

GZ: A14\_026315\_2011\_44

Bearbeiterin: DI Marinics-Bertović

### **15.06.0 Bebauungsplan**

Peter-Rosegger-Straße „Hummel Kaserne“

XV. Bez., KG Wetzelsdorf

Graz, am 14.03.2012

## **BESCHLUSS**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

In ihrem Schreiben vom 14. Juni 2011 ersucht die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. – enw, der das Baurecht zur Errichtung eines Pflegewohnheimes auf dem Areal der Hummel Kaserne übertragen wurde, um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet umfasst das gesamte Areal der Hummel Kaserne; es weist gesamt eine Größe von 62.639 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß des 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen und Gutachten vor:

- Testprojekt Hummel Kaserne – Wettbewerbsgrundlagen; Verfasser Stadtplanung – 2011
- Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes – Landeskonservatorat für Steiermark – 2011
- Stellungnahme der Abteilung für Grünraum- und Gewässer – 2011
- Trassenfindung Süd-Westlinie-Entwurf; Verfasser Planungsgemeinschaft IKK ZT-GmbH und BHM Ingenieure – Engineering & Consulting GmbH – 2009
- Untergrunderkundung am Areal der „Hummel Kaserne“; Verfasser Terra Umwelttechnik GmbH – 2008

Um eine bestmögliche städtebauliche Position abzusichern, wird auf den Bauplätzen 1 und 2 je ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Auf dem Bauplatz 1 wurde im Sommer 2011 ein geladener, einstufiger, anonymer Realisierungswettbewerb für ein Pflegewohnheim abgehalten, aus dem das Projekt von Architekt Dietger Wisounig als einstimmiges Siegerprojekt hervorging. Weitere Wettbewerbsverfahren werden voraussichtlich 2012 gestartet.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch die Stadtplanung erstellt.

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10 – „Wohngebiet mittlerer Dichte“:

- Vorrangige Wohnnutzung
- Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen
- Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung
- Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters und der Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln

## **2. Verfahren**

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 21.09.2011 über die beabsichtigte Auflage des 15.06.0 Peter-Rosegger-Straße „Hummel Kaserne“ 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 05.10.2011.

Die außergrundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 06.10.2011 bis zum 30.11.2011 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 07.11.2011 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 06.10.2011 bis zum 30.11.2011 langten 14 Einwendungen und eine Stellungnahme in der Stadtplanung ein.

## **3. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 15.06.0 Peter-Rosegger-Straße „Hummel Kaserne“ Bebauungsplan in folgenden Punkten gegenüber dem Auflageentwurf geändert:

VERORDNUNG: (Änderungen im VO-Wortlaut unterstrichen dargestellt.)

### § 5 BAUGRENZLINIEN

- Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, Pergola- sowie Sonnenschutzkonstruktionen (z.B.: Paneele, Rollos) und dergleichen.

### § 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (7) Der Mindestabstand zum aufgehenden Mauerwerk bei mittel- und großkronigen Bäumen beträgt mind. 4,5 m, bei großkronigen Bäumen mind. 7,0 m.

### § 10 SONSTIGES

- (8) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, ausgenommen davon sind erforderliche Lärmschutzmaßnahmen.

PLANWERK:

- Geringfügige Änderung der Straßenfluchtlinien aufgrund der detaillierteren Ausarbeitung des Verkehrskonzeptes (Kurvenradien).

**Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.**

#### 4. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 62.639 m<sup>2</sup> brutto lt. Grundbuchauszug vom 29.08.2011 auf. Die vorgesehene Teilung in künftige Bauplätze und Verkehrsflächen ist im Plan dargestellt (schwarze, strichlierte Linien). Die im Bebauungsplan dargestellten Teilungsgrenzen sind die Bauplatzgrenzen. Es sind 3 Bauplätze festgelegt. Der Bauplatz 1 umfasst ca. 9.807 m<sup>2</sup>, der Bauplatz 2 ca. 11.018 m<sup>2</sup> und der Bauplatz 3 umfasst ca. 24.562m<sup>2</sup>.

Derzeit stehen alle Grundstücksflächen noch im grundbücherlichen Eigentum der Republik Österreich (Heeresverwaltung).

Die Grundstücksflächen Gst. Nr. .115/2, .114, .939, .1477 und 938 Tfl. (neu: Gst. Nr. .1477/1, 1477/2, 789, 790 und 791) KG Wetzelsdorf wurden von der Stadt Graz erworben. Die Grundstücke (Gst. Nr. .115/1 und 938 Tfl. KG Wetzelsdorf) wurden von der Fa. Kohlbacher gekauft.

Die Gst. Nr. .115/2, .114, und 938 Tfl. (neu: Gst. Nr. 789 und 790) KG Wetzelsdorf sichern die Trasse für den öffentlichen Verkehr der künftigen SW-Linie der Straßenbahn. Die Gst. Nr. .1477 und 938 Tfl. (neu: Gst. Nr. 791) KG Wetzelsdorf weisen eine Fläche von ca. 6.931 m<sup>2</sup> auf und dienen der Erschließung für den Kfz-Verkehr.

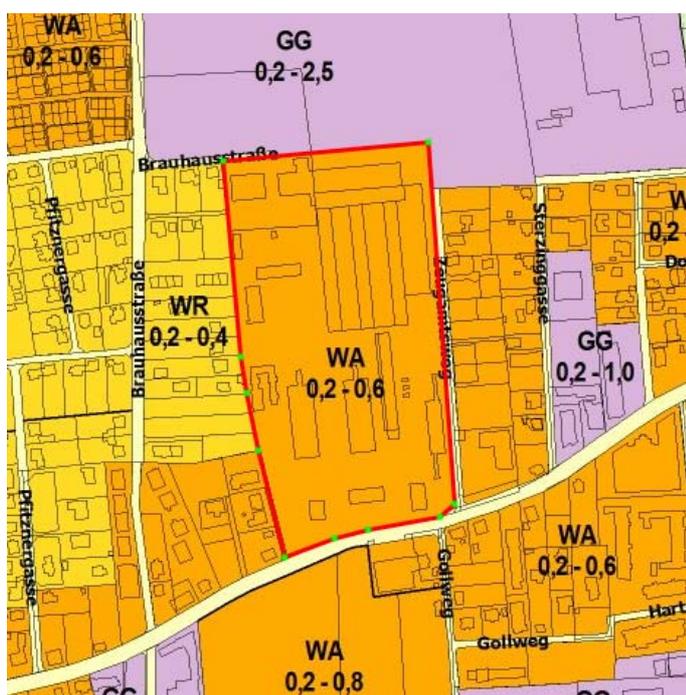
- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

#### 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

gem. räumlich funktioneller Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes befindet sich die Fläche im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

#### 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz:

Baulandkategorie „Allgemeines Wohngebiet“, Bebauungsdichte 0,2 – 0,6



Ausschnitt aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 idgF.

Das rot umrandete Gebiet bezeichnet den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes.

## Deckpläne

- Baulandzonierung (Deckplan 1): betroffen, die Erstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2): betroffen

## Karten

- Abwasserentsorgung (Karte 1): zentral entsorgt
- Verkehrslärmkataster (Karte 2): Peter Rosegger Straße:  $L_{A,eq}$ : 65 dB (Nacht)  
 $L_{A,eq}$ : 70 dB (Tag)  
 Brauhausstraße, Zeugamtsweg:  $L_{A,eq}$ : 45 dB (Nacht)  
 $L_{A,eq}$ : 55 dB (Tag)
- Räumliches Leitbild Graz (Karte 4): „Verdichtete Wohngebiete mit mäßiger Höhenentwicklung“

## Sonstiges:

- Lage innerhalb des „Weiteren Schongebietes – Schongebietsverordnung BGBl.Nr.41/1962“.
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 Fernwärme und Erdgas – Ausbauplan: überwiegend im Bereich „aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2010 bis ca. 2015)“

## • **Situierung und Umgebung**

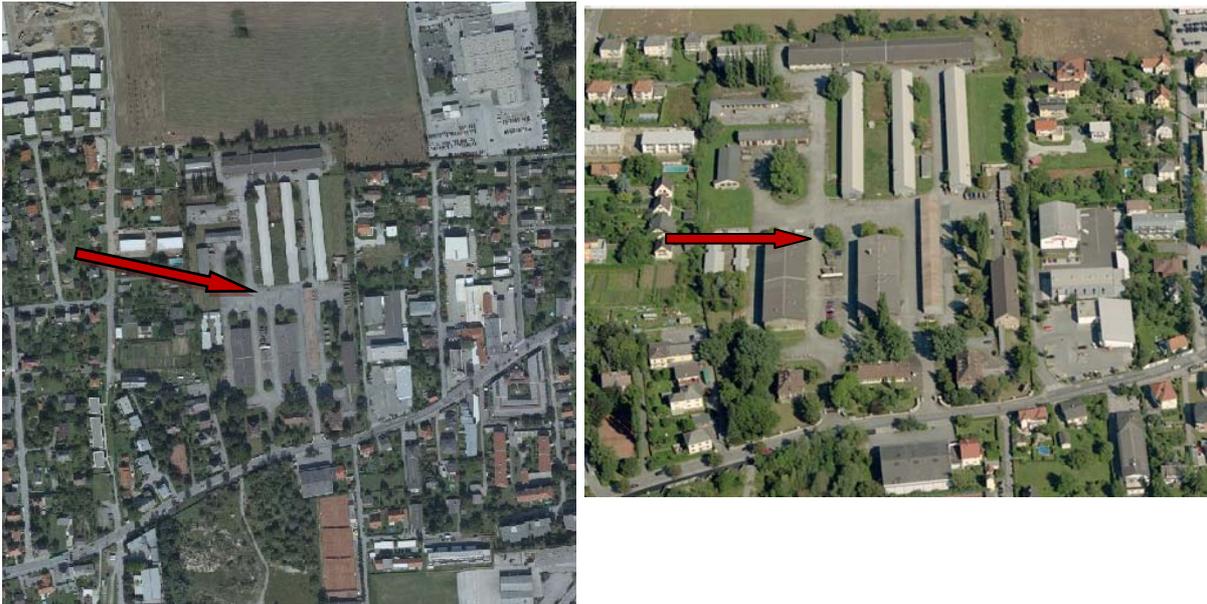
### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk Wetzelsdorf im Bereich südlich der „Reininghausgründe“ und damit im Nahbereich eines wichtigen Potentials der Stadtentwicklung für die nächsten Jahrzehnte. Die vormaligen Reserveflächen der Brauerei Reininghaus sollen in den nächsten Jahren einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Ein neuer Stadtteil soll entstehen. Weiters befindet sich das Planungsgebiet im Nahbereich des Nahverkehrsknotens Don Bosco (Entfernung ca. 900m Luftlinie) sowie der Fachhochschule Graz West (Entfernung ca. 1,5 km Luftlinie). Durch beide genannten Einrichtungen hat der Bezirk in den letzten Jahren eine massive Aufwertung erfahren.

Eine verstärkte Wohnentwicklung ist bisher vor allem westlich der GKB-Trasse festzustellen. Durch den Ausbau der GKB zu einer regionalen Schnellbahn, sowie dem geplanten Bau der Südwest-Straßenbahnlinie wird dieser Stadtteil noch besser an das Zentrum wie an die Umlandgemeinden angebunden werden. Das Potential der Reininghausgründe verspricht mittel- bis langfristig einen enormen Bevölkerungszuwachs im unmittelbaren Umfeld.



Schrägluftbilder Blick nach Westen. Der Pfeil zeigt auf die Liegenschaft. (Quelle: Microsoft Bing)



Schrägluftbilder Bick nach Norden. Die Pfeile zeigen auf die Liegenschaft. (Quelle: Microsoft Bing)

#### Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Peter-Rosegger-Straße und westlich des Zeugamtswegs. Der Gebietsbereich wird von einer heterogenen Bebauung geprägt: im Westen und Osten befinden sich 1 - 2 geschossige Bestände, die vorwiegend dem Wohnen in Ein- bis Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern dienen. Das Grundstück im Norden ist unbebaut. Im Süden und Südosten befinden sich Hallengebäude mit gewerblicher Nutzung, sowie ein großes, derzeit noch unbebautes Areal.

#### **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

Das Kasernenareal weist einen hochwertigen Baumbestand und damit verbunden einen nicht unerheblichen Durchgrünungsgrad auf. Die in Gruppen- und Reihen angeordneten Bauminseln durchziehen das gesamte Gelände als „Grüner Raster“ bzw. umgeben die kompakt organisierte Bestandsbebauung.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 31.01.2011 (GZ.: 3988/2008 - 4) sind die zu erhaltenden Bäume grafisch im Plan dargestellt.

Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude auf. Der Denkmalschutz der Bestandsgebäude ist aufgehoben. Die Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes – Landeskonservatorat für Steiermark liegt Bauungsplanunterlagen bei. (GZ.: 51.379/1/2011; vom 24.01.2011)

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 150 m.

Nächstgelegene Schulen: VS Graz Peter-Rosegger/Loewegasse 8/ Entfernung ca. 1.250 m

Nächstgelegener Kindergarten: Montessori Kinderhaus/Gutenbergstraße 19/ Entfernung ca. 350 m

- **Erschließung/Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Peter-Rosegger-Straße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius Luftlinie gegeben.

- Buslinie 31, Haltestelle in der Sterzinggasse, ca.6 bis 10 Minuten Takt; im Abend- und Wochenendverkehr ca.15 Minuten Takt

In der Peter-Rosegger-Straße besteht ein Anschluss an die Hauptradwegroute 11 des Radwegenetzes der Stadt Graz.

Die geplante SW-Linie des öffentlichen Verkehrs führt künftig über das Areal der ehemaligen Hummelkaserne und wird das Stadtzentrum mit dem Grazer Südwesten verbinden. ÖV-Haltestellen sind auf dem nördlich des Planungsgebietes gelegenen Grundstück und im Areal der Hummel Kaserne an der Peter-Rosegger-Straße geplant.

Eine Fußgänger- und Radverbindung ist in der künftigen ÖV-Trasse geplant. (Gst. Nr. 789, KG: Wetzelsdorf)

- **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 Peter-Rosegger-Straße, Zeugamtsweg und in der Brauhausstraße.

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

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet im aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2010 bis ca. 2015).

- **Leitideen der Vorplanungen**

Als Grundausrichtung ist die Emissionsreduktion am Areal der Hummel Kaserne ein wesentliches Ziel. Eine Emissionsreduktion durch ausgewählte Strukturen und Materialien wird angestrebt. Effizienz/Effektivität betreffen die Themen: Materialien (Recyclingfähigkeit/ Umwelt bewusster Materialeinsatz), Kosten (Errichtung und Erhaltung – Berechnung auf 50 Jahre) oder Energie.

Auch die Architektur soll von ökologischen Ideen geprägt sein. Angestrebt werden kompakte Gebäude aus ökologischen Baumaterialien (zB: Holz etc.) mit integriertem passiven Lärmschutz. Alle Dächer und Außenfassaden sind so weit als möglich zu begrünen (zB: vorgesetzte zweite Fassade mit Spalier u.dgl.). Als Alternative zur Fernwärmenutzung soll die Heizung/Kühlung der Gebäude auf Erdwärme basieren.

Die Erdgeschosszonen sollen als Ausweitung des halböffentlichen Raums (z.B.: für soziale Nutzung, Fahrradabstellplätze, etc.) genutzt werden können.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 3, 4, 5, 6 und 7 der VO)

Die offene Bebauung entspricht der überwiegenden Bestandsbebauung und dem Gebietscharakter. Die Baugrenzlinien für Hauptgebäude sichern ausreichende Zwischenräume und Freiflächen im Sinne des Testprojekts Hummel Kaserne – Wettbewerbsgrundlagen. Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 i.d.g.F.

(siehe dazu §§3 und 5 der VO)

In der der Bebauungsdichteverordnung idgF können nach § 3(1) die im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen z.B. insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, oder der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen in Betracht.

Eine Bebauungsdichteerhöhung auf den nördlichen Bauplätzen 1 und 2 von max. 0,6 auf 0,8 ist im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar.

(siehe dazu §4 der VO)

Die maximalen Gebäudehöhen sollen eine Spannung hinsichtlich Höhenabstufung in Kontext mit der Situierung der Baukörper erzeugen.

(siehe dazu §6 der VO)

Die Bebauung soll die Richtlinien der Klimatopkarte und deren planerischen Hinweise berücksichtigen.

(siehe dazu §7 der VO)

Nach den Vorgaben der existierenden Vorplanungen sind die Erdgeschosszonen möglichst offen und baulich veränderbar auszuführen. Die lichte Höhe dieser variabel nutzbaren, freigehaltenen Erdgeschosszonen (Infrastruktur, Erschließung, Gemeinschaftsnutzungen, etc.) sollten mind. 4 m betragen.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 2 und 8 der VO)

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Peter-Rosegger-Straße aus.

Die Innere Erschließung erfolgt für den Kfz-Verkehr ausschließlich über die neu zu schaffenden Verkehrsflächen (Gemeindestraße – G) im Westen und Norden des Planungsgebietes. Lediglich Zufahrten für Einsatzfahrzeuge sind zusätzlich zur Haupteerschließungsstraße als befestigte Flächen gestattet. Ein ca. 5m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen ist als Trennstreifen zur bestehenden Bebauung vorgesehen (ausgenommen erforderliche Zu- und Abfahrten).

Um eine Sinnvolle Durchwegung des Baugebietes zu ermöglichen ist eine öffentliche Durchwegung als durchgängiger, attraktiver Geh- und Radweg vorzusehen.

Nach den Vorgaben der existierenden Vorplanungen dient die als Grünachse ausgestaltete Verkehrsstrasse der Erschließung für den ÖV und als Geh- und Radweg.

(siehe dazu §2 der VO)

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder Gebäude integriert zu erfolgen. Ausgenommen sind Kfz-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung. Für die Bauplätze 1 und 2 wird auf die geltende gesetzliche Stellplatzregelung lt. Stmk. BauG verwiesen.

(siehe dazu §8 der VO)

Die Situierung der Fahrrad-Abstellplätze hat ebenerdig, einfach erreichbar, abschließbar und im Gebäude integriert bzw. überdacht zu erfolgen. Der Abstellplatz muss fahrend erreicht werden können. Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden. Ladestationen für E-Bikes (solar) und Radservicestellen sind wünschenswert. Je Abstellplatz sind min. 1,6 m<sup>2</sup> exkl. Erschließungsflächen vorzusehen.

Die Anzahl der Bauplatz zugeordneten Fahrradabstellflächen wird im Bauverfahren geregelt. Für Besucher ist je 200 m<sup>2</sup> Nettowohnnutzfläche je ein zusätzlicher, gut einsehbarer, möglichst witterungsgeschützter Abstellplatz vorzusehen.

(siehe dazu §8 der VO)

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN UND GRÜNGESTALTUNG**

(siehe dazu 9 und 10 der VO)

Gemäß der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum- und Gewässer vom 31. Jänner 2011 (GZ: 3988\_2008\_4) sind alle als erhaltenswert eingestufteten Bäume im Plan dargestellt.

Bei sämtlichen neuen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Der Erhaltung des Baumbestandes ist gegenüber der Neuanlage von Bäumen Vorrang einzuräumen.

Nach den Vorgaben der existierenden Vorplanungen stellt der Straßenraum neben der Verkehrsabwicklung auch ein grünes Leitsystem dar. Entlang der nördlichen und Westlichen Verkehrsflächen sind einheitliche, mittelkronige Baumreihen (z.B. Prunus sargentii ‚Rancho‘, Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘, etc.) zu pflanzen.

Je Bauplatz sind siedlungseigene kompakte Grünflächen als Spiel- und Bewegungsraum für ältere Kinder, Jugendliche, Erwachsene und SeniorInnen anzulegen.

Nach den Vorgaben der existierenden Vorplanungen wird im Osten der Bauplätze Die Herstellung einer bauplatzübergreifenden, kompakten Grünfläche angestrebt. Dieser dient den BewohnerInnen und Beschäftigten im Quartier als wohnumfeldnaher Spiel- und Aufenthaltsraum.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen.

## **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu § 10 der VO)

Einfriedungen sollen eine eindeutige, nicht übertretbare aber sichtdurchlässige Grenze darstellen.

Die Unterbringung der Kinderwägen soll ebenerdig, einfach erreichbar, abschließbar und im Gebäude integriert erfolgen. Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden. Je Abstellplatz sind min. 1,0 m<sup>2</sup> exkl. Erschließungsflächen vorzusehen.

Der 15.06.0 Bebauungsplan Peter-Rosegger-Straße „Hummel Kaserne“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1.000 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.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam und in der Stadtplanung zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Arch. Heinz Schöttli)

Beilage: