

GZ: A14_016356_2013-16

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Klemens Klinar.

01.04.0 Bebauungsplan

Joanneumring-Neutorgasse-Kaiserfeldgasse-Raubergasse

I. Bez., KG Innere Stadt

Graz, 21.1.2016

Dok: Bebauungspläne/01.04.0 / Auflage

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das gründerzeitliche Geviert Joanneumring – Neutorgasse – Kaiserfeldgasse – Raubergasse befindet sich überwiegend im Eigentum der Merkur Versicherung AG (Joanneumring 22 / Neutorgasse 57, Neutorgasse 55, Neutorgasse 53 / Kaiserfeldgasse 21, Kaiserfeldgasse 19, Kaiserfeldgasse 17 / Raubergasse 18).

Die Gebäude Joanneumring 20 und Joanneumring 18 / Raubergasse 22 befinden sich im Eigentum der Immovante Projektentwicklungs GmbH.

Das Haus Raubergasse 20 befindet sich im Eigentum der Steiermärkischen Kammer für Arbeitnehmer in der Land- und Forstwirtschaft und der Familie Uray (Stephanie Uray, Mag. Micheal Uray, Thomas Uray).

In den Jahren 2012 und 2013 ist Architekt Prof. DI Szyszkowitz mit Vorentwürfen und Entwürfen für Zu- und Umbauten im Dachbereich der Häuser der Merkur Versicherung AG an die Stadtplanung herangetreten.

Von der Stadtplanung wurde darauf verwiesen, dass zum einen Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten besteht, zum anderen im Zusammenhang mit der deutlichen Überschreitung des Bebauungsdichtehöchstwertes von 2,5 im Flächenwidmungsplan gemäß der Bebauungsdichteverordnung auch der ruhende Verkehr einer Lösung zuzuführen ist.

In Folge wurden durch Architekt Prof. DI Szyszkowitz verschiedene Varianten für eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage im Innenhof unterbreitet und die städtebauliche Studie als Diskussionsgrundlage für die Bebauungsplanung auf das gesamte Geviert ausgedehnt.

Zu dieser Studie wurden seitens der Altstadtsachverständigenkommission in Voranfragen positive Beurteilungen in Aussicht gestellt.

Im Jahr 2014 hat die Immovante Projektentwicklungs GmbH eine Studie des Architekturbüros LOVE für einen Zu- und Umbau ihrer Häuser im Dachbereich unterbreitet.

Seitens der Stadtplanung wurde wiederum auf die oben genannten Voraussetzungen verwiesen. Die Altstadtsachverständigenkommission hat dieses Projekt in einer Voranfrage negativ beurteilt.

In einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch in der Stadtplanung im Juli 2014 wurden die

Interessen der Eigentümer erörtert und seitens der Stadtplanung zusammengefasst festgehalten, dass eine Lösung für den ruhenden Verkehr am zweckmäßigsten in einer gemeinsamen Tiefgaragen läge und auch die Hofbestände in die städtebauliche Betrachtung einzubeziehen wären.

Im August 2014 wurde die Stadtplanung seitens der Baubehörde mit einer Baueinreichung der Merkur Versicherung AG für die Häuser Joanneumring 22 / Neutorgasse 57, Neutorgasse 55 und Neutorgasse 53 / Kaiserfeldgasse 21 konfrontiert.

Die Einreichung sieht Zu- und Umbauten im Dachbereich vor. Die Bebauungsdichte erhöht sich dadurch von 4,4 auf 5,13. Eine Lösung für den ruhenden Verkehr liegt nicht vor.

Der Bauakt wird nach Rücksprache mit den Antragstellern bis zum Vorliegen eines Bebauungsplanes in Frist gelegt.

Im Dezember 2014 wurde der Stadtplanung mitgeteilt, dass ein gemeinsames Tiefgaragenprojekt nicht in Frage kommt. Zu diesem Gespräch wurde von der Immovante Projektentwicklungs GmbH eine Studie, nunmehr vom Architekturbüro Szyszkowitz-Kowalski & Partner ZT GmbH, für ihre Liegenschaft vorgelegt, die neben den Zu- und Umbauten im Dachbereich einen Abbruch des Hofgebäudes, eine eigene Tiefgarage mit der Erschließung vom Joanneumring und einen Neubau als Ersatz für das bestehende Hofgebäude vorsieht.

Im Jänner 2015 wurden die Eigentümer des Hauses Raubergasse 20 schriftlich über die Absicht der Erstellung eines Bebauungsplanes informiert und eingeladen, Planungsinteressen bekannt zu geben. Rückmeldungen sind nicht erfolgt.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 5.726 m² auf.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.)

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 22.4.2015 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 01.04.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 6.5.2015.

Der Bebauungsplan wurde über 8 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 7.5.2015 bis Donnerstag, dem 2.7.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010) und die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke angehört.

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 18.5.2015 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 7.5.2015 bis 2.7.2015 langten 5 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 01.04.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: keine Änderung

PLANWERK:

Die Einwendungen haben zu folgenden Änderungen in der zeichnerischen Darstellung (Plan) geführt:

- Für das Gebäude Joanneumring 20 wurde die maximale straßenseitige Geschoßanzahl anstelle von 4 Geschoßen (4G) mit 5 Geschoßen (5G) entsprechend der Bestandssituation festgelegt (die Gebäudehöhe in Metern wurde hierbei nicht geändert).
- Ebenfalls an diesem Gebäude wurde die hofseitige Höhenzonenlinie für die Ausbildung eines Penthauses im Bereich des Risalits (Fassadenvorsprungs) um ca. 3m in Richtung Innenhof verschoben. Die neue Lage der Höhenzonenlinie ist mit 2,00m Abstand von der hofseitigen Hauptfassadenflucht neu kotiert.
Dies erfolgt in Abstimmung auf vergleichbare Festlegungen an den weiteren Gebäuden im Bebauungsplan.
- Für das Gebäude Raubergasse 20 wurde die Gesamthöhe, die aufgrund eines Übertragungsfehlers mit 30,50 m angegeben wurde, entsprechend der südlich folgenden Festlegung auf 28,00 m korrigiert und die fehlende Eintragung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für ein allfälliges Penthaus mit 27,00 m nachgetragen.

Diese Änderungen haben eventuell Rückwirkungen auf Dritte. Es wurde daher eine Anhörung durchgeführt.

ANHÖRUNG

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Im Zuge der Anhörung vom 25.8.2015 bis 11.9.2015 wurde von der Merkur Versicherung AG erneut eine Einwendung mit dem Inhalt, dass auf die Ersteinwendung nicht eingegangen wurde, eingebracht.

In Gesprächen mit den Einwenderinvertretern und dem Planungsbüro wurde Potenzial für das Projekt im Rahmen des Bebauungsplanes, wie z. B. die Zulässigkeit von Dachgauben und Erkern oder die Ausführung von hofseitig steil geneigten Dächern bei Einhaltung von Gebäude- und Gesamthöhe erörtert. Der gewünschten Aufstockung des Eckgebäudes Neutorgasse/ Kaiserfeldgasse konnte nach wie vor nicht gefolgt werden.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 5.726 m² brutto lt. Grundbuchauszug auf.
Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von:

Merkur Versicherung AG (Joanneumring 22 / Neutorgasse 57, Neutorgasse 55, Neutorgasse 53 /
Kaiserfeldgasse 21, Kaiserfeldgasse 19, Kaiserfeldgasse 17 / Raubergasse 18)

Immovate Projektentwicklungs GmbH (Joanneumring 20 und Joanneumring 18 / Raubergasse 20)

Steiermärkischen Kammer für Arbeitnehmer in der Land- und Forstwirtschaft, Stephanie Uray, Mag.
Micheal Uray, Thomas Uray (Raubergasse 20).

Bestehende RECHTS- und PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam):

„Stadtzenrum“



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes

Der gelbe Pfeil
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Zielsetzungen gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes § 17 - Stadtzentrum für den
gegenständlichen Bereich:

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

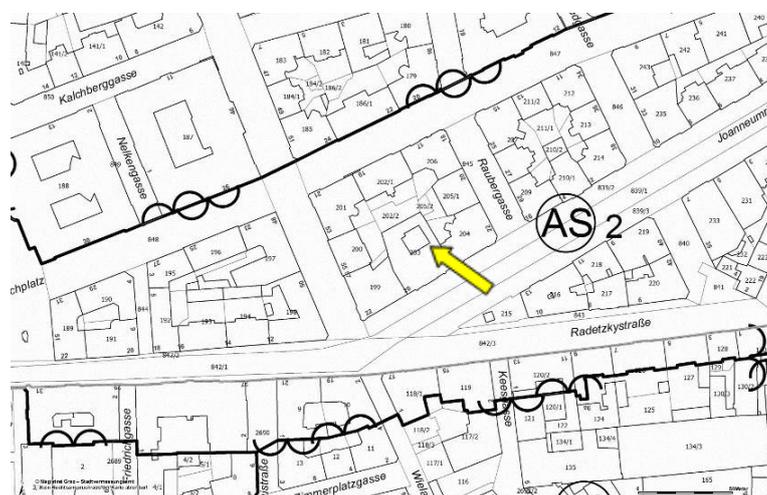
- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.
- (4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.
- (5) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)

§26 Abs 26: Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch:

- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.
- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.
- Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.
- Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Altstadtschutzzone II



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

- Verkehr (Deckplan 3):
(ÖV Erschließung)



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist aufgrund der Innenstadtlage als sehr gut anzusehen.

- Verkehrslärm (Deckplan 4):



Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

Joanneumring: 70 bis 75 dB (LAeq, Nacht)
 Neutorgasse: 65 bis 70 dB (LAeq, Nacht)
 Kaiserfeldgasse: 44 bis 50 dB (LAeq, Nacht)
 Raubergasse: 55 bis 60 dB (LAeq, Nacht)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Kerngebiet“ mit Bebauungsdichtewerten von 0,5 bis 2,5. .

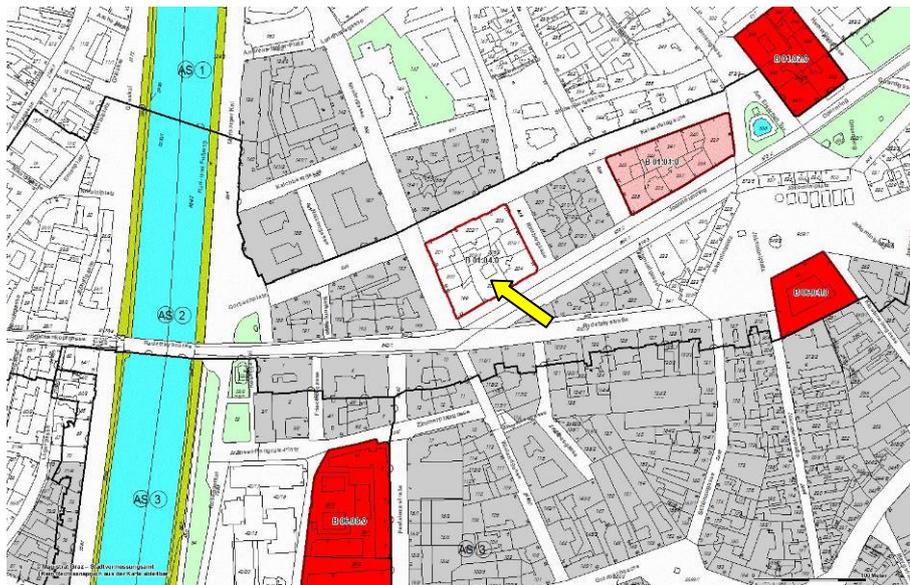


Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

Deckpläne:

Baulandzonierung (Deckplan 1):



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002..

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

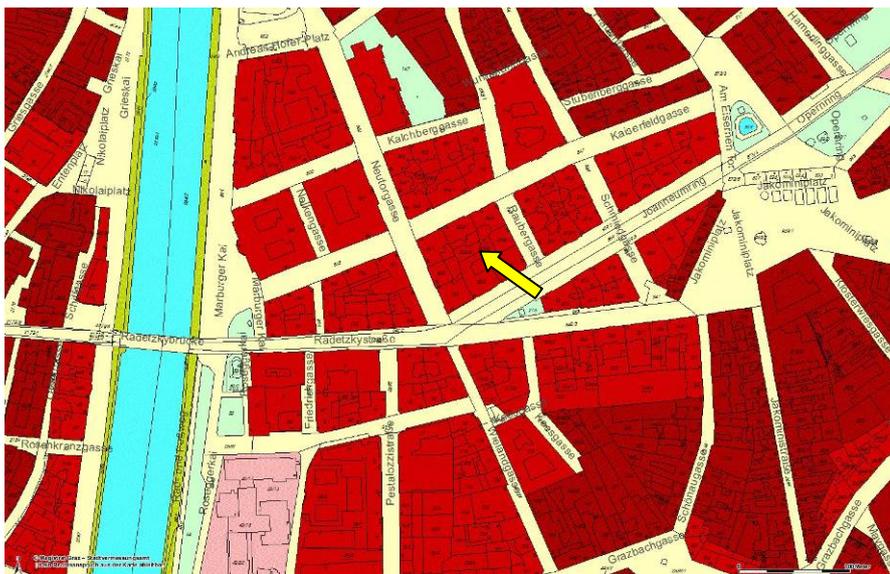
- Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.)

- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan :
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Abwasserentsorgung (Karte 1):
Zentral entsorgt
- Räumliches Leitbild (Karte 4):

Bereiche mit Blockrandbebauung (weitgehend im Straßenraster)



Charakter:

Vorgründerzeitliche und gründerzeitliche Blockrandbebauung aus der Zeit vor 1914, meist unmittelbar an die Altstadt bzw. die Vorstadtbereiche anschließend, geplante Anlagen mit regelmäßigem Straßennetz sowie Blockrandbebauungen im Anschluss an Vorortkerne. Den größten Anteil an diesem Bereichstyp haben die gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebiete. Auch hier sind ausgedehnte Schutzzonen nach dem GAEG zu finden, in welchen Baumaßnahmen der Kontrolle der Altstadtkommission unterliegen. Gebäude in bevorzugter Lage (Mittelpunktlage, frei gestellte Baukörper u. dgl.) und Gebäude mit öffentlichen Funktionen sind als architektonische Akzente ausgebildet und von parkähnlich gestalteten Grünflächen umgeben. Dieses Gestaltungsprinzip muss weitergeführt werden.

Blockrandbebauung der Vorgründer- bis Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts, straßenraumbildend, mit begrünten (allerdings auch nachteilig bebauten) Höfen und Vorgärten sowie Alleen in den Straßenräumen .

Zielsetzungen und Maßnahmen:

- Bewahren und Verändern/Ergänzen
- | des städtebaulichen Konzeptes mit der klaren Anordnung straßenbegleitender Bebauung und umschlossenen grünen Innenhöfen
- | Hofentkernung, gegebenenfalls Auslagerung gebietsfremder Nutzungen
- | Beibehaltung der weitgehend einheitlichen Trauflinie; generelle Anpassung an das Umfeld
- | Erhalten des Grünbestandes und Wiedererrichtung von Vorgärten
- | Mögliche Überschreitungen der Bebauungsdichte bei Baulückenbebauung
- | Versiegelungsgrad unbebauter Flächen max. 40%
- | Bauungsweise: geschlossen
- Gebietsbezogene Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen:
- | BG = max. 0,6
- | BD = 0,2 bis 2,5
- | BMZ = max. 8,0

Erläuterungen:

Für rein gründerzeitliche Bereiche mit einheitlich bis überwiegend einheitlich hoher Gestaltqualität besteht aufgrund der Charakteristik Erhaltungsvorrang. Auch in diesen Gebieten (Bereichen) besteht zumeist Altstadtschutz. Bauliche Maßnahmen beschränken sich bei der vorhandenen Bausubstanz daher auf Instandhaltung bzw. Instandsetzung der Gebäude sowie auf die Gliederung und Farbgebung der Fassaden. Die ursprüngliche Gestalt, Proportion, Dekor und Ornament sind zu beachten.

Im Neubaufall (Baulückenbebauung) gilt:

- | Im Regelfall sind die wichtigsten Gestaltmerkmale der Straßenraumcharakteristik zu übernehmen und zur Einfügung der Neubauten in das bestehende bauliche Ensemble ist eine Transformation der charakteristischen Gestaltmerkmale vorzunehmen.
- | Wesentliche Ziele sind daher die Erhaltung und Wiederherstellung der Abfolge: Straßenraum mit (oder ohne) Vorgarten – Gebäude – Hof mit Vegetation.
- | Lösungen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs dürfen die Qualität (Durchgrünung) der Hofbereiche nicht nachhaltig beeinflussen, dies ist durch Bebauungsplanung zu sichern.
- | Erhöhungen der Bebauungsdichte über den im Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwert sind ausschließlich zur Sicherung der baulich-räumlichen Charakteristik und durch Fachgutachten untermauert zulässig.

Für Bereiche gründerzeitlicher Struktur mit Relikten aus der Vorgründerzeit mit hoher Gestaltqualität und teilweise erhaltenswerten Relikten ist aufgrund der Charakteristik Erhaltungsvorrang beider Bauperioden festzulegen.

Bauliche Maßnahmen beschränken sich bei der vorhandenen Bausubstanz daher auf Instandhaltung bzw. Instandsetzung der Gebäude sowie auf die Gliederung und Farbgebung der Fassaden.

An den Nahtstellen zwischen den Bauperioden sind besondere gestalterische Bemühungen nötig (z.B. sind in Erscheinung tretende Feuermauern zu gestalten).

Für den Neubaufall (Baulückenbebauung) sind die wichtigsten Gliederungsmerkmale der Straßenraumcharakteristik (beider Perioden) zu übernehmen und Gebäudefluchten dem Bestand anzupassen.

Gebäude in bevorzugter Lage (Mittelpunktlage, frei gestellte Baukörper, Eckbaukörper u.dgl.) und Gebäude mit öffentlichen Funktionen sind als architektonische Akzente zu belassen und zu betonen bzw. auszubilden.

Die Einfügung neuer Bauten in bestehende Ensembles sollte durch Transformation der charakteristischen Gestaltmerkmale angestrebt werden.

Für gründerzeitliche Strukturen mit maßstabsfremden Bauten jüngerer Perioden sind folgende Grundsätze anwendbar:

- | Gebäude, die eine Bauperiode in charakteristischer Weise vertreten, sind zu erhalten.
- | Die an die Baublockstruktur gebundenen erhaltenswerten Gebäude sind durch Neubauten strukturell zu ergänzen, damit sie als Relikte erhalten werden können.
- | In allen Fällen der Neubebauung, bei denen eine Veränderung der Baufluchtlinien erfolgt, ist eine neue Straßenraumcharakteristik zu formulieren.

Sonstiges:

Das Planungsgebiet befindet sich in der Pufferzone des Welterbes „historisches Zentrum von Graz“. Gemäß dem Masterplan ist der Hofbereich des vorliegenden Geviertes als „Verbesserungsgebiet“ definiert.

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Stadtzentrum zwischen Mur und Jakominiplatz am südlichen Rand der historischen Altstadt im Übergangsbereich zur gründerzeitlichen Blockrandbebauung.



Der Bereich wird geprägt durch eine fast durchwegs 4-geschoßige, frühgründerzeitliche Blockrandbebauung.

Im Gegensatz zum klassischen, gründerzeitlichen, orthogonalen Straßennetz, ist in diesem Stadtteil noch der Verlauf der historischen Altstadtbegrenzung ablesbar. Durch die schräg zusammenlaufenden Straßen Joanneumring und Radetzkystraße entsteht im südlichen Vorfeld des Bebauungsplanungsgebietes eine platzartige Aufweitung („Radetzkyspitz“).

Der Joanneumring ist mit einer Breite von fast 30 m und beidseitigen Baumreihen ein markanter Straßenzug im Stadtgefüge.

Für einen Teil der Bebauung in der Umgebung besteht Denkmalschutz (siehe dunkel markierte Häuser im Flächenwidmungsplan).



Luftbild /Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in Nord-Richtung

Kleintrümige Umgebung:

Im Norden:

Öffentliches Gut Kaiserfeldgasse – Straßenbreite ca. 19 m.

4-gesch. Gründerzeithäuser vis à vis des Planungsgebietes: einheitliche Traufhöhe von ca. 20 m Höhe und einheitliche Firsthöhe von ca. 25,5 m Höhe.

Eckhaus nordwestlich vis à vis: Traufhöhe ca. 16 m; Firsthöhe ca. 20,5 m.

Eckhaus nordöstlich vis à vis: Traufhöhe ca. 19,5 m; Firsthöhe ca. 25 m (Amtshaus).



Kaiserfeldgasse Blickrichtung Osten und Westen

Im Süden:

Öffentliches Gut Joanneumring – Straßenbreiten im Bereich ca. 30 – 55 m.

Vis à vis Traufhöhen von ca. 15,5 – 19,5 m; Firsthöhen ca. 22,5 m – 25,5 m.

Südöstlich vis à vis, Eckhaus Joanneumring/Radetzkystraße Traufhöhe ca. 23 m; Firsthöhe ca. 28 m.



Joanneumring Blickrichtung Osten und Westen

Im Osten:

Öffentliches Gut Raubergasse – Straßenbreite ca. 17 m.

Vis à vis im Norden 4-gesch. Gründerzeithaus Ecke Kaiserfeldgasse: Traufhöhe ca. 20 m;

Firsthöhe ca. 25 m (hofseitig Flachdach);

in der Mitte 7-gesch., neuzeitlich adaptierter Einbau: Gebäudehöhe ca. 25,5 m, Firsthöhe ca. 31,5 m,

im Süden Ecke Joanneumring: 4-gesch. Gründerzeithaus mit 2-gesch., flach gedeckten Aufbau aus den 50er-Jahren: Gebäudehöhe ca. 24,5 m; Firsthöhe ca. 25,5 m.



Raubergasse Blickrichtung Norden und Süden

Im Westen:

Öffentliches Gut Neutorgasse – Straßenbreite ca. 19 m.

Vis à vis 4-gesch. Gründerzeithäuser: Traufhöhe ca. 16 m, Firsthöhe ca. 21,5 m.



Neutorgasse Blickrichtung Norden und Südosten

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung im Wesentlichen eben.

Das Hofniveau befindet sich ca. 1,5 m unter dem Straßenniveau.

Das Areal weist nur einen untergeordneten Baumbestand auf.

Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude auf:



Luftbild /Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in Nord-Richtung

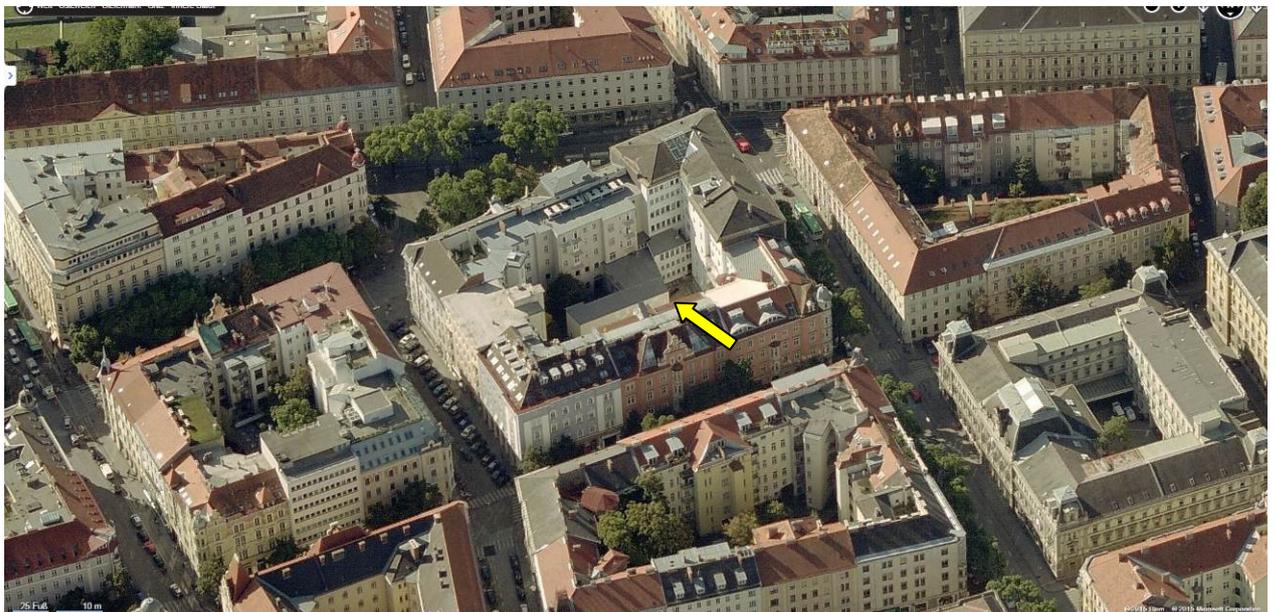
Der gründerzeitliche Gebäudeblock war ursprünglich durchwegs straßenseitig 4-geschossig mit hofseitigen Flachdachausbildungen.

Die Traufhöhen betragen straßenseitig um 21 – 22 m, die Firsthöhen um 25 – 26 m.

In den 50-er Jahren wurden die Häuser Neutorgasse 55 m und Neutorgasse 57/ Ecke Joanneumring 22 um 2 Geschosse mit flachem Walmdachabschluss aufgestockt.

Die Traufhöhe wurde dadurch auf ca. 26 m und die Firsthöhe auf ca. 30 m angehoben.

Ebenfalls aus dem Gleichmäßigkeit heraus fällt das Haus Raubergasse 20 mit 6 Geschossen und einer Trauf- und Gebäudehöhe von ca. 23 m.



Luftbild /Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in Süd-Richtung

Der Hof ist überwiegend versiegelt und nur teilweise extensiv begrünt.

Dem Gebäude Joanneumring 20 ist hofseitig ein L-förmiges Hofgebäude zugeordnet, das im Norden, Westen und Osten an die Grundstücksgrenzen angebaut ist.

Das Gebäude ist 2-geschoßig, flach gedeckt und weist eine Höhe von ca.11,5 m auf.

Der Innenhof ist befestigt und wird als Abstellfläche für 4- 5 PKW's genutzt.

Dem Eckgebäude Joanneumring 22/Neutorgasse 57 ist hofseitig in der Innenecke ein Hofgebäude zugeordnet, das im Osten an die Grundstücksgrenzen angebaut ist.

Das Gebäude ist 4-geschoßig, flach gedeckt und weist eine Höhe von ca. 13 m auf.

Der Innenhof hat eine West – Ost - Erstreckung von ca. 45 – 50 m und eine Nord – Süd – Erstreckung von ca. 30 – 35 m. Die Fläche beträgt ca. 1.500 m².

Der nördliche Teil des Hofes ist mit einer Tiefgarage für 23 PKW's unterbaut. Die Erschließung erfolgt von der Kaiserfeldgasse durch das Haus Kaiserfeldgasse 17/Raubergasse 18.

Die Deckenoberkante der Tiefgarage liegt ca. 1,8 m unter dem Niveau der Kaiserfeldgasse.



Innenhof Blickrichtung Südwesten und Südosten

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das öffentliche Straßennetz erfolgt über den Joanneumring, die Neutorgasse, die Kaiserfeldgasse und die Raubergasse.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Zusätzliche Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Fernwärmeversorgungsgebiet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 6 der VO in Verbindung mit den Festlegungen im Planwerk)

Der Bebauungsplan beschreibt durch Bauflucht-, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Gesamthöhen der Gebäude und Geschoßanzahlen im Wesentlichen die bestehende Blockrandbebauung.

In der Blockrandbebauung wird, dem Bestand entsprechend, die geschlossene Bauweise festgelegt. In der Hofzone ist die offene bzw. gekuppelte Bauweise zulässig.

Der Bebauungsgrad wird mit maximal 0,85 der Bauplatzgröße limitiert.

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.

Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragen mit einer Deckenoberkantenhöhe bis 0,5 m über dem jeweiligen Gehsteigniveau (die vorgeschriebene Vegetationsschicht ist nicht eingerechnet).

Die straßenseitigen Traufhöhen der drei Häuser an der Kaiserfeldgasse werden im Bestand mit Höhen von ca. 20 bis 21 m festgelegt. Ebenfalls wird die bestehende Viergeschoßigkeit beibehalten. Hofseitig weisen diese Häuser vom First weg Flachdächer über einem fünfgeschossigen Erscheinungsbild mit herausragendem Kellergeschoß auf. Im Bereich der Flachdächer wird die Gebäudehöhe um ca. 3 - 4 m auf max. 27 m angehoben, um 2 m von der Fassadenfront zurückgesetzte Penthäuser zu ermöglichen. Im Bereich der Firsthöhen wird ein Spielraum von 1 bis 2 m für die Einfügung der Penthäuser eingeräumt.

Die bestehende sechsgeschossige Bauweise Ecke Joanneumring / Neutorgasse wird bezüglich der straßenseitigen Traufhöhe und der Gesamthöhe im Bestand von ca. 26 bzw. 30 m festgelegt. Die straßenseitige Geschoßanzahl wird für den Fall einer Neuerrichtung oder eines Abbruches des zweigeschossigen Aufbaues aus den 50-er Jahren aus gestalterischen Gründen auf zukünftig maximal 5 Geschoße beschränkt. Hofseitig ist anstelle des bestehenden Walmdaches zukünftig ein, um 2 m zurückgesetztes Penthouse mit einer Gebäudehöhe ca. 4 m über der bestehenden zulässig.

Das joanneumringseitig mittige Haus Nr. 20 wird in der straßenseitigen Höhe und der Gesamthöhe ebenfalls lt. Bestand auf ca. 20 bzw. 28 m fixiert. Hofseitig ist wiederum für einen Penthausaufbau auf dem bestehenden Flachdach ein Rahmen bis zur Gebäudehöhe von 27 m eingeräumt. Anstelle des ca. 10 m hohen, L-förmigen Baukörpers in Hoflage ist zukünftig nur mehr ein 2-geschossiger Zubau an das Hauptgebäude mit einer Gebäudehöhe von max. 7 m und einer Baukörpertiefe von max. 7,50 m zulässig. Das Flachdach ist zu begrünen. Durch diese Umverteilung der Baumassen wird die zusammenhängende Innenhoffläche um ca. 200 m² vergrößert.

Für das 4-geschossige Eckhaus Joanneumring / Raubergasse ist eine eingeschossige Aufstockung vorgesehen. Dadurch erhöht sich straßenseitig die Gebäudehöhe von ca. 20 m auf 24 m und die Gesamthöhe von ca. 25 m auf 28 m.

Begründet wird diese Anhebung mit der Abstimmung auf die westliche Ecksituation, einem ebenfalls östlich der Raubergasse gleichgearteten Aufbau und dem vorgelagerten, großzügigen Vorfeld des „Radetzky spitzes“. Darüber hinaus ist diese Höhenentwicklung am Joanneumring in östliche Richtung wiederholt vorliegend und auch an das nördlich folgende Haus in der Raubergasse mit ca. 23 m Höhe erfolgt dadurch eine Abstimmung.

Hofseitig ist wiederum eine Penthausausbildung über der bestehenden Flachdachsituation bis zu einer Gebäudehöhe von max. 27 m möglich.

Das vorgenannte, sechsgeschossige, mittige Haus Nr. 20 in der Raubergasse wird im Bestand beschrieben. Im Falle der Neuerrichtung wird die Geschoßanzahl, wie beim Eckhaus Joanneumring / Neutorgasse, aus gestalterischen Gründen auf 5 Geschosse festgelegt. Hofseitig ist ein Penthaus wiederum bis zu einer Höhe von 27 m zulässig.

Durch diesen städtebaulichen Rahmen bleibt das äußere Erscheinungsbild des Viertels erhalten. Eine eingeschossige Aufstockung ist lediglich am Eckhaus Joanneumring / Raubergasse argumentierbar. Alle weiteren Häuser fügen sich harmonisch in das jeweilige Straßenbild. Die Gebäudehöhen stehen in einem gut proportionierten Verhältnis zu den Straßenbreiten. Nachverdichtungstendenzen an den vis á vis bestehenden Häuserfronten sind nicht erkennbar. Die nordwestlich (Hauptpost) und nordöstliche (Amtshaus) folgenden Viertel stehen unter Denkmalschutz und weisen Traufhöhen von ca. 16 m bzw. 20 m auf.

Durch die Ermöglichung von Penthäusern im Gebäudeblockinneren sollen bestehende technische Aufbauten zukünftig integriert und eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Hofproportionen bleiben in einem noch vertretbaren Ausmaß erhalten.

Durch den Abbruch des bestehenden Hofgebäudes in Hofmittellage und das Verlegen des niedrigeren Ersatzgebäudes in eine Hofrandlage, wird das Erscheinungsbild des Hofes insgesamt eine wesentliche Verbesserung erfahren.

Flachdächer sind zu begrünen.

Die Bebauungsdichte im Planungsgebiet wird dadurch von ca. 3,5 auf 4,0 erhöht. Dieser Wert liegt im Durchschnitt der Umgebung.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Sämtliche PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

Gemäß der Bebauungsdichteverordnung ist bei Bebauungsdichteüberschreitungen auch für den ruhenden Verkehr Vorsorge zu treffen. Es werden daher bei Neu- und Zubauten je 100 m² neu hinzukommende Bruttogeschoßflächen für Wohnnutzung ein PKW-Abstellplatz vorgeschrieben.

Bei Neu- und Zubauten für Büro- und Verwaltungsnutzung wird aus verkehrsplanerischen Gründen die Anzahl gedeckelt: Es ist maximal je 150 m² Bruttogeschoßfläche ein PKW-Abstellplatz zulässig. Gleiches gilt für die Geschäftsnutzung: Es sind maximal je 100 m² Geschäftsnutzung 2 PKW-Abstellplätze zulässig.

Ebenfalls aus verkehrsplanerischen Gründen dürfen maximal 90 PKW-Abstellplätze im Planungsgebiet errichtet werden. Davon dürfen maximal 35 PKW-Abstellplätze vom Joanneumring erschlossen werden.

Aus verkehrsplanerischen aber auch aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen in der Tiefgarage, die vom Joanneumring erschlossen wird, nur PKW-Abstellplätze errichtet werden, die der Wohnnutzung zugeordnet sind. Die Begründung dafür liegt in der deutlich niedrigeren Wechselfrequenz für diese Nutzung.

Die Erschließung der Tiefgaragen nur über eingebaute Rampen zulässig.

Diese Festlegungen erfolgen in Rücksprache mit dem Straßenamt und der Verkehrsplanung. Die detaillierten Zu- und Abfahrtssituationen in die Tiefgaragen sind in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren auf ihre Funktionalität und Sicherheit zu prüfen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Bebauungsplan wird vorgeschrieben, dass der Innenhof zu begrünen und mit sechs mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen ist.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Über der Tiefgarage ist eine mindestens 100 cm hohe Vegetationsschicht, die einen ordentlichen Bewuchs und eine gute Regenwasserretention gewährleisten soll, herzustellen.

- Der 04.01.0 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.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)