

A 14-006863/2018

Bearbeiter: DI Wipfler

**04.32.0 Bebauungsplan  
„Wiener Straße/Pflanzengasse/Neubaugasse“**

IV. Bez., KG Lend

Graz, am 14.03.2019

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Das Stadtplanungsamt wurde von WPN Wohnbau Projekt Neubaugasse GmbH, Graz, - unter Beibringung eines Bebauungsentwurfes der Architektin DI Gojic (GS architects Ziviltechniker-Gesellschaft mbH; 8010 Graz) - als Antragstellerin der Liegenschaften Wiener Straße 10 und Neubaugasse 41 bis 51 (Grundstücke Nr. 1617/2, 1619, 1625, 1631, 1632 und 1633 der KG Lend) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die große Baufläche für eine Wohnbebauung und teilweise für Büroflächen genutzt werden soll und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des für die Bebauung vorgesehenen Areals der Fa. WNP („Bauplatz A“) beträgt laut Grundbuch 10.268 m<sup>2</sup> brutto. Es wird angemerkt, dass diese Baufläche sich erst nach und nach ergeben hat, da einige Grundstücke erst später dem Areal einverleibt werden konnten. In Zuge der Neubebauung werden bestehende emittierende Betriebs- und Lagerflächen entfernt und kann der derzeit völlig versiegelte und zugeparkte Hof dicht begrünt werden.

Gemäß dem Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt der Bauplatz in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für das Baugebiet von den Liegenschaften Wiener Straße 2 bis 12 im Südwesten, der Liegenschaften Zeillergasse 2 bis 10 im Westen, der Liegenschaften Pflanzengasse 19 bis 23 im Norden und den Liegenschaften Neubaugasse 41 bis 55 im Osten, welches laut Planwerk eine Gesamtgröße von ca. 19.276 m<sup>2</sup> aufweist, der Bebauungsplan erstellt.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Stadtzentrum“ festgelegt.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Lage im Stadtzentrum“ sicherzustellen.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 29.11.2018 bis zum 31.01.2019 (9 Wochen) öffentlich aufgelegt. Es fand auch am 12.12.2018 eine öffentliche Bürgerinformation zum Bebauungsplan in der HLW Schrödingerschule statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Während der Auflagefrist langten 5 Einwendungen und 3 Stellungnahmen (Land Steiermark – wasserwirtschaftliche Planung; Energie Graz GmbH und Stromnetz Graz GmbH; Land Steiermark – Verkehr und Landeshochbau) im Stadtplanungsamt ein.

## 3. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigungen und den Vorbringen bei der Bürgerinformationsveranstaltung wurde der Bebauungsplan-Entwurf u.a. in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind **fett** dargestellt; Erläuterungen dazu sind *kursiv* geschrieben):

- Verordnung § 5 Abs 9; Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer:

Dachterrassen **sowie Aufbauten (Kollektoren, Solarpaneele, Kühl- und Lüftungsgeräte, Stiegenaufgänge und dgl. – ausgenommen geringfügige Liftüberfahrten)** über den 6-geschossigen Gebäudeteilen sind nicht zulässig.

*Damit werden größere Höhen vermieden.*

- Verordnung § 6; Formale Gestaltung von Gebäuden:  
Es werden die Absätze 5 und 6 eingeführt:

**(5) Zugänge und Zufahrten von der Neubaugasse in die Hofbereiche sind durch schallabschirmende Tore und Türen zu schließen.**

**(6) Haustechnikanlagen und sonstig Geräte im Freien sind mit einem Schichtschutz (Lamellen, Lochblech und dgl.) zu versehen.**

*Damit wird ein Schallschutz für die Hofbereiche erzielt und wird die Gestaltung verbessert.*

- Verordnung § 7 Abs 3; PKW-Abstellplätze:

Für den Bauplatz A gilt: Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je **80 – 100 m<sup>2</sup>** Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze **und gelten unter der Voraussetzung eines Abschlusses eines Mobilitätsvertrages mit der Stadt Graz.**

*Ein Mobilitätsvertrag mit der Stadt Graz wurde von den Eigentümern des Bauplatzes „A“ abgeschlossen.*

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

Eine Anhörung der Eigentümer des Bauplatzes „A“ zum geänderten Stellplatzschlüssel wurde durchgeführt.

#### **4. Das Planungsgebiet**

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. ist im Gebietsbereich die Ausweisung „Stadtzentrum“ festgelegt.

- Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

Der Bauplatz liegt in der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.

Öffentlicher Verkehr (Deckplan 3):

Entlang der Wiener Straße verkehren die städtischen Buslinien 40 (Jakominiplatz – Gösting) und 67 (Zentralfriedhof – Zanklstraße). Entlang der nahen Keplerstraße verkehren die städtischen Buslinien 58 (Hauptbahnhof – Ragnitz) und 63 (Hauptbahnhof – Schulzentrum St.Peter).

Die mittleren Entfernungen zu den nächsten ÖV-Haltestellen „Lendplatz“ betragen ca. 270 m und zur Haltestelle „Zeillergasse“ ca. 150 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie I (= innerstädtische Bedienqualität).

- Räumliches Leitbild:  
Bereichstypenplan: Blockrandbebauung  
Teilraum: Murvorstadt Lend - Gries
- 4.0 Flächenwidmungsplan:  
Im 4.0 Flächenwidmungsplan idGF ist dieser Bereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen.
- Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan):  
Es ist durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.  
Die Liegenschaften Wiener Straße 2, 6 und 8 liegen mit ihren Hauptgebäuden in der Schutzzone III gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.
- Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung):  
Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.
- Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche): nicht betroffen.
- Karte 1 (Abwasserentsorgung): im kommunalen Entsorgungsbereich
- Kommunales Energiekonzept:  
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet
- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Zentrums von Graz und etwas nördlich des Lendplatzes zwischen der Wiener Straße im Westen und der Neubaugasse im Osten.

Der Gebietsbereich ist infolge seiner nahen Lage zum Zentrum im Stadtentwicklungskonzept als „Stadtzentrum“ ausgewiesen und „verträgt“ dadurch eine dichtere und teilweise höhere Bebauung.

Der Gebietsbereich wird durch straßenbegleitende Bebauungen - Blockrandbebauungen aus der Gründerzeit und teilweise neuer bebauten Liegenschaften - bestimmt. Im gegenständlichen Straßengeviert sind jedoch infolge der Größe des Baublocks bereits im Bestand zahlreiche Hofeinbauten gegeben und mehrere kleinere Hofzonen ausgebildet (siehe auch Modellfoto). **Ein klassischer, gründerzeitlicher Innenhof ist nicht gegeben und infolge der hohen Bebauungsdichte im Gebiet auch nicht erreichbar.**

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

Im Norden gegenüber der Pflanzengasse: 4-geschossige Wohnhaus-Bebauung; 4-geschossige Bebauung plus Penthouse-Geschoß an der Ecke zur Zeillergasse; 2-geschossiger Althausbestand mit Satteldach an der Ecke zur Neubaugasse; dieses ist vor der Straßenfluchtlinie der Neubaugasse situiert.

Im Osten gegenüber der Neubaugasse: teils straßenbegleitende, gründerzeitliche Wohnbebauung bis 4-geschossig mit Satteldach (hohe Altbaugeschosse), teils neuer Bestand (3-geschossig plus Satteldach). Planung eines Hotelneubaues mit dichter, höherer Bebauung (6-geschossig; teilweise 7-geschossig; höhere Geschoßhöhen).

Im Süden: straßenbegleitende Bebauung (teilweise hohe Altbaugeschosse und Satteldächer) entlang der Straßenzüge Neubaugasse, Keplerstraße und nördlicher Lendplatz); Bauten aus älterer Zeit und jüngerer Zeit oftmals in die Tiefe der Grundstücke, sodass dieses Gebiet flächig und ohne große Hofzonen bebaut ist.

Im Westen gegenüber der Zeillergasse:  
Neubau eines Hotels; 4-geschossig plus Dachgeschoß

Im Westen gegenüber der Wiener Straße:  
Hohe, gründerzeitliche Wohnhaus-Bebauung mit Satteldächern; zumeist 4-geschossig (hohe Altbaugeschosse)

- Baubestand im Planungsgebiet ausgenommen Baubestand am Areal der Antragstellerin:

Im Osten (von Süden beginnend):

- Liegenschaft Neubaugasse 53: privater Eigentümer  
Grundstück Nr. 1614; Gesamtfläche 1.674 m<sup>2</sup>; Gewerbeliegenschaft bebaut mit einem 1 1/2-geschossigem Althaus an der Straße; Satteldachdach; geschlossene und gekuppelte Bebauung; 1-geschossig bis 1 1/2-geschossige Gebäude und Hallen in der Tiefe des Bauplatzes; Gewerbehof mit Kfz-Parkierung im Inneren des Bauplatzes
- Liegenschaft Neubaugasse 55: gewerblicher Eigentümer  
Grundstück Nr. 1607/2; Gesamtfläche 524 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 5-geschossigen neueren Wohnhaus (das Dachgeschoß springt dabei zurück); Flachdach; geschlossene Bebauung, welche um die Ecke in die Pflanzengasse führt

Im Norden (von Osten beginnend):

- Liegenschaften Pflanzengasse 19, 21 und 23: Projekt Entwicklungs GmbH  
Grundstücke Nr. .1609; Gesamtfläche 1.834 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 4-geschossigen neueren Wohngebäude an der Straße; Flachdach; gekuppelt nach Osten

Im Westen (von Norden beginnend):

- Liegenschaft Zeillergasse 10: Projekt Entwicklungs GmbH  
Grundstücke Nr. 1610 und 1613; Gesamtfläche 853 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 4-geschossigen Wohnhaus aus neuerer Zeit an der Straße; Flachdach; gekuppelt nach Süden
- Liegenschaft Zeillergasse 6: privater Eigentümer  
Grundstücke 1616 und 1617/1; Gesamtfläche 646 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 3-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse); Satteldach; geschlossene Bebauung; im Hof besteht zudem ein 1-geschossiges, langgestrecktes Gebäude an der Grundgrenze nach Norden hin; weiterer kleinerer Bauteil im Süden im Hof
- Liegenschaft Zeillergasse 2 bis 4: privater Eigentümer  
Grundstück Nr. 1618; Gesamtfläche 352 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 2-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse); Satteldach; geschlossene Bebauung; sehr kleiner Hof
- Liegenschaft Wiener Straße 12: Eigentümer ist eine GmbH  
Grundstücke Nr. 1620/1 und 1621; Gesamtfläche 475 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, älteren Gebäude (hohe Altbaugeschosse); Satteldach
- Liegenschaft Wiener Straße 8: Eigentümer ist eine GmbH  
Grundstück Nr. 1626; Gesamtfläche 368 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 2-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach an der Wiener Straße; sehr kleiner Hof; das Gebäude liegt in der Schutzzone III gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008
- Liegenschaft Wiener Straße 6: privater Eigentümer  
Grundstück Nr. 1627; Gesamtfläche 1.038 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 2-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach an der Wiener Straße; straßenseitig und hofseitig neu errichtete Gaupen; kleiner Hof; 2-geschossiges Gebäude mit Büronutzung in Hoflage an den Grundgrenzen im Norden und Osten; weiteres, kleineres Hofgebäude an der Grundgrenze im Osten; das Gebäude an der Straße liegt in der Schutzzone III gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008
- Liegenschaft Wiener Straße 4: privater Eigentümer  
Grundstücke Nr. 1638 und 1641 (=Zufahrt); Gesamtfläche 604 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 3-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach; sehr kleiner Hof; in Richtung Osten besteht eine Brandwand
- Liegenschaft Wiener Straße 2: privater Eigentümer  
Grundstück Nr. 1639 und 1640; Gesamtfläche 649 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 2-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach an der Wiener Straße; straßenseitig und hofseitig Gaupen; sehr kleiner Hof; das Gebäude liegt in der Schutzzone III gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008

- Baubestand am Areal der Antragstellerin (= Liegenschaften Neubaugasse 41 bis 51 und Wiener Straße 10):
  - Liegenschaft Neubaugasse 41:  
Grundstücke Nr. 1631, 1632 und 1633; Gesamtfläche 538 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem kleinen, 1 1/2-geschossigen, alten Wohnhaus; Satteldach; Abstand zur Straße
  - Liegenschaft Neubaugasse 47:  
gehört zum Grundstück Nr. 1625; bebaut mit einer alten, hohen, 1-geschossigen Halle; Satteldach; die Fassade zur Neubaugasse ist bemerkenswert (Ziegel-Klinkerfassade); die Halle steht an der Straßenfluchtlinie der Neubaugasse
  - Liegenschaft Neubaugasse 49:  
gehört zum Grundstück Nr. 1625; bebaut mit einer alten, hohen, 1-geschossigen Halle; Satteldach; geschlossene Bebauung; die Halle steht um ca. 3,00 m in die Straßenfluchtlinie der Neubaugasse hinein; zudem ist an der Grundgrenze im Norden eine langgestreckte, 2- bis 3-geschossige Bebauung bis zur Liegenschaft Wiener Straße 12 gegeben; Sattel- und Pultdächer; Gewerbenutzung
  - Liegenschaft Neubaugasse 49a und 51:  
Grundstücke Nr. 1617/2 und 1619; Gesamtfläche 1.991 m<sup>2</sup>; bebaut mit ausgedehnten, 1- bis 2-geschossigen älteren Gebäude; Gewerbenutzung; kleiner Wirtschaftshof
  - Liegenschaft Wiener Straße 10:  
Grundstück Nr. 1625; Gesamtfläche 7.739 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 3-geschossigen Hofgebäude in offener Bebauung; Mansarddach; ausgedehnte Wirtschaftshöfe; zahlreiche Parkierungsflächen (ca. 50 Pkw-Stellplätze); Zufahrt von der Wiener Straße aus; das Hauptgebäude im Hof beherbergt die Schell Collection (Museum für Schlösser und Schlüssel); zudem ist an der Grundgrenze im Norden eine langgestreckte, 2- bis 3-geschossige Bebauung bis zur Liegenschaft an der Neubaugasse gegeben; Sattel- und Pultdächer; Gewerbenutzung mit Emissionen.
- Ausmaß der Grundstücke der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Das Areal der Antragstellerin „Bauplatz A“ besteht aus den Grundstücken Nr. 1617/2, 1619, 1625, 1631, 1632 und 1633 der KG Lend im Gesamtausmaß von 10.268 m<sup>2</sup> brutto (laut Grundbuchsauszug).

- Umwelteinflüsse:

Starke Immissionen durch den Verkehr sind im Westen entlang der Wiener Straße gegeben. Wo eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung existiert, werden diese Immissionen zum Innenbereich abgeschirmt.

- Klimaanalyse:

Lage in einem Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind.  
Planerische Empfehlungen: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen

- Topographie/Baumbestand

Der Gebietsbereich ist annähernd eben. Baumbestand ist nur im Südwesten gering gegeben.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen in kürzerer und mittlerer Entfernung (Lendplatz) sehr gut erschlossen. Das Stadtzentrum ist zudem fußläufig erreichbar.

Diverse Schulen befinden sich in mittlerer Entfernung in der Keplerstraße.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt an der Wiener Straße und der südlichen Zeillergasse im Westen, der Pflanzengasse im Norden und der Neubaugasse im Osten.

Die Zufahrt zum Areal der Antragstellerin erfolgt von der Wiener Straße aus.

Öffentlicher Verkehr:

Entlang der Wiener Straße verkehren die städtischen Buslinien 40 (Jakominiplatz – Gösting) und 67 (Zentralfriedhof – Zanklstraße). Entlang der nahen Keplerstraße verkehren die städtischen Buslinien 58 (Hauptbahnhof – Ragnitz) und 63 (Hauptbahnhof – Schulzentrum St.Peter).

Die mittleren Entfernungen zu den nächsten ÖV-Haltestellen „Lendplatz“ betragen ca. 270 m und zur Haltestelle „Zeillergasse“ ca. 150 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie I (= innerstädtische Bedienqualität).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Kanäle sind in allen umgebenden Straßen gegeben. Laut Schreiben der Holding Graz – Wasserwirtschaft hat die Entsorgung der Schmutzwässer über das öffentliche Kanalnetz in der Neubaugasse zu erfolgen. Ein auf

den Grundstücken Nr. 1618 und 1619 liegender Kanal quert das Planungsgebiet. Diese kann jedoch unter Bedingungen überbaut oder umgelegt werden.

Die Oberflächenwässer sind durch ein Entsorgungssystem (Versickerung, Retention) abzuleiten. Die Ausbildung der Mehrzahl der neuen Dächer als extensive Gründächer erleichtert die Entsorgung der Dachwässer.

Gemäß dem „Kommunalen Energiekonzept“ liegt der Bereich im aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

### a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Neubebauung gemäß der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungskategorie „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von insgesamt maximal 2,5.

Festzustellen ist in diesem Zusammenhang, dass das Areal heute bereits stark bebaut ist und großteils eine Gewerbenutzung mit entsprechenden Emissionen gegeben ist. Zudem sind ein voll versiegelter Hof und rund 50 Pkw-Stellplätze in Hoflage heute gegeben. Dies wird durch die neue Bebauung geändert, da die bestehenden Betriebe abgesiedelt werden und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde das Gestaltungskonzept der Architektin geprüft und in zahlreichen Gesprächen weiterentwickelt. Es kann aufgezeigt werden, dass zuerst nur ein kleiner Bauplatz gegeben war, jedoch im Verlauf der weiteren Bearbeitung allmählich immer mehr Grundstücke zum „Bauplatz A“ dazugeschlagen werden konnten.

Neben dem Bebauungsplan ist die Planung auch vom Gestaltungsbeirat der Stadt Graz zu begutachten, da die neugewonnene Bruttogeschoßfläche mehr als 2000 m<sup>2</sup> beträgt.

Im Bebauungsplan wird die Verteilung der Baumassen durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt.

Es zeigen sich am Bauplatz der Antragstellerin folgende Bebauungen:

- Eine geschlossene Bebauung an der Wiener Straße; 5-geschossig plus ein um 2,00 m zurückgesetztes Penthouse-Geschoß bei Wohnnutzung bzw. 4-geschossig plus ein um 2,00 m zurückgesetztes Penthouse-Geschoß bei Büronutzung (dies ergibt sich aus den höheren Geschoßhöhen im Bürohausbau; im Penthouse sind jedoch Wohnungen möglich). Die Gebäudehöhen orientieren sich dabei an der gegenüberliegenden Wohnbebauung Wiener Straße 1 bis 7. Die Bebauung nimmt im Süden auch Rücksicht auf den Anschluss zum Gebäude Wiener Straße 8.

- Eine geschlossene Bebauung an der Neubaugasse; 4 Vollgeschosse plus ein um 2,30 m zurückgesetztes Geschoß und ein weiteres von der Straßenfluchtlinie um insgesamt 6,00 m zurückgesetztes Penthouse-Geschoß. Bei den Gebäudehöhen war zu beachten, dass gegenüberliegend zur Neubaugasse eine neue, hohe Hotelbebauung stattfinden wird. Bei der Bauführung entlang der Neubaugasse ist die Straßenfluchtlinie einzuhalten - die Halle Neubaugasse 49 wird abgebrochen und damit die Baufucht zurückversetzt. Zudem ist aus Gründen des Straßen- und Ortsbildes die außergewöhnliche Ziegelfassade der Halle Neubaugasse 47 straßenseitig zu erhalten.

Bei der Bebauung entlang der Neubaugasse kann festgestellt werden, dass das oberste Geschoss von der Straße aus nicht eingesehen werden kann, da es um insgesamt 6,00 m zurückgesetzt angeordnet ist. Es ist gleichsam wie ein Dachkörper (z.B. eines Satteldaches) über den darunterliegenden Geschossen angeordnet.

- Eine langgestreckte Bauführung im nördlichen Bereich; 5-geschossig
- Eine kürzere und schmalere Bauführung im südlichen Bereich; 4-geschossig plus ein südseitig um 2,00 m zurückgesetztes Penthouse-Geschoß. Diese Bebauung schließt im Westen an die bestehende Brandwand des Gebäudes Wiener Straße 4 an.
- Der niedrigere Baubestand der Schell Collection (Museum für Schlösser und Schlüssel) verbleibt, da das Museum derzeit nicht abgesiedelt werden kann. Es wird jedoch zugelassen, dass die Fassade und die Dachgestaltung geändert und modernisiert werden kann. Eine Nutzungsänderung der Museumsnutzung wird ausgeschlossen. Festgehalten wird, dass das Museum ein Bestand ist und keine Neubebauung hier erfolgt. Infolge der „ruhigen“ Museum-Nutzung geht von diesem Teil keine Störung auf die Nachbarliegenschaften aus. Da der derzeit völlig versiegelte Hof dicht begrünt wird und keine Kfz-Parkierung im Hof mehr stattfinden darf, wird eine deutliche Verbesserung gegenüber der Bestandssituation erreicht.

Die Bruttogeschoßfläche ermöglicht eine Bebauung mit Wohnungen. Es ist jedoch derzeitiger Planungsstand, dass diverse Flächen auch für Büronutzung errichtet werden sollen, sodass sich die Wohnungsflächen dementsprechend verringern werden. Die unmittelbar an die Straßen angrenzenden Flächen im Erdgeschoß dürfen zudem keine Wohnnutzungen aufweisen.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen in ortstypischer Weise in geschlossener, straßennaher Bebauung entlang der Wiener Straße, der Zeillergasse, der Pflanzengasse und der Neubaugasse festgelegt.

Liegenschaft Neubaugasse 53: Hier wird die von Süden kommende Bebauung 5-geschossig fortgesetzt und ein Übergang zu nördlichen, neueren, ebenfalls 5-geschossigen Wohnbebauung gefunden.

Liegenschaft Neubaugasse 55: Hier wird der Bestand festgelegt, da das Wohngebäude erst vor kurzem errichtet wurde.

Liegenschaften Pflanzengasse 19 bis 23 und Zeillergasse 10: Hier liegen abgeschlossen bebaute Liegenschaften vor, der Bestand wird abgesichert.

Liegenschaften Zeillergasse 2 bis 6: Hier wird ein Übergang von der im Süden kommenden Bebauung zur nördlichen Nachbarschafts-Bebauung festgelegt.

Liegenschaften Wiener Straße 2 bis 8: Diese liegen mit ihren an der Wiener Straße gelegenen Gebäuden in der Schutzzone III gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008. Dabei sind die Liegenschaften im Sinne der Altstadterhaltung abgeschlossen bebaut und es wird der Bestand abgesichert.

Letztendlich sind im Sinne des Bebauungsplanes bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien Sanierungsmaßnahmen, jedoch keine Zubauten zulässig.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

### **a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:**

Für die Bebauung wird eine Tiefgarage hergestellt. Die Zufahrt erfolgt laut Vorgabe der Abteilung für Verkehrsplanung im Westen von der Wiener Straße aus. Es ist je 80 - 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Ein Mobilitätsvertrag wurde mit der Stadt Graz abgeschlossen.

Oberirdische Parkplätze im Inneren der Anlage sind nicht zulässig. Auch bereits bestehende Parkplätze im Hofbereich müssen entfernt werden. Nur so kann ein gestalterisch geeignetes Umfeld zur neuen Bebauung erreicht werden.

Fahrradabstellplätze sind gemäß der Verordnung zum Bebauungsplan herzustellen.

Im Zuge des Bauverfahrens ist entlang der regulierten Straßenfluchtlinie der Neubaugasse ein Gehsteig nach Vorgaben der Stadt Graz vom Bauwerber zu errichten und anschließend in das öffentliche Gut abzutreten. Dazu wurde ein Vertrag mit der Stadt Graz abgeschlossen.

### **b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:**

Auf der Liegenschaft Neubaugasse 53 wird eine Tiefgarage zugelassen und bei Neubebauungen auf Bauplätzen von über 800 m<sup>2</sup> gefordert. Eine oberirdische Parkierung in den Hofzonen ist dann nicht mehr möglich. Dies dient dazu ruhige Innenbereiche auszubilden.

Die Tiefgaragen sind gemäß dem Baugesetz zu planen, wobei eingeschossige Tiefgaragen den städtebaulichen Intentionen entsprechen. In den Bauverfahren ist bezüglich der Zufahrten das Einverständnis des Straßenerhalters einzuholen.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

### a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Der Freibereich ist für Grünanlagen und für Kinderspielflächen zu nutzen. Bepflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen. Es ist eine „parkartige Begrünung“ auszubilden. Dies erfolgt im Sinne der geplanten Wohnbebauung und eines gestalterisch ansprechenden Vorfeldes zum bestehenden Museum.

Die Flachdächer bei der neuen Bebauung sind zumindest extensiv zu begrünen. Es erfolgen dadurch Verbesserungen bei der Regenwasser-Retention und in Belangen des Mikroklimas.

Etwas notwendige Lärmschutzwände sind beidseitig vollflächig zu begrünen.

### b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern die von Bebauung frei zu haltenden Flächen ab. Dies erfolgt durch die Festlegung von Baugrenzlinien und von Bebauungsgraden.

Somit können bei Neubebauungen die Hofbereiche als Grünflächen und Kinderspielplätze ausgebildet werden. Eine offene Pkw-Parkierung ist dann nicht zulässig.

Die Flachdächer bei einer neuen Bebauung sind zumindest extensiv zu begrünen. Es erfolgen dadurch Verbesserungen bei der Regenwasser-Retention und in Belangen des Mikroklimas.

## **8. ALLGEMEINES**

- Der 04.32.0 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 Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als farbige 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.

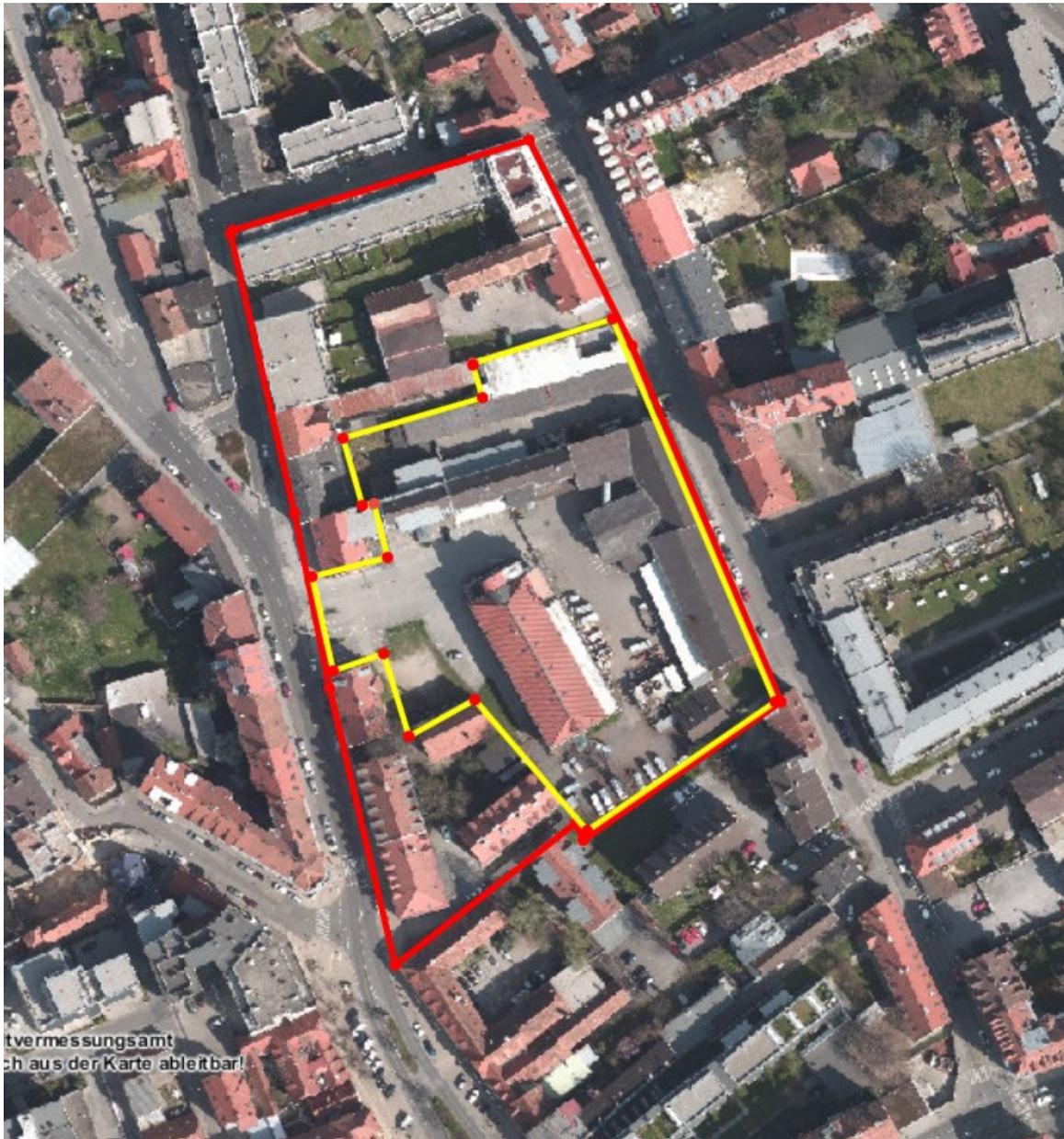
Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Beilagen: 4 Seiten

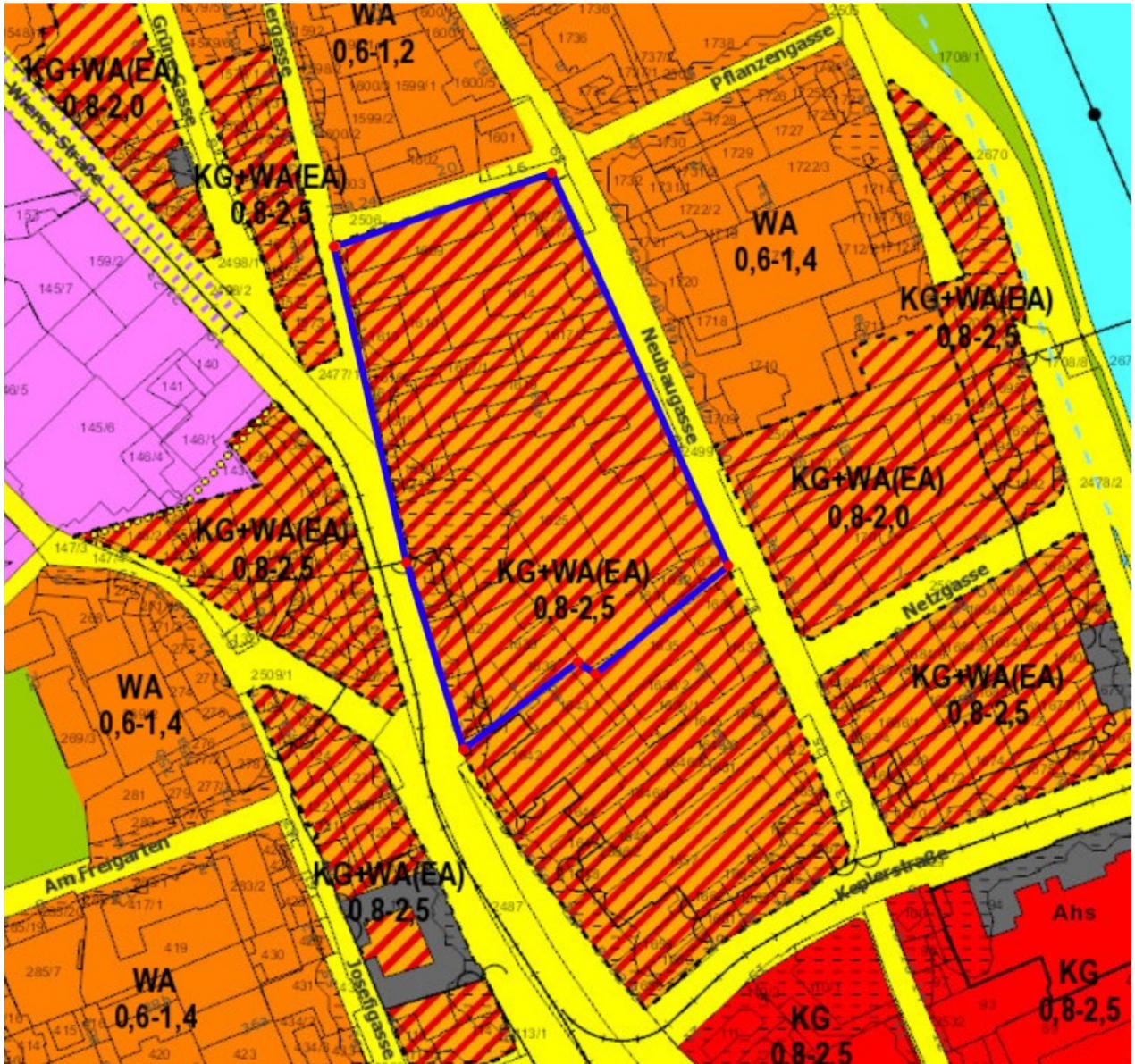
Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)

Beilagen:



- Luftbild: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrahmung bezeichnet das gesamte Planungsgebiet, die gelbe Umrahmung das Areal der Antragstellerin



- Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blaue Umrahmung bezeichnet das Planungsgebiet.



Modellfoto (von Süden aus): für Bauplatz „A“ ist die Neubebauung dargestellt



Gestaltungskonzept Erdgeschoß



Gestaltungskonzept Ansicht West (Wiener Straße)



Gestaltungskonzept Ansicht Ost (Neubaugasse)

