

GZ: A 14_033539/2010_20

Bearbeiterin: Suzanne Artés I

17.16.0 Bebauungsplan
Alte Poststraße – Plachelhofstraße
Zeppelinstraße
XVII.Bez., KGGries

Graz, 9.6.2011
Dok: 17.16.0/Erl Beschluss

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 31.8.2010 ersucht die GWS für die Grundstücksnummer 2092/165 KG Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 12507m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz – 15. Änderung - ist dieser Bereich folgend ausgewiesen:

- östlicher Teil des Grdst. Nr. 2092/165 (vormals 2092/165 und 2092/4) ca. 10125 m²
Baulandkategorie: „Allgemeines Wohngebiet“,
Bebauungsdichte: 0,2 bis 0,8
- westlicher Grundstücksteil – ca. 20 m breiter Streifen (ca. 2389 m²)
Baulandkategorie: „Gewerbegebiet“,
Bebauungsdichte: 0,2 bis 1,5.

Gleichzeitig mit der Änderung der Baulandausweisung wurde zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung, die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

Im Zuge eines Gutachterverfahrens wurde von einer Fachjury das städtebaulich beste Projekt als Leitprojekt gewählt. In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Ergebnisses des Gutachterverfahrens durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt. 10 - Wohngebiete geringer Dichte:

- Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung
- keine weiteren Betriebsansiedlungen
- geringe Bodenversiegelung und intensive Durchgrünung
- Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt: Umweltamt, Abteilung für Grünraum und Gewässer, Verkehrsplanung, Straßenamt, Kanalbauamt.

Im Wettbewerb und Entwurf waren die Pkw-Abstellplatzlösung für die Besucherparkplätze parallel zur Straßenfluchtlinie vorgesehen. Ein Geodätenplan ergab, dass zwischen der Grundgrenze und der bestehenden Asphaltflächengrenze im öffentlichen Gut ein unbefestigter Streifen existiert. Daher wurden mehrere Besprechungen mit anderen Fachämtern abgehalten.

Das Ergebnis ist eine gegenüber dem Entwurf abgeänderte Pkw-Abstellflächenlösung für Besucherparkplätze. Die Änderungen stellen gegenüber dem aufgelegten Entwurf eine Verbesserung für die Anrainer dar. Durch die Änderung ergibt sich auch die Verlegung des Kinderspielplatzes in das Innere des Siedlungsbereiches. Dies kommt mündlich getätigten Einwendungen südlicher Anrainer entgegen. Ebenso ist durch diese geänderten Pkw-Abstellflächen die Grünflächengestaltung zum Straßenraum als verbessert zu bezeichnen.

Der Grundeigentümerversorger ist über die Änderung informiert worden. Daher ist eine weitere Teilanhörung nicht erforderlich.

Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19.1.2011 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 17.16.0 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 2.2.2011.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 3.2.2011 bis zum 31.3.2011 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt. (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 28. Februar 2011 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 3.2.2011 bis 31.3.2011 langten 4 Einwendungen und eine Nullmeldung (Amt d. Stmk. Landesregierung, FA 18A) im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 17.16.0 Bebauungsplan „Alte-Poststraße-Plachelhofstraße-Zeppelinstraße“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw. kursiv dargestellt)

- § 5 (3) Bei der Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Gebäudehöhe bei „Stiegen- und Lifthäusern“ wurde „u. dgl.“ gestrichen.
- § 5 (5) Die Formulierung wurde dem Standard angepasst.
- § 6 (1) Das Wort „Hochgarage“ wurde durch das Wort „Gebäude“ ersetzt.
Weiters wurde Folgendes tw. abgeändert:
„Die Schallschutzwand ist transluzent auszuführen. Die Fassaden dieses Gebäudes sowie freistehender Nebengebäude sind überwiegend mit transluzentem Material zu gestalten.“
- § 6 (2) Der Absatz 2 lautet nun: *„Zugangsrampen bzw. außen liegende Treppen sind parallel zur Fassade zu führen und seitlich mit berankten Klettergerüsten auszubilden.“*
- § 8 (10) lautet nun: „Die Begrünung der Fassaden (Klettergerüste u. dgl.) hat mit folgenden Kletterpflanzen zu erfolgen: Trompetenwinde, Glyzinie, Kletterhortensie bzw. vergleichbare. Bei Nebengebäuden und Flugdächern sind alternativ auch Laubhecken möglich.“
- § 9 (2) Das Wort „Zäune“ wurde hinzugefügt.

PLANWERK:

- Die Kfz-Abstellflächen und entsprechenden Zufahrten wurden geändert. Die Freiflächengestaltung wurde entsprechend der geänderten Pkw-Abstellplatzlösung in modifizierter Form eingetragen.
- Der Kinderspielplatz wurde in das innere der Siedlung verlegt.
- Die Baugrenzen für die „innen liegenden Würfel“ wurden um 1m in Richtung Westen verschoben.
- Eine Grenze unterschiedlicher Höhenzonen im Süden wurde gestrichen
- Fläche des Planungsgebietes: ca. 12507m²

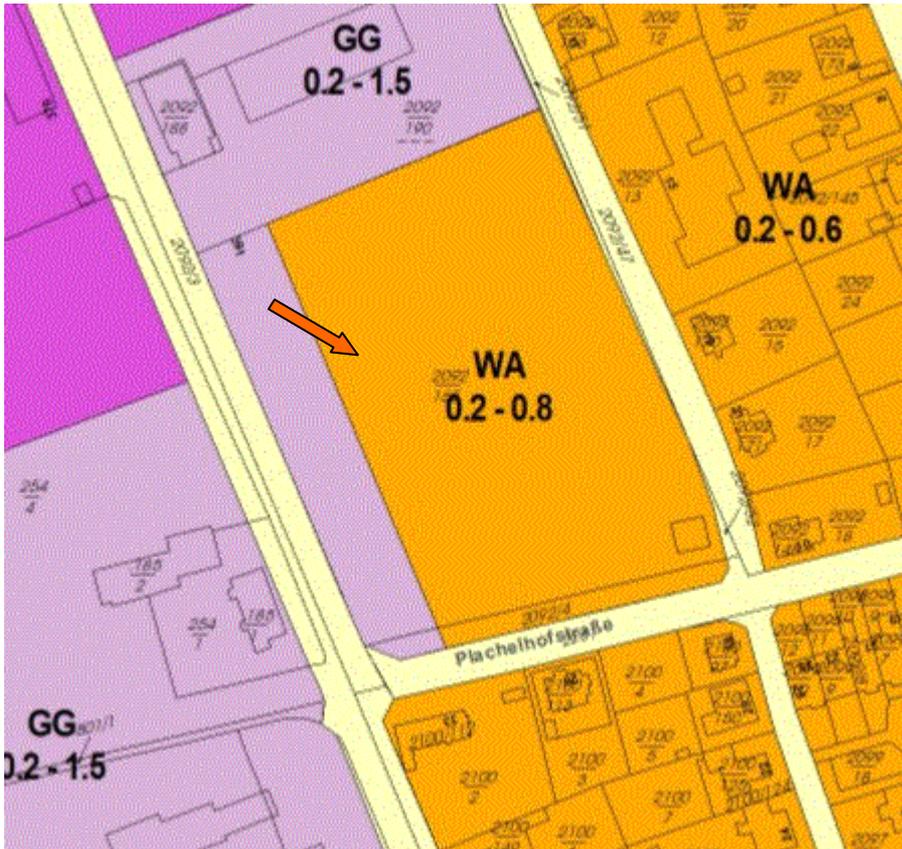
Diese Änderungen haben keine negativen Rückwirkungen auf Dritte.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 12507m² brutto auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum der GBG Gebäude u. Baumanagement GmbH (Haus Graz)

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept: gem. räumlich funktioneller Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes befindet sich die Fläche am Übergang von Industrie- und Gewerbegebiet zu einem Wohngebiet geringer Dichte.

- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz – 15. Änderung:
 - östlicher Teil (ca. 10.125 m²):
Baulandkategorie „Allgemeines Wohngebiet“,
Bebauungsdichte 0,2 – 0,8
 - westlicher Teil (ca. 20 m breiter Streifen - ca. 2.386 m²):
Baulandkategorie „Gewerbegebiet“,
Bebauungsdichte 0,2 – 1,5.



Ausschnitt aus dem
3.0
Flächenwidmungsplan
2002 – 15. Änderung

Deckpläne

- Baulandzonierung (Deckplan 1): Gleichzeitig mit der Änderung der Baulandausweisung wurde zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes für die ehemaligen Grundstücksnummern 2092/165 und 2092/4 inkl. dem 20 m breiten Gewerbebetriebsstreifen verordnet.
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2): betroffen
- Hochwasserabfluss, Gefährdungszonenplan (Deckplan 3): keine Gefährdung

Karten

- Abwasserentsorgung (Karte 1): zentral entsorgt
- Verkehrslärmkataster (Karte 2):

Alte Poststraße:	$L_{A,eq}$: 60 dB (Nacht)
	$L_{A,eq}$: 70 dB (Tag)
Plachelhofstraße u. Zeppelinstraße: $L_{A,eq}$: 40 dB (Nacht)	
	$L_{A,eq}$: 50 dB (Tag)
- Energieversorgung (Karte 3): Vorranggebiet für Fernwärme - Bestand
- Räumliches Leitbild (Karte 4): Grenzbereich zur Kategorie „durchgrünte Wohngebiete mit offener Bebauung“

Sonstiges:

Lage im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung.

Lage innerhalb der „Sicherheitszone Flughafen Thalerhof“.

Lage innerhalb des „Weiteren Schongebietes – Schongebietsverordnung BGBl.Nr.41/1962“

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt etwas südlich des Zentralfriedhofes und westlich der Triester Straße. Der Gebietsbereich wird von einer heterogenen Bebauung geprägt: entlang der Süd- und Ostseite des Standortes befinden sich meist ca. 2-geschossige Bestände. Diese dienen Großteils dem Wohnen in Ein- bis Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern. Die Grundstücke westlich der Alten-Post-Straße und nördlich werden gemäß ihrer Flächenwidmungsplanausweisung für Gewerbe und Industrie genutzt.

Siehe dazu auch folgende Aufnahmen:



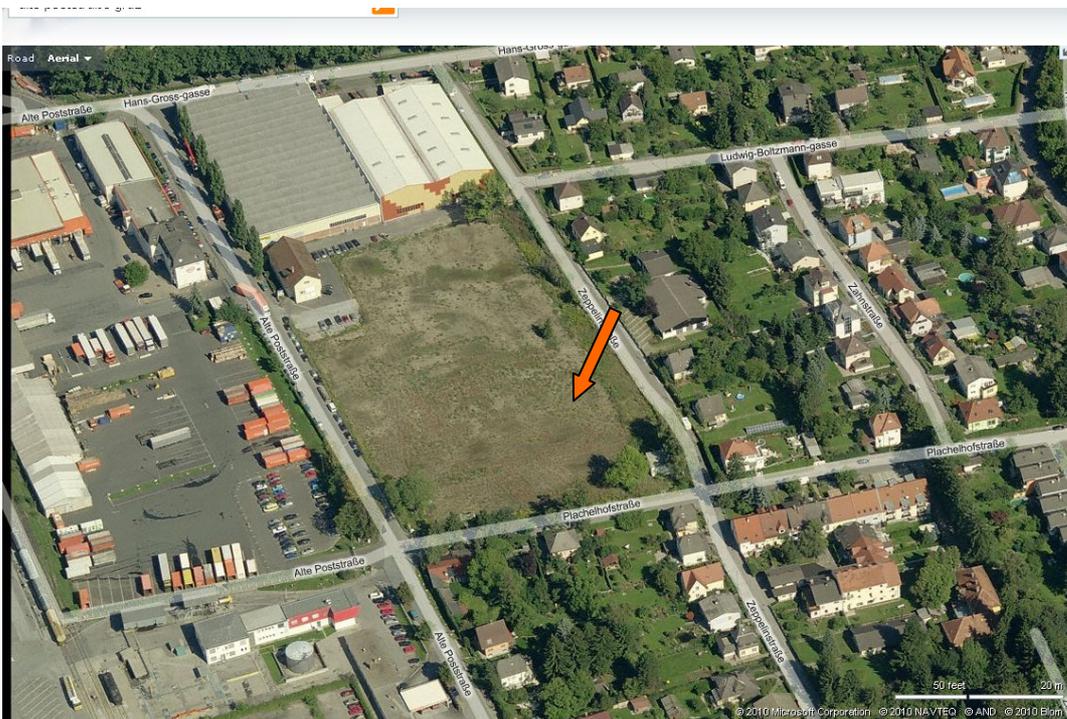
Blick von der Alten Poststraße in Richtung Südosten. Blick entlang der Zeppelinstraße von Nord nach Süd



Blick v. d. Südwestecke in Richtung Norden (neue Halle) Blick entlang der Alten Poststr. nördlich d. Liegenschaft



Luftbild



Schrägluftbild – Auszug aus Microsoft – Bing – Blick nach Norden. Der Pfeil zeigt auf die Liegenschaft. Zwischenzeitlich ist nördlich des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes eine neue Halle errichtet worden.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

Der vom Antragsteller vorgelegte Bestandsplan des Vermessers ZT DI Kukuvec vom 16.4.2010 weist absolute Höhen von ca. 351m auf.

Vorwiegend im südöstlichen Kreuzungsbereich Zeppelinstraße / Plachelhofstraße besteht eine Bestockung, die im Vermesserplan dargestellt ist.

Das Planungsgebiet ist großteils unbebaut. Lediglich im südöstlichen Kreuzungsbereich befindet sich ein Trafogebäude und im südwestlichen Bereich Reste eines Eingangstores.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.500 m Luftlinie.

Nächstgelegene Schulen: 2 Volksschulen befinden sich in einer Entfernung ab ca. 500m Fußweg.

Nächstgelegener Kindergarten: 2 Kindergärten befinden sich in einer Entfernung ab ca. 850m Fußweg.

- **Erschließung/Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Alten Poststraße bzw. Zeppelinstraße bzw. Plachehofstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius Luftlinie zum öffentlichen Verkehr (Straßenbahnlinie 5) gegeben.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Alte-Post-Straße, Plachelhofstraße und in der Zeppelinstraße.

Sämtliche 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. Es wird darauf hingewiesen, dass allfällige Maßnahmen zur Versickerung bzw. zur Verrieselung einer wasserrechtlichen Bewilligungspflicht unterliegen können.

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

Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 u.4 der VO)

Die offene Bauweise im Zusammenhang mit der Sicherung der maximalen Längen der Baukörper entlang der Zeppelinstraße schafft den städtebaulichen Übergang zum bestehenden Gebietscharakter. Die Baugrenzen für Hauptgebäude sichern ausreichende Zwischenräume bzw. Freiflächen im Sinne des Gutachterverfahrens. Unabhängig von den Baugrenzen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

(siehe dazu §3 der VO)

Der max. Bebauungsgrad im Gewerbegebiet kann 0,7 betragen, da durch eine gleichzeitige extensive Begrünung der Dachflächen ein Ausgleich geschaffen wird. Im Allgemeinen Wohngebiet ist dieser Wert mit 0,4 begrenzt.

(siehe dazu §5 der VO)

Die straßenseitig wahrnehmbaren Geschoßanzahlen bzw. maximale Gebäudehöhen orientieren sich am Orts- und Straßenbild.

(siehe dazu §6 der VO)

Die konkreten Materialangaben wurden im §6(1) der Verordnung gestrichen und auf die allgemeine Materialeigenschaft „transluzent“ reduziert. Es erweitert sich somit der Planungsspielraum für die Materialauswahl.

Die Erforderlichkeit der hundertprozentigen transluzenten Ausführung der Schallschutzwand bleibt aufrecht. Für die Fassaden des Gebäudes wird die transluzente Ausführung auf das „überwiegende“ Ausmaß reduziert. Die Gebäudefront ist jedoch jedenfalls als Fassadenfläche auszuführen. Dies ist aus städtebaulich-gestalterischer Sicht aufgrund der Größe und Dimension sowohl für eine lebbare Wohnqualität als auch ein für das Straßen- und Ortsbild gem §43(7) Stmk BG 1995 ein erforderliches Mindestmaß.

Der §6(2) dient der Integration von Zusatzkonstruktionen in Gebäudenähe.

Ebenso ist die Farbwahl der Objekte §6(3) unter Rücksichtnahme auf den Gebietscharakter vorzunehmen.

Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Alten Poststraße aus. Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat großteils innerhalb des Gewerbegebietes in Gebäude integriert zu erfolgen (1:1). Die Unterbringung der Besucherparkplätze wurde gegenüber der Auflage des Entwurfes von einer Parkierung parallel zur Straße auf 4 Kleingruppen abgeändert. Daher ist vor Beschluss des Bebauungsplanes nur noch ein Vertrag zur öffentlichen Benutzung für die nördliche Wegverbindung (im Planwerk F1) zwischen dem Nutzer und der Stadt Graz als öffentliche Hand erforderlich.

Da nunmehr lediglich 4 Zufahrten zu den Besucherparkplatzflächen vorhanden sein werden, ist die Straßenquerschnittsplanung vor dem Beschluss des Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich.

Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Aussagen beruhen auf den allgemeinen Fachaussagen der Abteilung für Grünraum- und Gewässer. Die Erhaltung des Baumbestandes ist vor allem im Kreuzungsbereich Zeppelinstraße – Plachlhofstraße erforderlich. Auch wenn derzeit keine Tiefgarage geplant ist, ist bei einer eventuellen Umplanung die Mindestüberdeckung gesichert. Um die Massivität von Schallschutzwänden bzw. einer langen Hochgarage zu brechen, sind diese mit berankten Klettergerüsten zu gestalten. Das vorgelagerte und zu begrünende Rankgerüst bringt eine den Jahreszeiten entsprechende Lebendigkeit in den Straßenraum und in die Wohnzone. Die Pflanzenauswahl beruht auf einer Fachaussage und dient der optimalen Umsetzbarkeit.

Inhalt des Bebauungsplanes: ALLGEMEINES

(siehe dazu § 9 der VO)

Die Errichtung von Plakatwänden ist lediglich zeitlich beschränkt möglich.

Die Durchsichtigkeit der Zäune entspricht dem Gebietscharakter.

Der 17.16.0 Bebauungsplan „Alte-Poststraße-Plachelhofstraße-Zeppelinstraße“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.

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

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

Nach 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. Arch. Heinz Schöttli)