

A 14-K-752/2002-16

Graz, am 12.08.2002

02.03 Bebauungsplan
„Gartengasse/Naglergasse“
II. Bez., KG. St.Leonhard

Wi/Wi

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die Allgemeine Wohnbaugesellschaft m.b.H. (ALWOG), Beethovenstraße 17, 8010 Graz, wurde vom Grundstückseigentümer der Liegenschaft Gartengasse/ Ecke Naglergasse, der Fa. STRABAG AG, beauftragt für die Grundstücke Nr. 632, 633 und 634 der KG St.Leonhard ein Wohnbauvorhaben zu projektieren und ersucht um Erstellung eines Bebauungsplanes, um die Liegenschaft für Wohnbauzwecke nutzen zu können.

Die Größe des Bauplatzes beträgt 2.261 m² brutto laut Grundbuchsauszug vom 05.12.2001.

Der Bauplatz liegt in dem Straßengeviert Gartengasse/Naglergasse/Morellengasse und Schillerstraße.

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

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 1,2 und im 3.0 Flächenwidmungsplan (Gemeinderatsbeschluß vom 04.07.2002) als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4 ausgewiesen.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan (Gemeinderatsbeschluß vom 04.07.2002) liegt der Bauplatz in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Von der planenden Wohnbaugesellschaft wurde Anfang 2002 ein detaillierter Bebauungsentwurf für den Bauplatz dem Stadtplanungsamt vorgelegt.

Das Bebauungskonzept wurde vom Stadtplanungsamt geprüft und in Zusammenarbeit finalisiert.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Umsetzung dieses Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes am Bauplatz der STRABAG dar.

Es ergibt sich am Bauplatz ein Baupotential von insgesamt ca. 44 - 47 Wohneinheiten.

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen für den Bauplatz u.a. folgende Unterlagen vor:

- Bebauungs- und Gestaltungskonzept u.a. mit Grundrissen, Fassadenabwicklungen, Modellfotos
- Modell der Bebauung
- Axonometrie der Bebauung
- Grundbuchsauszüge
- Geometerplan (Lageplan mit Höhen) von DI Mussack vom 15.05.2001

Für das weitere Planungsgebiet des Bebauungsplanes, den Gebietsbereich des Straßengeviertes Gartengasse/Naglergasse/Morellenfeldgasse/Schillerstraße wurde eine photogrammetrische Luftbildauswertung durch das Stadtvermessungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Innerstädtischen Wohngebietes hoher Dichte“ sicherzustellen.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 24.05.2002 bis zum 05.07.2002 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 vom 23.05.2002.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der zum Bauplatz angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich mit Zustellnachweis über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunftstätigkeit.

Es erfolgte auch eine Bürgerinformation am 03.07.2002 in einem Hörsaal in der Technischen Universität Graz unter Anwesenheit des zuständigen Stadtsenatsreferenten und der planenden Wohnbaugesellschaft.

Während der Auflage konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten 6 Einwendungen (davon 4 nahezu gleichlautend) im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Behandlung der Einwendungen ergaben sich Änderungen gegenüber dem Auflageplan im Anschluß an das nördliche Gebäude Gartengasse 11.

Es wurde im Sinne der Einwendungen die „innere Baugrenzlinie“ gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf um 1,60 m bzw. 1,20 m zurückgenommen. Damit ist der Vorsprung des geplanten Gebäudes nahezu gleich dem Vorsprung, den das

Gebäude Gartengasse 11 selbst mit seinem großen Erker zum Innenhof einnimmt. Zudem ist der Abstand des Vorsprunges des geplanten Gebäudes mit 9,50 m von der Nachbargrundgrenze sehr groß gehalten (vergleichsweise beträgt der Abstand des Vorsprunges des Nachbargebäudes ca. 3,50 m).

Damit konnte auf den Einwand der Nachbarn zum Teil reagiert werden und dennoch ein wesentliches Charakteristikum der Planung, nämlich den engen Straßenraum der Gartengasse für die gegenüberliegende Bebauung etwas aufzuweiten, beibehalten werden.

Es wurde auch die Einwendung, daß die bestehenden überalterten Pappeln durch geeignete Neupflanzungen ersetzt werden sollten, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch diese Änderungen im Sinne der Einwendungen entstehen keine Rückwirkungen auf Dritte.

2. Bestandssituation, Lage und Erschließung

2.1 Bauplatz:

Der Bauplatz umfaßt folgende Grundstücke der KG St.Leonhard:

Grundstück Nr. 632: Gesamtfläche laut Grundbuch 1.844 m².

Grundstück Nr. 633: Gesamtfläche laut Grundbuch 380 m².

Grundstück Nr. 634: Gesamtfläche laut Grundbuch 37 m².

Die gesamte Bauplatzfläche beträgt daher 2.261 m².

2.2 weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Im Straßengeviert Gartengasse/Naglergasse/Morellenfeldgasse und Schillerstraße liegen noch weitere 19 Liegenschaften (alle bebaut) mit einer Gesamtfläche von 9.856 m².

Damit ergibt sich eine Fläche für den Bebauungsplan von insgesamt 12.117 m².

2.3 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Graz im dicht bebauten Gründerzeitviertel zwischen der Leonhardstraße im Nordwesten und der Sparbersbachgasse im Südosten.

Der Gebietsbereich wird u.a. durch gründerzeitliche Althausbebauung, durch ein klar geordnetes Straßennetz, durch die überwiegende Wohnbebauung und die Nahlage zu der Technischen Universität Graz bestimmt.

Kleinräumige Umgebung zum Bauplatz:

Im Norden:

Gründerzeitliche Gebäude, 4-geschossig (hohe Altgeschosse - Schillerstraße 14 - 26); teilweise neuere Erweiterungen (z.B. Aufstockung beim nördlichen Nachbargebäude Gartengasse 11), teilweise Büronutzungen.

Im Osten:

Gründerzeitliche Gebäude, 3- und 4-geschossig (hohe Altgeschosse), einen ausgeprägten Innenhof umschließend; eine Ergänzung aus neuerer Zeit – Morellenfeldgasse 19, 5-geschossig.

Im Südosten:

Nachbargebäude Naglergasse 19, 5-geschossig entlang der Naglergasse und 6- und 7-geschossig im querliegenden Gebäudeteil Naglergasse 19A. Als Nutzung ist hier ein Lehmädchenheim der Wirtschaftskammer gegeben.

Im Westen:

gründerzeitliche Wohnbebauung entlang der Gartengasse 2 1/2-geschossig bis 4-geschossig (hohe Altgeschosse). Weiter im Westen befindet sich der Wohnbereichspark „Lessingpark“.

Im Süden:

Gründerzeitliche Wohnbebauung 4-geschossig (hohe Altgeschosse) und eine Ergänzung aus neuerer Zeit, 5 1/2-geschossig. Als hohes Gebäude ist vis-à-vis zum Bauplatz das gründerzeitliche Gebäude Naglergasse 10 mit einer Traufenhöhe von ca. 20,00 m und einer Firsthöhe von ca. 25,30 m gegeben.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Norden entlang der Schillerstraße, im Osten entlang der Morellenfeldgasse, im Süden entlang der Naglergasse und im Westen entlang der Gartengasse sind jeweils ausgeprägte, gründerzeitliche, straßenbegleitende Bauungen gegeben.

Es ist erkenntlich, daß die Bebauung im Gebiet jeweils abschließende Höfe bildet, wodurch sich ruhige Innenhöfe im Gegensatz zu den Straßen ergeben.

2.4 Topographie/bestehende Objekte/Baumbestand:

Bauplatz:

Der Gebietsbereich ist eben. Auch der Bauplatz ist eben.

Es befindet sich am Bauplatz ein zweigeschossiges Altgebäude (hohe Altgeschosse) mit ausgebautem Walmdach, welches als Bürogebäude (Zweigniederlassung der Fa. STRABAG) genutzt wird. Das Gebäude ist mit einer „formlosen“ Fassade gegeben und nicht erhaltenswert. Weiters ist ein kleines Nebengebäude vorhanden. Die Gebäude sollen abgebrochen werden.

Am Bauplatz befindet sich weiters ein Pkw-Parkplatz mit ca. 50 Pkw-Stellplätzen in offener Aufstellung. Die Zufahrt dazu erfolgt von der Gartengasse aus.

Als größerer Baumbestand sind im Südosten 4 ältere Pappeln und entlang der Nordgrenze 3 ältere Pappeln, 1 jüngere Linde, 2 jüngere Ulmen und 1 Fichte vorhanden.

In der Mitte vom Grundstück Nr. 632 befindet sich ebenso eine Fichte.

Weiteres Planungsgebiet:

Im weiteren Planungsgebiet befinden sich im Straßengeviert Gartengasse/Naglergasse/Morellenfeldgasse und Schillerstraße insgesamt 19 weitere Liegenschaften - siebzehn 3- bis 4-geschossige gründerzeitliche Wohngebäude zumeist mit hohen Gebäudesockeln und hohen Altgeschossen, eine 5-geschossige Ergänzung aus den 80er Jahren und als östlicher Nachbar zum Bauplatz das 5- bis 7-geschossige Lehmädchenheim der Wirtschaftskammer.

Die Gebäude sind dabei um einen ca. 130 m langen und ca. 43 m breiten Innenhof angeordnet.

Bis auf die Ecke des Straßengeviertes, welche der gegenständliche Bauplatz einnimmt, ist der Innenhof durch die Bebauung von den Straßen abgeschirmt.

Im Innenhof sind ein 2-geschossiges Hofgebäude (Schillerstraße 26a) und ein 1-geschossiges Nebengebäude (bei der Liegenschaft Schillerstraße 24) vorhanden.

In dem Innenhof sind - bis auf einige Stellplätze beim Lehmädchenheim - keine offenen Pkw-Stellplätze gegeben. Einmal ist eine Einzelgarage beim Hofgebäude Schillerstraße 26a vorfindlich.

Bei dem Gebäude Morellenfeldgasse 19 erfolgt die Pkw-Parkierung in einer ebenerdigen Garage, welche im Hauptgebäude integriert ist.

Bei den gründerzeitlichen Gebäuden sind dadurch, daß zumeist keine Einfahrten vorhanden sind und infolge der zumeist mit einem Gebäudesockel angehobenen Erdgeschosse auch keine Einfahrten herstellbar sind, sowie dadurch, daß die Liegenschaften für die Errichtung von Tiefgaragen generell zu klein sind, keine Pkw-Parkierungen vorhanden.

Der Innenhof ist als Wohnhof gegeben und mit einigem Baumbestand ausgestattet (ca. 15 größere Bäume außerhalb des Bauplatzes).

Die Bebauungsdichte im weiteren Planungsgebiet beträgt inklusive der ausbaubaren Dachgeschosse ca. 2,30, wobei die Eckbauplätze im Straßengeviert eine höhere Bebauungsdichte aufweisen, da sie kaum Gartenflächen beinhalten und dort Bebauungsgrade von 0,8 bis 0,9 gegeben sind.

Damit kann festgestellt werden, daß auf den Eckbauplätzen im Gebiet die Bebauungsdichten gemäß dem Flächenwidmungsplan überschritten werden, da sie naturgemäß eine größere Bebauung im Verhältnis zur Bauplatzfläche als die straßenbegleitenden Bauplätze zulassen.

2.5 Umwelteinflüsse:

Verkehrsimmissionen aus den anliegenden Straßen sind in der üblichen Weise in dem Gründerzeitviertel gegeben, wobei die Gartengasse als Verbindung der Rechbauerstraße mit der Leonhardstraße den meisten Verkehr zeigt, jedoch keine Vorrangstraße oder Durchzugsstraße ist.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept – Stadtklimaanalyse Graz):

- Klimatische Besonderheiten:
Wärmeinsel, nachts Kaltluftabfluß aus den Seitentälern

2.6 Infrastruktur:

Der Bereich ist mit allen infrastrukturellen Einrichtungen voll erschlossen.

2.7 Verkehrsmäßige Erschließung:

Öffentlicher Verkehr:

Entlang der Leonhardstraße im Nordwesten führen die Straßenbahnlinien 1 und 7 (Haltestellen vom Bauplatz ca. 200 m entfernt), in der Sparbersbachgasse befindet sich die Straßenbahnlinie 3 (Haltestellen vom Bauplatz ca. 300 m entfernt).

Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt im öffentlichen Straßennetz, wobei die Gartengasse die Haupteerschließung darstellt.

Am Bauplatz soll eine Tiefgarage errichtet werden, deren Zufahrt von der Gartengasse aus erfolgt. Auch jetzt ist dort die Einfahrt für den vorhandenen Parkplatz für 50 Pkw-Stellplätze gegeben. In der Tiefgarage können ca. 44 Stellplätze errichtet werden. Die Tiefgarage ist dabei so weit von der Nordgrenze abgerückt, daß der Baumbestand im Norden des Bauplatzes weitestgehend erhalten werden kann.

2.8 Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Er liegt gemäß dem Deckplan 4 zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz in einem Fernwärme-Vorranggebiet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Bauplatz:

Verkehrsanlagen:

Die Erschließung des Bauplatzes erfolgt von der Gartengasse aus. Es wird eine Tiefgarage errichtet.

Offene, oberirdische Stellplätze sind sodann nicht mehr zulässig.

Bebauung:

Das Bebauungskonzept zeigt eine gebietsentsprechende geschlossene Bebauung, daher das Anbauen an die bestehenden Feuermauern der Nachbargebäude Gartengasse 11 und Naglergasse 19.

Es schließen hier jeweils 4 1/2-geschossige Gebäudeteile an die Nachbargebäude an, wobei die Giebelwände der Nachbargebäude nicht überragt werden.

Festzustellen ist dazu, daß Bauführungen in der heutigen Zeit generell niedrigere Geschoßhöhen als die hohen Altgeschosse der gründerzeitlichen Bebauung zeigen.

An der Ecke der Gartengasse mit der Naglergasse weicht das geplante Gebäude etwas von den Straßenfluchtlinien zurück, so daß sich dadurch eine Gliederung der straßenbegleitenden Fassaden und eine Aufweitung der Straßenräume ergeben.

Mit der Aufweitung des Straßenraumes wird diesem mehr an „Licht und Luft“ gegeben, gerade auch deswegen, weil sich gegenüber zur geplanten Bebauung das hohe Gebäude Naglergasse 10 befindet. Zudem wird dadurch eine freie Sicht auf den dortigen, hohen, gut gestalteten Eck-Erker dieses Gebäudes ermöglicht.

Das Gebäude ist in jenem Bereich, wo es von den Straßenfluchtlinien etwas zurückweicht, 5 1/2-geschossig ausgebildet. In der Dachzone des Gebäudes befindet sich dabei „penthouse-artig“ angeordnet ein Dachgeschoß, welches den Baukörper in die Dachvolumina der benachbarten Gebäude „einordnet“.

Die Bebauungsdichte des Bebauungskonzeptes beträgt ca. 2,35 und entspricht daher der durchschnittlichen Bebauungsdichte im übrigen Baublock.

Grünraumgestaltung:

Durch die Parkierung der Autos ausschließlich in einer Tiefgarage wird für die Gestaltung des Freiraumes Fläche gewonnen.

Der Innenhof ist daher von Autos freigehalten und es sind hier der Erhalt bzw. die Ersatzpflanzung der Bäume im Norden, diverse Baumpflanzungen und eine Begrünung des Hofes vorgesehen.

Mit der geplanten Tiefgarage wird extra von der Bauplatzgrenze im Norden abgerückt (mindestens 5,00 m) um den dortigen Baumbestand zu erhalten bzw. Ersatzpflanzungen durchzuführen und einen Abstand von der Nachbarschaft im Hofbereich einzunehmen.

Zusammenfassung:

Mit der Bebauung kann die jetzt am Bauplatz bestehende Baulücke baulich „sinnvoll“ geschlossen werden und es entsteht durch den Baulückenschluß ein ruhiger Innenhof im Straßengeviert.

Die jetzige negative Situation, daß der Bauplatz zu einem großen Teil als Parkplatz benutzt wird und der Straßenlärm ungehindert in den Innenhof dringt, gehört sodann der Vergangenheit an.

Durch das Abrücken der geplanten Bebauung von den Straßenfluchtlinien im Bereich der Straßenkreuzung wird der Straßenraum der Gartengasse und der Nagelgasse durch dieses „Motiv“ aufgewertet.

In der Gliederung der Baumassen und der architektonischen Gestaltung wird mit zeitgemäßen Mitteln auf die Bestandssituation der umliegenden Gebäude reagiert und wird der Baublock in ähnlicher Höhe wie jene der anschließenden, überwiegend gründerzeitlichen Bebauung ergänzt.

3.2 weiteres Planungsgebiet:

Im weiteren Planungsgebiet, welches abgeschlossen bebaut ist, wird die Bestands-situation im Bebauungsplan abgesichert. Möglich sind jedoch Dachgeschoß-ausbauten und die Errichtung von Lifthaus-Zubauten und Balkonen im Hof.

Mit dem Bebauungsplan wird auch die ruhige Innenhofsituation im Straßengeviert gesichert.

4. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: 12.117 m²

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bauplatz der STRABAG:

Bauplatzgröße 2.261 m²

Baupotential ca. 44 – 47 Wohneinheiten

Gebäudehöhe 4- bis 5-geschossig plus „penthouse-artiges“

Dachgeschoß

Bebauungsdichte laut Baukonzept ca. 2,35

Restlicher Baublock:

Fläche 9.856 m²

19 Bestandsgebäude

Bebauungsdichte des restlichen Baublockes im Bestand incl. mögliche

Dachgeschoßausbauten (1-geschossig):

ca. 2,30 (Berechnung mit hohen Altgeschossen) bzw.

ca. 2,70 (Berechnung mit niedrigen Neugeschossen)

5. Allgemeines

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

Der 02.03 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 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.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Heinz Rosmann)

Beilage:

- Modellfotos aus dem Gestaltungskonzept zum Bauplatz der STRABAG