

A 14_016558/2013_32

**05.21.0 Bebauungsplan
„Karlauerstraße - Rankengasse“
V. Bez., KG Gries**

Bearbeiter: DI. Angelika Lingenhölle-Kohlbach

Graz, 20.10.2016

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 16.01.2013 ersuchte die GC-Liegenschaftsentwicklungs GesmbH, als Vertretung der Eigentümer der Liegenschaft Grundstück Nr. 1471/2, 1472, 1479, 1469/4, 1477, 1473 der KG 63105 Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Es wird von der GC-Liegenschaftsentwicklungs GesmbH beabsichtigt, eine Wohnanlage zu errichten.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.)

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet mit der Nutzungsüberlagerung allgemeines Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 - 2,5.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

Bebauungskonzept von Architekt DI. Thomas Molin für eine mögliche Bebauung der Grundstücke Nr. 1471/2, 1472, 1475, 1479, 1469/7, 1477, 1474, 1473.

Der Entwurf sieht eine straßenbegleitende Bebauung vor. Die Gebäudehöhen orientieren sich annähernd an den nachbarlichen Bestandsgebäuden an der Rankengasse.

Die bestehende vorstädtische Bebauung und die im Hof gelegenen, eingeschossigen Gebäude und Hallen sollen entfernt werden.

Für die ca. 76 neu geschaffenen Wohneinheiten und die Geschäfts- und Büroflächen entlang der Karlauerstraße soll eine Tiefgarage mit ca. 50 PKW-Abstellplätzen errichtet werden.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist der Schutz und die Revitalisierung von Innenhöfen in geschlossenen Siedlungsbereichen.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept (rechtswirksam seit 30.05.2013) sieht gemäß VO, Kapitel V §26 (26) und Teil C, Kapitel 2.9 zum Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen Folgendes vor:

- *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.*

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- A 10/8 Verkehrsplanung vom 04.10.2013 (GZ: 016558/2013)
- Luftbildauswertung der Stadtvermessung

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.10.2013 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.21.0 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 30.10.2013.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 31.10.2013 bis zum 10.01.2014 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 25.11.2013 durchgeführt.

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

Auflage:

Während der Auflagefrist vom 31.10.2013 bis 10.01.2014 langten 8 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Änderungen zum Entwurf des 05.21.0 Bebauungsplans:

Aufgrund der Einwendungen wurden inhaltlich Änderungen zum aufgelegten Entwurf vorgenommen.

Die bedeutsamste Änderung betrifft die Anhebung der Gebäude- und Gesamthöhen um 1,0 m an der Rankengasse bzw. 2,0 m an der Karlauerstraße und Stadlgasse. Dadurch ist die Möglichkeit einer 5-geschossigen Bebauung gegeben. Darüber hinaus kann abschnittsweise ein zusätzliches Dachgeschoss bzw. ein penthouseartiger Aufbau errichtet werden.

Zudem wurden in der Verordnung einige wichtige Veränderungen vorgenommen:

§ BEBAUUNGSDICHTE entfällt. Es gelten somit die Festlegungen laut 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

§ BEBAUUNGSGRAD: Es wird für alle Grundstücke im Planungsgebiet ein Bebauungsgrad festgelegt, welcher deren Grundstücksgröße und deren Konfiguration berücksichtigt.

§ HOFENTKERNUNG entfällt.

§ FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN: Verbot von sichtbaren Sparrenköpfen entfällt.

Dafür wird das Ausmaß von Dachvorsprüngen auf max. 50 cm beschränkt.

§ BESTEHENDE GEBÄUDE entfällt – es gilt dazu das Stmk. Baugesetz (§12, Abs. 3)

§ FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG: Einzelne Vorgaben hinsichtlich Baumpflanzungen und Herstellung befestigter Flächen entfallen. Hinzugefügt wird: der Versiegelungsgrad wird auf max. 60% der Bauplatzfläche beschränkt. Es sind zudem die erforderlichen Kinderspielplätze auf den einzelnen Bauplätzen ebenerdig herzustellen. Kleine oder bereits bebaute Grundstücke werden von diesen Regelungen ausgenommen. Geländeänderungen werden auf ein Ausmaß von max. +/- 1,0 m beschränkt.

§ AUSSENANLAGENPLAN entfällt.

Darüber hinaus wurden einige Korrekturen vorgenommen, welche jedoch keine signifikanten Auswirkungen auf den ursprünglichen Inhalt des Verordnungstextes haben.

Der Erläuterungsbericht wurde diesbezüglich ergänzt bzw. berichtigt.

In der zeichnerischen Darstellung wurden die um 1,0 bzw. 2,0 m angehobenen Gebäude- und Gesamthöhen eingetragen. Diese gelten nun auch für die gründerzeitlichen Bestände Rankengasse 4 und 9. Die Hinterlegung von Gebäuden mit der Schraffur „Abbruch“ wurde entfernt.

Durch diese Änderungen des aufgelegten Entwurfes war eine Anhörung der grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und der im möglichen Einflussbereich gelegenen Grundstücke notwendig.

Desgleichen wurden die für die örtliche Raumplanung zuständige Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung und div. Landes- und Magistratsstellen informiert.

1. Anhörung zum 2. Entwurf:

Während der Anhörungsfrist von ca. 4 Wochen (Anfang Juni bis 4. Juli 2014) langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bedingt durch eine fehlende Einigung der Grundstückseigentümer konnte der 2. Entwurf des Bebauungsplanes lange Zeit nicht für eine Beschlussfassung im Gemeinderat vorbereitet werden. Die Grundlagen für eine Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes wurden zwischenzeitlich erfüllt. Aufgrund der langen Zeitdauer zwischen 2. Entwurf und 3. Entwurf von ca. 2 Jahren war eine erneute Anhörung der Grundstückseigentümer bzw. der betroffenen Parteien notwendig.

Änderungen zum 2. Entwurf des 05.21.0 Bebauungsplans:

Für den nördlichen Bauplatz wurde als Kompensation für die im Bauland liegende Abtretungsfläche eine Erhöhung der Bebauungsdichte eingeräumt.

Verordnung:

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 für den durch die Gst.Nr. 1469/4, 1471/2, 1472, 1473, 1474, 1475, 1477, 1479 gebildeten Bauplatz (siehe Plan) mit höchstens 2,57 festgelegt.

Die Begründung dazu wurde im Erläuterungsbericht ergänzt.

In der zeichnerischen Darstellung wurde die Grenze unterschiedlicher Bebauungsdichten dargestellt.

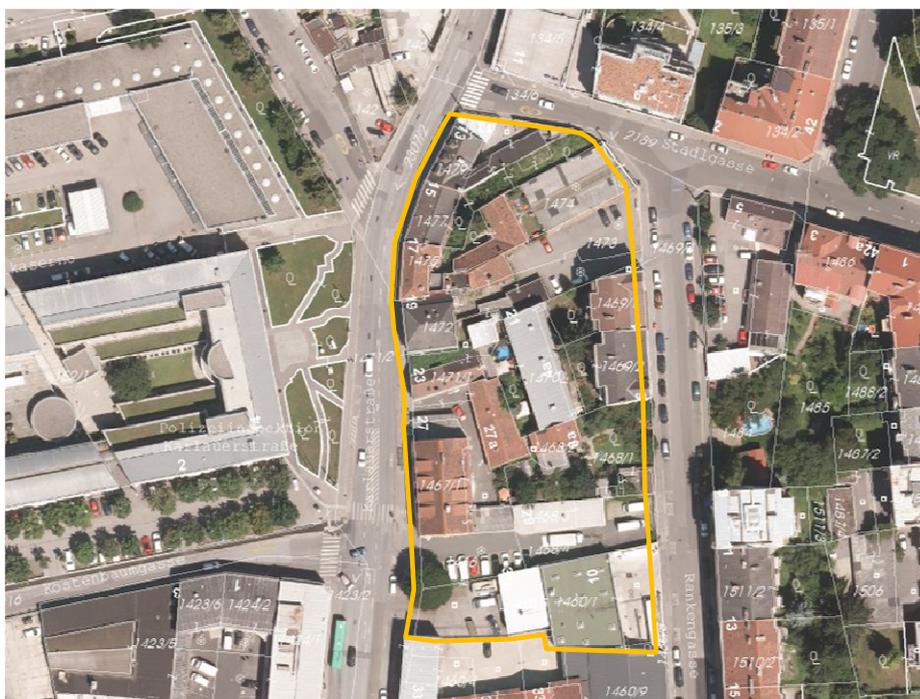
2. Anhörung zum 3. Entwurf:

Während der Anhörungsfrist von ca. 3 Wochen (Ende August bis 22. September 2016) langten 3 Einwendungen und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Die Einwendungen aus der 2. Anhörung konnten im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Gebietsbereich südlich des Griesplatzes.



Luftbild 1 (2007):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die gelbe Umrandung
zeigt das
Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Gesamtfläche von 6.960 m² brutto auf und beinhaltet folgende Grundstücke:

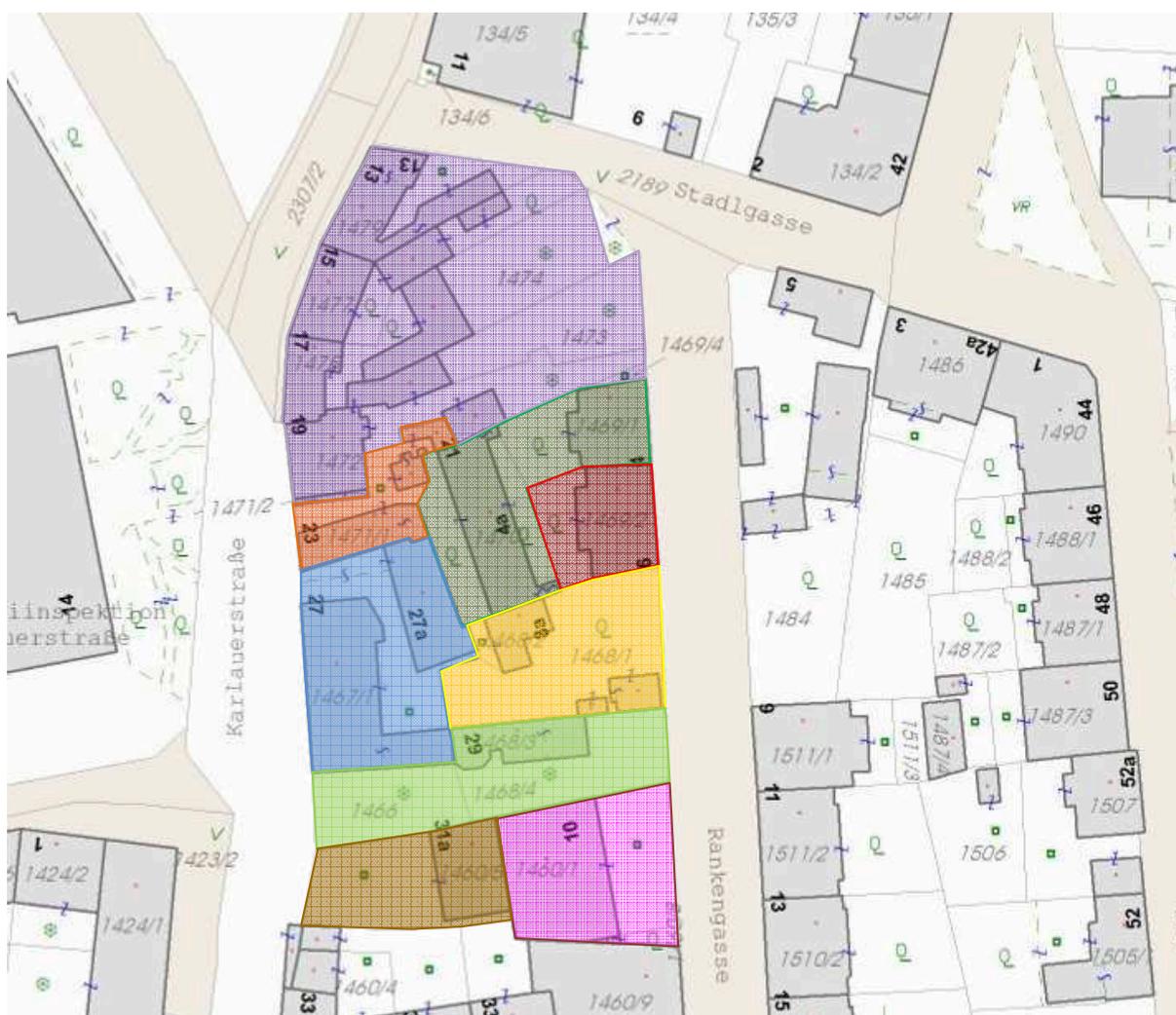
Katastralgemeinde: 63105 Gries

Bezirk: Gries

Grundstücke Nr: 1471/2, 1472, 1475, 1479, 1469/4, 1477, 1474, 1473, 1469/1, 1469/2, 1470, 1471/1, 1467/1, 1468/1, 1468/3, 1468/4, 1466, 1460/5, 1460/1, 1460/8.

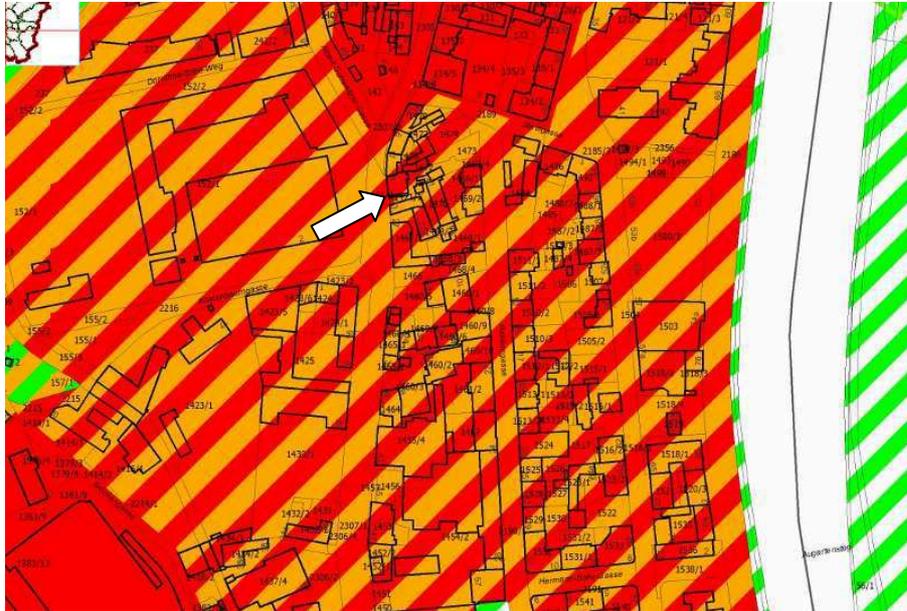
Das Planungsgebiet für das Bebauungskonzept (Arch. Molin) umfasst die Grundstücke Nr. 1471/2, 1472, 1475, 1479, 1469/4, 1477, 1474, 1473 der KG 63105 Gries mit 2.254 m². Diese befinden sich im außerbücherlichen Eigentum von der GC-Liegenschaftsentwicklungs GesmbH.

Das Bebauungsplangebiet steht im grundbücherlichen Eigentum von verschiedenen privaten und juristischen Personen. Die derzeitigen Eigentumsgrenzen sind der angefügten Skizze zu entnehmen, wobei das Planungsgebiet des Bebauungskonzeptes in der Skizze lila unterlegt wurde.



Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage): Überlagerung „ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“



Ausschnitt aus
dem 4.0
Stadtentwicklungs
konzept (seit
30.05.2013
rechtswirksam):

Für ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet sind folgende Zielsetzungen im 4.0 STEK (seit 30.05.2013 rechtswirksam) verankert:

Gebiete mit bereits überwiegend bebauten, städtebaulich homogen strukturierte Gebiete mit geringen Bestandsdichten und kleinteiliger Parzellierung. Angestrebt werden:

- (1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z.B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.
- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
Karlauerstraße: Hauptlinie des öffentlichen Personennahverkehrs

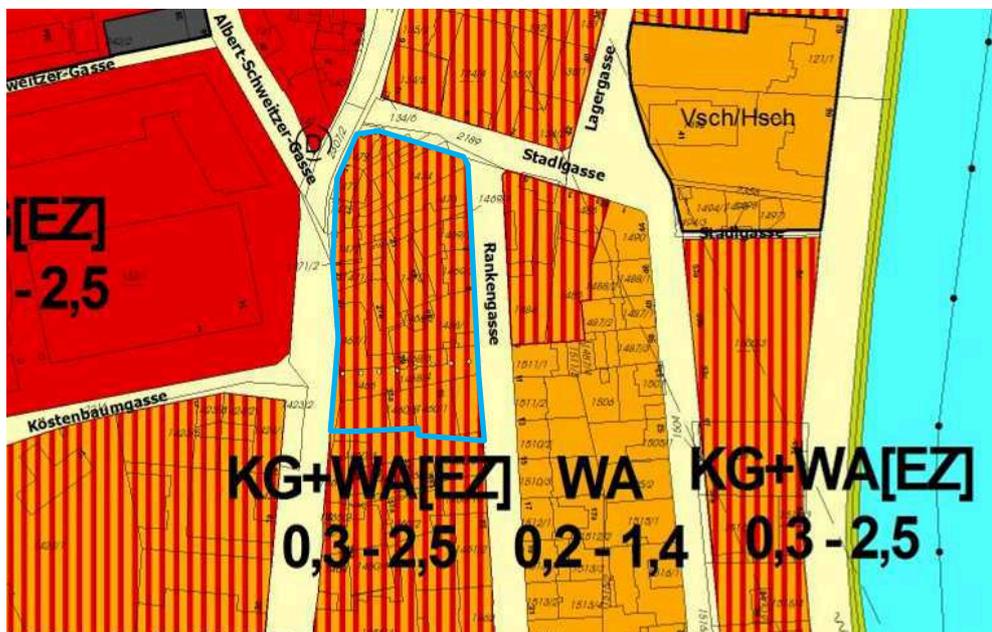
Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2): -

- Verkehr (Deckplan 3): (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)
Kategorie 1:
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende.
Südwestlicher Bereich: Einzugsbereich Bahnhöfe 1000 m
- Einkaufszentren (Deckplan 5): (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)
Keine Einkaufszentren

o Flächenwidmungsplan

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 2,5. Ersichtlichmachung eines Fuß- und Radweges (in ungefährender Lage).

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet mit der Nutzungsüberlagerung Allgemeines Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5. Ersichtlichmachung eines Fuß- und Radweges (in ungefährender Lage).



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.



Auszug aus dem
4.0
Flächenwidmungs-
plan Entwurf-2.
Auflage.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2. Auflage):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):
Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage)

Innenhöfe und Vorgärten:

Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung.

- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen.
- 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.

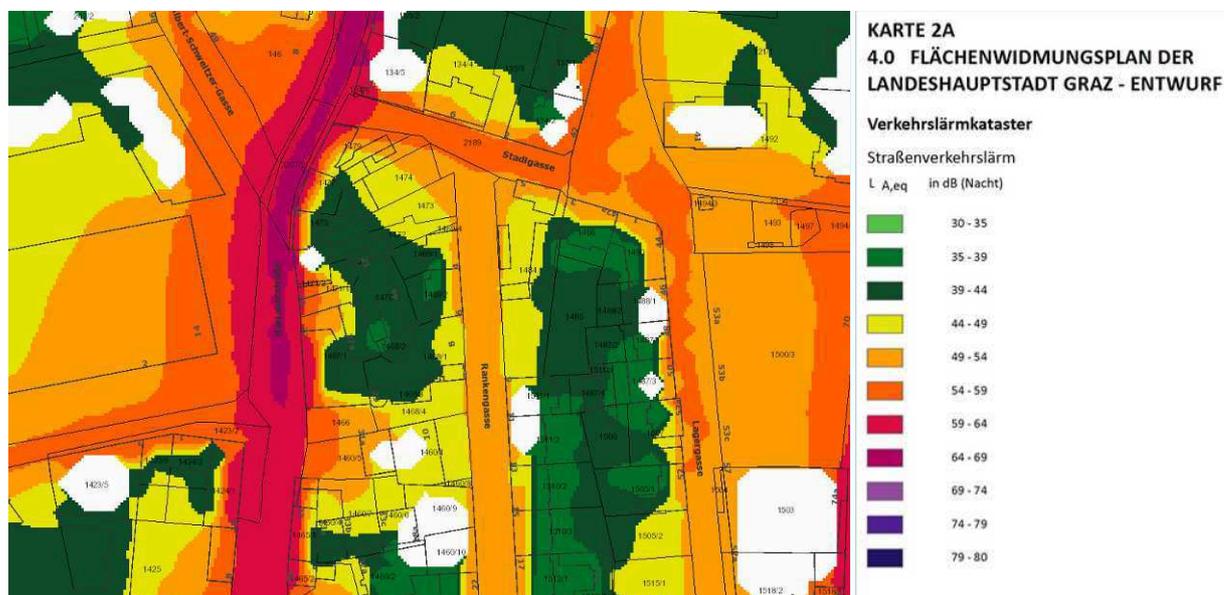
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im 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.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):
Keine Zone

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:

Abwasserentsorgung (Karte 1):

Zentral entsorgt

Verkehrslärmkataster (Karte 2):



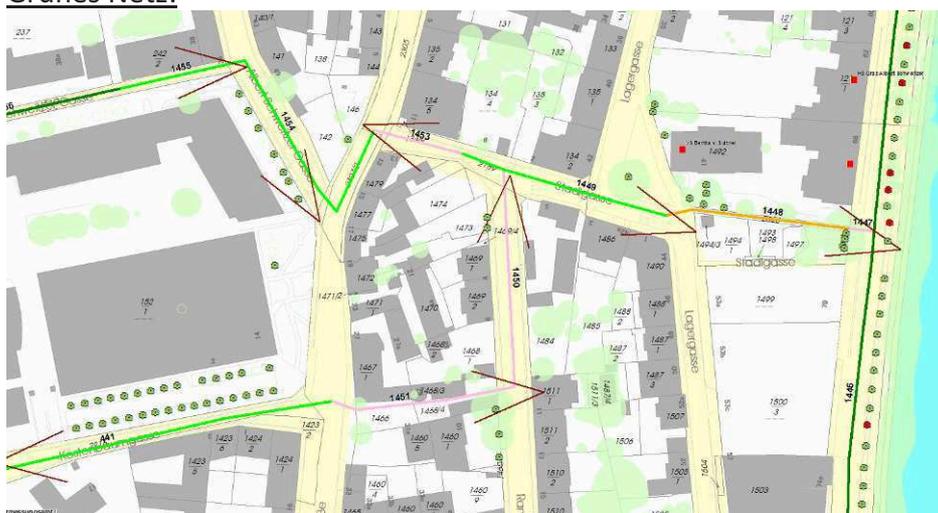
Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2010 – 2015)

Verordnungen und gesetzliche Bindungen :

- Baumschutzverordnung

Grünes Netz:



Karlauerstraße (hellgrüne Linie): Grünverbindung soll aufgewertet werden

Rankengasse und Stadlgasse (rosa Linie): Grünverbindungen sollen hergestellt werden

Situierung und Umgebung: Städtebauliche Analyse / Gebietscharakter:

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch vorstädtische, heterogen gewachsene Strukturen sowie fragmentarisch vorhandenen Teilen einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung aus. Die Nähe zum Griesplatz mit seiner zentralen Funktion und zu den nördlich und westlich liegenden geschlossen bebauten Quartiere sowie die gute infrastrukturelle Versorgung machen dieses Gebiet für städtische Wohn- Geschäfts- und Büronutzungen interessant.

Kleinräumige Umgebung:

Nördlich des Planungsgebietes:

Der nördliche Teil der Stadlgasse wird von 4- bis 5-geschossiger, geschlossener Bebauung geprägt. In der Nähe befindet sich der Griesplatz, der eine historisch gewachsene, zentrale Funktion einnimmt. Zwischen Griesplatz und Murkai befindet sich eine gründerzeitliche, dichte Bebauung, welche sich bis an die Stadlgasse erstreckt.

Östlich des Planungsgebietes:

Die östliche Seite der Rankengasse wird von durchgehend straßenbegleitender, gründerzeitlicher Bebauung mit 3 bis 4 Geschossen charakterisiert. Die Bebauung weist gründerzeitliche Geschosshöhen, über weite Abschnitte annähernd durchgehende Traufenlinien und städtische Fassaden auf. Eine Ausnahme bildet dabei das Gebäude Rankengasse 9 mit 6 Geschossen und Balkonen über dem öffentlichen Gut. Eine Liegenschaft im nördlichen Bereich (Ecke zur Stadlgasse) zeigt sich (noch) als kleinteilig bebaut.

Südlich des Planungsgebietes:

Südlich entlang der Karlauerstraße befinden sich Reste vorstädtisch, straßenbegleitender Bebauung sowie im großen Ausmaß gewerbliche Nutzungen, welche sich mit unregelmäßigen Strukturen in die Hofzone zwischen Karlauerstraße und Rankengasse entwickelten. An der Rankengasse befindet sich weiter südlich ebenso gründerzeitliche, geschlossene Bebauung mit 4 bzw. 5 Geschossen.

Westlich des Planungsgebietes:

Im Eckbereich der Karlauerstraße zur Köstenbaumstraße befindet sich das großräumige Areal des Polizeistützpunktes West mit der Polizeiinspektion-Karlauerstraße – Graz mit 3-4 Geschossen und großzügig begrüntem Vorbereich. Im Norden befindet sich zwischen Karlauerstraße und Albert-Schweitzer-Gasse eine mit Garagen und Flugdächer bebaute Liegenschaft, welche großes Entwicklungspotential aufweist.

Topographie/Baumbestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 10.04.2013 annähernd eben. Es weist im Innenhofbereich Bestockung auf.

Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen, Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind am ca. 100 m entfernten Griesplatz und im ca. 400 m entfernten Einkaufszentrum „City Park“ vorhanden.

Nächstgelegenen Schulen sind:

- Volksschule Graz Bertha v. Suttner, Lagergasse 41, 8020 Graz, ca. 100 m Entfernung
- Neue Mittelschule Graz Albert Schweitzer, Grieskai 66, 8020 Graz; ca. 150 m Entfernung
- BG/BRG Graz Oeverseegasse, Oeverseegasse 28, 8020 Graz; ca. 700 m Entfernung
- BG, BRG Graz Pestalozzistraße, Pestalozzistraße 5, 8010 Graz, ca. 700 m Entfernung
- BHAK, BHASCH Graz Grazbachgasse, Grazbachgasse 71, 8010 Graz, ca. 600 m Entfernung

Die nächstgelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen sind:

- WIKI Kinderkrippe Albert Schweitzer, Albert-Schweitzer-Gasse 38a, 8020 Graz, ca. 250 m Entfernung
- Städtische Kinderkrippe Friedrichgasse, Friedrichgasse 30, 8010 Graz, ca. 600 m Entfernung
- WIKI Kindergarten GGZ, Albert-Schweitzer-Gasse 38a, 8020 Graz, ca. 250 m Entfernung
- Kath. Pfarrkindergarten Karlau, Rankengasse 42, 8020 Graz, ca. 300 m Entfernung
- Städtischer Kindergarten Friedrichgasse, Friedrichgasse 28, 8010 Graz, ca. 600 m Entfernung

Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Radwege)

Das Planungsgebiet ist mit der Karlauerstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Durch die Haltestelle Albert-Schweitzer-Gasse in der Karlauerstraße ist unmittelbar eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit folgenden Buslinien gegeben:

- Buslinie 39 Uni/ReSoWi– Jakominiplatz - Urnenfriedhof, ca. im 10 – 20 Minuten Takt
- Buslinie 67 Zentralfriedhof – Jakominiplatz - Zanklstraße, ca. im 10 – 20 Minuten Takt

Über die Stadlgasse – Lagergasse – Augartensteg und Augartenbrücke besteht ein Anschluss an das übergeordnete Radwegenetz der Stadt Graz (R2 Murradweg).

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 Karlauerstraße, in der Stadlgasse und in der Rankengasse.

Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-7 der VO)

Entlang der öffentlichen Straßen ist eine durchgehend geschlossene Bebauung vorgesehen.

Die Höhen orientieren sich dabei annähernd an der bestehenden, gründerzeitlichen Bebauung in der Rankengasse.

Innerhalb dieser Höhen ist eine Bebauung mit 5 Geschossen und zusätzlichen penthouseartigen Aufbau oder Dachgeschoss möglich. Flachdächer sind unter Bedachtnahme auf das Kleinklima zu begrünen.

Für Balkone, Laubengänge, Dachflächenfenster und Gaupen werden gestalterische Vorgaben formuliert, welche die Belange des Ortsbildschutzes und Nachbarschutzes berücksichtigen. Ziel des Bebauungsplanes ist es u.a., die Konzeptierung der Baumassen entlang der Straßen im Sinne einer Blockrandbebauung und weitgehende Entsiegelung und Freihaltung des Innenhofes. Durch die geschlossene Bebauung werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt und ruhige Innenhöfe erreicht.

Es können Flachdächer und Satteldächer errichtet werden. Die Neigung der straßenseitigen Satteldächer orientiert sich dabei an den Dächern der gründerzeitlichen Bebauung in der Rankengasse.

Bebauungsgrad:

Für die einzelnen Grundstücke (mit Ausnahme der bereits abschließend bebauten) wurde in der Verordnung der Bebauungsgrad festgelegt. Die differenzierte Festlegung von 0,5, 0,6 und 0,7 resultiert aus den unterschiedlichen Bauplatzgrößen und Bauplatzzuschnitten bzw. den unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten.

Bebauungsdichte:

Der erhöhte Bebauungsdichtewert von 2,57 (anstatt 2,5) für den durch die Gst.Nr.: 1469/4, 1471/2, 1472, 1473, 1474, 1475, 1477, 1479 gebildeten Bauplatz errechnet sich aus der Kompensation einer Baulandfläche von ca. 58 m², welche für die Verbreiterung der Karlauerstraße (zusätzlich zu den Regulierungsflächen laut Flächenwidmungsplan) verwendet werden soll. Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind Abtretungsflächen bauplatzmindernd zu betrachten.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert zudem durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung.

Nutzungen der Gebäude:

Die Karlauerstraße stellt eine wichtige Verkehrsachse dar. Der öffentliche Raum der Karlauerstraße ist ebenso für eine frequentierte fußläufige Nutzung ausgelegt. Durch das Fernhalten von Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone sollen einerseits Nutzungskonflikte (Emissionen, Einsicht..) vermieden und andererseits die Anordnung von wohnverträglichen Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzungen gefördert werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 8 und 9 der VO)

Die Zufahrten erfolgen von der Karlauerstraße und der Rankengasse.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen im Gesamtausmaß von ca. 273 m² vorgesehen:

Karlauerstraße: Teile von Gst.Nr.: 1479, 1477, 1475, 1472 und.

Stadlgasse: Teile von Gst.Nr.: 1479, 1477

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgendem Grund:

In der Karlauerstraße sind Flächen für Verkehrsmaßnahmen sowie für breitere Gehsteige notwendig. Die Stadlgasse soll in diesem Abschnitt u. a. breitere Fahrstreifen, südseitig einen breiteren Gehsteig sowie 3 Baumpflanzungen erhalten.

Die Sicherung der zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen wurde von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung vorbereitet und von den außerbücherlichen Grundstückseigentümern der Gst.Nr.: 1479, 1477, 1475, 1472, 1479, 1477 unterzeichnet.

Durchgängigkeit:

Im 3.21 Flächenwidmungsplan 2002 sowie im 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2. Auflage) wurde ein Fuß- und Radweg (punktierte Linie) auf den Grundstücken Nr.: 1466, 1468/4 und 1468/3 als Verbindung zwischen Karlauerstraße und Rankengasse in ungefährer Lage ersichtlich gemacht.

Die derzeitige Nutzung und die ungünstig konfigurierten Grundstücksflächen lassen eine Festlegung dieser Durchwegung mit vertraglichen Vereinbarungen derzeit nicht zu.

Bei einer künftigen Bebauung dieser Grundstücksflächen wird die Notwendigkeit dieser Durchwegung zu prüfen und gegebenenfalls eine Lösungsmöglichkeit mit den Grundstückseigentümern zu finden sein.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 9 der VO)

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fuß- und Radwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Für die Liegenschaft Gst.Nr.: 1472, 1473, 1474 etc. werden Baumpflanzungen im Planwerk festgelegt.

Durch Anordnung der Baumassen im Sinne einer Blockrandbebauung sind auf den Bauplätzen (mit Ausnahme der Grundstücke 1468/1, 1469/2, 1466) die erforderlichen Flächenpotentiale vorhanden um bei Errichtung von Wohnungen, die gemäß Baugesetz notwendigen Kinderspielplätze unmittelbar auf den Bauplätzen herzustellen. Dies dient der bestmöglichen Nutzung der zur Verfügung stehenden Hofflächen und ist im Interesse der Gesundheit und Entwicklung der Kinder notwendig.

Die Bodenversiegelung wird mit 60%, bezogen auf die Nettobauplatzfläche bzw. bei den Gst.Nr. 1469/1 und 1469/2 auf max. 40% der unbebauten Fläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Ausführung	Versiegelung
Begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
Begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50%
Wassergebundene Decke	50%
Rasengittersteine	50%
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50%
Pflastersteine im Sandbett	67%
Asphalt	100%
Pflastersteine und –platten im Mörtelbett	100%

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Über unterirdischen Gebäude(teile)n, z.B. Tiefgaragen, ist eine 70 cm hohe Erdschüttung vorzusehen.

Geländeänderungen sind nur geringfügig gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Geländeänderungen untersagt, um die im Bestand vorhandenen niveaugleichen Übergänge zu erhalten.

Anmerkung:

Ein Freihalten von mind. 30% der jeweiligen Bauplatzfläche (anzustreben gemäß 4.0 STEK) von jeder (ober- und unterirdischen) Bebauung kann jedoch aufgrund der eher kleinen Parzellengrößen bei Tiefgarageneinbauten nicht erreicht werden oder würde zu unverhältnismäßig komplexeren und unwirtschaftlichen Tiefgaragenlösungen führen. Dieser Inhalt ist daher nicht Teil der Verordnung.

7. ALLGEMEINES

- Der 05.21.0 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)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-10-10T08:28:51+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.