

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A14_016356_2013_16

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Klemens Klinar

01.04.0 Bebauungsplan

Joanneumring-Neutorgasse-Kaiserfeldgasse-Raubergasse

I. Bez., KG Innere Stadt

Graz, 21.1.2016

Dok: Bebauungspläne/01.04.0 / Beschluss

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Ausgangslage

Das gründerzeitliche Geviert Joanneumring – Neutorgasse – Kaiserfeldgasse – Raubergasse befindet sich überwiegend im Eigentum der Merkur Versicherung AG (Joanneumring 22 / Neutorgasse 57, Neutorgasse 55, Neutorgasse 53 / Kaiserfeldgasse 21, Kaiserfeldgasse 19, Kaiserfeldgasse 17 / Raubergasse 18).

Die Gebäude Joanneumring 20 und Joanneumring 18 / Raubergasse 22 befinden sich im Eigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft bestehend aus der Parlament View Projektentwicklungs GmbH, der Ratio Beteiligungsverwaltungs GmbH und der Hypo Steiermark Immobilienleasing GmbH. Die Immovate Projektentwicklungs GmbH vertritt die Eigentümergeinschaft. Das Haus Raubergasse 20 befindet sich im Eigentum der Steiermärkischen Kammer für Arbeitnehmer in der Land- und Forstwirtschaft und der Familie Uray (Stephanie Uray, Mag. Micheal Uray, Thomas Uray).

In den Jahren 2012 und 2013 ist Architekt Prof. DI Szyszkowitz mit Vorentwürfen und Entwürfen für Zu- und Umbauten im Dachbereich der Häuser der Merkur Versicherung AG an die Stadtplanung herangetreten.

Von der Stadtplanung wurde darauf verwiesen, dass zum einen Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten besteht, zum anderen im Zusammenhang mit der deutlichen Überschreitung des Bebauungsdichtehöchstwertes von 2,5 im Flächenwidmungsplan gemäß der Bebauungsdichteverordnung auch der ruhende Verkehr einer Lösung zuzuführen ist.

In Folge wurden durch Architekt Prof. DI Szyszkowitz verschiedene Varianten für eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage im Innenhof unterbreitet und die städtebauliche Studie als Diskussionsgrundlage für die Bebauungsplanung auf das gesamte Geviert ausgedehnt.

Zu dieser Studie wurden seitens der Altstadtsachverständigenkommission in Voranfragen positive Beurteilungen in Aussicht gestellt.

Im Jahr 2014 hat die Immovante Projektentwicklungs GmbH eine Studie des Architekturbüros LOVE für einen Zu- und Umbau ihrer Häuser im Dachbereich unterbreitet.

Seitens der Stadtplanung wurde wiederum auf die oben genannten Voraussetzungen verwiesen. Die Altstadtsachverständigenkommission hat dieses Projekt in einer Voranfrage negativ beurteilt.

In einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch in der Stadtplanung im Juli 2014 wurden die Interessen der Eigentümer erörtert und seitens der Stadtplanung zusammengefasst festgehalten, dass eine Lösung für den ruhenden Verkehr am zweckmäßigsten in einer gemeinsamen Tiefgaragen läge und auch die Hofbestände in die städtebauliche Betrachtung einzubeziehen wären.

Im August 2014 wurde die Stadtplanung seitens der Baubehörde mit einer Baueinreichung der Merkur Versicherung AG für die Häuser Joanneumring 22 / Neutorgasse 57, Neutorgasse 55 und Neutorgasse 53 / Kaiserfeldgasse 21 konfrontiert.

Die Einreichung sieht Zu- und Umbauten im Dachbereich vor. Die Bebauungsdichte erhöht sich dadurch von 4,4 auf 5,13. Eine Lösung für den ruhenden Verkehr liegt nicht vor.

Der Bauakt wird nach Rücksprache mit den Antragstellern bis zum Vorliegen eines Bebauungsplanes in Frist gelegt.

Im Dezember 2014 wurde der Stadtplanung mitgeteilt, dass ein gemeinsames Tiefgaragenprojekt nicht in Frage kommt. Zu diesem Gespräch wurde von der Immovante Projektentwicklungs GmbH eine Studie vom Architekturbüro Szyszkowitz-Kowalski & Partner ZT GmbH für ihre Liegenschaft vorgelegt, die neben den Zu- und Umbauten im Dachbereich einen Abbruch des Hofgebäudes, eine eigene Tiefgarage und einen neuen Ersatzbau im Hof vorsieht.

Im Jänner 2015 wurden die Eigentümer des Hauses Raubergasse 20 schriftlich über die Absicht der Erstellung eines Bebauungsplanes informiert und eingeladen, Planungsinteressen bekannt zu geben. Rückmeldungen sind nicht erfolgt.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 5.726 m² auf.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.)

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 22.4.2015 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 01.04.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 6.5.2015.

Der Bebauungsplan wurde über 8 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 7.5.2015 bis Donnerstag, dem 2.7.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010) und die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke angehört.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 18.5.2015 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 7.5.2015 bis 2.7.2015 langten 5 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung - Abteilung 16
Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum
Straßenbau und Verkehrswesen

Im Schreiben wird auf die Einhaltung der „Verkehrsplanerischen Grundsätze“ und die „Regionalen Verkehrskonzepte“ verwiesen.

Einwendungsbehandlung:

Dazu wurde die Stellungnahme der Verkehrsplanung eingeholt:

„Zur Stellungnahme der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum zum BPL 01.04.1 wird von der Abteilung für Verkehrsplanung Folgendes mitgeteilt:

Das Bebauungsplangebiet ist an keine Landestraße angeschlossen und sind keine Landesstraßen direkt vom Verkehr aus dem Bebauungsplangebiet betroffen. Es sind daher keine Maßnahmen entsprechend den übermittelten „Verkehrsplanerischen Grundsätzen“ zu treffen. Mit zukünftig maximal 90 Pkw-Stellplätzen (inkl. Bestand) handelt es sich bei ggst. BPL auch nicht um eine "Ansiedelung eines größeren Verkehrserregers", sodass kein Verkehrskonzept zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen, die bis in das Landesstraßennetz reichen, erforderlich ist (zu Punkt "D", Absatz „b“ in den „Verkehrsplanerischen Grundsätzen“, wobei eine Definition des „größeren Verkehrserregers“ in dieser Unterlage vermisst wird).

Mit der gemeinsamen Umsetzung des Regionalen Verkehrskonzeptes Graz – Graz Umgebung (RVK G-GU) seitens Stadt, Land und Umlandgemeinden ist dessen Einhaltung gewährleistet. Bzgl. der Einhaltung des RVK G-GU weisen wir auch darauf hin, dass das BPL-Gebiet sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden ist (Kategorie 1 - innerstädtische Bedienqualität) und damit dem RVK G-GU, das eine Siedlungsentwicklung in vom ÖV gut erschlossenen Gebieten fordert, entspricht.“

Einwendung 2:

Merkur Versicherung:

Die Einwendung erfolgt in Form der Übermittlung von Gutachten des Architekturbüros Szyszkowitz – Kowalski und des Institutes für Architektur – Geschichte und –Theorie Wuppertal, em. Univ.-Prof. Frank R. Werner.

Im Gutachten des Architekturbüros Szyszkowitz – Kowalski wird für den Bereich Joanneumring 22/Neutorgasse 57, Neutorgasse 55, Neutorgasse 53/Kaiserfeldgasse 21 zusammengefasst eingewendet:

1. Die Grenzlinie unterschiedlicher Höhenzonen für den Innenhof wird beeinsprucht, da sie keinen Bezug zu den Bestandsobjekten und zur Einreichplanung, die mit der ASVK abgestimmt ist, herstellen.
2. Die angegebenen Gebäudehöhen und Geschoßanzahlen werden beeinsprucht, da eine Reduktion auf 5 Geschoße Ecke Neutorgasse/Joanneumring und eine Festlegung der Gebäudehöhe auf den Bestand flächenmäßig und wirtschaftlich auszuschließen sind und qualitativ hochwertige Dachaufklappungen nicht möglich werden.
3. Am Eckgebäude Neutorgasse/Kaiserfeldgasse wird eine Dachanhebung um 2 m zum Zwecke einer Vollnutzung eines 4. Obergeschosses nicht ermöglicht.
4. Der erforderliche Seitenabstand von Balkonen zur Nachbargrundgrenze wird beeinsprucht.
5. Die Unzulässigkeit von Balkonen im Traufbereich wird beeinsprucht.

Im Gutachten des em. Univ.-Prof. Frank R. Werner wird für den Bereich Joanneumring 22/Neutorgasse 57, Neutorgasse 55, Neutorgasse 53/Kaiserfeldgasse 21 und generell zum Bebauungsplan zusammengefasst eingewendet:

- 1a. Die vorgegebenen Grenzlinien unterschiedlicher Höhenzonen sind nicht nachvollziehbar, widersprüchlich oder zumindest un schlüssig.
- 2a. Aufstockungen werden an Stellen erachtet, die von der ASVK als ungeeignet angesehen werden. An Stellen, wo Aufstockungen stadtgesterisch sinnvoll erscheinen, werden diese abgelehnt.
- 3a. Die Begründungen für Geschoßzahlen, Balkonfestlegungen oder zu Verbreiterung eines Attikageschosses sind in sich un stimmig.
- 4a. Generell gewährt dieser Bebauungsplan kaum Spielraum für qualitativ hochwertige Strukturierungen wie die Wiederherstellung der Risalite, der Abmilderung von Höhengsprüngen, der Herstellung einer neuen, u-förmigen Klammer entlang von Joanneumring, Neutor- und Kaiserfeldgasse und der Vereinheitlichung der Dachlandschaft.
- 5a. Die Stadt Graz sollte sich an Wien orientieren, wo an der Ringstraße ein spektakulärer Dachaufbau im Widerspruch zu Denkmalschutz und Bebauungsplanung Geschichte geschrieben hat.

Einwendungsbehandlung:

zu 1.

Für das Gebäude Joanneumring 20 wurde der Einwendung entsprochen und die Höhenzonenlinie in Richtung Hof verschoben (siehe dazu auch das diesbezügliche Anhörungsverfahren).

Für die weiteren Gebäude wurde die Systematik der Zulässigkeit eines hofseitig zurückgesetzten zusätzlichen Geschosses zur Abdeckung von störenden Aufbauten beibehalten. Der gewünschten Zulässigkeit von Vollgeschossen bzw. von zweigeschossigen Aufbauten konnte nicht entsprochen werden.

Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, dass bei einer Hofgröße von ca. 30-35 m x 45-50 m eingeschossige Aufstockung mit Gebäudehöhen von 27-30,5 m gerade noch vertretbar erscheinen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass diese Aufstockung in Zusammenhang mit einer bereits im Bestand gegebenen Bebauungsdichteüberschreitung zu sehen ist und daher nur mit der Gestaltungsverbesserung argumentierbar ist. Ein weiteres Argument für die Zulässigkeit dieser nicht alltäglichen Nachverdichtung liegt im Umstand begründet, dass sich der Gebäudeblock fast zur Gänze in der Hand von zwei Eigentümern befindet und daher keine negativen Auswirkungen auf Dritte entstehen.

zu 2.

Wie im Erläuterungsbericht ausgeführt wird, ist die Reduktion auf 5 Geschoße nur für den Fall einer Neuerrichtung des Gebäudes oder eines Abbruchs des zweigeschossigen Aufbaues zutreffend. Der Bestand und die bestehenden Gebäudehöhen bleiben unberührt. Dachgeschoßausbauten sind zulässig.

Die Einwendung ist daher verfehlt.

zu 3.

Wie im Erläuterungsbericht ausgeführt wird, bleibt durch diesen städtebaulichen Rahmen das äußere Erscheinungsbild des Viertels erhalten. Eine eingeschossige Aufstockung ist lediglich am Eckhaus Joanneumring / Raubergasse argumentierbar. Alle weiteren Häuser fügen sich im Altbestand harmonisch in das jeweilige Straßenbild. Die Gebäudehöhen stehen in einem gut proportionierten Verhältnis zu den Straßenbreiten.

Nachverdichtungstendenzen an den vis á vis bestehenden Häuserfronten sind nicht erkennbar. Die nordwestlich (Hauptpost) und nordöstlich (Amtshaus) folgenden Viertel stehen unter Denkmalschutz und weisen Traufhöhen von ca. 16 m bzw. 20 m auf. Eine einseitige Anhebung der Gebäudehöhe des Gebäudes Neutorgasse 53 / Kaiserfeldgasse 21 von dzt. ca. 20,3 m um ca. 3 m, wie in der Studie dargestellt, auf ca. 23 m, ist daher nicht argumentierbar.

Ergänzend wird festgestellt, dass im Falle einer Aufstockung dieses Gebäudes ein nicht zu lösender, störender Bruch zum östlich folgenden Nachbargebäude Kaiserfeldgasse 19 entstehen würde und die Bruchkante lediglich von der Neutorgasse Kaiserfeldgasse verschoben würde.

zu 4.

Der Seitenabstand von Balkonen zu den Nachbargrundgrenzen ist eine Standardfestlegung in der Bebauungsplanung zum Schutz vor ungewollten Einblicken und zur Wahrung von Fassadenproportionen. Ein Absehen von diesem Seitenabstand kann daher nicht nachgekommen werden.

Die Einwendung trifft darüber hinaus insofern nicht zu, als sich die überwiegenden Häuser in einer Hand befinden und mit der entsprechenden Bauplatzwahl auch die Nachbargrundgrenze wählbar ist.

zu 5.

Die Unzulässigkeit von Balkonen im Traufenbereich ist eine Standardfestlegung in der Bebauungsplanung in Bereichen von Altstadtschutzzonen und wird mit gestalterischen Aspekten in Abstimmung mit der ASVK begründet.

zu 1a.

Im Erläuterungsbericht werden die festgelegten Höhenzonen detailliert begründet. Durch diesen städtebaulichen Rahmen bleibt das äußere Erscheinungsbild des Geviertes erhalten. Eine eingeschossige Aufstockung ist lediglich am Eckhaus Joanneumring / Raubergasse argumentierbar. Alle weiteren Altbestandshäuser fügen sich harmonisch in das jeweilige Straßenbild. Die Gebäudehöhen stehen in einem gut proportionierten Verhältnis zu den Straßenbreiten.

Durch die Ermöglichung von Penthäusern im Gebäudeblockinneren sollen bestehende technische Aufbauten zukünftig integriert und eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die Hofproportionen bleiben in einem noch vertretbaren Ausmaß erhalten.

Eine Widersprüchlichkeit kann dabei überhaupt nicht erkannt werden. Vielmehr wird durch die bestandserhaltende Grundeinstellung dem Altstadtschutz dieses, in Zone I gem. GAEG liegenden Bereiches, entsprochen.

zu 2a.

Bezüglich des Widerspruchs zu Intentionen der ASVK wird auf die Einwendungserledigung der Einwendungen der ASVK verwiesen.

zu 3a.

Bezüglich der Geschoße und Balkone wird auf die Beantwortung zu 2, 4 und 5 verwiesen.

zu 4a.

Siehe dazu auch die Beantwortung zu 1.

Durch die 50er Jahre Aufstockung in der südwestlichen Ecke des Geviertes ist der Gebäudeblock aus dem Gleichgewicht geraten. Würde man eine Wiederherstellung ernsthaft andenken, müsste diese Aufstockung entfernt werden.

Das Ansinnen der Einwenderin, durch weitere Aufbauten im Bereich der bereits überragenden Aufstockung historische Akzente wieder herzustellen, muss spätestens bei einer Gesamtbetrachtung der örtlichen Gegebenheiten fehlschlagen. Unverständlich ist daher auch die Reaktion, an der breitenmäßig gegenüber dem Joanneumring wesentlich engeren Neutorgasse den neuen städtebaulichen Schwerpunkt mit der sogenannten „Klammer“ setzen zu wollen.

Ungelöst bleibt auch der Übergang von der neuen „Klammer“ im Bereich der Kaiserfeldgasse. Der jetzt bestehende Bruch in der Neutorgasse wird in die Kaiserfeldgasse verschoben. Das Ungleichgewicht am Joanneumring bleibt unverändert bestehen.

Daher offeriert der Bebauungsplan ein Pendant am Joanneumring und belässt den ansonsten intakten Gebäudeblock nach außen im Bestand. Der Bruch in der Neutorgasse kann durch ein diffiziles Gaupenband auf dem Eckhaus Neutorgasse/Kaiserfeldgasse unpräzise abgefangen werden.

zu 5a.

Die Orientierung an der Dachlandschaftsentwicklung in der Innenstadt von Wien ist für Graz

nicht zielführend. Durch das GAEG genießt die Dachlandschaft der Grazer Altstadt seit 1980 besonderen Schutz. Dieser behutsame Umgang hat seiner Würdigung auch durch die Verleihung des UNESCO Welterbes für die Grazer Altstadt erfahren.

Einwendung 3:

Parlament View Projektentwicklungs GmbH

Zusammengefasst wird eingewendet:

1. Durch die Höhenzonenlinie beim Gebäude Joanneumring 20 wird ein Dachgeschoßausbau unmöglich.
2. Die Geschoßanzahl bei den Gebäuden Joanneumring 18 und 20 ist unklar.
3. Der Seitenabstand für Balkone wird beeinträchtigt.

Einwendungsbehandlung:

zu 1.

Dieser Einwendung wurde Rechnung getragen. Siehe dazu auch das diesbezügliche Anhörungsverfahren.

zu 2.

Die Unklarheit hat lediglich das Gebäude Joanneumring 20 betroffen. Für das 4-geschoßige Eckgebäude Joanneumring 18 ist die zulässige Geschoßanzahl mit 5 Geschoßen bereits um ein zusätzlich mögliches Geschoß bestimmt.

Bezüglich des Gebäudes Joanneumring 20 wurde der Einwendung entsprochen und anstelle der Viergeschoßigkeit die mögliche Fünfgeschoßigkeit eingetragen. Dies ändert nichts an der Tatsache, dass dieses Gebäude straßenseitig im Bestand zu erhalten ist. Im Falle eines Dachgeschossausbaues könnte aufgrund des bestehenden hohen Kniestockes eine Geschoßanzahlrechnerung erfolgen. Mit dieser Änderung wird darauf reagiert.

zu 3.

Der Seitenabstand von Balkonen zu den Nachbargrundgrenzen ist eine Standardfestlegung in der Bebauungsplanung zum Schutz vor ungewollten Einblicken und zur Wahrung von Fassadenproportionen. Ein Absehen von diesem Seitenabstand kann daher nicht nachgekommen werden.

Das Problem kann seitens der Einwenderin selbst gelöst werden, als für beide Gebäude ein Bauplatz gewählt wird und an der gemeinsamen Grenze diese Festlegung nicht schlagend wird.

Einwendung 4:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung - Abteilung 15

Energie, Wohnbau, Technik

Bautechnik und Gestaltung

Zusammengefasst wird eingewendet:

1. Werder im Verordnungstext noch im Erläuterungsbericht ist eine Gestaltungsabsicht erkennbar.
2. Durch die Festlegung von Geschossanzahlen werden die einheitlichen Trauflinien beeinträchtigt, da neuzeitliche Geschoße andere Höhen aufweisen.

3. Die Gesamthöhe am Gebäude Raubergasse 20 ist mit 30,5 m höher als bei den Nachbarobjekten festgelegt.
4. Es fehlen Aussagen zur Dachform und Dachlandschaft. Es sind im Verordnungstext klare Aussagen dazu zu treffen.

Einwendungsbehandlung:

zu 1.

Sowohl im Verordnungstext als auch Erläuterungsbericht werden die städtebaulichen Intentionen zusätzlich zum Planwerk dargestellt:

Im Verordnungstext werden die Hofentkernung (§ 3), die formale Gestaltung von Gebäuden (§ 6), die Festlegung von Tiefgaragen zur Hoffreihaltung (§ 7) und die Freiflächengestaltung (§ 8) rechtlich fixiert.

Im Erläuterungsbericht wird u. a. ausgeführt:

Der Bebauungsplan beschreibt durch Bauflucht-, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Gesamthöhen der Gebäude und Geschoßanzahlen im Wesentlichen die bestehende Blockrandbebauung.

Durch diesen städtebaulichen Rahmen bleibt das äußere Erscheinungsbild des Viertels erhalten. Eine eingeschossige Aufstockung ist lediglich am Eckhaus Joanneumring / Raubergasse argumentierbar. Alle weiteren Altbestandshäuser fügen sich harmonisch in das jeweilige Straßenbild. Die Gebäudehöhen stehen in einem gut proportionierten Verhältnis zu den Straßenbreiten.

Durch den Abbruch des bestehenden Hofgebäudes in Hofmittellage und das Verlegen des niedrigeren Ersatzgebäudes in eine Hofrandlage, wird das Erscheinungsbild des Hofes insgesamt eine wesentliche Verbesserung erfahren.

zu 2.

Die Festlegung von Geschoßanzahlen dient ausschließlich der entsprechenden Fassadengestaltung. Es sollen nicht im Falle eines Neubaus zusätzliche, niedrige Geschoße in die zulässige Gebäudehöhe „gepresst“ werden können.

Die Trauflinie wird ausschließlich durch die zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Die Gebäudehöhen sind durchwegs, ausgenommen das Eckhaus Joanneumring/Raubergasse, auf den Bestand abgestimmt. Die einheitlichen Trauflinien werden daher, nicht wie eingewendet, durch den Bebauungsplan beeinträchtigt, sondern ganz im Gegenteil, durch den Bebauungsplan im Bestand geschützt.

zu 3.

Dieser Einwendung wurde entsprochen.

Für das Gebäude Raubergasse 20 wurde die Gesamthöhe, die aufgrund eines Übertragungsfehlers mit 30,50 m angegeben wurde, entsprechend der südlich folgenden Festlegung auf 28,00 m korrigiert und die fehlende Eintragung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für ein allfälliges Penthaus mit 27,00 m nachgetragen. Siehe dazu auch das Anhörungsverfahren.

zu 4.

Im Verordnungstext wird darauf hingewiesen, dass bei Neubauten und Änderungsabsichten an Bestandsgebäuden, aufgrund der Lage in der Schutzzone, ein Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission erforderlich ist. Die Dachausbildung im Detail ist in der Dachlandschaftsverordnung zum Spezialgesetz GAEG geregelt und wird von der ASVK im

Einzelfall gutachtlich geprüft.

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept Flachdächer zu begrünen sind. Kühlgeräte, Ventilatoren u.dgl. sind nicht auf der Dachfläche, sondern innerhalb des Dachraumes zu situieren.

Einwendung 4:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung - Abteilung 9
Kultur, Europa, Außenbeziehungen
Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission

Zusammengefasst wird eingewendet:

Vorangestellt wird, dass die historische Bausubstanz in hohem Maße schutzwürdig ist.

In der Einwendung wird generell verglichen, ob das, von der ASVK positiv beurteilte Projekt des Architekturbüros Szyszkowitz-Kowalski + Partner im Bebauungsplan Deckung findet.

1. Der Bebauungsplan wird für die Gebäude Joanneumring22/Neutorgasse 57/Neutorgasse 55 negativ beurteilt, da er nicht den Stellungnahmen der ASVK dazu entspricht.
Die angesprochenen Stellungnahmen beziehen sich auf das Projekt in Varianten des Architekturbüros Szyszkowitz-Kowalski + Partner:
Die Gestaltung der Betonung der vier Mittelrisalite und der vier Ecksituationen wird befürwortet. Das umfasst auch die Überformung der Dächer an den besagten drei Gebäuden. Es erfolgt eine Verbesserung des Erscheinungsbildes gegenüber der Bestandssituation. Die unterschiedlichen Traufhöhen werden harmonisiert. Das eingefügte Fensterband und die Dachanhebung Ecke Neutorgasse/Kaiserfeldgasse binden die Aufstockung der 1950er Jahre gut ein. Das Gebäude Neutorgasse 55 wird als betontes Mittelgebäude ablesbar.
2. Der Bebauungsplan wird für das Eckgebäude Neutorgasse 55/Kaiserfeldgasse 21 negativ beurteilt.
Die ASVK empfiehlt die Anhebung der straßenseitigen Gebäudehöhe um 1 Geschöß, da dadurch der Übergang zum Haus Neutorgasse 55 harmonischer gestaltet werden kann und das schutzwürdige Ensemble dadurch eine Aufwertung erfährt. Durch die Beibehaltung der bestehenden Traufe und mögliche Anhebung des Firstes würde ein untypischer, unproportionierter Dachkörper ermöglicht.
3. Der Bebauungsplan wird für das Eckgebäude Raubergasse 22/Joanneumring 18 negativ beurteilt.
Die mögliche Aufstockung wird abgelehnt, da die straßenseitige Dachfläche als schutzwürdig erachtet wird.
4. Der Bebauungsplan wird für das Gebäude Joanneumring 20 negativ beurteilt.
Die straßenseitige Dachfläche ist in hohem Maße schutzwürdig und zu erhalten. Die zulässige Gesamthöhe von 28,00m ist daher im Bebauungsplan zu reduzieren.

Einwendungsbehandlung:

zu 1.

Durch die 50er Jahre Aufstockung in der südwestlichen Ecke des Geviertes ist der Gebäudeblock aus dem Gleichgewicht geraten. Würde man eine Wiederherstellung ernsthaft andenken, müsste diese Aufstockung entfernt werden.

Das Ansinnen, durch weitere Aufbauten im Bereich der bereits überragenden Aufstockung historische Akzente wieder herzustellen, muss spätestens bei einer Gesamtbetrachtung der örtlichen Gegebenheiten fehlschlagen. Unverständlich ist daher auch die Reaktion, an der breitenmäßig gegenüber dem Joanneumring wesentlich engeren Neutorgasse den neuen städtebaulichen Schwerpunkt mit der sogenannten „Klammer“ setzen zu wollen.

Ungelöst bleibt auch der Übergang von der neuen „Klammer“ im Bereich der Kaiserfeldgasse. Der jetzt bestehende Bruch in der Neutorgasse wird in die Kaiserfeldgasse verschoben. Das Ungleichgewicht am Joanneumring bleibt unverändert bestehen.

zu 2.

In Ergänzung zu 1. wird angeführt:

Nachverdichtungstendenzen an den vis a' vis bestehenden Häuserfronten sind nicht erkennbar. Die nordwestlich (Hauptpost) und nordöstlich (Amtshaus) folgenden Gevierte stehen unter Denkmalschutz und weisen Traufhöhen von ca. 16 m bzw. 20 m auf. Eine einseitige Anhebung der Gebäudehöhe des Gebäudes Neutorgasse 53 / Kaiserfeldgasse 21 von dzt. ca. 20,3 m um ca. 3 m, wie in der Studie dargestellt, auf ca. 23 m, ist daher nicht argumentierbar.

Nochmals wird festgestellt, dass im Falle einer Aufstockung dieses Gebäudes ein nicht zu lösender, störender Bruch zum östlich folgenden Nachbargebäude Kaiserfeldgasse 19 entstehen würde. Die beidseitige Traufeinheitlichkeit der Kaiserfeldgasse in diesem Abschnitt müsste in Frage gestellt werden.

Die Stadtplanung spricht sich daher, im Widerspruch zur ASVK, die eine Aufstockung empfiehlt, für die Erhaltung dieses städtebaulich gut eingefügten, historischen Gebäudes aus.

zu 3.

Die ASVK spricht sich gegen eine mögliche Anhebung der Traufe dieses Eckhauses im Bebauungsplan von dzt. ca. 20,1 m im Bestand auf zukünftig 24,0 m aus. Andererseits wird von der ASVK ein Projekt, das an der Gebäudeecke eine Dachaufklappung bis zu einer Höhe von ca. 25 m, eine Anhebung der Traufe um ca. 2 m und eine Gesamtanhebung des Firstes von dzt. ca. 25,5 m auf ca. 26,5 m, positiv beurteilt.

Würde die Stadtplanung, wie in der Einwendung gefordert, das Gebäude im Bebauungsplan im Bestand festlegen, wäre diese Projekt nicht bewilligungsfähig.

zu 4.

Gleiches wie bei 3. gilt auch für das Gebäude Joanneumring 20.

Der Bebauungsplan beschreibt die straßenseitige Gebäudehöhe im Bestand. Die Gesamthöhe wird mit 28,0 m ca. 2,5m über der Bestandsgesamthöhe von ca. 25,5 m festgelegt.

Dieser gestalterische Spielraum wird auch benötigt werden, denn das von der ASVK positiv beurteilte Projekt weist in diesem Bereich eine Traufanhebung von ca. 1,5 m auf.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 01.04.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: keine Änderung

PLANWERK:

Die Einwendungen haben zu folgenden Änderungen in der zeichnerischen Darstellung (Plan) geführt:

- Für das Gebäude Joanneumring 20 wurde die maximale straßenseitige Geschoßanzahl anstelle von 4 Geschoßen (4G) mit 5 Geschoßen (5G) entsprechend der Bestandssituation festgelegt (die Gebäudehöhe in Metern wurde hierbei nicht geändert).
- Ebenfalls an diesem Gebäude wurde die hofseitige Höhenzonenlinie für die Ausbildung eines Penthauses im Bereich des Risalits (Fassadenvorsprungs) um ca. 3m in Richtung Innenhof verschoben. Die neue Lage der Höhenzonenlinie ist mit 2,00m Abstand von der hofseitigen Hauptfassadenflucht neu kotiert.
Dies erfolgt in Abstimmung auf vergleichbare Festlegungen an den weiteren Gebäuden im Bebauungsplan.
- Für das Gebäude Raubergasse 20 wurde die Gesamthöhe, die aufgrund eines Übertragungsfehlers mit 30,50 m angegeben wurde, entsprechend der südlich folgenden Festlegung auf 28,00 m korrigiert und die fehlende Eintragung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für ein allfälliges Penthaus mit 27,00 m nachgetragen.

Diese Änderungen haben eventuell Rückwirkungen auf Dritte. Es wurde daher eine Anhörung durchgeführt.

ANHÖRUNG

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Im Zuge der Anhörung vom 25.8.2015 bis 11.9.2015 wurde von der Merkur Versicherung AG erneut eine Einwendung mit dem Inhalt, dass auf die Ersteinwendung nicht eingegangen wurde, eingebracht.

In Gesprächen mit den Einwenderinvertretern und dem Planungsbüro wurde Potenzial für das Projekt im Rahmen des Bebauungsplanes, wie z. B. die Zulässigkeit von Dachgauben und Erkern oder die Ausführung von hofseitig steil geneigten Dächern bei Einhaltung von Gebäude- und Gesamthöhe erörtert. Der gewünschten Aufstockung des Eckgebäudes Neutorgasse/ Kaiserfeldgasse konnte nach wie vor nicht gefolgt werden.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht. Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß StROG 2010 und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den Bebauungsplan „ 01.04.0 Bebauungsplan Joanneumring-Neutorgasse-Kaiserfeldgasse-Raubergasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klemens Klinar
(elektronisch gefertigt)

Der Baudirektor:

Dipl.-Ing. Mag. Bertram Werle
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:

Dipl.-Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung
am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:


Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: nein
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes über einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt veröffentlicht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.
- Das Referat für BürgerInnenbeteiligung wurde in Erarbeitung des Beteiligungskonzeptes einbezogen.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Innere Stadt wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 01.04.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

	Signiert von	Klinar Klemens
	Zertifikat	CN=Klinar Klemens,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-01-07T11:40:09+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2016-01-07T11:50:55+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GZ: A14_016356_2013-16

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Klemens Klinar.

01.04.0 Bebauungsplan

Joanneumring-Neutorgasse-Kaiserfeldgasse-Raubergasse

I. Bez., KG Innere Stadt

Graz, 21.1.2016

Dok: Bebauungspläne/01.04.0 / Auflage

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das gründerzeitliche Geviert Joanneumring – Neutorgasse – Kaiserfeldgasse – Raubergasse befindet sich überwiegend im Eigentum der Merkur Versicherung AG (Joanneumring 22 / Neutorgasse 57, Neutorgasse 55, Neutorgasse 53 / Kaiserfeldgasse 21, Kaiserfeldgasse 19, Kaiserfeldgasse 17 / Raubergasse 18).

Die Gebäude Joanneumring 20 und Joanneumring 18 / Raubergasse 22 befinden sich im Eigentum der Immovante Projektentwicklungs GmbH.

Das Haus Raubergasse 20 befindet sich im Eigentum der Steiermärkischen Kammer für Arbeitnehmer in der Land- und Forstwirtschaft und der Familie Uray (Stephanie Uray, Mag. Micheal Uray, Thomas Uray).

In den Jahren 2012 und 2013 ist Architekt Prof. DI Szyszkowitz mit Vorentwürfen und Entwürfen für Zu- und Umbauten im Dachbereich der Häuser der Merkur Versicherung AG an die Stadtplanung herangetreten.

Von der Stadtplanung wurde darauf verwiesen, dass zum einen Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten besteht, zum anderen im Zusammenhang mit der deutlichen Überschreitung des Bebauungsdichtehöchstwertes von 2,5 im Flächenwidmungsplan gemäß der Bebauungsdichteverordnung auch der ruhende Verkehr einer Lösung zuzuführen ist.

In Folge wurden durch Architekt Prof. DI Szyszkowitz verschiedene Varianten für eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage im Innenhof unterbreitet und die städtebauliche Studie als Diskussionsgrundlage für die Bebauungsplanung auf das gesamte Geviert ausgedehnt.

Zu dieser Studie wurden seitens der Altstadtsachverständigenkommission in Voranfragen positive Beurteilungen in Aussicht gestellt.

Im Jahr 2014 hat die Immovante Projektentwicklungs GmbH eine Studie des Architekturbüros LOVE für einen Zu- und Umbau ihrer Häuser im Dachbereich unterbreitet.

Seitens der Stadtplanung wurde wiederum auf die oben genannten Voraussetzungen verwiesen. Die Altstadtsachverständigenkommission hat dieses Projekt in einer Voranfrage negativ beurteilt.

In einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch in der Stadtplanung im Juli 2014 wurden die

Interessen der Eigentümer erörtert und seitens der Stadtplanung zusammengefasst festgehalten, dass eine Lösung für den ruhenden Verkehr am zweckmäßigsten in einer gemeinsamen Tiefgaragen läge und auch die Hofbestände in die städtebauliche Betrachtung einzubeziehen wären.

Im August 2014 wurde die Stadtplanung seitens der Baubehörde mit einer Baueinreichung der Merkur Versicherung AG für die Häuser Joanneumring 22 / Neutorgasse 57, Neutorgasse 55 und Neutorgasse 53 / Kaiserfeldgasse 21 konfrontiert.

Die Einreichung sieht Zu- und Umbauten im Dachbereich vor. Die Bebauungsdichte erhöht sich dadurch von 4,4 auf 5,13. Eine Lösung für den ruhenden Verkehr liegt nicht vor.

Der Bauakt wird nach Rücksprache mit den Antragstellern bis zum Vorliegen eines Bebauungsplanes in Frist gelegt.

Im Dezember 2014 wurde der Stadtplanung mitgeteilt, dass ein gemeinsames Tiefgaragenprojekt nicht in Frage kommt. Zu diesem Gespräch wurde von der Immovante Projektentwicklungs GmbH eine Studie, nunmehr vom Architekturbüro Szyszkowitz-Kowalski & Partner ZT GmbH, für ihre Liegenschaft vorgelegt, die neben den Zu- und Umbauten im Dachbereich einen Abbruch des Hofgebäudes, eine eigene Tiefgarage mit der Erschließung vom Joanneumring und einen Neubau als Ersatz für das bestehende Hofgebäude vorsieht.

Im Jänner 2015 wurden die Eigentümer des Hauses Raubergasse 20 schriftlich über die Absicht der Erstellung eines Bebauungsplanes informiert und eingeladen, Planungsinteressen bekannt zu geben. Rückmeldungen sind nicht erfolgt.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 5.726 m² auf.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.)

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 22.4.2015 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 01.04.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 6.5.2015.

Der Bebauungsplan wurde über 8 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 7.5.2015 bis Donnerstag, dem 2.7.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010) und die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke angehört.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 18.5.2015 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 7.5.2015 bis 2.7.2015 langten 5 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 01.04.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: keine Änderung

PLANWERK:

Die Einwendungen haben zu folgenden Änderungen in der zeichnerischen Darstellung (Plan) geführt:

- Für das Gebäude Joanneumring 20 wurde die maximale straßenseitige Geschoßanzahl anstelle von 4 Geschoßen (4G) mit 5 Geschoßen (5G) entsprechend der Bestandssituation festgelegt (die Gebäudehöhe in Metern wurde hierbei nicht geändert).
- Ebenfalls an diesem Gebäude wurde die hofseitige Höhenzonenlinie für die Ausbildung eines Penthauses im Bereich des Risalits (Fassadenvorsprungs) um ca. 3m in Richtung Innenhof verschoben. Die neue Lage der Höhenzonenlinie ist mit 2,00m Abstand von der hofseitigen Hauptfassadenflucht neu kotiert.
Dies erfolgt in Abstimmung auf vergleichbare Festlegungen an den weiteren Gebäuden im Bebauungsplan.
- Für das Gebäude Raubergasse 20 wurde die Gesamthöhe, die aufgrund eines Übertragungsfehlers mit 30,50 m angegeben wurde, entsprechend der südlich folgenden Festlegung auf 28,00 m korrigiert und die fehlende Eintragung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für ein allfälliges Penthaus mit 27,00 m nachgetragen.

Diese Änderungen haben eventuell Rückwirkungen auf Dritte. Es wurde daher eine Anhörung durchgeführt.

ANHÖRUNG

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Im Zuge der Anhörung vom 25.8.2015 bis 11.9.2015 wurde von der Merkur Versicherung AG erneut eine Einwendung mit dem Inhalt, dass auf die Ersteinwendung nicht eingegangen wurde, eingebracht.

In Gesprächen mit den Einwenderinvertretern und dem Planungsbüro wurde Potenzial für das Projekt im Rahmen des Bebauungsplanes, wie z. B. die Zulässigkeit von Dachgauben und Erkern oder die Ausführung von hofseitig steil geneigten Dächern bei Einhaltung von Gebäude- und Gesamthöhe erörtert. Der gewünschten Aufstockung des Eckgebäudes Neutorgasse/ Kaiserfeldgasse konnte nach wie vor nicht gefolgt werden.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 5.726 m² brutto lt. Grundbuchauszug auf.
Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von:

Merkur Versicherung AG (Joanneumring 22 / Neutorgasse 57, Neutorgasse 55, Neutorgasse 53 /
Kaiserfeldgasse 21, Kaiserfeldgasse 19, Kaiserfeldgasse 17 / Raubergasse 18)

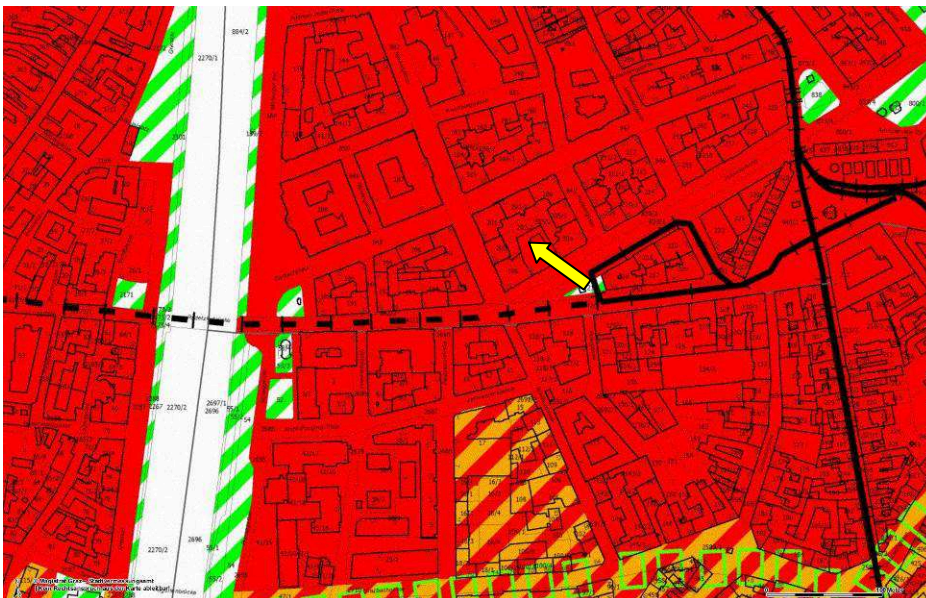
Immovate Projektentwicklungs GmbH (Joanneumring 20 und Joanneumring 18 / Raubergasse 20)

Steiermärkischen Kammer für Arbeitnehmer in der Land- und Forstwirtschaft, Stephanie Uray, Mag.
Micheal Uray, Thomas Uray (Raubergasse 20).

Bestehende RECHTS- und PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam):

„Stadtzenrum“



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes

Der gelbe Pfeil
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Zielsetzungen gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes § 17 - Stadtzentrum für den
gegenständlichen Bereich:

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.
- (4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.
- (5) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)

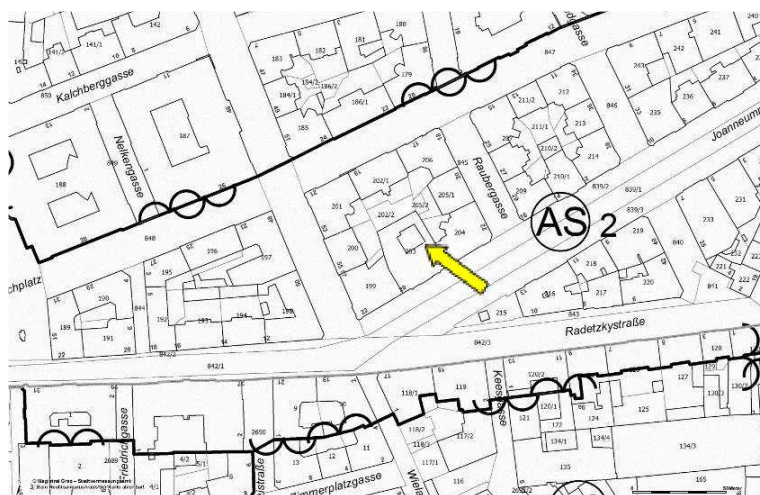
§26 Abs 26: Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere

durch:

- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.
- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.
- Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.
- Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Altstadtschutzzone II



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

- Verkehr (Deckplan 3):
(ÖV Erschließung)



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist aufgrund der Innenstadtlage als sehr gut anzusehen.

- Verkehrslärm (Deckplan 4):



Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

Joanneumring: 70 bis 75 dB (LAeq, Nacht)
 Neutorgasse: 65 bis 70 dB (LAeq, Nacht)
 Kaiserfeldgasse: 44 bis 50 dB (LAeq, Nacht)
 Raubergasse: 55 bis 60 dB (LAeq, Nacht)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Kerngebiet“ mit Bebauungsdichtewerten von 0,5 bis 2,5. .

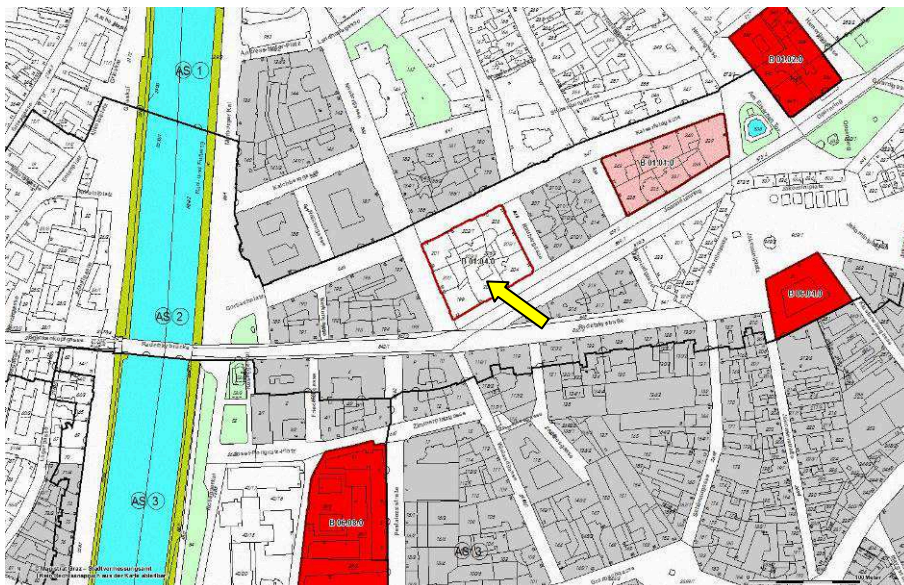


Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

Deckpläne:

Baulandzonierung (Deckplan 1):



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002..

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

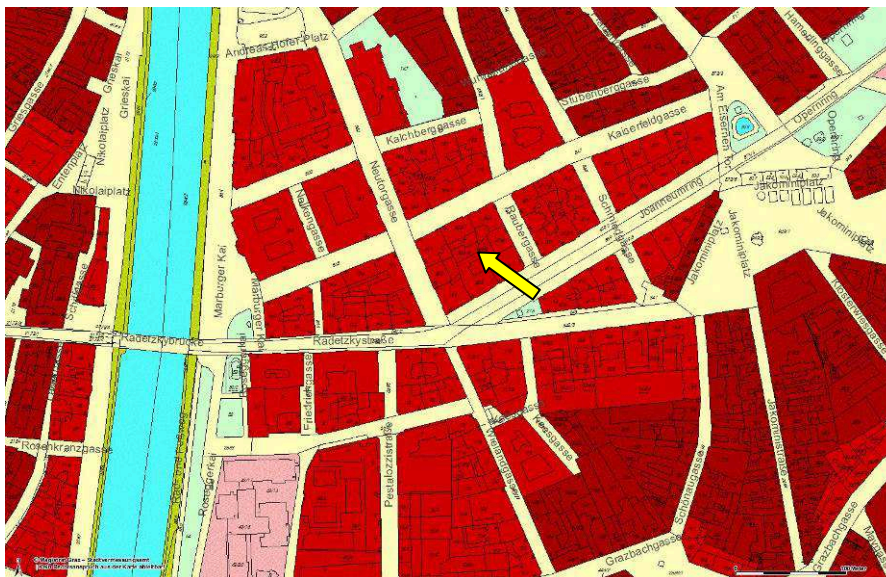
- Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.)

- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan :
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Abwasserentsorgung (Karte 1):
Zentral entsorgt
- Räumliches Leitbild (Karte 4):

Bereiche mit Blockrandbebauung (weitgehend im Straßenraster)



Charakter:

Vorgründerzeitliche und gründerzeitliche Blockrandbebauung aus der Zeit vor 1914, meist unmittelbar an die Altstadt bzw. die Vorstadtbereiche anschließend, geplante Anlagen mit regelmäßigem Straßennetz sowie Blockrandbebauungen im Anschluss an Vorortkerne. Den größten Anteil an diesem Bereichstyp haben die gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebiete. Auch hier sind ausgedehnte Schutzzonen nach dem GAEG zu finden, in welchen Baumaßnahmen der Kontrolle der Altstadtkommission unterliegen. Gebäude in bevorzugter Lage (Mittelpunktlage, frei gestellte Baukörper u. dgl.) und Gebäude mit öffentlichen Funktionen sind als architektonische Akzente ausgebildet und von parkähnlich gestalteten Grünflächen umgeben. Dieses Gestaltungsprinzip muss weitergeführt werden.

Blockrandbebauung der Vorgründer- bis Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts, straßenraumbildend, mit begrünten (allerdings auch nachteilig bebauten) Höfen und Vorgärten sowie Alleen in den Straßenräumen .

Zielsetzungen und Maßnahmen:

- Bewahren und Verändern/Ergänzen
- | des städtebaulichen Konzeptes mit der klaren Anordnung straßenbegleitender Bebauung und umschlossenen grünen Innenhöfen
- | Hofentkernung, gegebenenfalls Auslagerung gebietsfremder Nutzungen
- | Beibehaltung der weitgehend einheitlichen Trauflinie; generelle Anpassung an das Umfeld
- | Erhalten des Grünbestandes und Wiedererrichtung von Vorgärten
- | Mögliche Überschreitungen der Bebauungsdichte bei Baulückenbebauung
- | Versiegelungsgrad unbebauter Flächen max. 40%
- | Bauungsweise: geschlossen
- Gebietsbezogene Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen:
- | BG = max. 0,6
- | BD = 0,2 bis 2,5
- | BMZ = max. 8,0

Erläuterungen:

Für rein gründerzeitliche Bereiche mit einheitlich bis überwiegend einheitlich hoher Gestaltqualität besteht aufgrund der Charakteristik Erhaltungsvorrang. Auch in diesen Gebieten (Bereichen) besteht zumeist Altstadtschutz. Bauliche Maßnahmen beschränken sich bei der vorhandenen Bausubstanz daher auf Instandhaltung bzw. Instandsetzung der Gebäude sowie auf die Gliederung und Farbgebung der Fassaden. Die ursprüngliche Gestalt, Proportion, Dekor und Ornament sind zu beachten.

Im Neubaufall (Baulückenbebauung) gilt:

- | Im Regelfall sind die wichtigsten Gestaltmerkmale der Straßenraumcharakteristik zu übernehmen und zur Einfügung der Neubauten in das bestehende bauliche Ensemble ist eine Transformation der charakteristischen Gestaltmerkmale vorzunehmen.
- | Wesentliche Ziele sind daher die Erhaltung und Wiederherstellung der Abfolge: Straßenraum mit (oder ohne) Vorgarten – Gebäude – Hof mit Vegetation.
- | Lösungen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs dürfen die Qualität (Durchgrünung) der Hofbereiche nicht nachhaltig beeinflussen, dies ist durch Bebauungsplanung zu sichern.
- | Erhöhungen der Bebauungsdichte über den im Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwert sind ausschließlich zur Sicherung der baulich-räumlichen Charakteristik und durch Fachgutachten untermauert zulässig.

Für Bereiche gründerzeitlicher Struktur mit Relikten aus der Vorgründerzeit mit hoher Gestaltqualität und teilweise erhaltenswerten Relikten ist aufgrund der Charakteristik Erhaltungsvorrang beider Bauperioden festzulegen.

Bauliche Maßnahmen beschränken sich bei der vorhandenen Bausubstanz daher auf Instandhaltung bzw. Instandsetzung der Gebäude sowie auf die Gliederung und Farbgebung der Fassaden.

An den Nahtstellen zwischen den Bauperioden sind besondere gestalterische Bemühungen nötig (z.B. sind in Erscheinung tretende Feuermauern zu gestalten).

Für den Neubaufall (Baulückenbebauung) sind die wichtigsten Gliederungsmerkmale der Straßenraumcharakteristik (beider Perioden) zu übernehmen und Gebäudefluchten dem Bestand anzupassen.

Gebäude in bevorzugter Lage (Mittelpunktlage, frei gestellte Baukörper, Eckbaukörper u.dgl.) und Gebäude mit öffentlichen Funktionen sind als architektonische Akzente zu belassen und zu betonen bzw. auszubilden.

Die Einfügung neuer Bauten in bestehende Ensembles sollte durch Transformation der charakteristischen Gestaltmerkmale angestrebt werden.

Für gründerzeitliche Strukturen mit maßstabsfremden Bauten jüngerer Perioden sind folgende Grundsätze anwendbar:

- | Gebäude, die eine Bauperiode in charakteristischer Weise vertreten, sind zu erhalten.
- | Die an die Baublockstruktur gebundenen erhaltenswerten Gebäude sind durch Neubauten strukturell zu ergänzen, damit sie als Relikte erhalten werden können.
- | In allen Fällen der Neubebauung, bei denen eine Veränderung der Baufluchtlinien erfolgt, ist eine neue Straßenraumcharakteristik zu formulieren.

Sonstiges:

Das Planungsgebiet befindet sich in der Pufferzone des Welterbes „historisches Zentrum von Graz“. Gemäß dem Masterplan ist der Hofbereich des vorliegenden Geviertes als „Verbesserungsgebiet“ definiert.

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Stadtzentrum zwischen Mur und Jakominiplatz am südlichen Rand der historischen Altstadt im Übergangsbereich zur gründerzeitlichen Blockrandbebauung.



Der Bereich wird geprägt durch eine fast durchwegs 4-geschoßige, frühgründerzeitliche Blockrandbebauung.

Im Gegensatz zum klassischen, gründerzeitlichen, orthogonalen Straßennetz, ist in diesem Stadtteil noch der Verlauf der historischen Altstadtbegrenzung ablesbar. Durch die schräg zusammenlaufenden Straßen Joanneumring und Radetzkystraße entsteht im südlichen Vorfeld des Bebauungsplanungsgebietes eine platzartige Aufweitung („Radetzkyispiz“).

Der Joanneumring ist mit einer Breite von fast 30 m und beidseitigen Baumreihen ein markanter Straßenzug im Stadtgefüge.

Für einen Teil der Bebauung in der Umgebung besteht Denkmalschutz (siehe dunkel markierte Häuser im Flächenwidmungsplan).



Luftbild /Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in Nord-Richtung

Kleintrümige Umgebung:

Im Norden:

Öffentliches Gut Kaiserfeldgasse – Straßenbreite ca. 19 m.

4-gesch. Gründerzeithäuser vis à vis des Planungsgebietes: einheitliche Traufhöhe von ca. 20 m Höhe und einheitliche Firsthöhe von ca. 25,5 m Höhe.

Eckhaus nordwestlich vis à vis: Traufhöhe ca. 16 m; Firsthöhe ca. 20,5 m.

Eckhaus nordöstlich vis à vis: Traufhöhe ca. 19,5 m; Firsthöhe ca. 25 m (Amtshaus).



Kaiserfeldgasse Blickrichtung Osten und Westen

Im Süden:

Öffentliches Gut Joanneumring – Straßenbreiten im Bereich ca. 30 – 55 m.

Vis à vis Traufhöhen von ca. 15,5 – 19,5 m; Firsthöhen ca. 22,5 m – 25,5 m.

Südöstlich vis à vis, Eckhaus Joanneumring/Radetzkystraße Traufhöhe ca. 23 m; Firsthöhe ca. 28 m.



Joanneumring Blickrichtung Osten und Westen

Im Osten:

Öffentliches Gut Raubergasse – Straßenbreite ca. 17 m.

Vis à vis im Norden 4-gesch. Gründerzeithaus Ecke Kaiserfeldgasse: Traufhöhe ca. 20 m;

Firsthöhe ca. 25 m (hofseitig Flachdach);

in der Mitte 7-gesch., neuzeitlich adaptierter Einbau: Gebäudehöhe ca. 25,5 m, Firsthöhe ca. 31,5 m,

im Süden Ecke Joanneumring: 4-gesch. Gründerzeithaus mit 2-gesch., flach gedeckten Aufbau aus den 50er-Jahren: Gebäudehöhe ca. 24,5 m; Firsthöhe ca. 25,5 m.



Raubergasse Blickrichtung Norden und Süden

Im Westen:

Öffentliches Gut Neutorgasse – Straßenbreite ca. 19 m.

Vis à vis 4-gesch. Gründerzeithäuser: Traufhöhe ca. 16 m, Firsthöhe ca. 21,5 m.



Neutorgasse Blickrichtung Norden und Südosten

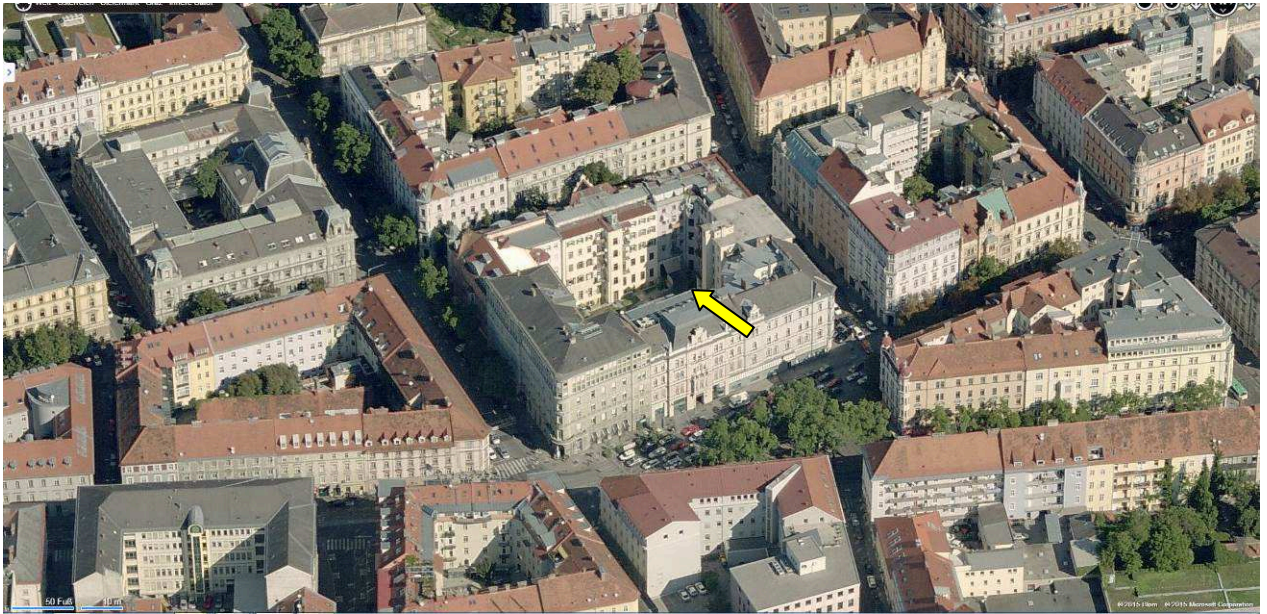
- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung im Wesentlichen eben.

Das Hofniveau befindet sich ca. 1,5 m unter dem Straßenniveau.

Das Areal weist nur einen untergeordneten Baumbestand auf.

Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude auf:



Luftbild /Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in Nord-Richtung

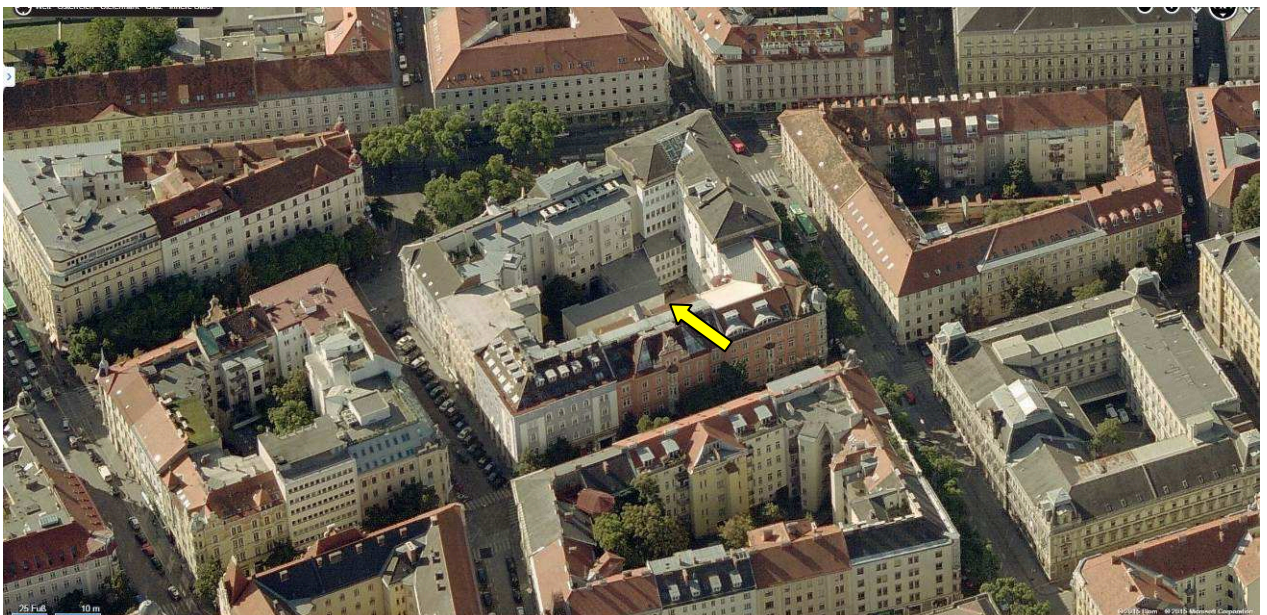
Der gründerzeitliche Gebäudeblock war ursprünglich durchwegs straßenseitig 4-geschossig mit hofseitigen Flachdachausbildungen.

Die Traufhöhen betragen straßenseitig um 21 – 22 m, die Firsthöhen um 25 – 26 m.

In den 50-er Jahren wurden die Häuser Neutorgasse 55 m und Neutorgasse 57/ Ecke Joanneumring 22 um 2 Geschosse mit flachem Walmdachabschluss aufgestockt.

Die Traufhöhe wurde dadurch auf ca. 26 m und die Firsthöhe auf ca. 30 m angehoben.

Ebenfalls aus dem Gleichmäßigkeit heraus fällt das Haus Raubergasse 20 mit 6 Geschossen und einer Trauf- und Gebäudehöhe von ca. 23 m.



Luftbild /Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in Süd-Richtung

Der Hof ist überwiegend versiegelt und nur teilweise extensiv begrünt.

Dem Gebäude Joanneumring 20 ist hofseitig ein L-förmiges Hofgebäude zugeordnet, das im Norden, Westen und Osten an die Grundstücksgrenzen angebaut ist.

Das Gebäude ist 2-geschoßig, flach gedeckt und weist eine Höhe von ca.11,5 m auf.

Der Innenhof ist befestigt und wird als Abstellfläche für 4- 5 PKW's genutzt.

Dem Eckgebäude Joanneumring 22/Neutorgasse 57 ist hofseitig in der Innenecke ein Hofgebäude zugeordnet, das im Osten an die Grundstücksgrenzen angebaut ist.

Das Gebäude ist 4-geschoßig, flach gedeckt und weist eine Höhe von ca. 13 m auf.

Der Innenhof hat eine West – Ost - Erstreckung von ca. 45 – 50 m und eine Nord – Süd – Erstreckung von ca. 30 – 35 m. Die Fläche beträgt ca. 1.500 m².

Der nördliche Teil des Hofes ist mit einer Tiefgarage für 23 PKW's unterbaut. Die Erschließung erfolgt von der Kaiserfeldgasse durch das Haus Kaiserfeldgasse 17/Raubergasse 18.

Die Deckenoberkante der Tiefgarage liegt ca. 1,8 m unter dem Niveau der Kaiserfeldgasse.



Innenhof Blickrichtung Südwesten und Südosten

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das öffentliche Straßennetz erfolgt über den Joanneumring, die Neutorgasse, die Kaiserfeldgasse und die Raubergasse.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Zusätzliche Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Fernwärmeversorgungsgebiet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 6 der VO in Verbindung mit den Festlegungen im Planwerk)

Der Bebauungsplan beschreibt durch Bauflucht-, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Gesamthöhen der Gebäude und Geschoßanzahlen im Wesentlichen die bestehende Blockrandbebauung.

In der Blockrandbebauung wird, dem Bestand entsprechend, die geschlossene Bauweise festgelegt. In der Hofzone ist die offene bzw. gekuppelte Bauweise zulässig.

Der Bebauungsgrad wird mit maximal 0,85 der Bauplatzgröße limitiert.

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen mit einer Deckenoberkantenhöhe bis 0,5 m über dem jeweiligen Gehsteigniveau (die vorgeschriebene Vegetationsschicht ist nicht eingerechnet).

Die straßenseitigen Traufhöhen der drei Häuser an der Kaiserfeldgasse werden im Bestand mit Höhen von ca. 20 bis 21 m festgelegt. Ebenfalls wird die bestehende Viergeschoßigkeit beibehalten. Hofseitig weisen diese Häuser vom First weg Flachdächer über einem fünfgeschossigen Erscheinungsbild mit herausragendem Kellergeschoß auf. Im Bereich der Flachdächer wird die Gebäudehöhe um ca. 3 - 4 m auf max. 27 m angehoben, um 2 m von der Fassadenfront zurückgesetzte Penthäuser zu ermöglichen. Im Bereich der Firsthöhen wird ein Spielraum von 1 bis 2 m für die Einfügung der Penthäuser eingeräumt.

Die bestehende sechsgeschossige Bebauung Ecke Joanneumring / Neutorgasse wird bezüglich der straßenseitigen Traufhöhe und der Gesamthöhe im Bestand von ca. 26 bzw. 30 m festgelegt. Die straßenseitige Geschoßanzahl wird für den Fall einer Neuerrichtung oder eines Abbruches des zweigeschossigen Aufbaues aus den 50-er Jahren aus gestalterischen Gründen auf zukünftig maximal 5 Geschoße beschränkt. Hofseitig ist anstelle des bestehenden Walmdaches zukünftig ein, um 2 m zurückgesetztes Penthouse mit einer Gebäudehöhe ca. 4 m über der bestehenden zulässig.

Das joanneumringseitig mittige Haus Nr. 20 wird in der straßenseitigen Höhe und der Gesamthöhe ebenfalls lt. Bestand auf ca. 20 bzw. 28 m fixiert. Hofseitig ist wiederum für einen Penthausaufbau auf dem bestehenden Flachdach ein Rahmen bis zur Gebäudehöhe von 27 m eingeräumt. Anstelle des ca. 10 m hohen, L-förmigen Baukörpers in Hoflage ist zukünftig nur mehr ein 2-geschossiger Zubau an das Hauptgebäude mit einer Gebäudehöhe von max. 7 m und einer Baukörpertiefe von max. 7,50 m zulässig. Das Flachdach ist zu begrünen. Durch diese Umverteilung der Baumassen wird die zusammenhängende Innenhoffläche um ca. 200 m² vergrößert.

Für das 4-geschossige Eckhaus Joanneumring / Raubergasse ist eine eingeschossige Aufstockung vorgesehen. Dadurch erhöht sich straßenseitig die Gebäudehöhe von ca. 20 m auf 24 m und die Gesamthöhe von ca. 25 m auf 28 m.

Begründet wird diese Anhebung mit der Abstimmung auf die westliche Ecksituation, einem ebenfalls östlich der Raubergasse gleichgearteten Aufbau und dem vorgelagerten, großzügigen Vorfeld des „Radetzky spitzes“. Darüber hinaus ist diese Höhenentwicklung am Joanneumring in östliche Richtung wiederholt vorliegend und auch an das nördlich folgende Haus in der Raubergasse mit ca. 23 m Höhe erfolgt dadurch eine Abstimmung.

Hofseitig ist wiederum eine Penthausausbildung über der bestehenden Flachdachsituation bis zu einer Gebäudehöhe von max. 27 m möglich.

Das vorgenannte, sechsgeschossige, mittige Haus Nr. 20 in der Raubergasse wird im Bestand beschrieben. Im Falle der Neuerrichtung wird die Geschoßanzahl, wie beim Eckhaus Joanneumring / Neutorgasse, aus gestalterischen Gründen auf 5 Geschosse festgelegt. Hofseitig ist ein Penthaus wiederum bis zu einer Höhe von 27 m zulässig.

Durch diesen städtebaulichen Rahmen bleibt das äußere Erscheinungsbild des Viertels erhalten. Eine eingeschossige Aufstockung ist lediglich am Eckhaus Joanneumring / Raubergasse argumentierbar. Alle weiteren Häuser fügen sich harmonisch in das jeweilige Straßenbild. Die Gebäudehöhen stehen in einem gut proportionierten Verhältnis zu den Straßenbreiten. Nachverdichtungstendenzen an den vis á vis bestehenden Häuserfronten sind nicht erkennbar. Die nordwestlich (Hauptpost) und nordöstliche (Amtshaus) folgenden Viertel stehen unter Denkmalschutz und weisen Traufhöhen von ca. 16 m bzw. 20 m auf.

Durch die Ermöglichung von Penthäusern im Gebäudeblockinneren sollen bestehende technische Aufbauten zukünftig integriert und eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Hofproportionen bleiben in einem noch vertretbaren Ausmaß erhalten.

Durch den Abbruch des bestehenden Hofgebäudes in Hofmittellage und das Verlegen des niedrigeren Ersatzgebäudes in eine Hofrandlage, wird das Erscheinungsbild des Hofes insgesamt eine wesentliche Verbesserung erfahren.

Flachdächer sind zu begrünen.

Die Bebauungsdichte im Planungsgebiet wird dadurch von ca. 3,5 auf 4,0 erhöht. Dieser Wert liegt im Durchschnitt der Umgebung.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Sämtliche PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

Gemäß der Bebauungsdichteverordnung ist bei Bebauungsdichteüberschreitungen auch für den ruhenden Verkehr Vorsorge zu treffen. Es werden daher bei Neu- und Zubauten je 100 m² neu hinzukommende Bruttogeschosßflächen für Wohnnutzung ein PKW-Abstellplatz vorgeschrieben.

Bei Neu- und Zubauten für Büro- und Verwaltungsnutzung wird aus verkehrsplanerischen Gründen die Anzahl gedeckelt: Es ist maximal je 150 m² Bruttogeschosßfläche ein PKW- Abstellplatz zulässig. Gleiches gilt für die Geschäftsnutzung: Es sind maximal je 100 m² Geschäftsnutzung 2 PKW-Abstellplätze zulässig.

Ebenfalls aus verkehrsplanerischen Gründen dürfen maximal 90 PKW-Abstellplätze im Planungsgebiet errichtet werden. Davon dürfen maximal 35 PKW-Abstellplätze vom Joanneumring erschlossen werden.

Aus verkehrsplanerischen aber auch aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen in der Tiefgarage, die vom Joanneumring erschlossen wird, nur PKW-Abstellplätze errichtet werden, die der Wohnnutzung zugeordnet sind. Die Begründung dafür liegt in der deutlich niedrigeren Wechselfrequenz für diese Nutzung.

Die Erschließung der Tiefgaragen nur über eingebaute Rampen zulässig.

Diese Festlegungen erfolgen in Rücksprache mit dem Straßenamt und der Verkehrsplanung. Die detaillierten Zu- und Abfahrtssituationen in die Tiefgaragen sind in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren auf ihre Funktionalität und Sicherheit zu prüfen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Bebauungsplan wird vorgeschrieben, dass der Innenhof zu begrünen und mit sechs mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen ist.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Über der Tiefgarage ist eine mindestens 100 cm hohe Vegetationsschicht, die einen ordentlichen Bewuchs und eine gute Regenwasserretention gewährleisten soll, herzustellen.

- Der 04.01.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters 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.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2016-01-07T11:50:54+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14_016356_2013_16

01.04.0 Bebauungsplan

„Joanneumring – Neutorgasse – Kaiserfeldgasse – Raubergasse“

I. Bez., KG Innere Stadt

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.1.2016, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 01.04.0 Bebauungsplan „Joanneumring – Neutorgasse – Kaiserfeldgasse – Raubergasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 140/2014 in Verbindung mit den §§ 8 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 48/2014 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) In der Blockrandbebauung: Geschlossene Bauweise.
- (2) In der Hofzone die offene bzw. gekuppelte Bauweise.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bauungsgrad: höchstens 0,85 der Bauplatzfläche.
- (2) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen mit einer Deckenoberkantenhöhe bis 0,5 m über dem jeweiligen Gehsteigniveau, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, hofseitige Balkone, Vordächer, Lifthuszubauten und dergleichen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen straßenseitig, ausgenommen Dachgeschoß, Gebäudehöhen und Gesamthöhen eingetragen.
- (2) Höhenbezugspunkt ist das jeweilige Gehsteigniveau.
- (3) Für Stiegen - und Lifthäuser, Erker, Gaupen und dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser.
- (5) Kühlgeräte, Ventilatoren u.dgl. sind nicht auf der Dachfläche, sondern innerhalb des Dachraumes zu situieren.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Hofseitige Balkone müssen ein, dem Maß der Auskragung entsprechenden Mindestabstand zur seitlichen Nachbargrundgrenze einhalten.
- (4) Balkone im Traufenbereich sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Form von Tiefgaragen herzustellen.
- (2) Bei Neu- und Zubauten ist mindestens je 100 m² Bruttogeschoßfläche Wohnnutzung ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
- (3) Bei Neu- und Zubauten sind maximal je 150 m² Bruttogeschoßfläche Büro- und Verwaltungsnutzung ein PKW- Abstellplatz und maximal je 50 m² Geschäftsnutzung 1 PKW-Abstellplätze zulässig.
- (4) Insgesamt sind maximal 90 PKW-Abstellplätze im Planungsgebiet zulässig. Davon dürfen maximal 35 PKW-Abstellplätze vom Joanneumring erschlossen werden.
- (5) In der Tiefgarage, die vom Joanneumring erschlossen wird, dürfen nur PKW-Abstellplätze errichtet werden, die der Wohnnutzung zugeordnet sind.
- (6) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.
- (7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Außenanlagenplan zu entsprechen.
- (2) Nicht bebaute Flächen, die nicht unbedingt der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.

- (3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16 | 18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 100 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (5) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

§ 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Neubauten und Änderungsabsichten an Bestandsgebäuden, aufgrund der Lage in der Schutzzone, ein Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission erforderlich ist.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl