit Studienbibliothek enthält. Westlich, gegenüberliegend weist das Haus Nr. 35 8 Geschosse auf. Im Eckbereich zur Lange Gasse ist eine Baustelle für die Neuerrichtung einer Wohnanlage in Vorbereitung.

Im Bereich der Lange Gasse ist eine städtebaulich heterogene Situation festzustellen. Das Wohnhaus Nr. 20 weist 7 Geschosse mit Penthouseausbildung auf.

Dieser karg gestaltete, mit Balkonen zur Straßenseite ausgebildete Baukörper stellt hinsichtlich seiner Höhenentwicklung, seiner Massivität und der architektonischen Ausbildung eine Art „Ausreisser“ dar, welcher nicht als Ziel und Orientierung für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes herangezogen werden kann.

Die Gebäude 32 und 34 stellen 4-geschossige, gut proportionierte und gestaltete Altbauten dar. Der Dachbereich ist mit vielgestaltigen, raumbildenden Elementen besetzt.

Südlich der Lange Gasse befinden sich zum Teil 1- bis 2-geschossige Gebäude, ausgenommen das Wohnhaus Nr. 31, welches stirnseitig zur Lange Gasse steht und 9 Geschosse sowie ein Penthouse aufweist. Das in seiner Gestaltung unzureichend ausgebildete Gebäude Lange Gasse 25 weist 6 Geschosse auf.

Die Gebäude Laimburggasse 29 – 33 weisen einheitliche 4-geschossige Altbauten auf. Das gegenüberliegende Gebäude 32 u. 34 ist 16-geschossig (Dominante).

Weiter östlich befindet sich die Anlage des Bischöflichen Gymnasiums mit ausgedehnten Grünflächen und Sportanlagen.

Das Planungsgebiet weist eine infrastrukturell komplette, zentrale Lage auf. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist in hohem Ausmaß gegeben.

### 3.3 Bestände – Objekte:

Das Planungsgebiet ist nahezu abgeschlossen in Form der Blockrandbebauung bebaut.

Lange Gasse 24 – 30:

1- bis 2-geschossige Gebäudeanlage, welche tief in den Innenhof reicht und straßenseitig auch Flugdächer aufweist (Fa. Glas-Metall-Temmel GmbH.)

### 3.4 Baumbestand:

Die Innenlage des Geviertes ist durchgrünt. Einzelne hochwüchsige Bäume sind Bestand der Innenhof-Grünausstattung.

### 3.5 Infrastruktur – Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist inklusive Fernwärme infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

Bestandteil des  
Gemeindeverkehrsplanes  
Der Schriftführer: *MP*

### 3.6 Verkehrliche Erschließung:

#### a) Straßenmäßige Erschließung:

Das Bebauungsplanungsgebiet liegt im öffentlichen Gemeindestraßennetz.

#### b) In der Lange Gasse/Theodor-Körner-Straße verkehren die Tramlinie 4 u. 5, in der Wickenburggasse die Buslinien 58 u. 63.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Bebauung, Maß der baulichen Nutzung:

Als Planungsidee wird eine Aufnahme und Weiterentwicklung der im Gebiet befindlichen „Blockrandbebauung“ verfolgt.

Auf den Liegenschaften Lange Gasse 24 - 30 ist die geschlossene Bauweise vorzusehen. In Abstimmung mit dem maßgeblichen, nachbarlichen Baubestand wird eine 5-geschossige Bebauung mit zurückgesetztem 6. Geschoss, eingegrenzt durch Baugrenzl原因en, Höhenzonierungslinien und Angabe der höchst zulässigen traufenseitigen Gebäudehöhe ermöglicht.

Für die Liegenschaften im Rahmen der Blockrandbebauung wurden durch Festlegung von Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en 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 festgelegt.

Eine Baulückenschließung an der Ecke Theodor-Körner-Straße – Lange Gasse, 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 Baugrenzl原因en) sind Instandhaltungsmaßnahmen sowie Umbauten zulässig, nicht jedoch Zubauten (siehe § 11 der Verordnung).

Die Bebauungsdichte der Baubestände bezogen auf „Allgemeines Wohngebiet“ beträgt inklusive der Dachgeschossausbauten im Mittel ca. 1,9.

Die Bebauungsdichte der Baubestände bezogen auf das „Kern- Büro und Geschäftsgebiet“ – überlagert mit „Allgemeinem Wohngebiet“ beträgt inklusive der Dachgeschossausbauten im Mittel ca. 3,1.

Der Information halber wird festgestellt, dass insbesondere auf folgenden Liegenschaften die Bebauungsdichte von 1,4 durch den Bestand weit überschritten ist  
Angaben in ca. Werten:

Lange Gasse 20/Laimburggasse 25 und 27: ca. 3,1

Wilhelm Kienzl-Gasse 25: ca. 2,4

Theodor-Körner-Straße 38: ca. 2,7

Die Hinzufügung des § 7 BEBAUUNGSDICHTE in der Verordnung zum Bebauungsplan erfolgte auf Grund der Novelle zur Bebauungsdichteverordnung 1993 und enthält Regelungen betreffend Bebauungsdichteüberschreitungen.

Die bestehende und zu ergänzende Blockrandbebauung bildet einen im Mittel ca. 90 m mal 66,5 m großen, durchgrüntem Innenhof - unter Abzug der abzurechnenden Bestandsgebäude im Innenhof - verbleiben ca. 6.000 m<sup>2</sup> begrünte Hoffläche.

Im Falle einer Baulückenschließung stellt diese eine 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 weiterhin gebietsfremder Lärm vom Innenhof abgehalten.

#### 4.2 Verkehrsfunktionen:

Durch die bestehenden und geplanten Zu- und Ausfahrten zu den Liegenschaften im Bebauungsplanungsgebiet sind die Verkehrsfunktionen als gegeben anzusehen.

Laut § 4 der Verordnung beträgt die Fläche zur Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Grundstückes 286 in der Lange Gasse ca. 23 m<sup>2</sup>. Die Fläche zur Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Grundstückes 279 in der Laimburggasse beträgt ca. 124 m<sup>2</sup>.

Die Aufschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit der Straßenbahnlinie 4 und 5 sowie die 2 Buslinien 58 und 63 in sehr gutem Ausmaß gegeben.

Die Errichtung von KFZ-Abstellplätzen ist nur in Tiefgaragen zulässig (ausgenommen bestehende, bewilligte KFZ-Abstellflächen).

4.3 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung:

Hinsichtlich der Grünausstattung wird auf § 10 der Verordnung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan wird der Innenhof 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: 11.480 m<sup>2</sup>

Verwendungszweck:

„Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte : 0,2 – 1,4

„Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ überlagert mit

„Allgemeinem Wohngebiet“, ausgenommen Einkaufszentren.

Bebauungsdichte 0,3 – 2,0

Lange Gasse 24 – 30:

Baulückenschließung

Bauplatzgröße: 1.885 m<sup>2</sup>

Gebäudehöhe traufenseitig: max. 16,00 m

Weitere Baupotentiale:

Baulückenschließung:

Gstk.: 291/7 Ecke Theodor-Körner-Straße/Lange Gasse 40

Aufstockungen sowie Dachraumausbauten.

Im Bebauungsplanungsgebiet bestehen:

19 straßenseitige Bestandsgebäude

6 hofseitige Bestandsgebäude

Begrünter Innenhof:

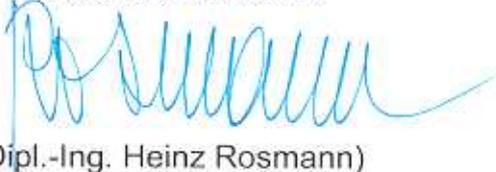
Fläche ca. 6.000 m<sup>2</sup>

6. Allgemeines:

Der 03.07 Bebauungsplan „Wilhelm-Kienzl-Gasse – Laimburggasse – Lange Gasse – Theodor-Körner-Straße“ enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Rosmann', written over a faint blue line.

(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)