

02.13.0 Bebauungsplan

„Rechbauerstraße – Herrandgasse – Schützenhofgasse
– Naglergasse - Krenngasse“

Graz, 18. Oktober 2018

II. Bez., KG St. Leonhard

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Auf der Liegenschaft Gste. Nr. 1283/1, 1283/2, 1284/1, 1284/2, 1286, 1287, 1288, KG St. Leonhard soll eine Wohnanlage durch die Herzjesu Viertel Wohnen.st Immobilien GmbH errichtet werden.

Für die Liegenschaft wurde ein geladener, einstufiger, Wettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.

Preisträger dieses Wettbewerbes ist das Architekturbüro Dreiplus Architekten ZT GmbH.

Aufbauend auf das Wettbewerbsergebnis wurde in Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen der Bebauungsplan-Entwurf ausformuliert. Dabei wurde das durch die Straßen: Schützenhofgasse, Naglergasse, Krenngasse und Rechbauerstraße gebildete Geviert mit in die Betrachtungen einbezogen.

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,4.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 18.295 m² auf.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18. Oktober 2017 über die beabsichtigte Auflage des 02.13.0 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 3. November 2017.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 4. November 2017 bis zum 13. Jänner 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 6. November 2017 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 4. November 2017 bis zum 13. Jänner 2018 langten 20 Einwände von BürgerInnen, 1 Einwendung der *A14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung*, 1 Nullmeldung der *A13 – Energie und Wohnbau der Steiermärkischen Landesregierung*, 1 Stellungnahme der *Energie Graz GmbH & Co KG* und 1 Nullmeldung der *A16 – Verkehr und Landeshochbau* ein.

Eine Stellungnahme der Grazer Altsachverständigenkommission (datiert mit 20.12.2017) langte am 28. Februar 2018 in der Stadtplanung ein.

Dabei hat sich der 02.13.0 Bebauungsplan „Rechbauerstraße – Herrandgasse – Schützenhofgasse – Naglergasse - Krenngasse“ in folgenden Punkten geändert (Zitate in Kursiv, unterstrichene Worte als Ergänzung):

VERORDNUNG:

§ 2 Bebauungsweise:

Für den Bauplatz B gilt: geschlossene Bebauung entlang Schützenhofgasse
gekuppelte Bebauung zu Gst.Nr.: 1298
offene Bebauung an der Grundgrenze zu Gst.Nr.: 1296

§ 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien:

(2) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die ~~Bauflucht~~ und Baugrenzlinien vortreten.

§ 9 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten sowie Nutzungsänderungen zulässig. ~~Für Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.~~

PLANWERK:

In der zeichnerischen Darstellung wurden die Bauflucht- und Baugrenzlinien zwischen den Häusern Naglergasse 58 und 60 gemäß Bestand verbunden.

Aufgrund einiger Änderungen / Korrekturen zum aufgelegten Entwurf des 02.13.0 Bebauungsplanes war eine Anhörung der grundbücherlichen Eigentümer der im möglichen Einflussbereich gelegenen Grundstücke notwendig.

Anhörung zum 2. Entwurf:

Während der Anhörungsfrist von ca. 2 Wochen (Ende April / Anfang Mai bis 18. Mai 2018) langte 1 Einwendung in der Stadtplanung ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung zur Anhörung des 2. Entwurfes hat sich der 12.13.0 Bebauungsplan „Bebauungsplan „Rechbauerstraße – Herrandgasse – Schützenhofgasse – Naglergasse - Krenngasse“ *nicht* geändert.

3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.*
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.*
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)*
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.*
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße*
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.*
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.*
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.*

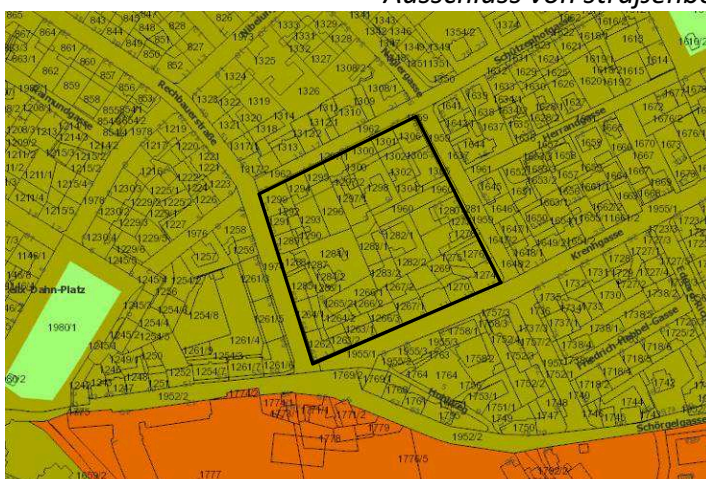


Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Altstadtschutzzone III
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.
Teilweise im Hof Kategorie 6: „Geringe Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen“
- 1.0 Räumliches Leitbild (2. Entwurf - Auflage):
Bereichstyp „Blockrandbebauung“
innerhalb des Teilraumes 2: Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard
Bebauungsweise: geschlossen
Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
Begrünung, Einfriedung,.. Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
Funktionsdurchmischung: im Bebauungsplan festlegen
Parkierungsformen: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten
Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden



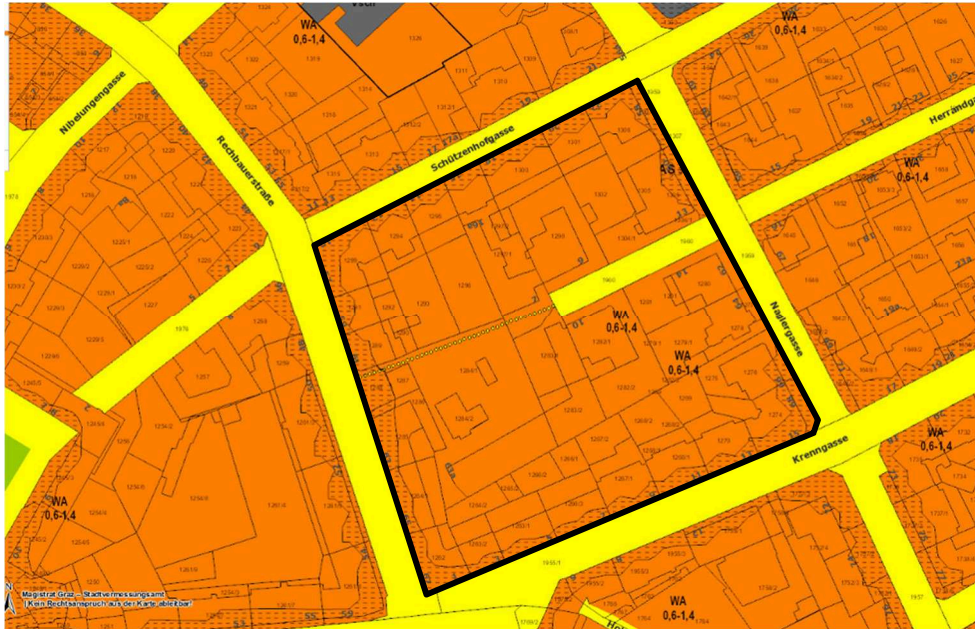
Auszug aus der 1.0 Räumlichen Leitbild –Aufgabe des 2. Entwurfes
Bereichstypenplan-Entwurf
Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

4.0 Flächenwidmungsplan:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das gesamte Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4 ausgewiesen.

Verkehrsfläche – punktierte Linie zeigt Fuß- und Radweg in ungefährender Lage

Die straßenseitigen Bereiche sind überwiegend als Lärmsanierungsgebiete gekennzeichnet.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- **Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):**
Gemäß Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen (§ 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept).
- **Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2):**
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. **Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.**
- **Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):**
Der Bauplatz liegt in keiner Gefährdungzone

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

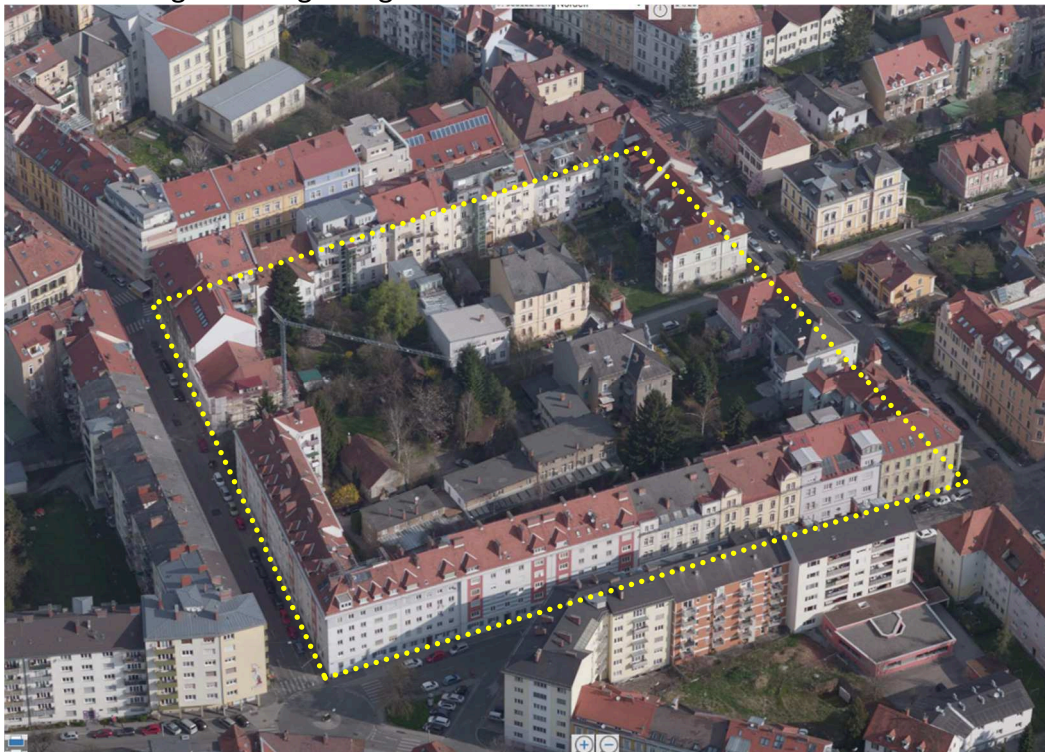
- **Gemeindeabwasserplan (Karte 1):**
Die Grundstücke liegen bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.
- **Verkehrslärmkataster (Karte 2A):**
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich



- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:
Aktuelles Versorgungsgebiet bzw. kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (2017-2025)
- Stadtklimaanalyse
Klimatopkarte: „Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung mit Frischluftzubringereinfluss aus Nordost (3c)“
Planerische Hinweise (Gebietsbereich 2): Straße und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung, Gebäudeausrichtung gemäß nächtlicher Strömungsrichtung

Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Altstadtschutzzone III
- Grazer Baumschutzverordnung
- Situierung und Umgebung



Luftbild/ Schrägaufnahme (2015):
Blick in nördliche Richtung. © Stadt Graz - Stadtvermessung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich des Gründerzeitviertels St. Leonhard und entspricht dem durch die Straßen Rechbauerstraße – Schützenhofgasse – Naglergasse – Krenngasse gebildeten Geviert. Mittig verläuft als Sackgasse die das Geviert einschneidende Herrandgasse, welche mit gründerzeitlichen Villen in gekuppelter Bebauungsweise flankiert wird. Entlang der Rechbauerstraße, Schützenhofgasse und Krenngasse befindet sich eine hohe teils gründerzeitlichen Blockrandbebauung. Die Geschosse variieren dabei von 2-4 Altgeschossen bei den gründerzeitlichen Gebäuden und bis zu 6 Geschossen bei den Wohnblöcken aus den 50er Jahren: Rechbauerstraße 63, 65 und 67 bis Krenngasse 3 und 7. Gegen Osten zur Naglergasse und entlang der als Sackgasse endenden Herrandgasse wechselt die Typologie in großvolumige, gründerzeitliche Villen in teils gekuppelter Bebauungsweise. Das Straßenbild der Naglergasse und der Herrandgasse wird von begrünen Vorgärten mit schmiedeeisernen Zäunen geprägt.

Im Bereich der Rechbauerstraße wird die hohe, geschlossene Bebauung unterbrochen und durch die Eckausbildung der angrenzenden Gebäude Rechbauerstraße 61 und 63 und Freihaltung die angedachte Verlängerung der Herrandgasse aufgenommen.

Im Inneren des Geviertes – südlich der angedachten Achse der Herrandgasse – gibt es ohne Bezug zur städtebaulich umgebenden Ordnung Bestände, welche teilweise vor der sich später entwickelten Blockrandbebauung entstanden sind und zur ehemaligen Wagenfabrik Gustav Koller gehörten.



Foto 1: Rechbauerstraße: Blick Richtung Norden auf die Häuser Rechbauerstraße 63a u. 61 mit Eckausbildung in Achse Herrandgasse



Foto 2: Krenngasse: Blick Richtung Nordosten Links Häuser Krenngasse 1, 3, 5 bis 15



Foto 3: Naglergasse: Blick Richtung Norden,
Links vorne Haus Naglergasse 68 / Krenngasse
15



Foto 4: Naglergasse: Blick Richtung Norden,
vorne Eckhaus Naglergasse 60 / Herrandgasse 13

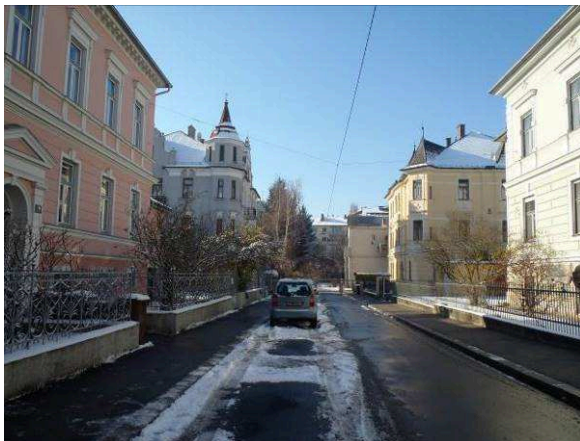


Foto 5: Stichstraße Herrandgasse – Blick Rich-
tung Westen



Foto 6: Stichstraße Herrandgasse –Blick Rich-
tung Osten



Foto 7: Schützenhofgasse – Blick Richtung
Südwesten, mittig gelbes Haus Nr. 12



Foto 8: Ecke Rechbauerstraße -Schützenhof-
gasse – Blick Richtung Nordosten,
rechts vorne: Rechbauerstraße 57



Foto 9: Blick vom Innenhof Richtung Norden:
Herrandgasse 7 und 9



Foto 10: Rechbauerstraße 63a: Blick Richtung
Osten auf die ehemalige Wagenfabrik Gustav
Koller (schutzwürdiger Bestand laut ASVK)



Foto 11: Blick vom Innenhof Richtung Westen
auf das „Kistl“ (ehemalige Garage der Wagen-
fabrik Gustav Koller) – (nicht schutzwürdiger
Bestand laut ASVK)



Foto 12: Innenhof Liegenschaft Rechbauerstraße
63 a, Blick Richtung Süden

- **Topographie**
Das Planungsgebiet weist gemäß der Luftbildauswertung eine leichte Steigung von ca. 3,0 m von der Rechbauerstraße zur Naglergasse auf.
- **Baumbestand**
Der Innenhof weist bereichsweise einen bemerkenswerten Baumbestand auf. Auf dem Bauplatz A selbst wurde nur der Kirschbaum an der Rechbauerstraße gemäß A10/5 – Abteilung Grünraum und Gewässer als erhaltenswert eingestuft.
- **Bestände**
Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:
(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung 2015, Gebäudehöhe straßenseitig, Höhen in Klammer beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 361,10)

Rechbauerstraße 57/Schützenhofgasse 10

4-geschossiges gründerzeitliches Gebäude
Gebäudehöhe: 16,8 m (17,5 m)
Gesamthöhe: 22,5 m (23,2 m)

Rechbauerstraße 59

4-geschossiges gründerzeitliches Gebäude
Gebäudehöhe: 14,6 m (15,1 m)
Gesamthöhe: 21,2 m (21,7 m)

Rechbauerstraße 61

Jahre 1958, 2011 zweigeschossig aufgestockt (Höhenwerte Stadtplanung)
Gebäudehöhe: 19,60 m (19,90 m)
Gesamthöhe: 21,20 m (21,50 m)

Rechbauerstraße 63, 65, 67 / Krenngasse 1, 3, 5, 7

5-geschossiger Wohnblock aus den 50er Jahren
Gebäudehöhe: 17,0 m (16,30 m)
Gesamthöhe: 22,0 m (22,5 m)

Krenngasse 9

3-geschossiges gründerzeitliches Gebäude mit Hochparterre
Gebäudehöhe: 13,7 m (14,2 m)
Gesamthöhe: 20,7 m (21,1 m)

Krenngasse 11

3-geschossiges gründerzeitliches Gebäude mit Hochparterre
Gebäudehöhe: 13,7m (14,6 m)
Gesamthöhe: 20,5 m (21,4 m)

Krenngasse 13

3-geschossiges gründerzeitliches Gebäude mit Hochparterre
Gebäudehöhe: 13,7m (14,9 m)
Gesamthöhe: 20,5 m (21,7 m)

Krenngasse 15 / Naglergasse 68

3-geschossiges gründerzeitliches Gebäude mit Hochparterre
Gebäudehöhe: 13,6 m (15,2 m)
Gesamthöhe: 18,7 m (20,3 m)

Naglergasse 66

2-geschossige, gründerzeitliches Gebäude
Gebäudehöhe: 10,9 m (12,8 m)
Gesamthöhe: 17,4 m (19,3m)

Naglergasse 64

2-geschossiges, gründerzeitliches Gebäude
Gebäudehöhe: 10,7 m (12,5 m)
Gesamthöhe: 15,7 m (17,6 m)

Naglergasse 62 / Herrandgasse 14

2-geschossiges, gründerzeitliches Gebäude
Gebäudehöhe: 10,6 m (12,6 m)
Gesamthöhe: 15,6 m (17,0 m)

Naglergasse 60 /Herrandgasse 13

2-geschossiges, gründerzeitliches Gebäude
Gebäudehöhe: 10,9 m (13,0 m)
Gesamthöhe: 16,1 m (18,2 m)

Naglergasse 58 / Schützenhofgasse 22

3-geschossiges, gründerzeitliches Gebäude
Gebäudehöhe: 13,9 m (15,6 m)
Gesamthöhe: 18,4 m (20,2 m)

Schützenhofgasse 20

3-geschossiges, gründerzeitliches Gebäude
Gebäudehöhe: 13,1 m (14,6 m)
Gesamthöhe: 17,8 m (19,3 m)

Schützenhofgasse 18

3-geschossiges, gründerzeitliches Gebäude
Gebäudehöhe: 14,6 m (16,0m)
Gesamthöhe: 19,8 m (21,2m)

Schützenhofgasse 16

4-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: 16,5 m (17,6m)
Gesamthöhe: 20,4 m (21,5m)

Schützenhofgasse 14

4-geschossiges Gebäude + Penthouse
Gebäudehöhe: 15,3 m (16,4m)
Gesamthöhe: 18,9m (20,5m)

Schützenhofgasse 12

2-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: 9,8 m (10,7m)
Gesamthöhe: 15,2 m (16,1m)

Herrandgasse 7

2-geschossiges Gebäude
Gebäude- und Gesamthöhe: 7,9 m (9,8 m)

Herrandgasse 9

2- bis 3-geschossige, gründerzeitliche Villa

Gebäudehöhe: 12,4 m (13,5m)

Gesamthöhe: 18,3 m (19,6m)

Herrandgasse 10

2- bis 3-geschossige, gründerzeitliche Villa

Gebäudehöhe: 12,5 m (13,6m)

Gesamthöhe: 18,2 m (19,3 m)

Rechbauerstraße 63a / Ehemalige Wagenfabrik Koller, erbaut 1894

Gebäudehöhe: 7,0 m (8,5 m)

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 m.

Nächstgelegene Schulen:

Volksschule Nibelungen, Nibelungengasse 18; ca. 250 m Entfernung

Private Volksschule, Sacré Coeur, Petersgasse 1, ca. 300 m Entfernung

Privates Gymnasium, Sacré Coeur, Petersgasse 1, ca. 300 m Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

Waldorfkindergarten, Mandellstraße 39, ca. 450 m Entfernung

Kindergarten Regenbogenland, Mandellstraße 31, ca. 550 m Entfernung

Kindergarten Sacré Coeur; ca. 300 m Entfernung

Kindergarten Kuschelnest, Nibelungengasse 32b, ca. 350 m Entfernung

Kindergarten / Kinderkrippe Plüddemanngasse 28, ca. 600 m Entfernung

- Erschließung/Verkehr

Mit der Rechbauerstraße, Krenngasse, Naglergasse, Schützenhofgasse und Herrandgasse ist die Erschließung des Planungsgebietes gegeben.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist für den betreffenden Gebietsbereich großteils als sehr gut anzusehen. Der nördliche und östliche Teil des Planungsgebiet liegt in der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende). Der südliche Bereich liegt in der Kategorie VI.

Die nächstgelegene Haltestelle der Straßenbahnlinie 3 befindet sich in ca. 350 m Fußwegdistanz vom Planungsgebiet entfernt. Die Endhaltestelle „Krenngasse“ der Straßenbahnlinie 3, mit Anschluss an mehreren städtischen Buslinien, ist in 400 m fußläufig erreichbar.

Mit der Rechbauerstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in den angrenzenden Straßen. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiets bzw. kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetz, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Bauplatz A:

Nach Abbruch von Teilen des Bestandes kann jeweils mit einem Neubau an die Brandwände der Häuser Rechbauerstraße 63 und Herrandgasse 10 angebaut werden.

Im Westen wird die Errichtung eines „Kopfbaues“ ermöglicht, welcher einen Abschluss an die Richtung Herrandgasse ansetzenden Blockrandbebauung bildet. Richtung Osten kann der Typus der „großvolumige Villa“ gespiegelt werden, wobei eine städtebaulich zeitgenössische Interpretation ermöglicht wird.

Die in der Herrandgasse durchgehende Gebäudeflucht wird in der festgelegten Baufluchtlinie aufgenommen.

Die festgelegten Gebäudehöhen ermöglichen für den „Kopfbau“ max. 5 Geschosse mit Penthouse und für die „Villa“ max. 4 Geschosse mit Penthouse. Der Bebauungsplan reagiert hierbei auf die Höhenentwicklung der anzubauenden Bebauung.

Durch die entstehende Lücke zwischen den neuen Gebäuden dient nicht nur einer

klaren Zäsur, es wird der Blick zum dahinterliegenden erhaltenswerten Bestand und zum weiteren Innenhof ermöglicht.

Die beiden Gebäude der ehemalige Wagenfabrik Gustav Koller (erbaut 1894), welche gemäß Gutachten der Altstadtsachverständigenkommission einen schutzwürdigen Bestand darstellen, können durch die Festlegungen des 02.13.0 Bebauungsplan-Entwurfes erhalten bleiben.

Bauplatz B: Herrandgasse 7 / Schützenhofgasse 16a:

Nach Abbruch des Hofgebäudes, besteht die Möglichkeit mit einem zeitgenössischen Neubau an die Brandwand der gründerzeitlichen Villa „Herrandgasse 9“ anzubauen.

Die Höhen und festgelegten Baugrenz- und Baufluchtlinien und Höhen orientieren sich dabei annähernd an die der Villa Herrandgasse 9. Um ebenso westseitig ein Fassadenbild zu erreichen, wird die offene Bebauung an der Grundgrenze zu Gst.Nr.: 1296 in der Verordnung festgelegt.

Schützenhofgasse 12:

Mit den festgelegten Höhen wird eine 2-geschossige Aufstockung ermöglicht, wobei die Höhe des hofseitigen Mittelrisaliten erhalten bleiben sollen.



Modellfoto 1 –
Wettbewerb



Modellfoto 2 –
Wettbewerb

Bebauungsgrad / Bebauungsdichte:

Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweist, wird der Bebauungsgrad in einem solchen Maximalausmaß festgelegt, dass nur bei Bestandsentfernung (Hoffreimachung, Einhaltung der Straßenregulierung) eine Neubebauung möglich ist.

Der erhöhte Bebauungsdichtewert bei Bauplatz A von 1,63 (anstatt 1,4) errechnet sich aus der Kompensation einer Baulandfläche von ca. 440 m², welche durch die Herstellung einer öffentlichen Durchwegung für Fußgänger abgetreten wird. Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind Abtreuungsflächen bauplatzmindernd zu betrachten bzw. sind Flächen, welche durch öffentliches Gut getrennt werden, nicht mehr anrechenbar.

Der erhöhte Bebauungsdichtewert bei Bauplatz B von 1,80 (anstatt 1,4) soll die Möglichkeit geben, nach Entfernung des Hofgebäudes eine Villa mit ähnlichem Volumen wie das Gebäude Herrandgasse 9 zu errichten. Damit kann die durchgehende Bauflucht der Herrandgasse aufgenommen und mit der gekuppelten Villa eine gebietscharakteristische Bebauung geschaffen werden.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert zudem durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Flachdächer sind unter Bedachtnahme auf das Kleinklima zu begrünen

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 4, 7 und 8 der VO)

Die Bebauung im Geviert grenzt unmittelbar an öffentliche Straßen.

Die Herrandgasse soll bis zur Rechbauerstraße für Fußgänger als öffentliche Durchwegung durchgebunden werden. Im Bereich zur Rechbauerstraße wird diese Durchwegung auf 5,0 m verbreitert, um als Mischverkehrsfläche ebenso die Erschließung des Bauplatzes 1, sowie eine Zufahrt zur Liegenschaft Rechbauerstraße 61 aufzunehmen.

Dafür ist eine Abtretungsfläche vorgesehen:

Teile der Gste.Nr.: 1288, 1287, 1284/2, 1283/2

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Grund:

Erschließung und Herstellung eines öffentlichen Gehweges

Zur Sicherung der zukünftig öffentlichen Verkehrsfläche wurde von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung vorbereitet und vom Grundstückseigentümer der Gst.Nr.: 1288, 1287, 1284/2, 1283/2 am 13.06.2018 unterzeichnet.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 60 - 70 m² Wohnnutzfläche) in Tiefgaragen unterzubringen.

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 35 m² Wohnnutzfläche zu errichten.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze bei Neubauten im Hauptgebäude integriert zu errichten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §§ 8, 10 der VO)

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (z. B. Fußwege) dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Im Bebauungsplan wurden Baumstandorte eingetragen. Entlang der neu entstehenden öffentlichen Durchwegung sind 6 Laubbäume vorgesehen.

Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) auszuführen.

Im Bereich der Baumpflanzungen ist bei Tiefgaragen eine Überschüttung mit mind. 1,5 m vorzusehen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 ° sind zu begrünen.

Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von großkronigen Bäumen zumindest punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe auszuführen. (Mindestwurzelraumvolumen 50m³).

Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1, 11 der VO)

- Der 02.13.0 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:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Anlage: Besonnungsstudie