

A 14-K-761/2002-8

Graz, am 24.9.2002

Dok: 03.06\Erl-Be-Beschl

Schenn/Hö

03.06 Bebauungsplan
„Grabenstraße – Laimburggasse –
Muchargasse – Lange Gasse“
III. Bez., KG. Geidorf

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *W.F.*

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaft Grabenstraße/Lange Gasse, Grundstück-Nr. 267/14, Architekt Dipl.-Ing. Herfried Peyker und Arch. Dipl.-Ing. Hermann Eisenköck, planen die Errichtung eines Gebäudes für Geschäfts- und Bürozwwecke, einer Tiefgarage und 10 oberirdische KFZ-Abstellplätze.

Die Größe des Bauplatzes (Grundstück 267/14) beträgt 1786 m².
Der Bauplatz ist Teil des Geviertes Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse und Lange Gasse.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das ca. 16.050 m² große Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 1,2 und im 3.0 Flächenwidmungsplan (GR-Beschluss v. 4.7.2002) als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan (GR-Beschluss v. 4.7.2002) liegt der Bauplatz in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Von den Planern wurde nach mehreren Gesprächen und einer Überarbeitung im Juni 2002 ein detaillierterter Bebauungsentwurf für ein 4-geschossiges Büro- u. Geschäftshaus mit 1-geschossiger Tiefgarage dem Stadtplanungsamt vorgelegt.

Das vorliegende Projekt sieht ca. 500 m² Geschäftsnutzfläche und ca. 1400 m² Büronutzfläche vor.

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

Aufgabe der örtlichen Raumordnungsbehörde ist es, mögliche bauliche Entwicklungen mit den Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes und des 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 sowie des 3.0 Flächenwidmungsplan (GR-Beschluss vom 4.7.2002) in Einklang zu bringen.

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

Die Notwendigkeit zur Erstellung des Bebauungsplanes als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung nach dem Stmk BauG 1995 ergibt sich aus der Lage des Planungsgebietes, ausgewiesen im Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan (GR-Beschluss vom 4.7.2002), als bebauungsplanpflichtig.

Zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden Gutachten des Verkehrsreferates der Stadtbaudirektion und des Kanalbauamtes eingeholt.

Der Bau- und Raumordnungsausschuss wurde in der Sitzung am 3.7.2002 über die beabsichtigte Auflage des 03.06 Bebauungsplan – Entwurfes „Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse – Lange Gasse“ 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 25.7.2002.

Die grundücherlichen Eigentümer des Grundstückes 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 10. September 2002 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 26.7.2002 – 20.9.2002 langten vier Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung wird auf den Bericht an den Gemeinderat vom 24.9.2002 verwiesen.

In Erledigung der Einwendungen hat sich der 03.06 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

§ 8 der Verordnung:
GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

Hinzufügung des Abs. (5):

Die traufenseitige Höhe von zulässigen Flugdächern wird mit höchstens 3,00 m festgelegt.

§ 10 der Verordnung:
FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

Änderung des Abs. (2):

Freiliegende Tiefgaragen sind mit mind. 50 cm Erdüberdeckung auszuführen.

Änderungen im Planwerk:

Ausweisung von KFZ-Stellflächen mit Flugdächern auf Gst.Nr. 267/14.

Änderung der Baugrenzl原因en für die Liegenschaften Lange Gasse 5 bis 13.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

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

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplanungsgebiet teilweise als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 1,2 ausgewiesen.

Das Bebauungsplanungsgebiet liegt im Bereich der Schutzzone III nach dem GAEG 1980.

Ein Naturdenkmal (Platane) ist im Bereich der Liegenschaft Laimburggasse 26 im Flächenwidmungsplan ausgewiesen.

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Nach dem Stand der Technik entsorgt

Deckplan 4 - Energieversorgung: Fernwärme – Vorranggebiet

2.3 3.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan (GR-Beschluss vom 4.7.2002) der Landeshauptstadt Graz im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 1,4.

Deckpläne:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Bebauungsplanerstellung zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung in Wohn- und Kerngebieten

Räumliches Leitbild (Deckplan 7):

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. 16.050 m².

3.2 Kleinräumige Umgebung:

Die Grabenstraße ist eine Landesstraße (B 67a). Beidseitig dieser Straße besteht hauptsächlich geschlossene Bebauung mit Gebäuden mit hauptsächlich 2- bis 3 Altbaugeschossen. Der Gebäudekomplex Kirchengasse 1 weist ebenso einen 3-geschossigen Altbau mit steilem Ziegeldach auf und wurde als ehemaliges Bundesrealgymnasium zu Wohnzwecken umgebaut. Die Grabenstraße bildet eine wichtige Nord - Süd - Verkehrsachse.

Die Laimburggasse zeigt eine geschlossene Spätbiedermeier-Verbauung mit teils veränderten Fassaden in 2- bis 3-geschossiger Ausführung. Westlich der Laimburggasse Ecke, Muchargasse befindet sich ein erdgeschossiger Sparmarkt. Das Gebäude Laimburggasse 25 weist 8 Geschosse auf. Gegenüberliegend in östlicher Situierung besteht das 15-geschossige Gebäude Laimburggasse 32/ Lange Gasse 18 mit einem Lebensmittelmarkt - Billa im Erdgeschoss.

Die Muchargasse ist eine nach Osten verlaufende Einbahnstraße, die sich in ihrem Straßenprofil zur Grabenstraße hin stetig aufweitet und im Bereich der Einmündung in diese eine Breite von ca. 30 m erreicht. Die Muchargasse weist in ihrem Straßenprofil eine dichte Baumbestockung auf. Die südlich der Gasse befindlichen Gebäude sind teils in geschlossener teils gekuppelter Bauungsweise errichtet.

Die Lange Gasse weist in ihrem Straßenprofil eine Einengung ab dem Gebäude Nr. 13 auf. Im Kreuzungsbereich zur Grabenstraße dominiert das in 4 Altbaugeschossen errichtete Gebäude des Bischöflichen Seminargymnasiums, welches nördlich der Lange Gasse ausgedehnte Freiflächen und Sportanlagen aufweist.

Östlich des Bebauungsplanungsgebietes, erreichbar über die Kirchengasse, besteht die Grabenkirche – Pfarrkirche Heiliger Johannes d. Täufer mit dem ehemaligen Kapuzinerkloster.

Zu betonen ist die Nahelage des Geviertes zum Grazer Schloßberg, zum Stadtteilzentrum um den Geidorfplatz, zum Stadtpark sowie die fußläufige Erreichbarkeit des historischen Grazer Zentrums sowie der Mur.

3.3 Topographie/Bestände – Objekte/Baumbestand:

Bauplatz: Gstk.: 267/14

Der Bauplatz ist eben und unbebaut.

Ehemalige Tankstellenanlage und KFZ-Abstellfläche.

Am südlichen Rande befindet sich eine Pappelreihe.

Dieser 1786 m² große Bauplatz enthält ein wesentliches, bis jetzt ungenutztes Baupotential.

Bauplatz: Muchargasse 6, Gstke.:267/6 267/9

Im Bestand befindet sich das 1-geschossige, kleine Hauptgebäude und großflächige, auch gartenseitige Flugdachanlagen.

Dieser 1988 m² große Bauplatz enthält ebenso ein wesentliches, bis lang ungenutztes Baupotential.

Weiteres Planungsgebiet:

Im weiteren Planungsgebiet befinden sich im Straßengeviert Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse – Lange Gasse 15 Liegenschaften, davon sieben 1- bis 2-geschossige Hauptgebäude an den Straßenfluchten, ein 3-gesch. Gebäude und sieben 5- bis 7-geschossige Hauptgebäude.

Diese Blockrandbebauung (mit teilweiser Unterbrechung) bildet einen ca. 130 m langen und ca. 55 m breiten, durchgrüntem Innenhof (Fläche ca. 7150 m²), welcher jedoch auch einige, wenige 1- bis 2-geschossige, hofseitige Gebäude enthält.

Bis auf die Liegenschaft an der Ecke Grabenstraße – Lange Gasse und die Liegenschaft: Muchargasse 6 ist der Innenhofbereich durch die Bebauung von den Straßen und den davon ausgehenden Emissionen weitestgehend abgeschirmt.

Im Planungsgebiet bestehen 3 Tiefgaragen.

Im Innenhof sind bis auf einige KFZ-Abstellflächen für 2 PKWs, Kleingaragen und Flugdächer lediglich eine Garage, zugeordnet dem Hause Laimburggasse 26 mit einer Länge von ca. 22,00 m existent.

Der Innenhof kann also quasi als „geschützter Wohnhof“ genutzt werden; diese Zone ist stark durchgrünt und weist auch Baumpflanzungen auf.

Die Bebauungsdichte des Bestandes, bezogen auf das Bebauungsplanungsgebiet, beträgt incl. Dachgeschossausbauten im Mittel ca.1.4, jedoch ohne Berücksichtigung insbesondere der möglichen Baupotentiale auf der Liegenschaft Muchargasse 6 und der Ecklage: Grabenstraße/ Lange Gasse.

Es wird festgestellt dass insbesondere auf folgenden Liegenschaften die Bebauungsdichte von 1,4 durch den Bestand überschritten ist. (Liste nicht vollständig):
Angaben in ca.-Werten:

Laimburggasse 24/ Muchargasse 14: 4,60
Laimburggasse 28/ Lange Gasse 19: 3;20
Muchargasse 12: 2,6

Baumbestand:

Eine besonders schöne Platane akzentuiert die Liegenschaft Laimburggasse 26.

3.4 Infrastruktur – Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

3.5 Verkehrliche Erschließung:

a) Straßenmäßige Erschließung:

Das Bebauungsplanungsgebiet liegt im öffentlichen Gemeindestraßennetz, wobei die Grabenstraße eine über das Bebauungsplanungsgebiet hinausgehende Verkehrserschließungsfunktion (B67a) erfüllt.

b) Öffentlicher Verkehr:

In der Wickenburggasse verkehrt die Buslinie 58 und 63 und in der Lange Gasse/Theodor Körner-Straße die Tramlinie 4 und 5.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung, Maß der baulichen Nutzung

Als Planungsidee wird eine Aufnahme und Entwicklung der im Gebiet befindlichen „Blockrandbebauung“ bzw. teilweiser „offener Blockrandbebauung“ unter dem Aspekt der Freihaltung des zu schützenden, durchgrünter Innenhofbereiches von Bebauung, weiter verfolgt.

Auf dem Bauplatz Gstk. 267/14 ist aufgrund der nachbarlichen Bestände die offene Bauweise vorzusehen. Entsprechend der Ecklage des Bauplatzes und der angestrebten Bebauungsdichte von 1,4 und in Zusammenhang mit den in der Grabenstraße vorfindlichen zum Teil hochgeschossigen Baubeständen, wird eine 4-geschossige Bebauung (Geschäfts- und Bürogewerbe), eingegrenzt durch Baugrenzl意思, Höhenzonierungslinien und Angabe von höchstzulässigen Gebäudehöhen, ermöglicht.

Die im Planwerk ausgewiesenen oberirdischen KFZ-Abstellflächen sind im Zusammenhang mit der unmittelbaren Lage des Bauplatzes an der hochrangigen Verkehrsstraße – Grabenstraße zu sehen und diesem Straßenraum zuzuordnen. Diese Stellplatzflächen sind mit Flugdächern zu versehen.

Auf der Liegenschaft Muchargasse 6, Gst.Nr. 267/6 u. 267/9, wird entsprechend den nachbarlichen Beständen die geschlossene Bauweise im Rahmen der Baugrenzen und der zulässigen Gebäudehöhen festgelegt.

Bei den Liegenschaften Lange Gasse 5 bis 11 werden in die Gartenzone reichende, mit den Hauptgebäuden in Zusammenhang stehende Gebäudeteile durch Festlegung von Baugrenzen berücksichtigt. Aufstockungen sind bei den historisch niedrigeren Gebäuden 9 und 11 durch Festlegung der traufseitigen Gebäudehöhe von 8,00 m ermöglicht.

Für die anderen Liegenschaften wurde der Rahmen durch Festlegung von Baufluchtlinien, Baugrenzen und Höhenzonierungslinien entsprechend den jeweiligen Baubeständen – ausgenommen einzelne, bestehende Gebäude bzw. Gebäudeteile im Innenhofbereich – erstellt.

4.2.1 Verkehrsfunktionen

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

Die Aufschließung durch den öffentlichen Verkehr ist mit 2 Straßenbahnlinien und 2 Buslinien in sehr gutem Ausmaß gegeben.

Der ruhende Verkehr ist im Bereich von 3 Liegenschaften in Tiefgaragen untergebracht.

Die Errichtung von weiteren Tiefgaragen im Planungsgebiet ist zulässig, wobei die außerhalb von Gebäuden befindlichen Teile von Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm hohen Erdüberdeckung auszuführen sind (siehe Verordnung zum Bebauungsplan §§ 9, 10).

4.3 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung:

Hinsichtlich der Grünausstattung wird auf die Verordnung zum Bebauungsplan § 10 Freiflächen - Grüngestaltung hingewiesen.

5. Städtebauliche Kenngrößen:

Flächen in ca.-Angaben:
Fläche des Planungsgebietes: 16.050 m²

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bauplatz, Gst.Nr. 267/14
Bauplatzgröße: 1786 m²
Baupotential ca. 2500 m² Geschäfts- u. Büronutzung
Gebäudehöhe traufseitig: max. 16,00m

Tiefgarage und 10 oberirdische KFZ-Abstellplätze
Bebauungsdichte lt. Bebauungskonzept max. 1,4

Bauplatz Muchargasse 6:
Bauplatzgröße: 1988 m²
Gebäudehöhe traufenseitig: max 16,00 m

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

Restlicher Baublock.
Fläche: 12.274 m²
14 straßenseitige Bestandsgebäude
Bebauungsdichte des restlichen Baublockes im Bestand: Im Mittel ca. 1,4
Gebäudehöhen traufenseitig: 8,00 m bis 20,00 m reichend

6. **Allgemeines:**

Der 03.06 Bebauungsplan „Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse – Lange Gasse“ enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

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

Für den Gemeinderat:



(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)