

A 14-K-546/1996-37

Graz, am 12.10.2001

Dok: Erl-Beschluss

Schenn/Hö

04.03 Bebauungsplan

Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet

„Lendplatz, Keplerstraße, Neubaugasse“

IV. Bez., KG. Lend

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage:

Die Lendplatz Immobilien-Verwertungsgesellschaft beabsichtigt, auf dem Areal Lendplatz 36 u. 37 (ehemalig Restaurant „Zum weißen Rössl“), welches derzeit als KFZ-Abstellfläche genutzt wird, einen Neubau zu errichten.

Für den ca. 3150 m² großen Bauplatz kann eine Geschäfts-, Hotel- und Büronutzung unter Einbeziehung einer Einkaufszentrums I-Nutzung oder Einkaufszentrums II-Nutzung erwartet werden.

Vom Stadtplanungsamt wurde 1996 an Arch. Dipl.-Ing. Michael Haberz der Auftrag zur Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für den Bereich Lendplatz, Keplerstraße und Neubaugasse erteilt, welches als Grundlage für einen Bebauungsplan dienen sollte. Ein kompletter Bebauungsplan-Entwurf wurde ebenso vorbereitet. Aus damaligen Umsetzungsschwierigkeiten wurde auf Wunsch der Grundeigentümer das weitere Bebauungsplanverfahren ausgesetzt und mittels zwischenzeitlich erfolgter Kontaktaufnahmen ersucht, den damaligen Entwurf zu modifizieren.

Um eine bestmögliche städtebauliche Gestaltung und Baumassenverteilung, sowie eine Optimierung der Verkehrsfunktionen und der Infrastruktur zu finden wurde ein Gutachterverfahren mit 6 Architekten durchgeführt.

Städtebauliche Zielsetzung war unter Berücksichtigung der zuvor angeführten Überlegungen, die Möglichkeiten aufzuzeigen, welche eine Ausschöpfung der maximalen Bebauungsdichte von 2,5 des in Zentrumslage befindlichen Bauplatzes, städtebaulich vertretbar und umsetzbar erscheinen lassen.

In Zusammenhang mit einer angestrebten hohen Bebauungsdichteauschöpfung sollen die vorzuschreibenden KFZ-Stellplätze so weit als möglich in Tiefgaragen untergebracht werden.

Im Zuge des Gutachterverfahrens wählte die Jury einstimmig das von Architekt Dipl.-Ing. A. Schmölzer vorgelegte Projekt. Daher wird dieses als Leitprojekt für die weitere Bebauungsplanung herangezogen.

Das prämierte Projekt überzeugt sowohl durch seine städtebauliche als auch durch seine architektonische Ausbildung.

Im Bereich der Liegenschaften Lendplatz 36 und 37 wurde eine etwas zurückgesetzte „schräg“ verlaufende, im Bereich der Neubaugasse eine gekurvte Fassade, entwickelt.

Der Bebauungsvorschlag enthält auch in Bezug auf die an diese Liegenschaften angrenzenden Nachbarliegenschaften ein großzügiges städtebauliches Gesamtkonzept.

Mit den Grundstücksbesitzern im Planungsgebiet wurde im Mai und Juni 2001 gesprochen bzw. Informationen ausgetauscht und wurden diese ersucht, ihre Planungsabsichten dem Stadtplanungsamt darzulegen.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz – sind die Grundstücke im Planungsgebiet im Flächenausmaß von ca. 7300 m² als „Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen. Einkaufszentren I und II sind zulässig.

Aufgabe der örtlichen Raumordnungsbehörde ist es, den baulichen Bestand bzw. mögliche bauliche Entwicklungen mit den Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes und des 2.0 Flächenwidmungsplanes 1992 entsprechend dem Stmk. ROG und dem Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (EZ-Verordnung) in Einklang zu bringen.

Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Bebauungsplanes als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung nach dem Stmk. Baugesetz 1995 ergibt sich aus den Bestimmungen des § 27 Abs 1a Stmk. ROG und § 3 Abs 11 des „Entwicklungsprogrammes zur Versorgungsinfrastruktur“ (EZVO) LGBl.Nr. 35/1988.

Gemäß § 27 Abs 1a Stmk. ROG sind in dem Bebauungsplan die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der EZVO umzusetzen.

Gemäß § 27 Abs 1a Stmk. ROG sind in dem Bebauungsplan die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der EZVO umzusetzen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.6.2001 beschlossen, den Entwurf des 04.03 Bebauungsplanes Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet „Lendplatz, Keplerstraße, Neubaugasse“ aufzulegen. Die Kundmachung des Bebauungsplan - Auflagebeschlusses 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 26.7.2001.

Von der Kundmachung wurden jene Dienststellen, Organisationen und Einrichtungen des Bundes und des Landes gemäß der im § 29 Abs 1 Stmk ROG enthaltenen Aufzählung sowie gemäß Benachrichtigungsverordnung der Stmk. Landesregierung, LGBl Nr. 1989/101, schriftlich benachrichtigt.
Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 11.9.2001 durchgeführt.

Während der Einwendungsfrist vom 27.7.2001 bis 21.9.2001 langten 3 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungen wurde eine Stellungnahme des Baurechtsamtes und die Stellungnahme eines Amtssachverständigen (Festlegung der Straßenfluchtlinie in der Keplerstraße) eingeholt.

In Erledigung der Einwendungen hat sich die Bebauungsplanung in folgenden Punkten geändert:

Verordnung:

§ 10 (3) lautet nun:

§ 10

VERWENDUNGSZWECK, VERKAUFSFLÄCHE, GESAMTBETRIEBSFLÄCHE

(3) Weiters gilt im Falle der Errichtung eines Einkaufszentrums I, dass pro Bau platz die Gesamtbetriebsfläche von 5000 m² und die Verkaufsfläche von 3000 m² bzw. dass im Falle der Errichtung eines Einkaufszentrums II pro Bauplatz die Gesamtbetriebsfläche von 6500 m² und die Verkaufsfläche von 5000 m² gemäß dem Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (EZ-Verordnung) nicht überschritten werden darf.

§ 11 lautet nun:

§ 11

KFZ-ABSTELLPLÄTZE

Im Falle der Errichtung von Einkaufszentren sind die gemäß Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen KFZ-Abstellplätze in Tiefgaragen herzustellen. Ansonsten gelten die Bestimmungen § 71 Stmk. Baugesetz.

Planwerk:

Änderung der Grenzen unterschiedlicher Höhenzonen (in einem Bereich zum Lendplatz wird die Höhenzone mit der Eintragung 8,50 m durch die Eintragung 10,00m ersetzt).

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

„Stadtzentrum“

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ mit der Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen.

Die Errichtung von „Einkaufszentren I“ und „Einkaufszentren II“ ist zulässig. Gemäß Stmk. ROG § 27 (1a) besteht zur Errichtung von Einkaufszentren Bebauungsplanpflicht.

DECKPLÄNE:

Baulandzonierung (Deckplan 1): Gutachten gemäß GAEG 1980, Bebauungsplanpflicht für Einkaufszentrumsnutzung

Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2):
Nicht betroffen.

Abwasserentsorgung (Deckplan 3):
zentral entsorgt

Energieversorgung (Deckplan 4):
Vorranggebiet für Fernwärme

Altstadtschutzzone gemäß GAEG 1980:
Der vom Bebauungsplan umfaßte Bereich liegt in der Altstadtschutzzone 3.

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet wird vom Lendplatz, der Keplerstraße und der Neubaugasse umfasst.

Das Flächenausmaß des Baulandes beträgt ca. 7.300 m².

Eigentumsverhältnisse:

Die im Planungsgebiet befindlichen Grundstücke sind 6 privaten Eigentümern zuzuordnen.

Der längliche Grundstücksstreifen, Gst.Nr.: 2585/1 ist im Grundbuchsauszug EZ 5001, als öffentliches Gut (Gewässer) eingetragen.

Eine jeweilige Flächenzuordnung zu den einzelnen Bauplätzen bzw. Rücküberweisung ist grundbücherlich noch nicht erfolgt.

3.2 Situierung und Umgebung:

3.2.1 Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Stadtzentrum westlich der Mur inmitten der historisch gewachsenen, sogenannten Murvorstadt ehemals „Oberes Lend“ genannt.

Aufgrund der zentralen Lage sowie der infrastrukturellen Gegebenheiten und eines weitgehend erhaltenen Altbestandes mit 2- bis 4-gesch. Häusern mit schlichten Fronten aus dem 17. und 18. Jahrhundert, ist dieses Baugebiet von hoher städtebaulicher Qualität und Bedeutung.

3.2.2 Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet und Gebietscharakter:

Grundsätzlich lassen sich 4 Strukturen sowohl von ihrer Gebäudetypologie, ihrer Lage als auch von ihrem Entstehungszeitraum ablesen:

- a) Die älteste befindet sich im Bereich des Lendplatzes. Wenngleich mehrmals umgebaut und erneuert, blieb die im Vergleich zur Größe des Platzes doch „flache“ Bebauung weitgehend erhalten. Die dadurch in weiten Bereichen des Platzes bestehende Sichtverbindung zum Wahrzeichen der Stadt, dem Schloßberg, ermöglicht die in Städten dieser Größe für die Orientierung notwendige Einbindung in die Stadtstruktur. Weiteres Kennzeichen bilden die lang nach hinten gestreckten, wirtschaftlichen Nutzungen dienenden Höfe, die von L-förmigen Gebäuden gebildet werden. Dadurch wirken diese Gebäude sowohl zum Platz als auch zu den dahinterliegenden Bereichen raumbildend, verzichten aber auf Höhenartikulation. Das Haus Lendplatz 39/Neubaugasse 1 bietet als einziges durch solitäre Stellungen, Höhe und Dachform einen städtischen Charakter an und stellt auch durch seine zentrale Lage einen Ansatz zu einer akzeptablen Verdichtung dar.
- b) Der zweite Ansatz läßt sich im Bereich der Keplerstraße mit seiner 4-gesch. Bebauung ablesen.
Mit dem Haus Keplerstraße 20 endet die späthistorische Bebauung und erzeugt städtebauliche Konfliktpunkte mit der wesentlich niederen Lendplatzbebauung.
So bringt etwa der Übergang vom Objekt Keplerstraße 20 zu 22 einen ca. 11,50 m großen Sprung in der Firsthöhe mit sich.
- c) Obwohl nicht im Planungsgebiet gelegen, ist das wegen seiner vertikalen Dominanz hereinwirkende Hochhaus Lendplatz 20/Keplerstraße 22 in die Betrachtungen miteinzubeziehen. Als Teil eines nie vollendeten städtebaulichen Konzeptes wirkt der Solitär als Orientierungsobjekt und vertikale Antwort auf den langgestreckten Platz, verspielt aber viel von seinen Möglichkeiten durch seine rigide Ausführung.

d) Im Bereich der Neubaugasse befinden sich vor allem Zweckbauten aus dem Bereich Handel und Industrie. Ohne wesentlichen städtebaulichen Ansatz mit dem vordringlichsten Ziel der Funktionserfüllung entstanden sie im Hintergrund der sie umgebenden Randbebauungen. Räumlich verunklären sie teilweise die Situation vor allem im Bereich gründerzeitlicher Hofbebauung am Lendkai, indem sie in diese hineinwachsen (Hofgebäude in Innenlagen).

Zu dieser Gruppe zählen auch die eingeschossigen Objekte Keplerstraße 14 und 15. Östlich der Neubaugasse besteht das „Vinzentinum“ mit der der Straße zugewandten Gebäudehöhe von mehr als 16,00 m und mächtigem Steildach.

3.3 Vorhandene Bebauung, Topographie, Baumbestand, Grün- und Freiflächen:

Bausubstanz:

Im Bereich des Planungsgebietes (Bereich innerhalb Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse) befinden sich neben den neu errichteten bzw. sanierten Objekten (Lendplatz 39, Lendplatz 34, Keplerstraße 21), ein Objekt in mittlerem Bauzustand ohne besonders hervorzuhebende Qualitäten (Lendplatz 38), sowie die im Bereich des Eckes Keplerstraße - Neubaugasse liegende Objekte (in jüngster Zeit errichteter Hallenzubau) der Firma Dworschak.

Die Liegenschaft Lendplatz 36 und 37 wird derzeit als KFZ-Abstellfläche genutzt.

Geschoßanzahl - Traufhöhen - Firsthöhen:

Im engeren Planungsgebiet schwankt die Geschoßanzahl zwischen 1 und 3 Geschossen mit ausgebautem Dachgeschoß, die Traufhöhen zwischen 4,20 m und 13,00 m, die Firsthöhen betragen 3,10 m bzw. bis ca. 25,00 m.

Eine Ausnahme bildet das Hochhaus Lendplatz 20 mit 15 Geschossen und einer Traufhöhe von 46,00 m.

Dachformen:

Neben dem vorherrschenden Satteldach mit teilweisen Walmausbildungen (Dachneigungen 35° - 47°) finden sich vereinzelt auch Flachdächer, teilweise begrünt und Pultdächer.

Gelände:

Das engere Planungsgebiet differiert um 70 cm von 350,80 m bis 351,50 m Präzisionsniveau.

Baumbestand, Grünflächen:

Im Planungsgebiet bestehen derzeit keine Grünanlagen. An der Keplerstraße stehen 2 stark geschädigte und gekappte Birken.

3.4 Umwelteinflüsse:

Laut Stadtentwicklungskonzept/Klimaanalyse Graz liegt der Planungsbereich in einer Wärmeinsel mit nächtlichem Murtalabwind. Der Bereich ist für 4- bis 5-geschossige Bebauung mit Hofbegrünung als planerische Empfehlung geeignet. Das Areal wird durch die Hauptverkehrsstraße Keplerstraße tangiert und ist deshalb lärm- und emissionsmäßig belastet.

3.5 Infrastruktur:

Die Neugestaltung des Lendplatzes ist abgeschlossen und die damit in Zusammenhang stehende Infrastruktur ist in jeder Beziehung gegeben. Im Zusammenhang mit der Lage im Stadtzentrum ist die Geschäfts- und Dienstleistungsstruktur in hohem Ausmaß gegeben.

3.6 Verkehrsmäßige Erschließung:

Öffentlicher Verkehr

Der Bereich des Lendplatzes ist durch Buslinien bestens erschlossen.

Individualverkehr:

Das Planungsgebiet wird von 3 unterschiedlichen Verkehrsflächen begrenzt:

- Lendplatz als Geschäfts-, Fußgänger-, und Bushaltezone
- Keplerstraße als Hauptverkehrsstraße
- Neubaugasse aufgrund der Enge derzeit durch den Zubringerverkehr überlastet.

Die Stadtbaudirektion - Referat für Verkehrsplanung und das Straßenamt sprechen sich in gutachtlichen Äußerungen für eine Verbreiterung der Regulierung der Neubaugasse auf 10,00 m aus.

Die Herstellung von KFZ-Abstellplätzen im Planungsgebiet hat grundsätzlich in Tiefgaragen zu erfolgen. Ausgenommen von dieser Festlegung sind Grundstücke, bei denen aufgrund der Lage, der Größe oder des Baubestandes die Errichtung einer Tiefgarage technisch nicht möglich ist.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 **Bebauung, Maß der baulichen Nutzung**

Das Bebauungsplanungsgebiet weist eine Fläche von ca. 7300 m² auf. Die Grundinanspruchnahme für öffentliches Gut beträgt ca. 300 m².

Zentraler Inhalt des prämierten Entwurfes ist die mehrfach höhengestaffelte Blockrandbebauung. Die Innenhofbebauung ist 1- bis 2-geschossig konzipiert. Die Mindestgröße der Freifläche beträgt 15 % je Bauplatz (Bebauungsgrad höchstens 0,85).

Daraus ergeben sich optimale Nutzungsmöglichkeiten.

Für die künftig entwickelbare Bebauung wurde ein Rahmen durch Festlegung von Baugrenzl原因en und Höhenzonierungslinien erstellt.

Gemäß § 9 der Verordnung sind die traufenseitigen Gebäudehöhen mit 5,00 m bzw. höchstens 16,30 m zur Neubaugasse festgelegt, wobei in Abs. 5 Ausnahmen von dieser Regelung angeführt sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben den festgelegten Baugrenzlinienverlauf und der einzuhaltenden Gebäudehöhen durch die Festlegung der max. Bebauungsdichte von 2,5, der höchstzulässigen Verkaufsfläche und der höchstzulässigen Gesamtbetriebsfläche bestimmt – siehe § 10 Abs. 2 u. 3 der Verordnung zum Bebauungsplan.

Da im Planungsgebiet eine wie jetzt bestehende „Mischnutzung“ auch weiterhin erhalten werden soll (Wohnungen und verträgliche Betriebsnutzungen) sowie Erweiterungen für Büro- und Hotelnutzung erfolgen sollen, wurde im Falle der Errichtung eines Einkaufszentrums I oder eines Einkaufszentrums II die Gesamtbetriebsfläche auf höchstens zwei Drittel der maximal möglichen Bruttogeschossfläche und die Verkaufsfläche auf höchstens die Hälfte der maximal möglichen Bruttogeschossfläche je Bauplatz beschränkt.

4.2 Verkehrsfunktionen

Durch die bestehenden und geplanten Zu- und Ausfahrten zum Planungsgebiet des Bebauungsplanes sind die Verkehrsfunktionen als gegeben anzusehen. Die Erschließung durch den öffentlichen Verkehr ist in höchstem Ausmaß gegeben. Der ruhende Verkehr für alle Nutzungen innerhalb der Neubebauung ist auf Grund der geringen Freiflächenanteile so weit als möglich in Tiefgaragen unterzubringen.

4.3 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung

In diesem Zusammenhang wird auf § 12 der Verordnung - Anlegung von Grünflächen und Bepflanzungen hingewiesen.

5. Städtebauliche Kenngrößen:

Flächen ca.-Angaben:

Fläche des Planungsgebietes	7.300 m ²
Einzulösende bzw. abzutretende Flächen für öffentliches Gut	300 m ²
Die einzelnen Bauplätze (6 private Liegenschaftseigentümer) weisen folgende Flächenausmaße auf:	407 m ² , 509 m ² , 665 m ² , 724 m ² , 1.845 m ² , 3.150 m ²
Bebauungsdichte	0,5 – 2,5
Bruttogeschossfläche in Summe höchstens	17.500 m ²
Bebauungsgrad höchstens	0,85
Bebaute Fläche in Summe höchstens	5.950 m ²

Nutzung: „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“

EZ I : je Bauplatz

Verkaufsfläche höchstens 3.000 m²

Gesamtbetriebsfläche höchstens 5.000 m²

EZ II: je Bauplatz

Verkaufsfläche höchstens 5.000 m²

Gesamtbetriebsfläche höchstens 6.500 m²

Weitere diesbezügliche

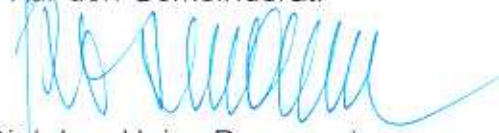
Regelungen sind im § 10 der VO. enthalten

6. Allgemeines:

Der 04.03 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf der Basis des digitalen Stadtplanes der Landeshauptstadt Graz.

Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:



(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)