

A 14-K-859/2004-21

Graz, am 17.12.2004

Wi/Wi

06.08 Bebauungsplan

**„Grazbachgasse/Friedrichgasse/
Zimmerplatzgasse/Pestalozzistraße“**

VI. Bez., KG Jakomini

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Das Stadtplanungsamt wurde von den Eigentümern der Grundstücke Nr. 38/1 und 29/2 der KG Jakomini (dies ist das Gelände des ehemaligen Landes-Tierspitals und das Gelände des Parkplatzes der Gebietskrankenkasse) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Liegenschaften für eine Bebauung genutzt werden sollen.

Die beiden Grundstücke liegen benachbart und werden durch die Straßenzüge der Grazbachgasse, der Friedrichgasse, der Zimmerplatzgasse und der Pestalozzistraße begrenzt.

Geplant ist es über beide Grundstücke eine Bebauung für Wohn-, Büro- und Geschäftsnutzung zu errichten. Auf dem nördlichen Grundstück soll die Wohnnutzung, auf dem südlichen Grundstück die Büronutzung überwiegen. Geschäftsflächen sollen im Erdgeschoß nahe der Grazbachgasse und der Friedrichgasse angeordnet werden.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 10.032 m² brutto laut Grundbuchsauszug vom 07.06.2004.

Der Gebietsbereich liegt gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept (Funktionelle Gliederung) im „Stadtzentrum“.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5 ausgewiesen.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2003 liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Von den Vertretern der Eigentümer wurde die Planung des Architekturbüros Dipl. Ing. Heinz Spuller dem Stadtplanungsamt vorgelegt.

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

- Photogrammetrische Luftbilddauswertung, erstellt durch das Stadtvermessungsamt
- Bebauungskonzept, erstellt vom Architekturbüro Dipl. Ing. Spuller
- Grundbuchsauszüge vom 07.06.2004
- Stellungnahme des Kanalbauamtes vom 27.05.2004
- Verkehrstechnische Untersuchung, erstellt vom Ingenieurbüro Dipl. Ing. Dr. Kurt Fallast vom Juni 2004

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne einer Bebauung im „Stadtzentrum“ sicherzustellen.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 22.07.2004 bis zum 23.09.2004 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Auflage erfolgte infolge der Ferienzeit über einen Zeitraum von 9 Wochen anstatt der gesetzlich notwendigen 6 Wochen. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 7 vom 21.07.2004.

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

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

Es erfolgte am 15.09.2004 eine Bürgerinformationsveranstaltung im der Gaststätte „Gösser-Bräu“ unter Anwesenheit der zuständigen Stadtsenatsreferenten, des planenden Architekten und des Vertreters der Baugesellschaft.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden. Es langten drei Stellungnahmen und zehn Einwendungen (davon drei gleichlautend) in der Stadtplanung ein.

Aus der Behandlung der Einwendungen und den Vorbringungen anlässlich der Bürgerinformationsveranstaltung ergab sich eine Überarbeitung des Projektes gegenüber dem Auflageplan. Dies führte u.a. zu folgenden Änderungen:

- Entfall des ursprünglich geplanten teilweisen sechsten Geschosses entlang der Pestalozzistraße
- Anordnung dieser Baumasse nahe der Friedrichgasse (bewohnerabgewandt)
- Unterbrechung und Gliederung des Baukörpers entlang der Pestalozzistraße
- Verringerung der Gebäudehöhe entlang der Zimmerplatzgasse
- Verringerung der Gebäudehöhe im Bereich der Ecke Zimmerplatzgasse/ Pestalozzistraße
- Tiefgaragenschließung nunmehr zur Gänze von der südlichen Friedrichgasse aus – Entfall der Tiefgaragezufahrten in der Zimmerplatzgasse und in der Pestalozzistraße.

- Vergrößerung der Freiflächen im Bereich der südlichen Baukörper
- Bildung eines Durchganges durch den Baublock
- Teilweise Verringerung der Bebauungsdichte

Aus den Änderungen ergeben sich keine Rückwirkungen auf Dritte, da großteils Verminderungen der Gebäudehöhen eingetreten sind. Eine partielle Erhöhung der Gebäude erfolgte nur im bewohnerabgewandten Bereich der Friedrichgasse (zur GKK hin).

2. Bestandssituation, Lage und Erschließung

2.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Grundstücke der KG Jakomini:

Grundstück Nr. 38/1: Gesamtfläche laut Grundbuch 6.917 m²; Eigentümer: SOB Bauräger GmbH, Langgasse 6, 8700 Leoben

Grundstück Nr. 29/2: Gesamtfläche laut Grundbuch 3.115 m²; Eigentümer: Steiermärkische Gebietskrankenkasse, Josef-Pongratz-Platz 1, 8010 Graz

Das gesamte Planungsgebiet umfaßt daher eine Fläche von 10.032 m² brutto.

Die beiden Grundstücke sollen gemeinsam bebaut werden.

2.2 Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Stadtzentrums östlich des Standortes der Steiermärkischen Gebietskrankenkasse.

Das Umfeld wird u.a. durch die hohe Bebauung der Gebäude der Gebietskrankenkasse und der Wohnbebauung nördlich davon, durch gründerzeitliche Althausbebauungen entlang der Zimmerplatzgasse, der Pestalozzistraße und der Grazbachgasse und durch Blockrandbebauungen entlang der Pestalozzistraße und der Grazbachgasse bestimmt.

Die Nahlage zum Stadtzentrum einerseits und die Nahlage zum Murraum und zum Augarten andererseits bestimmen weiters den Bereich.

2.3 Kleinräumige Umgebung:

Im Nordwesten gegenüber der Zimmerplatzgasse:

- 13-geschossiges Hochhaus mit Wohnnutzung

Im Norden gegenüber der Zimmerplatzgasse:

- gründerzeitliche Althausbebauung; 3-geschossig (Altgeschosse) und Dachgeschoß-Ausbau

- ein Wohngebäude; 4-geschossig mit erhöhtem Dachgeschoß
- gründerzeitliche Althausbebauung; 3- und 4-geschossig

Im Osten gegenüber der Pestalozzistraße:

- Bundesrealgymnasium „Pestalozzi“; 4-geschossig (hohe Altgeschosse) mit Sattel- und Walmdachformen
- zwei 5-geschossige Gebäude mit Satteldach
- städtische Wohnanlage aus den 30er Jahren, 5-geschossig mit neuem Dachgeschoß-Ausbau

Im Südosten:

- gründerzeitliche Gebäude entlang der Grazbachgasse

Im Süden gegenüber der Grazbachgasse:

- Wohnanlage aus den 40er Jahren, 4-geschossig und 5-geschossig mit Sattel- und Walmdächern

Im Südwesten:

- älteres 2-geschossiges Gebäude, „Augartenkino“
- südlich davon ein unbebautes Grundstück bis zum neuerrichteten Kindermuseum
- Es existiert für diesen Bereich eine Bebauungsstudie, welche eine Bebauung der Ecke Grazbachgasse/Friedrichgasse zeigt

Im Westen gegenüber der Friedrichgasse:

- Gebäude der Steiermärkischen Gebietskrankenkasse, teilweise 9-geschossig, teilweise 6-geschossig plus Dachgeschoß, teilweise 4-geschossig.

Diese Bebauung zeigt im Bereich ihrer Erweiterung in den 70er Jahren (9-geschossiges Gebäude) eine städtebaulich unbefriedigende Situation. Die Gebäude nehmen kaum Bezug zur Umgebung auf.

Aus dieser Bebauung kann keine Ableitung für eine Bebauung am gegenständlichen Planungsgebiet gefunden werden. Die Bebauung im Planungsgebiet hat sich vielmehr an den bestimmenden Bebauungsmustern entlang der Pestalozzistraße und der Grazbachgasse zu orientieren.

2.4 Topographie/bestehende Objekte/Baumbestand:

Der Gebietsbereich ist eben. Auch die Grundstücke sind annähernd eben.

Nördliches Grundstück:

Es befinden sich darauf zwei 2 1/2-geschossige und ein 1 1/2-geschossiges Altbäude aus der Biedermeierzeit. Diese sind um einen Hof in symmetrischer Lage angeordnet. Der Hof liegt zur Friedrichgasse hin orientiert. Diese drei Gebäude, welche durch Dienststellen des Landes genutzt werden (= ehemaliges Tierspital) stehen unter Denkmalschutz und sind zu erhalten. Südlich dieser Bebauung ist ein 1-geschossiges Gebäude gegeben, welches nicht denkmalgeschützt ist und

abgebrochen werden soll. Diverse untergeordnete Anbauten an den erstgenannten Gebäuden sind ebenso abzubrechen.

Entlang der Zimmerplatzgasse befindet sich ein ehemaliges Einfahrtstor mit barocken Stilelementen, welches unter Denkmalschutz steht und erhalten werden muß.

Am Bauplatz befinden sich weiters ca. 30 Pkw-Stellplätze in offener Aufstellung. Die Zufahrt dazu erfolgt von der Friedrichgasse aus.

Im Norden sind diverse Laubbäume und im Süden zwei Nußbäume vorhanden.

Südliches Grundstück:

Das südliche Grundstück ist unbebaut und wird als Parkplatz für die Gebietskrankenkasse genutzt. Hier sind rund 130 offene Pkw-Stellplätze gegeben (davon sind ca. 70 Dauerparkplätze und ca. 60 öffentlich benutzbare, kostenpflichtige Parkplätze).

In diesem Bereich sind Laubbäume vorhanden.

Der Parkplatz zeigt sich völlig ungestaltet und mit häßlichen Plakatwänden umgeben. An dieser Stelle sollte in den 90er Jahren das Bauamt der Stadt Graz errichtet werden. Auch eine Bebauung durch die GKK war zwischenzeitlich beabsichtigt.

2.5 Umwelteinflüsse:

Verkehrsimmissionen aus den anliegenden Straßen sind entlang der Grazbachgasse sehr stark und entlang der übrigen Straßen mäßig gegeben. Die Grazbachgasse ist Teil des höherrangigen Verkehrsnetzes. Gemäß der Straßenverkehrslärmkarte 2000 ist dieser Abschnitt der Grazbachgasse als „tagsüber mit 65 bis 70 dB belastet“ angeführt.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept – Stadtklimaanalyse Graz): Klimatische Besonderheiten: Wärmeinsel, nachts Kaltluftabfluß aus den Seitentälern.

2.6 Infrastruktur:

Der Bereich ist mit allen infrastrukturellen Einrichtungen voll erschlossen (Stadtzentrumslage).

2.7 Verkehrsmäßige Erschließung:

Öffentlicher Verkehr:

Entlang des Roseggerkais im Westen, der Radetzkystraße im Norden und der Pestalozzistraße im Osten führen Buslinien. Der Jakominiplatz mit sämtlichen Straßenbahnlinien liegt ca. 500 m entfernt.

Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt am öffentlichen Straßennetz, wobei die Grazbachgasse die Hupterschließung im Gebiet darstellt. Die Pestalozzistraße ist Einbahn in Richtung Norden, die Zimmerplatzgasse Einbahn in Richtung Westen und die Friedrichgasse Einbahn in Richtung Süden.

2.8 Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Er liegt gemäß der Kartenbeilage 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2003 der Landeshauptstadt Graz (= Versorgung mit Fernwärme und Erdgas) in einem Fernwärme-Vorranggebiet-Bestand.

Öffentliche Mischwasserkanäle befinden sich in allen vier umliegenden Straßen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Bebauung:

Die Bebauung zeigt einen Längsbaukörper entlang der Pestalozzistraße und drei Gebäudezeilen Richtung Ost-West. Mit dieser Baukörperanordnung wird im Norden, Osten und Süden das gebietsbestimmende Bebauungsmuster der straßenbegleitenden Bebauung ergänzt und im Westen zu der heterogenen Bebauung der Gebietskrankenasse übergeleitet.

Der Baukörper entlang der Pestalozzistraße weist vier Hauptgeschosse und ein von den Hauptgeschossen zurückspringendes fünftes Geschoß (Penthousegeschoß) auf.

Der Baukörper entlang der Zimmerplatzgasse ist 4-geschossig plus einem zurückspringenden Penthouse-Geschoß ausgebildet.

Entlang der Grazbachgasse und nördlich davon sind ebenso viergeschossige Baukörper plus zurückspringende Penthouse-Geschosse (diese umfassen ein und zwei Geschosse) gegeben.

Am nördlichen Grundstück werden die drei denkmalgeschützten Bestandsgebäude erhalten, von den vorhandenen untergeordneten Anbauten befreit und durch eingeschossige Verbindungsbauteile in einen neuen funktionalen Zusammenhang mit der Neubebauung gebracht. Die gegebene Nutzung durch Landesdienststellen soll allenfalls bei diesen Gebäuden aufrecht erhalten werden.

Gemäß der Gesamtkonzeption werden die denkmalgeschützten Gebäude durch die neuen Baukörper räumlich „eingefaßt“.

Im Nordwesten des Planungsgebietes wird das dort befindliche denkmalgeschützte Tor erhalten.

Am südlichen Grundstück soll in der Erdgeschoß-Zone des Baukörpers entlang der Grazbachgasse ein Lebensmittelmarkt errichtet werden. Die Zulieferung für den Lebensmittelmarkt hat dabei von der Grazbachgasse oder der Friedrichgasse aus zu erfolgen.

Über das gesamte Planungsgebiet gerechnet ergibt sich eine Bruttogeschoßfläche von ca. 18.000 m² und eine Bebauungsdichte von ca. 1,80.

3.2 Verkehrsanlagen:

Die Regulierung der Zimmerplatzgasse ist mit 14,00 m Breite festgelegt. Die vor der Straßenregulierungslinie liegende Grundstücksfläche von ca. 190 m² ist daher anlässlich des Baubewilligungsverfahrens in das öffentliche Gut überzuführen.

Es ist beabsichtigt eine Tiefgarage mit insgesamt ca. 300 Stellplätzen zu errichten.

Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Friedrichgasse aus. Hier besteht schon jetzt die Zufahrt zum Parkplatz. Die Kreuzung Friedrichgasse/Grazbachgasse soll derart umgebaut werden, daß eine direkte Zufahrt von der Grazbachgasse zu der Tiefgarageneinfahrt möglich ist. Dazu wird die Friedrichgasse bis zur Tiefgarageneinfahrt zweispurig befahrbar.

Ein diesbezügliches Verkehrsgutachten wurde von den Antragstellern beigebracht.

3.3 Grünraumgestaltung:

Neue Baumpflanzungen sind entlang der Grazbachgasse, im Bereich um die denkmalgeschützten Gebäude und im Bereich der Zimmerplatzgasse herzustellen.

Bei der Bebauung sind großflächige Flachdächer zu begrünen.

3.4 Zusammenfassung:

Mit der Bebauung wird unter der Bedingung, daß die drei denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten sind, das Planungsgebiets „logisch“ bebaut und das gebietsbestimmende Bebauungsmuster der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Zimmerplatzgasse, der Pestalozzistraße und der Grazbachgasse weitergeführt.

Zu der bestehenden Bebauung am Areal der Gebietskrankenkasse werden die ost-west-gerichteten Zeilen herangeführt.

Durch ein „Freistellen“ der denkmalgeschützten Gebäude und die Anordnung einer Geschäftsfläche wird der Straßenraum der Friedrichgasse aufgewertet.

Die jetzige negative Situation, daß das südliche Grundstück als ungestalteter Parkplatz benutzt wird, gehört sodann der Vergangenheit an.

In der Gliederung der Baumassen wird mit zeitgemäßen Mitteln auf die Bestands-situation der umliegenden Bebauung reagiert und wird der Baublock in ähnlicher Höhe wie jene der anschließenden Bebauung im Norden, Osten und Süden weitergeführt.

4. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: 10.032 m² brutto

Verwendungszweck: „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“

Gesamte Bauplatzgröße: ca. 9.842 m² netto

Baupotential:

- ca. 18.000 m² Bruttogeschoßfläche, davon ca. 40% Wohnnutzung, ca. 50 % Büronutzung und ca. 10 % Geschäftsnutzung
- ca. 300 Tiefgaragen-Abstellplätze

Gebäudehöhen:

- entlang der Pestalozzistraße und der Zimmerplatzgasse 4-geschossig plus zurückspringendes „penthouse-artiges“ Dachgeschoß
- entlang der Grazbachgasse 4-geschossig plus „penthouseartige“ Dachgeschosse (ein und zweigeschossig)

Bebauungsdichte laut Bebauungskonzept (ohne Kellergeschosse): ca. 1,80

5. Allgemeines

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

Der 06.08 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Josef Rogl)