

Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K- 524/1995-34

Graz, am 10.10.1996

Ma/Tr

Disk.:Erl

V.04 Bebauungsplan
Grenadiergasse - Feuerbachgasse -
Sternegasse
V.Bez., KG. Gries

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie:

Die SOB Siedlungs- und Objektbau Bauträger Ges.m.b.H. und die Firma Hausmann & Co. haben am 16.6.1995 an den Magistrat Graz, Mag.Abt. 10/3 - Baupolizeiamt, den Antrag auf Widmung der Grundstücke 324/1, 325, 324/2 und 226/1 der Katastralgemeinde 63105 Gries entsprechend der Baulandkategorie des Flächenwidmungsplanes der Stadt Graz gem. § 23 Abs 5 lit c des Stmk. Raumordnungsgesetzes (Bebauungsdichte 2,5) gestellt.

Da eine Bebauung und Nutzung dieses Grundstückes nur im Kontext mit den umliegenden Grundstücken erfolgen kann, können grundstücksübergreifende Festlegungen rechtlich einwandfrei nur mit einem Bebauungsplan getroffen werden.

Der Stadtsenatsreferent Dipl.Ing. Strobl hat deshalb dem Stadtplanungsamt den Auftrag erteilt, die notwendigen Schritte zur Erstellung eines Bebauungsplanes zu unternehmen.

Über Auftrag des Bau- und Raumordnungsausschusses hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz in seiner Sitzung am 19. Oktober 1995 beschlossen, den Deckplan 1 des 2.0 Flächenwidmungsplanes der Stadt Graz dahingehend zu ändern, daß für den von der Feuerbachgasse, der Sternegasse, der Grenadiergasse und dem Platz der Freiwilligen Schützen umschlossenen Bereich (siehe Änderung des Deckplanes 1) die Bebauungspflicht festgelegt wird.

Mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes wurde Architekt Dipl.Ing. Gerhard Kreutzer beauftragt, der dieses im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt erarbeitete und Ende Dezember 1995 finalisierte.

Die Grundbesitzer wurden von der Planungsabsicht in Kenntnis gesetzt und führten mit dem Architekten Einzelgespräche über ihre zukünftigen Planungsabsichten.

Vom Stadtplanungsamt wurde das Gestaltungskonzept nach Einbindung des Bundesdenkmalamtes überarbeitet und ein Bebauungsplanentwurf erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche - räumliche Entwicklung im Sinne eines durchmischten innerstädtischen Wohngebietes sicherzustellen.

Die Stadtbaudirektion - Verkehrsreferat wurde im Verkehrs-Jourfix am 18.4.1996 über den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes informiert. Da weder die Verkehrsführung, noch eine Änderung der Straßenfluchtlinien erfolgt, bestand dagegen kein Einwand.

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestand aus dem Verordnungstext und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Die Mitglieder des Bau- und Raumordnungsausschusses wurden in der Sitzung am 8.5.1996 über den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes und die Auflage informiert und wurde dagegen kein Einwand erhoben.

Der 05.04 Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 20.5.1996 bis 1.7.1996 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Die Kundmachung erfolgte in der Sondernummer 7 des Amtsblattes vom 17.5.1996.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt. Des Weiteren wurden der Bezirksrat und div. Magistratsdienststellen sowie das Bundesdenkmalamt und die ASVK informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Dabei wurden 25 Grundbesitzer und Anrainer persönlich informiert.

Darüberhinaus erfolgte am 22.5.1996 eine Bürgerinformation im Bezirk.

Während der Auflagefrist langten 9 Einwendungen (eine davon mit 62 Unterschriften), nach der Auflagefrist 1 Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Darüberhinaus wurden seitens des Bundesdenkmalamtes, der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission, des Baurechtsamtes und der Stadtbaudirektion - Referat für Verkehrsplanung Stellungnahmen, auch zu den Einwendungen, eingeholt.

Durch die Behandlung der Einwendungen bzw. die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ergeben sich folgende Änderungen gegenüber der Auflage:

- Änderung der Baugrenz- und Baufluchtlinien im Bereich der Grundstücke Feuerbachgasse 18 -28a, Grenadiergasse 7 - 23 und im südwestlichen Bereich des Grundstückes der SOB.

Im Bereich der Grundstücke Feuerbachgasse 18 u. 24 wurde auf die bestehende städtebauliche Situation reagiert (Hofbildung, offene Bestandsbebauung an der Grundgrenze und für die straßenseitige 3- bis 4-gesch. Bebauung ein Abstand von 9,00 m festgelegt.

- Baumpflanzungen im östlichen Bereich des Grundstückes der SOB und Entfall der Baumpflanzungen im nordöstlichen Bereich des Grundstückes Grenadiergasse 15.
- Zusatzfestlegungen zum § 9 (Bauteile vor den Straßenflucht-, Bauflucht- oder Baugrenzl意思) der Verordnung.
- Zusatzfestlegungen zum § 10 (Abstände).
- Zusatzfestlegungen zum § 12 (Gebäudehöhen) der Verordnung im Sinne der Zulässigkeit punktueller Aufbauten.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1. Stadtentwicklungskonzept 1990:

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich weiträumig als Stadtzentrum mit Entwicklungsrichtung Süden ausgewiesen.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ überlagert mit „Allgemeinem Wohngebiet, ausgenommen Einkaufszentrum („Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet + Allgemeines Wohngebiet EZ) mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 - 2,5 ausgewiesen.

Im Deckplan 1 ist die Bebauungsplanpflicht festgelegt.

2.3 Altstadtschutzzone gemäß GAEG 1980

Die Häuser Sterngasse 2 - 12 und Griesgasse 44 - 50 liegen im Bereich der Altstadtschutzzone II.

2.4 Denkmalschutz

Das Haus Sterngasse 12 steht unter Denkmalschutz für den Gebäudekomplex. Feuerbachgasse 34, 36 und 38 ist die Unterschutzstellung vorgesehen.

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Bereich zwischen der Feuerbachgasse im Osten der Sterngasse und der Griesgasse im Süden, der Grenadiergasse im Westen und dem Schulbereich St. Andrä sowie dem Platz der freiwilligen Schützen im Norden.

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt somit 21.137 m².

3.2 Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Stadtzentrum westlich der Mur inmitten der historisch gewachsenen s.g. Murvorstadt nördlich des Griesplatzes. Aufgrund der zentralen Lage sowie der infrastrukturellen Gegebenheiten ist dieses Baugebiet von hoher städtebaulicher Bedeutung.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet und Gebietscharakter:

Das Planungsgebiet wird im Osten an der Feuerbachgasse, im Süden von der Sterngasse, im Westen von der Grenadiergasse und im Norden vom Platz der freiwilligen Schützen und der Grünfläche der Andräschole umschlossen.

Die straßenbegleitende geschlossene Bebauung östlich der Feuerbachgasse ist Bestandteil der historischen Bebauung zwischen Belgiergasse, Griesgasse und Feuerbachgasse.

Die ältesten Gebäude stammen aus dem 17. Jh. (Nr. 15 und 17), die übrigen Gebäude, mit Ausnahme der Häuser Nr. 19 und 21 (Nachkriegsbauten) aus der Zeit bis Anfang des 20. Jh. Die Gebäudehöhen liegen zwischen 5,00 m und 17,00 m, die Dachlandschaft weist historisches Gepräge auf.

Südlich der Sterngasse zwischen Grenadiergasse und Griesplatz befindet sich der 2-3-geschossige historische Gebäudekomplex Sterngasse 1 und 3 bzw. Griesplatz 35 und 36.

Die im 17. und 18. Jh. in geschlossener Bauweise mit Innenhöfen errichteten Gebäude weisen Traufenhöhen zwischen 6,00 m und 11,00 m auf, die Fassaden sind reich gegliedert, die Dachlandschaft ist in historischer Form erhalten.

Die geschlossene historische Bebauung an der Ostseite der Griesgasse wird durch das aus dem 17. Jh. stammende Haus Griesgasse 40 dominiert. Es weist eine Gebäudehöhe von 14,00 m auf und wird verfügt über eine streng historische Neorenaissancefassade.

Der zwischen Granatengasse - Grenadiergasse und Rösselmühlgasse befindliche Gebäudekomplex ist uneinheitlich geschlossen bebaut. Lediglich die Eckgebäude Grenadiergasse 32 und 36 mit Gebäudehöhen zwischen 14,00 m und 15,00 m können als städtebauliche Vorgaben angesehen werden.

Die Westseite der Grenadiergasse ist mit Einzelobjekten unterschiedlicher architektonischer Ausformung und bauzeitlicher Entstehung in offener Bauweise entlang der Straßenfluchtlinie bebaut. Das 2-geschossige L-förmige Haus Grenadiergasse 28 - 30 stammt aus dem 17. Jh., das zwischen Dreihackengasse und Grenadiergasse errichtete Bundesrealgymnasium wurde in neuzeitlicher architektonischer Formensprache mit Gebäudehöhen zwischen 6,00 m und 10,00 m und Flachdachkonstruktion errichtet.

Die städtische 4-geschossige „Dominikanerkaserne“ Grenadiergasse wurde als hakenförmige Anlage 1812 errichtet. Die Gebäudehöhe liegt bei ca. 17,00 m, der straßenseitige Innenhof ist als Grün-Freifläche gestaltet. Der Komplex wird als Schülerheim genutzt.

Den Abschluß der umgebenden Bebauung bildet im Norden des Bebauungsareals, die um 1680 errichtete „Grenadierkaserne, jetzt Volksschule Andrä. Das Gebäude ist in seiner historischen Grundstruktur erhalten, die max. Gebäudehöhe liegt bei ca. 16,00 m, der Innenhof und die südlich vorgelagerte Freifläche sind begrünt.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist der Bereich östlich der Feuerbachgasse als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet + Allgemeines Wohngebiet“, 0,5 - 2,5 (EZ), der Bereich östlich der Griesgasse, südlich der Stern-gasse und nördlich der Belgiergasse - Kernstockgasse als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“, 0,5 - 2,5 und der Bereich westlich der Grenadiergasse als „Allgemeines Wohngebiet“, 0,3 - 1,2 mit Zweckbestimmung Ahs, Schh und Vsch ausgewiesen.

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

Mit Ausnahme des in der Altstadt-schutzzone II liegenden Altbestandes entlang der Stern-gasse, des geschlossenen historischen Bestandes Feuerbach-gasse 18 - 28 und des in offener Bebauung errichtete, aus dem 17. Jh. stammenden Altbestandes Feuerbachgasse 36 und 38 weist das gesamte übrige Planungsgebiet eine städtebauliche ungeordnete Gebäudestruktur, sowohl hinsichtlich der Bauplatzsituierung als auch der Höhenentwicklung, auf.

Der mit Ausnahme der abgetragenen Häuser Stern-gasse 6 - 10 durchgehende 2-geschossige Altbestand stammt aus dem 17. Jh. und 18. Jh. und ist in seiner ursprünglichen Form erhalten. Die Gebäudehöhen liegen straßenseitig zwischen 5,50 m und 10,50 m, die Dächer sind mit Schopfwalmgiebeln ausgestattet.

Das Eckhaus Stern-gasse 12, ehem. „Zum blauen Stern“ steht unter Denkmalschutz.

Das 2-geschossige Gebäude Feuerbachgasse 36 und 38 stammt ebenfalls aus dem 17. Jh. und bildet mit seinem begrüntem Umfeld als Solitär eine städtebauliche Dominante in diesem überwiegend geschlossen bebauten Bereich dar.

Die 1-3-geschossige Häuserzeile Feuerbachgasse 18 - 28 ist in seiner ursprünglichen historischen Charakteristik, mit straßenseitigem Hauptgebäude

und hofseitigen Flügelanbauten an der Grundgrenze nur noch bei den Häusern 24 - 26 erkennbar.

Der außerhalb der Altstadtzone und dem Grundbesitz Feuerbachgasse 36 und 38 liegende Bereich teilt sich auf 14 Grundbesitzer auf, wobei die Grundstücksgrößen, nach Einlagezahlen berechnet, zwischen 70 und 4876 m² liegen.

Dieser Bereich ist fast vollflächig bebaut, wobei sich die Situierung der Gebäude meist an den unterschiedlichen Grundstückskonfigurationen orientiert und 1 oder mehrere Fassadenflächen an den Grundstücksgrenzen stehen. Durch diese Situation ergibt sich ein durch Neubauten, Zubauten und Umbauten geprägtes uneinheitliches Erscheinungsbild.

Die Gebäudehöhen liegen in diesem Bereich zwischen 3,00 und 10,00 m, Fassadenbild und Dachausbildungen sind uneinheitlich.

Das Grundstück ist eben, Grünflächen und Baumbestände finden sich lediglich im Bereich des Solitärs Feuerbachgasse 36 - 38 und in einzelnen Innenhöfen. Aufgrund der überwiegend geschäftlichen Nutzung der Gebäude sind ein Großteil der Freiflächen asphaltiert. (Bei einer Gesamtfläche des Planungsgebietes von 21.137 m² sind 2200 m² begrünt und 5680 m² versiegelt).

3.4 Umwelteinflüsse:

Laut Stadtentwicklungskonzept/Klimaanalyse Graz liegt der Planungsbereich in einer Wärmeinsel mit nächtlichem Murtalabwind. Der Bereich ist für dichte 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung mit Hofbegrünung als planerische Empfehlung geeignet.

Das Areal wird durch keine Durchzugsstraße tangiert und ist deshalb lärm- und emissionsmäßig nur gering belastet.

3.5 Infrastruktur:

Durch die zentrale Lage im Stadtzentrum ist die Infrastruktur in jeder Beziehung gegeben.

3.6 Verkehrsmäßige Erschließung:

a) öffentlicher Verkehr

Die Erschließung ist durch die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs am Griesplatz gegeben.

b) Straßenmäßige Erschließung

Das Planungsgebiet liegt an der Griesgasse, Feuerbachgasse, Sterngasse, Grenadiergasse und am Platz der Freiwilligen Schützen.

3.7 Ver- und Entsorgung:

Alle Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind gegeben, der Planungsbereich liegt gemäß Deckplan zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 im Fernwärme-Vorranggebiet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrsanlagen

- Die Straßenfluchtlinien entlang der Feuerbachgasse, der Sterngasse, der Grenadiergasse und dem Platz der Freiwilligen Schützen werden deckungsgleich mit den angrenzenden Grundstücksgrenzen festgelegt. Die Straßenbreiten liegen zwischen 5,00 und 16,00 m.
- Die Parkierung von Neubauten im Planungsgebiet hat grundsätzlich in Tiefgaragen zu erfolgen. Ausgenommen von dieser Festlegung sind Grundstücke, bei denen aufgrund der Lage, der Größe oder des Bestandes die Errichtung einer Tiefgarage technisch nicht möglich ist. Auf gewerblich genutzten Grundstücken ist die Errichtung von notwendigen Ladezonen zulässig.

4.2 Bebauung

Im Sinne einer entsprechenden baulichen Neustrukturierung auf dem Planungsareal wurden unter Bedachtnahme auf den Gebietscharakter, die Bestandssituation und die Grundstückskonfigurationen für die Errichtung neuer Bauwerke Baugrenzlinsen und Baufuchtlinien mit Angabe der Gebäudehöhen festgelegt.

- Im Bereich der Altstadtsschutzzone wurden die Baufucht- und Baugrenzlinsen entlang des Bestandes festgelegt. Im Bereich der abgerissenen Gebäude Sterngasse 6 - 10 wurde eine neue Baugrenzlinie festgelegt, die einen Neubau im Anschluß an die historische Bausubstanz ermöglicht und gleichzeitig das unter Denkmalschutz stehende Haus Sterngasse 12 freistellt. In diesem Bereich sind Um-, Zu- und Neubauten nur innerhalb dieser Linien und der festgelegten Gebäudehöhen entsprechend den Festlegungen des GAEG 1980 möglich.
- An der Nordseite des Hauses Sterngasse 44 befindet sich eine Feuermauer. Im Anschluß an diese ist die Errichtung eines Baukörpers im Rahmen der festgelegten Baugrenz- und Baufuchtlinien im Sinne eines Endgliedes der

geschlossenen historischen Bebauung entlang der Sternegasse zulässig.

- Auf dem Grundstück 318, 319/1,2 und 321/1 befinden sich die denkmalwürdigen Gebäude Feuerbachgasse 36 und 38 mit Nebengebäuden. Im Sinne der Erhaltung dieses Solitärbauwerkes wird die Bestandssituation mit Bauflucht- und Baugrenzl原因en erfaßt. Diese Festlegung entspricht auch den Intentionen der Grundbesitzer.
- Für den Bereich Feuerbachgasse 18 - 28 wird eine 2-4-geschossige, geschlossene Bebauung festgelegt, wobei in Anlehnung an die historische Bestandssituation auch die Errichtung 2-3-geschossiger Hofgebäude zulässig ist.

Im Anschluß an die Hofgebäude Feuerbachgasse 26 und 28 ist auf dem Grundstück 336/2 ein weiteres Hofgebäude und auf dem Grundstück 331, 332 ein max. 4-geschossiges Gebäude zulässig.

- In der Mitte des Planungsbereiches befindet sich das 4876 m² große Grundstück der SOB, das einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Für diesen Bereich wird eine Bebauung festgesetzt, die hinsichtlich der Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung der nordseitigen Bebauung entlang der Belgiergasse, Platz der Freiwilligen Schützen und Kernstockgasse sowie den historischen Gebäudekomplexen der Andräschule, der Dominikanerkaserne und der südostseitigen Bebauung der Griesgasse gegenüber der Einmündung der Feuerbachgasse entspricht.

Der in Nord-Süd-Richtung situierte Hauptbaukörper wird mit einer Gebäudehöhe von max. 16,50 m, die anschließenden Gebäudeteile mit einer Gebäudehöhe von max. 13,50 m festgesetzt.

Im nördlichen Bereich übergreifen die Baugrenzl原因en die Nachbargrundstücke 323/2 und 323/3.

- Entlang der Grenadiergasse werden die Baugrenzl原因en und Baufluchtlinien für eine max. 4-geschossige Bebauung teilweise entlang des Bestandes geführt. Die geschlossene Bebauung ist von Norden nach Süden durchgehend, teilweise Abrückungen von den Grundstücksgrenzen begründen sich aus der Rückgewinnung von Freiraum zwischen den Gebäuden.
- Aufgrund der Bestandssituation werden einzelne Baufluchtlinien auch an den Grundgrenzen festgelegt, geringere, als lt. § 13(1) des Stmk. Baugesetzes erforderliche Abstände für Gebäude untereinander ergeben sich vereinzelt aus der Bestandssituation im Interesse des Ortsbildschutzes und der Ensemblewirkung gem. § 13(8) des Stmk. Baugesetzes.

4.3 Grünraumgestaltung:

Im Kapitel Grünraum und Stadtökologie des Stadtentwicklungsgesetzes 1990 wird die Erweiterung der Stadtvegetation und bei dichter Wohnbebauung im Stadtzentrum die Begrünung der Innenhöfe aus klimatologischer Sicht gefordert.

Es wurde daher bei der Bebauungsplanung besonderer Wert auf die Schaffung von neuem Grünraum gelegt.

Das Bebauungsplangebiet hat ein Ausmaß von 21.137 m².
Derzeit sind ca. 7880 m² unbebaut, davon entfallen ca. 5680 m² auf asphaltierte Flächen und ca. 2200 m² auf Grünflächen.

Durch die Neukonzipierung der Baukörper auf dem Planungsareal ergibt sich eine Freifläche von 8791 m² außerhalb der von Bauflucht- und Baugrenzlinien erfaßten Neubaupläche, das sind ca. 40 % der gesamten Fläche.
Diese Flächen sind vorbehaltlich notwendiger Zufahrtsbereiche und Ladezonen als Grünraum auszubilden.

Starker Baumbestand findet sich derzeit lediglich im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes - vereinzelt stehen im übrigen Bereich einzelne Bäume in Hofbereichen und entlang der Grenadiergasse.

Zur Akzentuierung des Grünraumes und im Sinne der Verbesserung der Stadtökologie werden in den Innenhöfen und entlang der Grenadiergasse neue Baumpflanzungen vorgeschrieben.

5. Städtebauliche Kenngrößen:

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 21.137 m²

Verwendungszweck:

gem. § 23(5) b und c ROG („Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet ausgenommen Einkaufszentrum“)

Bebauungsdichte 0,5 - 2,5

Max. Gebäudehöhe: 16,50 m

6. Allgemeines:

Der V.04 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf der Basis des digitalen Stadtplanes von Graz mit Katasterdaten Stand 1992 sowie der Luftbildauswertung 1995.

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)