

A 14-K-812/2003-11

Graz, am 27.8.2004

Dok: \03.10\ErlBe

Schenn/Hö

03.10 Bebauungsplan

„Grabenstraße – Richard-Wagner-Gasse –
Bergmannngasse – Franckstraße“

III.Bez., KG. Geidorf

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Auf der Liegenschaft Kirchengasse 2, Gstk. 970, Eigentümer Steirische Kulturvereinigung, ist die Errichtung eines 3 – geschossigen Gebäudes mit Pult- bzw. Flachdach und 6 KFZ – Abstellplätze geplant. Längs der Kirchengasse ist in einem ca. 4,50 m breiten Grünstreifen die Pflanzung einer Baumreihe beabsichtigt.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das ca. 36.600 m² 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 geschlossenen Siedlungsbereich mit Innenhöfen und Vorgärten, 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.

Um zur räumlichen Entwicklung dieses Bereiches und um für den Bebauungsplan eine Grundlage zu erhalten, wurde Frau Architekt Dipl.-Ing. Marlies Binder vom Stadtplanungsamt beauftragt eine städtebauliche Untersuchung durchzuführen und darauf aufbauend ein Gestaltungskonzept zu erstellen. Auf dieser nun vorliegenden Basis erfolgte die endgültige Ausformulierung des Bebauungsplan-Entwurfes.

Das Planungsgebiet weist eine infrastrukturell komplette, zentrale Lage auf. Das Bebauungssystem der Blockrandbebauung bzw. der „offenen Blockbebauung“ erzeugt in Zusammenhang mit den bestehenden, großen begrünten Innenanlagen hochwertiges, städtisches Milieu.

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 12.05.2004 über die beabsichtigte Auflage des 03.10 Bebauungsplan-Entwurfes „Grabenstraße – Richard-Wagner-Gasse – Bergmannsgasse - Franckstraße“ 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 26.5.2004.

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 28. Juni 2004 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 27.5.2004 bis 8.7.2004 langten 4 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Der 03.10 Bebauungsplan hat sich in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 9

PKW-Abstellplätze

Formulierungsänderung der Absätze 1 und 2 unter Beibehaltung des Festlegungsinhaltes.

PLANWERK:

Geänderter Verlauf der Baugrenzlinien (in Entsprechung zu § 13 Abstände Stmk Baugesetz) im Bereich des Gstk.:872/4 – Lage des Gstk an der Bergmannsgasse.

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 in geschlossenen Siedlungsbereichen, Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes bei Einbauten und Tiefgaragen
- Tiefgaragen nur mit Oberflächenbegrünung
- Entsigelung 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.

Gebäude für welche Denkmalschutz besteht sind im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht (überholter Stand).

Die unter Denkmalschutz stehenden Bestände wurden im Bebauungsplan aktualisiert ersichtlich gemacht.

Das Bebauungsplanungsgebiet ist von der AltstadtSchutzzone 3 nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 betroffen.

Deckpläne und Karten:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Bebauungsplanerstellung zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung in „geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten“.

Verkehrslärmkarte (Karte 2):

Grabenstraße	70 – 75 dB
Bergmannngasse	70 – 75 dB
Richard-Wagner-Weg	40 – 45 dB
Kreuzgasse	55 – 60 dB
Kirchengasse	40 – 45 dB
Franckstraße	50 – 55 dB

Versorgung mit Fernwärme und Erdgas (Karte 3):

Erschlossenes Gebiet mit Fernwärme

Im Bereich der Richard-Wagner-Gasse besteht Erdgasversorgung.

Räumliches Leitbild (Karte 4):

„Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts“ bzw. an der Bergmannngasse – „AHS Kirchengasse“ als „Sondergebiet für eine öffentliche, zentrale Einrichtung“

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet, städtebauliche Umgebung und Rahmenbedingungen:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 36.600 m².

3.2 Kleinräumige Umgebung:

Die Grabenstraße weist eine hauptsächlich geschlossene, 2 – 4 geschossige Bebauung aus der Biedermeierzeit bzw. aus der Gründerzeit auf. Als Dachform herrscht das steil geneigte Satteldach vor. Die Grabenstraße stellt eine wichtige Nord-Süd-Verkehrsverbindung dar.

Aus baukultureller Sicht ist die Kirchengasse Nr. 1 (ehemaliges Marieninstitut sowie das Gebäudeensemble Grabenstraße Nr. 24-30, das Haus Nr. 36, aus 1690, mit Fassaden mit geometrischen Putzfeldern (ein Unterschutzstellungsverfahren entsprechend dem Denkmalschutzgesetz wurde eingeleitet) sowie das Priesterheim in der Bergmannngasse 25 erwähnenswert.

Die Grabenkirche, Pfarrkirche heiliger Johannes d. T. und das ehemalige Kapuzinerkloster stellen einen barocken Kirchenbau aus dem 17. Jhd. dar. Der Pfarrhof, die ehemalige Klosteranlage, ist an die Kirche im Süden angebaut und hat im Westen einen mit einer Mauer umgebenen Garten.

Die Kirchengasse erweitert sich zu einem kleinen Platz (Kirchenvorplatz) und verläuft als Geh- und Radweg, nördlich der Kirche, bis zur Bergmannngasse.

Die Bergmannngasse weist beidseitig der Straße teilweise Blockrandbebauung bzw. teilweise offene Blockbebauung auf und enthält 2- bis 4-geschossige Altbaubestände sowie die als Fremdkörper wirkenden 9-gesch. Neubauten, wie z.B. die Gebäude Haus Nr. 40, 45 und 46-48. In der Bergmannngasse sind spät-historische Bebauungen mit repräsentativen Fassaden (vereinzelt auch mit Jugendstilmotiven) hervorzuheben.

Unter Denkmalschutz steht das Priesterheim Bergmannngasse 25. Das Gebäude ist freistehend und dominant. Im Süden ist ein im Vergleich zum Straßenniveau tieferliegender, vorgelagerter Gartenbereich.

Die AHS – Kirchengasse ist aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht, ein moderner, attraktiver Schulbau. Hofseitig bestehen großzügige Freiflächen.

Die Franckstraße enthält im Süden eine geschlossene Bebauung mit späthistorischen, 3-geschossigen Gebäuden mit Neorenaissance-Fassaden.

Das Planungsgebiet weist eine infrastrukturell komplette, zentrale Lage auf.

3.3 Baumbestand:

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

3.4 Infrastruktur – Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist inklusive Fernwärme bzw. Erdgas infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

3.5 Verkehrliche Erschließung:

a) Straßenmäßige Erschließung:

Das Bebauungsplanungsgebiet liegt im öffentlichen Gemeindestraßennetz und an den Landesstraßen – Grabenstraße und Bergmannngasse.

- b) In der Bergmannngasse und der Grabenstraße verkehrt die Buslinie 41.
Außerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen die öffentlichen Verkehrsmittel:
Theodor-Körner-Straße: Tramlinie 4 und 5
Humboldtstraße: Buslinie 58 und 63
Grillparzerstraße: Buslinie 31

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung, Maß der baulichen Nutzung:

Als Planungsidee wird eine Aufnahme und Weiterentwicklung der im Gebiet befindlichen „Blockrandbebauung“ bzw. der offenen Blockbebauung angestrebt.

Auf der Liegenschaft Kirchengasse 2 ist eine maximal 3-geschossige Bebauung in gekuppelter Bauweise nach Süden vorzunehmen. Der Gebäudeabstand zur Kirchengasse beträgt mindestens 4,50 m womit eine Akzentuierung des Straßenraumes mittels einer Baumreihe erzielt wird.

Im Bereich der Franckstraße / Bergmannngasse auf Gstk. 968/1 ist die Errichtung eines höchstens 3 geschossigen Gebäudes möglich, wobei der kreuzungsnahen Bereich von Bebauung freizuhalten ist (Blick auf das Priesterheim vom Kreuzungsbereich aus wird erhalten). Nördlich des Heimes ist ein maximal 4 geschossiger Zubau zulässig.

Die Einmündung der Kirchengasse in die Bergmannngasse ist durch die Pflanzung von 4 Bäumen (in geometrische Anordnung – siehe Eintragung im Planwerk) zu betonen.

Längs der Bergmannngasse und der Kreuzgasse ist auf den Gstk. 872/4 und 877/1 die Errichtung einer straßenbegleitenden Bebauung für ein höchstens 4-geschossiges Gebäude zulässig. Damit wird die beidseitig der Bergmannngasse, den Gebietscharakter prägende Bebauung komplettiert. Der Abstand zur Straßenfluchtlinie beträgt zur Herstellung von Vorgärten 4,00 m.

Durch die Festlegung von Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en und Höhenzonierungslinien werden Abstimmungen der jeweiligen Baubestände – ausgenommen einzelne, bestehende Gebäude bzw. Gebäudeteile im Innenhofbereich vorgenommen. Die traufenseitigen Gebäudehöhen werden zumeist in etwa in dem Ausmaß der bestehenden Traufenhöhen unter Berücksichtigung gebietsverträglicher Höhenanpassungen festgelegt.

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意思inien) sind Instandhaltungsmaßnahmen sowie Umbauten zulässig, nicht jedoch Zubauten.

Aufbauten über der traufenseitigen maximalen Gebäudehöhe, im Bereich des Dachgeschosses sind zulässig, wenn sie innerhalb eines Profils von 45° liegen (Ermöglichung eines zurückgesetzten Geschosses).

Eine Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte von 1,4 ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl意思inien, traufenseitige Gebäudehöhe, zuzüglich eines Ausbaues im Dachgeschossbereich etc.) zulässig.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan wird die hauptsächliche Wohnfunktion weiterhin gesichert und wird weiterhin gebietsfremder Lärm von den Innenhöfen 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 877/1 in der Kreuzgasse ca. 70 m².

Die Fläche zur Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Grundstückes 955/1 und 956/20 in der Kirchengasse beträgt in Summe ca. 160 m².

Die Aufschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist (siehe Punkt 3.5) gegeben.

Die Errichtung von KFZ-Abstellplätzen ist nur in Tiefgaragen oder in Hauptgebäuden integriert zulässig. Offene Kfz-Abstellplätze in Innenhofbereichen sind nicht zulässig.

4.3 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung:

Die Bebauungsplanfestlegungen sichern bestehende Freiflächen bzw. die von Bebauung freizuhaltenen Flächen mittels der im Planwerk eingetragenen Baugrenzl意思inien (Schutz der Innenbereiche und der Vorgärten) ab.

Bei Errichtung von Tiefgaragen wird eine Begrünung durch die vorgeschriebene Erdüberschüttung von mindestens 70 cm abgesichert, Flachdächer sind zu begrünen.

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

5. **Städtebauliche Kenngrößen:**

Flächen in ca. - Angaben:

Fläche des Planungsgebietes: 36.600 m²

Verwendungszweck:

„Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte : 0,2 – 1,4

Baupotentiale:

Kirchengasse 2, Gstk. 970:

Neubau in gekuppelte Bauweise zu Gebäude Grabenstraße 20

Bauplatzgröße: ca. 1.000 m²

Geplantes Baupotential: ca. 1.050 m² Bruttogeschossfläche

Geplante Bebauungsdichte: ca. 1,05

Gebäudehöhe traufenseitig: max. 11,00 m

Weitere Baupotentiale:

Neubau längs der Bergmannngasse auf Gstk. 872/4 und längs der Kreuzgasse auf Gstk. 877/1, max. traufenseitige Gebäudehöhe: 14,00 m

Neubau Franckstraße/Bergmannngasse auf Gstk. 968/1,

max. traufenseitige Gebäudehöhe: 11,00 m

Zubau Priesterheim Bergmannngasse auf Gstk. 967/1,

max. traufenseitige Gebäudehöhe: 14,00 m

Aufstockungen sowie Dachraumausbauten.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

6. **Allgemeines:**

Der 03.10 Bebauungsplan „Grabenstraße - Richard-Wagner-Gasse - Bergmannngasse - Franckstraße“ 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 und die Festlegungen Grünpflanzungen betreffend in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)