

A 14-K-929/2006-15

06.13.0 Bebauungsplan

**„Brockmannngasse – Münzgrabenstraße –
Schießstattgasse - Kastelfeldgasse“**

VI. Bez., KG Jakomini

Graz, am 30.9.2008

Bearbeiter: DI Klemens Klinar

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Im August 2006 hat Architekt Dipl.-Ing. Ernst Giselbrecht dem Stadtplanungsamt eine Bebauungsstudie für eine Schließung der gründerzeitliche Baulücke an der Nordwestseite der Brockmannngasse zwischen der Münzgrabenstraße und der Kastelfeldgasse übergeben.

Die Erstellung der Studie erfolgte im Auftrag von Herrn Dr. Michael Pachleitner, der Eigentümer der Objekte Brockmannngasse 38, 40a und 42a sowie des Eckhauses Münzgrabenstraße 32 ist. Diese Liegenschaften bilden zusammen den wesentlichen Anteil der oben genannten Baulücke.

Einen weiteren, kleineren Anteil bildet die Liegenschaft Brockmannngasse 44a, die sich im Eigentum von Herrn Dipl.-Ing. Alexander Pongratz befindet. Dieser ist über die Studie und das Bebauungsplanverfahren informiert.

Die Studie, die in dieser Form im Bebauungsplan nicht umgesetzt wurde, hat eine bis zu siebengeschossige Bebauung an den Straßenfluchtlinie der Brockmannngasse in Verbindung mit einer Tiefgarage, die in das Arealinnere reichte, vorgesehen.

Im Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist für diesen Bereich eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten ausgewiesen. Voraussetzung für eine Baubewilligung im Sinne dieser Bebauungsüberlegungen in Zusammenhang mit der beabsichtigten Tiefgarage ist daher das Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Das Stadtplanungsamt hat ein Bebauungsplanungsverfahren eingeleitet und im November 2006 einen Vorentwurf den Eigentümern und dem Architekten vorgestellt. Die Bebauungsüberlegungen orientieren sich nur zum Teil am Konzept des Architekten. Nachjustierungen waren aus der Sicht der Stadtplanung in der Höhenentwicklung, in den Anschlüssen zu den Nachbarbeständen und an der Ecke Münzgrabenstraße erforderlich.

Die mögliche Baukubatur wurde in einem Massenmodell (siehe Foto im Anhang) veranschaulicht.

Da die Baulückenschließung unter möglichst geringfügiger Beeinträchtigung der nachbarlichen Wohnbebauung durch Beschattung erfolgen soll, wurde vom Architekten angeboten, diesbezügliche Auswirkungen noch zu überprüfen. Im Juni 2007 wurde eine entsprechende Studie vorgelegt.

Das Stadtplanungsamt hat diese Besonnungsstudie noch für die Wintermonate ergänzt und festgestellt, dass der Vorschlag des Stadtplanungsamtes zumindest eine zeitweise Besonnung der nachbarlichen Wohnhäuser zu jeder Jahreszeit gewährleistet.

Es wurde daher vereinbart, den Vorentwurf des Stadtplanungsamtes weiter auszuarbeiten und als Bebauungsplan – Entwurf zur öffentlichen Auflage vorzuschlagen.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 7.964 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet“ überlagert mit „Allgemeinem Wohngebiet“ ausgenommen „Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 9.4.2008 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.13.0 Bebauungsplan-Auflageentwurfes informiert.

Die Kundmachung der Bebauungsplan-Auflage erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 23.04.2008.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 24.4.2008 bis 05.6.2008 öffentlich aufgelegt.

Am 19.5.2008 erfolgte eine Bürgerinformation im Rahmen eines Informationsabends. Die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

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

Im Zuge der Anhörung vom 24.4.2008 bis 05.06.2008 langten im Stadtplanungsamt in chronologischer Reihenfolge ein:

Eine positive Stellungnahme der ASVK,
eine Stellungnahme des Kanalbauamtes,
eine Einwendung von Frau Mag.jur. Brigitte M. Scherbler,
eine Stellungnahme des Bezirksrates Jakomini,
eine „Nullmeldung“ der FA 18A-Gesamtverkehr und Projektierung,
eine Einwendung von Herrn Mag. Manfred Rauch,
eine Einwendung des KPÖ Gemeinderatsklubs,
eine Einwendung von Herrn Mag. Gerhard Buchgraber,
eine Stellungnahme FA 13 B – Bau- und Raumordnung,
eine Einwendung von DI Gottfried Weißmann.

Am 11.11.2008 hat Frau Stadträtin Mag.^a Fluch im Beisein der Raumordnungssprecher der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen die Einwender zu einer nochmaligen Diskussion eingeladen.

Durch die Bearbeitung der Einwendung hat sich der Bebauungsplan nicht geändert und er wurde daher in der aufgelegten Form dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

3. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept - Funktionelle Gliederung:
Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet
 - 3.0 Flächenwidmungsplan:
KG + WA [EZ] (Kerngebiet überlagert mit Allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss von Einkaufszentren) mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5.
 - Deckplan 1 – Baulandzonierung:
Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gem. 3.0 STEK, Pkt.2.2.4)
 - Karte 1 – Abwasserplan:
Anschluss an das öffentliche Kanalnetz gegeben

- Karte 2 – Verkehrslärmkataster:
 - Münzgrabenstraße $L_{a,eq}$ (Nacht) über 65 bis 70dB
 - Brockmanngasse $L_{a,eq}$ (Nacht) über 50 bis 55dB
 - Schießstattgasse $L_{a,eq}$ (Nacht) über 50 bis 55 dB
 - Kastellfeldgasse $L_{a,eq}$ (Nacht) bis 40dB
 - Karte 3:
 - Vorranggebiet für Fernwärme.
 - Karte 4 - Räumliches Leitbild:
 - Altstadt und historische Vorstädte mit weitgehend geschlossener, raumbegrenzender dichter Bebauung.
 - Grünes Netz:
 - Keine Aussagen
 - Stadtklimaanalyse – Planungshinweise aus stadtklimatologischer Sicht:
 - Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung; Baulückenauffüllung; keine festen Brennstoffe.
 - Innenhofkartierung: überwiegend intakte Innenhöfe
 - Grazer Baumschutzverordnung: innerhalb des Geltungsbereiches
 - Grazer Altstadterhaltungsgesetz: Schutzzone III
- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt südöstlich der Altstadt im Bezirk Jakomini. Das gesamte Umfeld ist durch Blockrandbebauungen mit grünen Innenhöfen geprägt.

Kleinräumige Umgebung:

An das Planungsgebiet schließt im Osten die straßenbegleitende Bebauung der Münzgrabenstraße, im Süden die der Brockmanngasse und im Westen die der Kastellfeldgasse. Die Bebauung ist, abgesehen von neuzeitlichen Einschüben, gründerzeitlich und überwiegend drei- bis viergeschossig.

Im Norden findet die Blockrandbebauung einen ungeklärten Abschluss: Die Häuser Münzgrabenstraße 20 und Kastellfeldgasse 7 weisen in Richtung Norden freistehende Feuermauern auf. Die nördlich folgende, dreigeschossige Kronesschule ist nur partiell an das Planungsgebiet gekuppelt. Das Ergebnis eines Wettbewerbes für eine Erweiterung der Schule vom vergangenen Jahr sieht eine dreigeschossige Fortsetzung der Bebauung an der Münzgrabenstraße in Richtung Norden als Endglied der geschlossenen Bebauung vor. Die Feuermauer in der Kastellfeldgasse soll begrünt werden.

Den nördlichen Abschluss des Viertels bilden ein zweigeschossiger Altbestand mit Kindergartennutzung in baulicher Verbindung mit einem viergeschossigen Neubau an der Schießstattgasse.

Der nördliche, nicht der Blockrandbebauung mit Innenhöfen zuordenbare Bereich wurde aufgrund seiner gesonderten Charakteristik aus dem Bebauungsplanungsverfahren heraus genommen.

- Topographie /Gebäudebestand/Baumbestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung leicht gegen Süden abfallend geneigt.

Das Planungsgebiet befindet sich im geschlossenen Siedlungsgebiet. Es weist bis auf die Baulücke Brockmannngasse 38 – 44 Bestandsbebauungen auf. Derzeit werden die bestehenden überwiegend viergeschossigen, straßenbegleitenden Gebäude vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. In den Erdgeschosszonen bestehen einige Dienstleistungsunternehmen und kleinere gewerbliche Betriebe.

Die Einbauten im Hofbereich werden teilweise zur Wohn- und Büronutzung herangezogen, teilweise stellen sie Nebengebäude dar.

Im Bereich der Baulücke werden die Hofgebäude Brockmannngasse 38 und 40a sowie zwei Flugdächer bzw. Garagentrakte im Zuge der Neubebauung entfernt werden.

Das Planungsgebiet weist Bestockung im Bereich der Innenhöfe auf. Der Baumbestand wurde photogrammetrisch erfasst und ist im Plan eingetragen.

Bei einer örtlichen Begehung am 28.3.2008 wurde mit einem Sachverständigen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zum Baumbestand im Bereich der Baulücke in der Brockmannngasse festgestellt:

Im östlichen Bereich stocken zwei Ahornbäume guter Vitalität in einem Abstand von ca. 13 m und 21 m zur Straßenfluchtlinie der Brockmannngasse. Der straßennähere Baum fällt innerhalb der Baugrenzlinie und ist daher nicht erhaltbar. Für den abgerückteren, schönen zweistämmigen Baum sollte im Rahmen der Planung und Bauführung auf alle Fälle der Versuch unternommen werden, diesen zu erhalten. Dazu ist eine maximale Baustellentiefe von 17 m gemessen von der Straßenfluchtlinie Voraussetzung.

Westlich stockt ein älterer Ahornbaum im Abstand von ca. 20 m zur Straßenfluchtlinie. Dieser ist eingespannt in eine ebenfalls ältere Flugdachkonstruktion. Es ist zu befürchten, dass bei Entfernung des Flugdaches die Baumstabilität leidet. Eine Erhaltung ist daher nicht vordringlich.

Östlichen stocken noch im straßennahen Bereich zwei Birken, deren Erhaltung nicht möglich ist.

Da das gesamte Planungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches der Grazer Baumschutzverordnung liegt, sind Baumentfernungen und Bauarbeiten im Kronenbereich nur im Rahmen der Bestimmungen der Grazer Baumschutzverordnung möglich. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind jedenfalls durchzuführen.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Versorgungsbereich, Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden im unmittelbaren Umfeld.

- **Erschließung/Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die das Planungsgebiet umgrenzenden öffentlichen Gemeindestraßen.

Die Münzgrabenstraße ist eine Hauptverkehrsstraße. Die drei weiteren Strassen sind Anliegerstraßen in einer geschwindigkeitsbeschränkten Zone.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist wie folgt gegeben:

- Straßenbahnlinie 6, Haltestelle neu im Kreuzungsbereich Münzgrabenstraße – Brockmannngasse; unter 10 Minuten Takt.

- 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 allen betroffenen Straßen.

Das Kanalbauamt weist darauf hin, dass Oberflächenwässer grundsätzlich nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden dürfen und auf dem eigenen Bauplatz zu Verrieselung zu bringen sind. Derartige Maßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Bewilligung.

Die Entsorgung der Dach- und Oberflächenwässer ist im Bauverfahren abzuklären.

Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Fernwärme -Vorranggebiet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe. In diesem Sinne erfolgt eine konsequente Weiterführung der bestehenden Blockrandstruktur. Der Innenhof wird von jeglicher zusätzlichen Bebauung freigehalten, ein Abbruch bzw. Reduktion der bestehenden Einbauten wird angestrebt.

Langfristig soll der hochwertige Innenhof erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Eine Verdichtung in den Randbereichen wird städtebaulich angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in gut infrastrukturell versorgten Gebieten zu ermöglichen.

Im Bereich der Brockmannngasse erfolgt ein Schließen des Hofes, um die Lärmbelastung vor allem aus der Münzgrabenstraße auf den Freibereich Innenhof zu minimieren: Hier wird in Fortführung des bestehenden Eckhauses Brockmannngasse 46 ein Baukörper bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 16 m in der Fassadenebene zugelassen. Für Dächer oder Penthäuser wird eine maximale Gebäudehöhe von 20 m festgelegt, die gleichzeitig die höchste Stelle der Gebäude z.B.: First oder Penthausdach) darstellt.

Im Übergang zur Bebauung an der Münzgrabenstraße wird ein Bindeglied festgelegt, welches mit einer maximalen Gebäudehöhe und einer maximalen Gesamthöhe von 8 m bestimmt wird. Durch dieses Element soll sowohl der Lärm aus der Münzgrabenstraße aus dem Hof fern gehalten werden als auch eine vertretbare Besonnung der nördlich folgenden Hoffassaden in diesem Innenzwickel noch gewährleistet werden.

Für die zwei- und dreigeschossigen Häuser Münzgrabenstraße 30 und 32, die um ca. 1 – 2,5 m vor die Regulierungslinie der Münzgrabenstraße treten, werden auf die Regulierung zurückgesetzte Ersatzbauten mit einer Höhenentwicklung wie oben für die Baulückenbebauung beschrieben, zugelassen.

In den weiteren Bereichen gibt die bestehende 4-geschossige gründerzeitliche Bebauungen den städtebaulichen Rahmen vor. Eine Aufstockung ist in diesen Bereichen nicht möglich. Der Ausbau der Dachgeschosse innerhalb der bestehenden Kontur ist zulässig.

Um Beeinträchtigungen des Innenhofes durch Emissionen der Tiefgaragen-Lüftungsanlagen zu vermeiden, werden Festlegungen zur Ausführung und Anordnung derselben getroffen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Planungsgebiet wird durch die umlaufenden Straßen erschlossen.

Weitere innere Erschließungen für den motorisierten Verkehr sind nicht erforderlich und nicht zulässig, da sie im Widerspruch zum Grundsatz der Hoffreihaltung stehen würden. Ebenso sind im Sinne eines ruhigen Innenhofes mit privater Atmosphäre keine öffentlichen Durchwegungen für Fuß- und/oder Radverkehr vorgesehen.

Aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage ist das Planungsgebiet gut an den Öffentlichen Verkehr angeschlossen. Bei der Schaffung einer geringfügigen Anzahl von neuen Wohneinheiten kann daher eine Befreiung von der Pflicht zur Errichtung von KFZ-Abstellflächen gewährt werden.

Über der Geringfügigkeitsgrenze sind gemäß dem Gutachten Dr. Fallast zum Thema Parken der Wohnbevölkerung in den inneren Bezirken aufgrund des beschränkten Platzangebotes im öffentlichen Raum für neu zu errichtenden Wohnungen jeweils 1,5 Abstellplätze auf privatem Grund zu errichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wesentliches Qualitätsmerkmal von Wohnen in der Innenstadt die Verfügbarkeit von KFZ-Abstellplätzen darstellt. Diese sind jedenfalls in Tiefgaragen unterzubringen, welche mit einer ausreichenden Überschüttung ausgestattet werden, um die negativen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung möglichst gering zu halten. Es ist darauf zu achten, dass ein Großteil der Tiefgaragenfläche unterhalb der Gebäude dh. innerhalb der Baugrenzlinien zu liegen kommt. Die unterbaute Innenhoffläche ist so gering als möglich zu halten. Zumindest 30% der jeweiligen Hoffläche (dh. der Fläche außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien) ist als gewachsener Boden zu erhalten. Diese Regelung stellt einen Beitrag zum Erhalt eines funktionierenden Wasserhaushaltes dar. Zudem werden dadurch zumindest in einem Teilbereich qualitätsvolle Baumstandorte erhalten.

Die Tiefgaragenzufahrten sind in die Gebäude zu integrieren und einzuhausen. Lage und Ausbildung der Zufahrten müssen jedenfalls im Einzelfall beurteilt werden.

Offene Abstellplätze oder oberirdische Garagen im Bereich des Innenhofes widersprechen dem Grundsatz der Hoffreihaltung und würden die Wohnqualität des gesamten Quartiers entscheidend verringern – diese sind daher nicht zulässig.

Für Fahrräder sollte möglichst eine Abstellmöglichkeit innerhalb des Wohngebäudes geschaffen werden. In Ausnahmefällen ist eine Abstellmöglichkeit im Hof denkbar – von Überdachungen außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien sollte jedoch abgesehen werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Im dicht bebauten Stadtgebiet stellen die gründerzeitlichen Innenhöfe ein wichtiges Grün- und Freiraumpotential für die Bewohnerschaft dar.

Grundsätzlich ist die Bewahrung der Innenhöfe im gründerzeitlichen Bereich eine der festgelegten Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Graz.

Im Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan sind zur Umsetzung dieses Zieles bebauungsplanpflichtige Zonen für Innenhöfe und Vorgärten ausgewiesen.

Für den Bereich der Baulücke Brockmannsasse wurde von der Abteilung für Grünraum und Gewässer eine Baumbewertung durchgeführt – siehe dazu Seite 4 - Baumbestand. Es gilt die Grazer Baumschutzverordnung, - im entsprechenden Verfahren wird über eine mögliche Baumentfernung und die entsprechenden Ersatzpflanzungen entschieden werden.

Die Unterbauung von Teilen des Innenhofes zur Schaffung von Tiefgaragen ist grundsätzlich möglich. Durch entsprechende Überschüttungen bzw. durch die Festlegung von Mindestanteilen an gewachsenem Boden werden die Beeinträchtigungen des Hofes weitgehend minimiert und der Charakter des grünen Innenhofes erhalten bzw. zukünftig hergestellt werden.

Verpflichtende Baumpflanzungen pro Hoffläche werden festgelegt, um nachhaltig eine Verbesserung des Kleinklimas zu erreichen. Weiters gewährleisten diese auch künftig den Ausblick ins Grüne und verringern mögliche unangenehme Einblicke zu den Nachbarn.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

7. ALLGEMEINES

- Der 06.13.0 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.

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

Nach der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

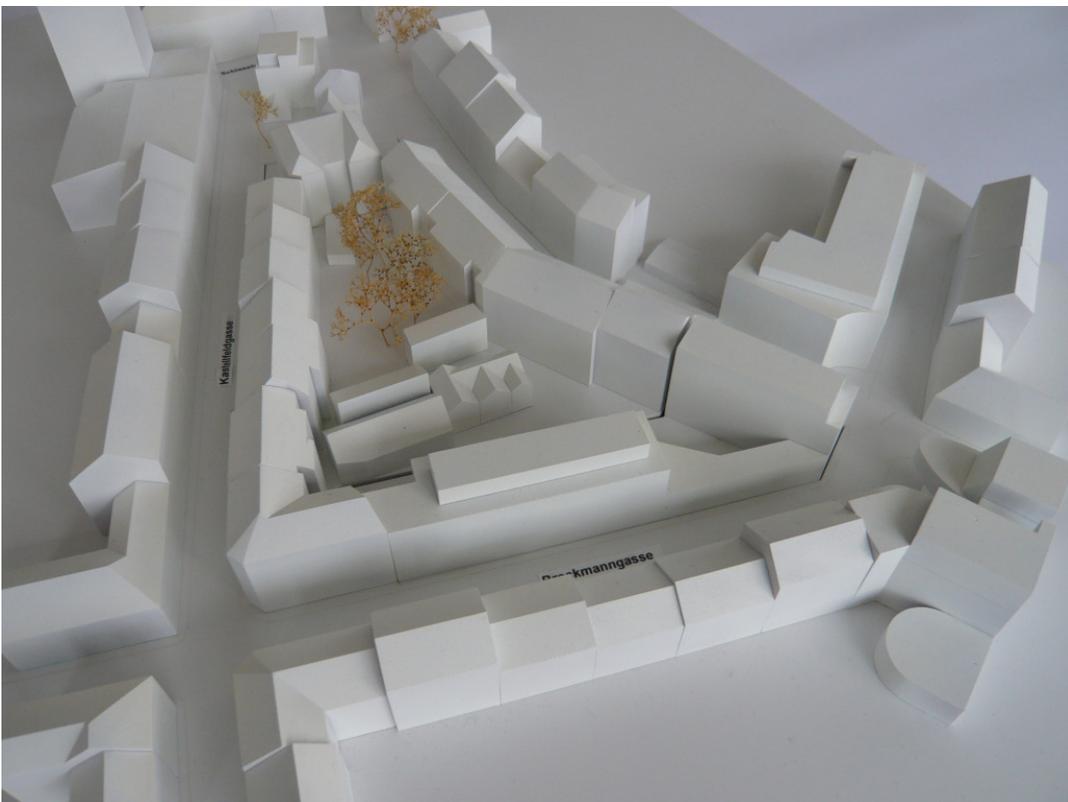
Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)



BESTAND



AUSBAU - BEBAUUNGSPLAN