

# Magistrat Graz

## A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-592/1997-13

Graz, am 24.11.1997

Dok: Bpl107\01.01\Erl-Beschluß

Schenn/Hö

**01.01 Bebauungsplan**  
**Joanneumring - Schmiedgasse -**  
**Kaiserfeldgasse - Am Eisernen Tor**  
I.Bez., KG. Innere Stadt

### Beschluß

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### Ausgangslage

Der Pächter des Café-Kaiserhof, Herr Karl Temmel, begehrt die Errichtung eines erdgeschossigen „Wintergartens“, in Form eines Zubaues an das Haus Kaiserfeldgasse 1.

Die rechtliche Regelung der dadurch erforderlichen Überbauung des öffentlichen Gutes erfolgt durch die Erstellung dieses Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 3. Juli 1997 beschlossen, den Entwurf des 01.01 Bebauungsplanes „Joanneumring – Schmiedgasse – Kaiserfeldgasse – Am Eisernen Tor“ aufzulegen.

Die Kundmachung des Bebauungsplanes – Auflagebeschluß erfolgte gemäß den § 27 Abs 2 i.V.m. dem § 29 Abs 3 bzw. 33 Abs 1 Stmk ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 17.7.1997.

Von der Kundmachung wurden, jene Dienststellen, Organisationen und Einrichtungen des Bundes und des Landes gemäß der im § 29 Abs 1 Stmk ROG enthaltenen Aufzählungen sowie gemäß Benachrichtigungsverordnung der Stmk Landesregierung, LGBl Nr. 1989/101, schriftlich benachrichtigt.

Während der Einwendungsfrist vom 18.7.1997 – 15.9.1997 langten 5 Einwendungen und eine Stellungnahme – rechtliche Beratung des Baurechtsamtes im Stadtplanungsamt ein. Bezüglich der Einwendungserledigung wird auf den Bericht an den Gemeinderat vom 24.11.1997 bzw. auf die detaillierte Einwendungsbehandlung der im Akt befindlichen Benachrichtigung der Einwender verwiesen. Als Änderung dieser Bebauungsplanung ist die Hinzufügung in § 9 Abs 2 betreffend Leitungsverlegungen anzuführen.

## 1. BESTANDSSITUATION

Planungsgebiet ist der Bereich, welcher von den Straßenzügen Joanneumring, Schmiedgasse, Kaiserfeldgasse und Am Eisernen Tor begrenzt wird.

Die Gebäudehöhen der Blockrandbebauung schwanken von ca. 19,50 m bis ca. 23,00 m, bezogen auf das Gehsteigniveau.

Die hofseitigen ehemaligen Freiflächen wurden nach und nach mit Einbauten ohne übergeordnetes Konzept versehen, wobei Freiflächen bzw „Restgrünflächen“ im lediglich untergeordneten Ausmaß bestehen bleiben.

Die Einbauten in der Hofzone weisen Gebäudehöhen von ca. 2,00 m bis ca. 7,50 m, bezogen auf das Hofniveau, auf, sind mit Flachdachkonstruktionen versehen und stehen mit Brandmauern zu den Nachbargrundgrenzen.

Die massivste Beeinträchtigung in der Hofzone geht von dem ca. 22,05 m hohen, bis an die südliche Grundstücksgrenze herangebauten, Bürogebäude des Hauses Kaiserfeldgasse 5 aus.

Der verbleibende Gebäudeabstand zwischen den Gebäuden Kaiserfeldgasse 5 und Joanneumring 6 wird hier auf ca. 3,50 m eingeengt.

Das Planungsgebiet weist eine Fläche von ca. 6000 m<sup>2</sup> auf. Die als Hofzone ausgewiesene Fläche enthält ca. 1168 m<sup>2</sup>, davon sind ca. 636 m<sup>2</sup> überbaut. Als Freifläche verbleiben somit ca. 532 m<sup>2</sup>, wovon lediglich ca. 210 m<sup>2</sup> nicht versiegelt sind und somit als Restgrün in verkümmertem Zustand bestehen.

### 1.1 Infrastruktur:

Das Planungsgebiet ist infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

### 1.2 Verkehrliche Erschließung:

#### a.) Öffentlicher Verkehr:

Durch die Lage zum Jakominiplatz ist die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestmöglich gegeben.

#### b.) Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet wird durch den Joanneumring, die Schmiedgasse, die Kaiserfeldgasse und den Platz „Am Eisernen Tor“ begrenzt.

## 2. VERORDNUNGEN UND GESETZLICHE BINDUNGEN

### 2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

Das Gebiet liegt gemäß der „räumlich-funktionellen Gliederung“ im „Stadtzentrum“.

- 2.2 Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ ausgewiesen. Die Bebauungsdichte beträgt 0,5 - 2,5.

Deckplan Nr. 1 - Baulandzonierung: Gutachten gemäß GAEG 1980 erforderlich  
Deckplan Nr. 2 - keine Beschränkung für die Raumheizung  
Deckplan Nr. 3 - Abwasserentsorgung: Vollwertiges Bauland - zentral entsorgt  
Deckplan Nr. 4 - Fernwärme - Vorranggebiet: Bestand

- 2.3 Gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 befindet sich das Planungsgebiet in der Schutzzone II.

### **3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **3.1 Bebauung:**

**Straßenseitige Zone:**

Von der Bestandssituation und dem Gebietscharakter ausgehend, wird entlang der straßenseitigen Baufluchtlinien, die mit den jeweiligen Straßenfluchtlinien zusammenfallen, eine geschlossene Bebauung festgelegt. Die Straßenfluchtlinien grenzen gleichzeitig die öffentlichen Verkehrsflächen vom Bauland ab.

Zulässig ist eine max. 23,00 m hohe Bebauung innerhalb der Baufluchtlinien und der Baugrenzlinien.

Die Mindestgebäudehöhen und die maximalen Gebäudehöhen werden auf die Höhe 351,00 m bezogen, entsprechend dem Niveau des Gehsteiges vor dem Hause Joanneumring 6.

Die Höhen sind im Präzisionsnivellement, abgeleitet von den Höhenbolzen 230 und 464 angegeben.

Für Stiegen- und Lifthäuser, Giebelelemente u.dgl. sind geringfügige, partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

**Überbauung öffentlichen Gutes:**

Die Errichtung eines eingeschossigen Zubaus („Wintergarten“ für gastronomische Nutzung) auf öffentlichem Gut im Anschluß an das Gebäude Kaiserfeldgasse 1, Gst.Nr. 239, ist zulässig.

Die Breite ist mit 3,00 m, die Länge der Überbauung mit 19,50 m beschränkt.

**Hofzone - Hofentkernung:**

Die baulichen Bestände in diesem Bereich können nicht mehr erweitert werden. Im Falle eines Umbaus im Dachbereich sollen die Flachdachkonstruktionen als begrünte Dächer oder in transparenter Form (Trägerkonstruktionen mit Glas) ausgeführt werden.

Bei Abbruch von Gebäudeteilen im hofseitigen Bereich (Innenlagen zur Baugrenzlinie) können diese Baulichkeiten im Sinne des städtebaulichen Zieles der „Hofentkernung“ (Befreiung von hofseitigen Gebäudeteilen bei kleinflächigen Innenlagen) nicht mehr zur Wiedererrichtung kommen.

Die Überschreitung des Flächenwidmungsplanhöchstwertes von 2,5 ist durch den Bestand je Bauplatz gegeben.

Die Festlegung der bauplatzbezogenen Bebauungsdichte im Rahmen dieses Bebauungsplanes, festgelegt durch Bauflucht-, Baugrenzlinien und Gebäudehöhen etc. bleibt dem jeweiligen Bewilligungsverfahren vorbehalten.

### 3.2 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt mittels dem bestehenden Straßennetz.

## 4. BEGRÜNDUNG

Den im Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Festlegungen liegen die Intentionen des Stadtentwicklungskonzeptes 1990 sowie die Ausweisung als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz zugrunde.

Der Bebauungsplan geht von dem baulichen Bestand der hochgezonten Blockrandbebauung aus und legt diesem entsprechend, Baufluchtlinien, Baugrenzlinien unterschiedlicher Höhenzonen und Gebäudehöhen fest.

Im hofseitigen Bereich wird das Ziel der „Hofentkernung“ verfolgt.

Zur Aufwertung der Hofzone wird verfügt, dass im Falle des Dachumbaus (Flachdächer) Dachkonstruktionen mit transparenter Dachdeckung auszustatten oder in begrünter Flachdachkonstruktion auszuführen sind.

Die markante Stelle der Einmündung der Kaiserfeldgasse in den Platz „Am Eisernen Tor“ soll eine Attraktivierung in Form eines eingeschossigen Zubaus für gastronomische Zwecke erfahren.

Die Unterbringung von PKW-Abstellplätzen auf den einzelnen Bauplätzen würde jeweils eigene Zufahrten erfordern und daher einen technisch unzumutbaren Aufwand bedingen (ausgenommen die bestehende Tiefgarage im Gebäude Kaiserfeldgasse 7).

Durch den optimalen Erschließungsgrad mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann von der Möglichkeit einer gänzlichen Befreiung der Pflicht zur Schaffung von PKW-Abstellplätzen Gebrauch gemacht werden.

## **5. STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN**

Fläche des Planungsgebietes 6000 m<sup>2</sup>

Verwendungszweck:

Zulässig sind alle in einem „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ möglichen Nutzungen sowie die Errichtung von „Einkaufszentren I und Einkaufszentren II“.

## **6. ALLGEMEINES**

Der 01.01 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des Digitalen Stadtplanes von Graz in Verbindung mit einer photogrammetrischen Luftbilddauswertung.

Der Plan ist als färbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)