

A 14-K-861/2004-8

Graz, am 14.02.2005

Dok: \BP 06.09\Erläuterung  
Li-Ko/Li-Ko

**06.09.0 Bebauungsplan  
„Borromäumgasse – Schönaugasse  
Brockmanngasse - Wielandgasse“**

VI. Bez., KG Jakomini

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Die Innocad Planung und Projektentwicklung GmbH beabsichtigt den Einbau einer Tiefgarage in den Hof der Liegenschaft Brockmanngasse 102,104 /Schönaugasse 54.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt der Bauplatz in einem Bereich, für den bei Einbauten und Tiefgaragen im Innenhof durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Die Stadtplanung wurde daher ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen. Es wurde dabei das Geviert Borromäumgasse – Schönaugasse – Brockmanngasse – Wielandgasse“ als Planungsgebiet festgelegt.

Die Innocad Planungs- und Projektentwicklungs GmbH wurde von der Stadtplanung beauftragt, einen Entwurf einer möglichen Bebauung für das gesamte Planungsgebiet zu entwickeln.

Das Entwurfskonzept der Innocad – Planung und Projektentwicklung GmbH wurde nach mehreren Gesprächen und Überarbeitungen der Stadtplanung vorgelegt und in die Bebauungsplanung aufgenommen.

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

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

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 16.12.2004 bis zum 03.02.2005 (7 statt 6 Wochen wegen Weihnachten) öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. 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.

Des Weiteren wurde der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

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

Zusätzlich fand am 18. Jänner 2005 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekannt gegeben werden. Es langte 1 Einwendung ein.

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung war der Wunsch nach Festlegung einer möglichen Tiefgaragenführung aufgetreten.

Es wurde daraufhin in Berücksichtigung der projektierten Tiefgarage im Bereich der Schönaugasse sowie möglicher Baupotentiale an der Borromäumgasse eine Baugrenzlinie für die Tiefgarage im Planwerk eingetragen, sowie nachfolgend der Verordnungstext dazu adaptiert.

## **2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen**

### **2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:**

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

Dazu wird aus dem Stadtentwicklungskonzept zitiert:

Kapitel „Funktionelle Gliederung:

Zur Verbesserung der Wohnqualität wird angestrebt:

- Sicherung der Wohnfunktion
- Verbesserung der Grünausstattung
- Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe und Vorgärten
- Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen
- Weiterer Anschluss an die Fernwärme-Versorgung
- Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter

Kapitel: „Naturraum und Umwelt“  
Innenhöfe und Vorgärten

- Schutz der Innenhöfe und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen, Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes bei Einbauten und Tiefgaragen
- Tiefgaragen nur mit Oberflächenbegrünung
- Entsiegelung und Wiederbepflanzung
- Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 –1,4.

Deckpläne:

Deckplan 1 – Baulandzonierung:

Bebauungsplan: in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten

Deckplan 2 – Beschränkungszonen für feste Brennstoffe: keine

Karten:

Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz

Karte 3 - Energieversorgung:

Fernwärme – Bestand

Karte 4 - Räumliches Leitbild (Karte 4):

Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, Gründerzeit und des 20. Jhdts

Sonstige Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Westlicher Bereich: Altstadtsschutzzone III

Grazer Baumschutzverordnung

**3. Bestandssituation, Lage und Erschließung**

3.1 Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 7.740 m<sup>2</sup> und wird von den öffentlichen Straßen: Borromäumgasse, Schönaugasse, Brockmanngasse und Wielandgasse begrenzt.

Das Planungsgebiet ist infrastrukturell gut entwickelt. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gegeben. Zu betonen ist die Nahelage des Planungsgebietes zum Augartenpark und der damit einhergehende Anschluss zu der Erholungsachse entlang der Mur. Öffentlichen Einrichtungen, Schulen, Verwaltungsgebäude sind im Nahbereich vorhanden.

3.2 Städtebauliche Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt ca. mittig zwischen Grazbachgasse und Schönaugasse, östlich des Augartens.

Der Gebietsbereich wird vorwiegend durch eine gründerzeitlicher Blockrandbebauung bestimmt, wobei abschnittsweise heterogenen Strukturen mit freistehenden höheren und niedrigen Gebäuden vorhanden sind.

Nördlich der Borromäumgasse befinden sich im Zwickel zwischen Wielandgasse und Schönaugasse zwei freistehende Gebäude mit 3 und 8 Geschossen. Eine 5-geschossige, gründerzeitliche Blockrandbebauung mit einheitlichem Fassadenbild folgt dem Verlauf der nördlichen Seite der Wielandgasse.

Nordöstlich der Schönaugasse grenzt ein höchst heterogenes Gebiet mit höheren Gebäuden (8, 12 Geschosse) sowie niedrigen Altbeständen an, welches im Süden entlang der Brockmanngasse mit einer straßenbegleitenden, geschlossenen Bebauung abschließt.

Südlich befindet sich mit einem vorgelagerten Park die denkmalgeschützte Brockmannschule.

Im Südosten befindet sich eine große unbebaute Fläche der Straßenbahnremise, welche zu großen Teilen als KFZ-Abstellfläche benutzt wird.

Westlich schließt die öffentliche Parkanlage des Augartens an sowie im Südwesten zwischen Neuholdaugasse und Pestalozzistraße ein Gebiet mit gründerzeitlicher Blockrandbebauung.

Im Gebietsbereich ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4 vorherrschend. Im Südosten auf dem Gelände der „Straßenbahnremise“ befindet sich ein Aufschließungsgebiet für „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) ausgenommen Einkaufszentren“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 2,5. Als öffentliche Parkflächen – Freiland sind der Augarten sowie der Park bei der Brockmannschule ausgewiesen.

#### Bestandssituation im Geviert:

Das Planungsgebiet wird entlang der Brockmanngasse und Wielandgasse von einer geschlossenen Blockrandbebauung bestimmt.

Entlang der Häuser Brockmanngasse 106 – 118 sowie zur Pestalozzistraße hin ist eine geschlossene, gründerzeitliche Blockrandbebauung mit durchwegs 4 Altgeschossen bzw. bei Haus 112 mit 6 Neubaugeschossen vorhanden. Das 4-geschossige Haus Pestalozzistraße 45 (Brockmanngasse 118) ist in seiner Ecklage zum Augarten hin bestimmend.

Die straßenbegleitende Bebauung weist in diesem Abschnitt eine einheitliche Höhenentwicklung mit durchgehenden Trauf- und Firstlinien sowie eine einheitliche Gestaltung auf. Die Häuser Brockmanngasse 106-110 weisen altdeutschen Stilelemente, sowie das Haus 116 eine reiche Judenstilfassade auf. Die Dachgeschosse sind teilweise bereits ausgebaut. Die Bestandsdichten liegen in diesem Abschnitt ca. bei 2,7 – 3,5.

Der Gebäudekomplex Brockmanngasse 104, 102 / Schönaugasse 54 weist im Bestand eine geringere Höhenentwicklung mit 1 bis 3 Geschossen auf. Die Anlage beinhaltet vormalig Wohnungen, Werkstätten sowie entlang der Borromäum-

gasse Garagen und bildet durch ein angebautes Hofgebäude einen eigenen Innenhof. (Die Bestandsdichte liegt bei 0,9)  
Gemäß Baubewilligung vom Dezember 2004 sind Umbauten und Aufstockungen entlang der Straßen auf 3 –5 Geschosse vorgesehen. Es wird dabei eine Bebauungsdichte von 1,84 erzielt.

Im Norden entlang der Wielandgasse ist mit den Häusern 35 – 43 eine geschlossene Bebauung mit großteils niedrigeren und differenzierte Gebäudehöhen (2 – 4 Geschossen) vorhanden. Die Bebauungsdichten variieren in diesem Abschnitt von ca. 1,2 – 3,2. Der Abriss der Blockrandbebauung erfolgt mit dem 1-geschossigen Haus Wielandgasse 33 und dem freien Gst.Nr. 523 an der Borromäumgasse, welches einen Einblick auf den Innenhof und dem 2-geschossigen Hofgebäude Brockmannngasse 106a freigibt.

Die Gartenzonen sind großteils intensiv begrünt und weisen einen charakteristischen Baumbestand auf. Der Innenhof der Anlage Brockmannngasse 104, 102 / Schönaugasse 54 ist befestigt, weist jedoch einem bemerkenswerten Laubbaum auf.

Wohnnutzungen sind im Planungsgebiet bestimmend. Als sonstige Nutzungen sind Büros, Arztpraxen sowie ein Café an der Pestalozzistraße vorhanden.

#### Bestände:

##### Brockmannngasse 102 – 104 / Schönaugasse 54

Straßenbegleitende Bebauung entlang Brockmannngasse – Schönaugasse – Borromäumgasse mit 1 – 3 Geschossen, wobei entlang der Borromäumgasse ein 1-geschossiges Garagengebäude angeordnet ist, welches sich rückwärtig in den Innenhof erstreckt. Im Eckteil Brockmannngasse – Schönaugasse wurden ehemals Wohnungen sowie Werkstätten untergebracht.

Es existiert eine Baubewilligung vom 15.12.2004 für den Umbau sowie Aufstockung der Anlage auf 3 – 5 Geschosse.

Dabei soll eine straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe) und Gesamthöhe von 15,0 – 19,5 m erreicht werden.

##### Brockmannngasse 106:

4-geschossiges gründerzeitliches Gebäude aus d. J. 1899

Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 16,60

Dachboden ausgebaut.

##### Brockmannngasse 106a:

2-geschossiges Hofgebäude aus d. J. 1899, gekuppelt an Hofgebäude auf Gst. Nr. 524, durch Baulücke von der Borromäumgasse einsichtig.

Dachboden ausgebaut.

##### Brockmannngasse 108:

4-geschossiges gründerzeitliches Gebäude aus d. J. 1901

Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 16,60

Gesamt- bzw. Firsthöhe ca. 21,65

Dachboden ausgebaut.

Brockmanngasse 110:

4-geschossiges gründerzeitliches Gebäude aus d. J. 1901,  
Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 16,00  
Gesamt- bzw. Firsthöhe ca. 21,65  
Dachboden ausgebaut.

Brockmanngasse 112:

6-geschossiges Gebäude aus d. 2. Hälfte 20. Jhdts.  
Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): 17,80 m  
Dachboden ausgebaut.

Brockmanngasse 114:

4-geschossiges gründerzeitliches Gebäude aus d. J. 1910,  
Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 16,30 m  
Gesamt- bzw. Firsthöhe ca. 21,00  
Dachboden nicht ausgebaut.

Brockmanngasse 116:

4-geschossiges gründerzeitliches Gebäude aus d. J. 1904,  
Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 16,30 m  
Dachboden nicht ausgebaut.

Brockmanngasse 118 / Pestalozzistraße 45:

4-geschossiges gründerzeitliches Gebäude aus d. J. 1904,  
Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 16,30 m  
Dachboden nicht ausgebaut.

Wielandgasse 43:

4-geschossiges gründerzeitliches Gebäude aus d. J. 1904, verbunden mit Haus  
Pestalozzistraße 45,  
Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 14,93 m  
Gesamt- bzw. Firsthöhe ca. 18,45  
Dachboden nicht ausgebaut

Wielandgasse 41:

3-geschossiges Gebäude aus d. J. 1898  
Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 12,10 m  
Dachboden nicht ausgebaut

Wielandgasse 39:

4-geschossiges Gebäude aus d. J. 1874  
Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 14,80 m  
Gesamt- bzw. Firsthöhe ca. 17,90 m  
Dachboden nicht ausgebaut

Wielandgasse 37:

2-geschossiges Gebäude aus d. J. 1886  
Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 9,60 m  
Gesamt- bzw. Firsthöhe ca. 13,80 m  
Dachboden ausgebaut

Wielandgasse 35:

2-geschossiges Gebäude aus d. J. 1924, 1977 vollständig um- und zugebaut  
Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 9,60 m  
Gesamt- bzw. Firsthöhe ca. 14,60 m  
Dachboden ausgebaut

Wielandgasse 33:

1-geschossiges, freistehendes Wohnhaus  
Straßenseitige Gebäudehöhe (Traufenhöhe): ca. 3,50 m  
Dachboden ausgebaut

3.4 Baumbestand:

Die Innenlage des Planungsgebietes ist großteils durchgrünt und weist vereinzelt bemerkenswerte Laubbaumbestände auf.

3.5 Topographie:

Das Gelände ist annähernd eben, mit geringer Steigung von Süden nach Norden.

3.6 Infrastruktur – Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

3.7 Umwelteinflüsse:

Gemäß Verkehrslärmkataster 2000 weisen die Abschnitte an der Brockmann-gasse einen  $LA_{eq}$  von 40 bis 45 dB, der Wielandgasse einen  $LA_{eq}$  von 45 bis 50 dB, und der Schönaugasse einen  $LA_{eq}$  von 65 – 70 dB auf.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept – Stadtklimaanalyse Graz):

Klimatische Besonderheiten: Wärminsel, nachts Kaltluftabfluss aus den Seitentälern.

Planungshinweise: Straßen- und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung; 4 – 5 gesch. Baulückenfüllung, keine festen Brennstoffe.

3.8 Verkehrsmäßige Erschließung:

Straßenmäßige Erschließung:

Das Bebauungsplanungsgebiet liegt im öffentlichen Gemeindestraßennetz.

In der Pestalozzistraße befindet sich eine Haltestelle der Buslinien 34 + 34E mit Verbindung ins Stadtzentrum. In der ca. 10 Gehminuten entfernten Conrad-von-Hötzendorf-Straße befinden sich zudem Haltestellen der Straßenbahnlinien 4 und 5. Radrouten verlaufen entlang der Brockmann-gasse und Wielandgasse.

Mit dem Radweg an der Mur ist eine attraktive Radverkehrs-anbindung in Richtung Zentrum gegeben.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1. Bebauung**

Mit dem Bebauungsplan wird eine durchgehend geschlossene Bebauung angestrebt.

Mit der Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien wird ermöglicht durch einen Anbau an das Haus Wielandgasse 35 sowie weiterführend mit einem quer in den Hof gerichteten Gebäudeteil an das Haus Brockmann-gasse 106a anzubinden und damit den Innenhof zu schließen.

Dabei wird mittels u-förmigen Versatz in der Bebauung und Freihaltung einer straßenseitigen Grünfläche auf das gegenüberliegende Haus der Caritas – Schönaugasse 50 reagiert.

Bei dem Gebäudekomplex an der Schönaugasse wird in Weiterführung des gründerzeitlichen Bestandes an der Brockmann-gasse und gemäß der Baubewilligung ermöglicht auf 3 – 5 Geschosse aufzustocken.

Mit Einfahrt von der Borromäumgasse soll eine Tiefgarage errichtet werden. Diese soll sich unter Aussparung des Wurzelbereiches des Kastanienbaumes über den gesamten Hofbereich der Liegenschaft erstrecken.

Die gründerzeitliche Blockrandbebauung ist im Bereich Brockmann-gasse 106 – 118 und Wielandgasse 43 in ihrer städtebaulichen Entwicklung als weitgehend abgeschlossen zu betrachten. Die Bestandssituation wird hierbei im Bebauungsplan abgesichert. Es besteht jedoch die Möglichkeit von Dachgeschossausbauten und die Errichtung von Liftzubauten und Balkonen im Hof.

Bei den Häusern Wielandgasse 35, 37 und 41 besteht die Möglichkeit aufzustocken.

Bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen (Hofgebäude außerhalb der im Planwerk eingetragenen Baugrenzenlinien) sind Instandhaltungsmaßnahmen sowie Umbauten zulässig, nicht jedoch Zubauten (siehe § 12 der Verordnung).

### **4.2. Verkehrsfunktionen**

Die Tiefgaragenzufahrt der Liegenschaft Schönaugasse 54 / Brockmann-gasse 102-104 soll ca. 30 m westlich vom Kreuzungsbereich in der Borromäumgasse errichtet werden. Die Tiefgarage ermöglicht ca. 38 PKW-Abstellplätze. Zusätzlich sollen die bestehenden Zufahrten und Zugänge zum Bauplatz an der Schönaugasse und Brockmann-gasse erhalten werden.

Die Errichtung von oberirdischen PKW-Abstellplätzen ist nicht zulässig.

Die Aufschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit 2 Buslinien gegeben.



#### 4.3. Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung:

Die Tiefgarage ist mit einer Erdüberschüttung von mind.70 cm auszuführen. Der oberirdische Bereich der Tiefgarage ist zu bepflanzen und gärtnerisch auszugestalten. Dies ist mit einem detaillierten Aussenanlagenplan im Rahmen des Bauverfahrens nachzuweisen. Der Erhalt des Kastanienbaumes bei der Liegenschaft an der Schönaugasse ist durch entsprechende Tiefgaragenführung zu gewährleisten.

#### 5. Städtebauliche Kenngrößen:

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 7.740 m<sup>2</sup>

Verwendungszweck:

„Allgemeines Wohngebiet“

Im Bebauungsplanungsgebiet bestehen:

16 straßenseitige Bestandsgebäude

1 hofseitige Bestandsgebäude

Liegenschaft Brockmanngasse 102 + 104 / Schönaugasse 54

Bauplatzgröße: ca. 2.027 m<sup>2</sup>

Aufstockung des Bestandes oder Neubau innerhalb Baugrenzenlinien und Höhenzonierungslinien.

Gebäudehöhe (Traufhöhe) und Gesamtgebäudehöhen: max. 6,0 m – 19,5 m

Liegenschaft Brockmanngasse 106 a

Aufstockung des Bestandes oder Neubau innerhalb Baugrenzenlinien und Höhenzonierungslinien.

Gebäudehöhe (Traufhöhe) und Gesamtgebäudehöhen: max. 10,50 m

Liegenschaft Wielandgasse 33

Neubau bzw. Zubau innerhalb Baugrenzenlinien und Höhenzonierungslinien

Gebäudehöhe (Traufhöhe): max. 13,00 m

Gesamtgebäudehöhen: max. 15,00 m

Zum Innenhof: Gebäudehöhe (Traufhöhe) und Gesamtgebäudehöhen: max. 6,0 m

Grundstück 528

Neubau innerhalb Baugrenzenlinien und Höhenzonierungslinien.

Gebäudehöhe (Traufhöhe) und Gesamtgebäudehöhen: max. 10,50 m bzw. 6,0 m

Weitere Baupotentiale:

Aufstockungen bei Wielandgasse 35, 37 und 41

Dachraumausbauten: Brockmanngasse 114, 116, 118 bzw. Pestalozzistraße 45, Wielandgasse 39 und 43

**6. Allgemeines:**

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

Der 06.09.0 Bebauungsplan „Borromäumgasse – Schönaugasse - Brockmann-gasse - Wielandgasse“ enthält 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 dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Josef Rogl)