

A 14_018097_2011

04.14.0 Bebauungsplan

„Kalvarienbergstraße - Kalvariengürtel“

IV. Bez., KG Lend

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Um die Erstellung eines Bebauungsplanes haben angesucht:

BUC Hong Kong Limited, Gstk.: 2244, vertreten durch Ing. Strohmaier GmbH

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 3700 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 ist zum Schutz und zur Ausgestaltung von Innenhöfen ein Bebauungsplan zu erstellen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.2.2 für den gegenständlichen Bereich:

- Dichte, mehrgeschossige Wohngebiete um das Stadtzentrum, vielfach gründerzeitliche Bebauung mit überwiegender Wohnfunktion. Die Erschließung mit öffentlichem Verkehrsmitteln und die technische und soziale Infrastruktur sind in hohem Maß gegeben. Zur Verbesserung der Wohnqualität werden angestrebt:
 - Sicherung der Wohnfunktion
 - Vermeidung gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen
 - Weiterer Anschluss an die Fernwärme-Versorgung
 - Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.11.2011 über die beabsichtigte Auflage des 04.14.0 Bebauungsplan Entwurfes – Kalvarienbergstraße - Kalvariengürtel informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6

Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30.11.2011.

Auflageverfahren:

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 1.12.2011 bis zum 26.1.2012 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Einwendungen:

Während der Auflagefrist von 1.12.2011 bis 26.1.2012 langten keine Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Seitens der Fachabteilung FA 18, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Graz-Umgebung wurde eine Nullmeldung erstattet.

VERORDNUNG:

Es wurden keine textlichen Änderungen vorgenommen.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde ausschließlich die Lage das Symbol (D) für ein Kulturdenkmal leicht verschoben und somit richtiggestellt. (eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden)

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 3700 m² auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept:
Innerstädtisches Wohngebiet mit hoher Dichte
 - 3.0 Flächenwidmungsplan: „*Allgemeines Wohngebiet*“
 - Räumliches Leitbild:
Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts
Blockrandbebauung der Vorgründer- bis Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts, straßenraumbildend, mit begrüntem (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 Straßen begleitender Bebauung und umschlossener Innenhöfe, Beibehaltung der weitgehenden Traufenlinie, generelle Anpassung an das Umfeld.
Erläuterungen:
Für gründerzeitliche Bereiche mit einheitlich bis überwiegend einheitliche hoher Gestaltungsqualität besteht aufgrund der Charakteristik Erhaltungsvorrang. Bauliche Maßnahmen beschränken sich bei der vorhandenen Bausubstanz daher auf die Instandsetzung der Gebäude, Dachraumausbauten u. dgl.
Im Neubaufall (Baulückenbebauung) gilt:

In der Regel sind die wichtigen Gestaltmerkmale der Straßenraumcharakteristik zu übernehmen und zur Einfügung der Neubauten in das bestehende Bauliche Ensemble ist eine Transformation der charakteristischen Gestaltungsmerkmale vorzunehmen.

Erhöhung der Bebauungsdichte über den, im Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwert sind zur Sicherung der baulich-räumlichen Charakteristik zulässig.

- Verkehrslärmkataster: Verkehrslärm A eq in dB:
Kalvarienbergstraße: 75 dB (tagsüber) / 65 dB (nachts)
Kalvariengürtel: 80 dB (tagsüber) / 70 dB (nachts)

- Sonstiges:

Zwischen den Liegenschaften Kalvarienbergstraße 61 und 63 gibt es einen barocken Bildstock. Nach Auskunft des Bundesdenkmalamtes steht der barocke Bildstock aus der Zeit um 1660 derzeit nicht unter Denkmalschutz, ist aber als schutzwürdig einzustufen und auch in das Denkmalverzeichnis aufgenommen. Dieser Bildstock ist einer von mehreren Bildstöcken, die den Wallfahrtsweg zum Grazer Kalvarienberg markieren und daher eine Versetzung nicht möglich ist.

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt direkt am Kreuzungspunkt Kalvarienbergstraße – Kalvariengürtel. Auf der westlichen Seite wird das Areal vom Schleifbach (hier in Form eines Trogprofils) begrenzt.

Kleinräumige Umgebung:

Nördlich des Planungsgebietes:

Am Grundstück, das im Norden an das Planungsgebiet anschließt, ist ein Nahversorger der Fa. Hofer situiert. Dem „Hofer“-Markt ist ein großer Parkplatz mit einzelnen Baumpflanzungen vorgelagert. Die Parkplätze reichen direkt an die Grundstücksgrenze des Planungsgebietes heran. Zu Kalvarienbergstraße gibt es einen ca. 1-1,5m breiten Grünstreifen.

Südlich des Planungsgebietes:

Südlich grenzt der Kalvariengürtel an. Direkt an den Gehsteig anschließend gibt es einen Parkstreifen für Pkws, dann 2 Fahrspuren stadtauswärts, einen ca. 1-1,5 m breiten Grünstreifen und Zweispuren, die stadteinwärts führen.

Östlich des Planungsgebietes:

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kalvarienbergstraße ist ein eingeschossiger Bau an der Kreuzung situiert, in diesem Gebäude ist eine Bank untergebracht. Das Gebäude ist von den Straßenfluchten abgerückt und hat dadurch eine begrünte Vorplatzsituation. Danach schließt ein 7geschossiger Bau an. Das Gebäude ist von der Straßenflucht abgerückt und hat dadurch eine ca. 3m breite begrünte Vorgartenzone.

Westlich des Planungsgebietes:

Westlich ist das Planungsgebiet durch den Schleifbach begrenzt.

Auf der anderen Uferseite schließt das Firmengelände der Fa. Brolli an.

- Topographie

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung annähernd eben und weist eine Höhenlage von ca. 353,68 bis 354,27 im Präzisionsnivellement auf.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Nächstgelegene Schulen:

VS Landessonderschule für körpergeh- und mehrfach behinderte Kinder, Kalvariengürtel 64

Städtische Volksschule Hirten, Am Fröbelpark 1

Modellschule Graz (AHS), Fröbelgasse 28

BG+BRG Caneri, Canerigasse 32

BG Korösistraße, Korösistraße 155

HTLBLVA Ortweingasse

Nächstgelegener Kindergarten/krippen:

Städtischer Kindergarten, Kalvarienbergstraße 83

Städtische Kinderkrippe, Erlengasse 25

Kindergarten Erlenhof, Erlengasse 27

Heilpäd. Kindergarten Mosaik, Wienerstraße 144

Städt. Hort am Fröbelpark, Am Fröbelpark 1

Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

Auf der Nachbarliegenschaft ist ein „Hofer“-Markt situiert.

Auf der Gegenüberliegenden Straßenseite gibt es eine Bank.

- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Haltestellen, Rad- Fußwege)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Kalvarienbergstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben:

- Buslinie 53 (Stattegg-Hauptbahnhof), Haltestellen an der Ecke Kalvarienbergstraße/Kalvariengürtel
- Buslinie 62 (Canerigasse-Puntigam), Haltestellen an der Ecke Kalvarienbergstraße/Kalvariengürtel
- Buslinie 67 (Zankelstraße-Zentralfriedhof), Haltestellen an der Ecke Kalvarienbergstraße/Kalvariengürtel
- Buslinie 67 E (Zankelstraße – Jakominiplatz), Haltestellen an der Ecke Kalvarienbergstraße/Kalvariengürtel
- Buslinie 40 (Gösting – Jakominiplatz), Haltestelle Fröbelpark oder Haltestelle Kalvariengürtel
- Buslinie 52 (Ziegelstraße – Hauptbahnhof), Haltestelle Kalvariengürtel

Im Bereich der Kalvarienbergstraße/Kalvariengürtel besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- 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 Kalvarienbergstraße und dem Kalvariengürtel.

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

Gemäß Kommunalen Energiekonzept 2011 (KEK 2011) liegen die Grundstücke 2243, 2245, 2250, 2243, 2252 im Bereich „aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet(2010 bis ca. 2015)“, die Grundstücke 2244, 2247, 2248, 2249 im Bereich „kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (Ab ca.2013 bis ca. 2025)“ und das Grundstück 2246 hat keine Ausweisung im Kommunalen Energiekonzept 2011.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 und 8 der VO)

Das Planungsgebiet ist kleinteilig strukturiert und weist („nach außen“) eine Straßen begleitende Bebauung auf. Im Bereich der privaten Gärten – und Hofflächen bestehen Bebauungen, insbesondere das Gebäude Kalvarienbergstraße 56a mit einer Brandwand nach Südenwesten. An diese Brandwand kann auf Gstk.: 2249 maximal 3geschossig angebaut werden.

Entsprechend der Ausrichtung des Gebäudes Kalvarienbergstraße 67, ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück 2244, das ebenfalls mit einer Brandwand zum Gewerbegebiet abschließt. Damit wird ein baulichen Anschluss bzw. die Weiterführung von Gebäuden in nördlicher Richtung ermöglicht und insbesondere bei einer etwaigen Nutzungsänderung eine städtebaulich sinnvollere Weiterentwicklung vorgegeben.

Die Bebauungsdichten bewegen sich von ca. 1,07 bis 2,42, wobei festgehalten wird dass, die im 3.0 Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte von 0,8 in jedem Falle überschritten wird.

Für die Bestandsbauten an der Straßenfluchtlinie gilt die Einhaltung der Gebäude- und Firsthöhen. Baulückenschließungen und etwaige Dachausbauten dürfen durch die Festlegung der Baugrenzlinsen und Gebäudehöhe die, dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Dichte ausschöpfen.

Unabhängig von den Baugrenzlinsen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 2010.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSSANLAGEN

Die Zufahrten erfolgen ausgehend von der Kalvarienbergstraße. Es gibt derzeit 4 Grundstückszufahrten. Eine Zufahrt vom Kalvariengürtel gibt es nicht.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ist die Herstellung von KFZ-Abstellplätzen erforderlich. Die Errichtung von Tiefgaragen und bauplatzübergreifenden Tiefgaragen ist zulässig. Im Bestand sind offene Abstellplätze gegeben. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Areals und des zu

berücksichtigen Emissionsschutzes, bleibt die Konkretisierung der Lage von Abstellflächen dem jeweiligen Bauvorhaben überlassen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Es wird auf die Festlegungen §7 der Verordnung zum Bebauungsplan FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN hingewiesen. Flachdächer sind zu begrünen. Die Grünbereiche sollen eine intensive gärtnerische Gestaltung erhalten.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 04.14.0 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.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Arch. Heinz Schöttli)