

A_14_040824_2013_0030

**08.17.0 Teilbebauungsplan
„Gerhart - Hauptmann – Gasse“
VIII. Bez., KG St. Peter**

**Bearbeiter:
DI Friedrich Schenn**

Graz, 20.03.2014

Dok: BBPL 08.17.0 Gerhart-Hauptmann-Gasse

BESCHLUSS

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20.05.2013 ersucht die Fa. Kollitsch Immobilien GmbH für die Liegenschaft 15/3, 15/38, 15/39 der KG 63119 St. Peter um die Erstellung eines Teilbebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 6.948 m² auf. Es ist von der Fa. Kollitsch beabsichtigt mehrere Baukörper (offene Bauungsweise) mit einer Tiefgarage zu errichten.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Bauland – Reines Wohngebiet (WR)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2- 0,6 ausgewiesen.

Gemäß, Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan befindet sich der Bereich innerhalb einer bebauungsplanpflichtigen Zone. Ziel des Teilbebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und die Klärung der inneren Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept für den Teilbebauungsplan „08.17.0: Gerhart – Hauptmann – Gasse“, Verfasser Arch. DI Manfred Partl.
- Erkundung und Begutachtung der Untergrundverhältnisse - Bauvorhaben Gerhart-Hauptmann-Gasse, Verfasser: Wendl ZT GmbH. vom 07.05.2013.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Teilbebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich nach § 15 Wohngebiete mit geringer Dichte

- (1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen
- (2) Beschränkung der Bodenversiegelung
- (3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen

Im Zuge der Erstellung des Teilbebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Verkehrsplanung – Stellungnahme vom 29.10.2013
- Stadtvermessungsamt: Luftbildauswertung und Festsetzung eines Höhenfixpunktes

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 12.11.2013 über die beabsichtigte Auflage des 08.17.0 Teilbebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Teilbebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.11.2013.

Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes:

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Teilbebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 28.11.2013 bis zum 23.01.2014 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10.12.2013 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 28.11.2013 bis 10.12.2013 langten 19 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber der Auflage des Teilbebauungsplans

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.17.0 Teilbebauungsplan in

folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE – FAHRRADABSTELLPLÄTZE - GEHWEG

§6(3) lt. Auflageentwurf:

- (3) *PKW-Abstellflächen im Freien sind nur bis höchsten 5 PKW Abstellplätze zulässig und wie folgt auszuführen:.....*

§6(3) lautet nun:

- (3) *PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:.....*

Erläuterung:

In Absatz 3 entfällt die Beschränkung der Herstellung von höchstens 5 PKW Abstellplätze.

§6(5) lt. Auflageentwurf:

- (5) *Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.* (entfällt)

§6(5) lautet nun:

„Tiefgaragen sind an die nördlichwestliche und / oder die nordöstliche Bauplatzgrenze anzubauen (Bauplatz übergreifende Tiefgaragen). Die Tiefgaragen zu und - abfahrt ist

entweder wie im Plan eingetragen von der öffentlichen Verkehrsfläche Gerhart-Hauptmann-Gasse oder, von der öffentlichen Verkehrsfläche Nußbaumerstraße über Gstk. (alt): 14/3 bzw. Teil von Gstk. (alt): 13/9.; Katastralgemeinde St. Peter, zulässig.“

Erläuterung:

Mittels dieser Änderung in der Verordnung und mit einer entsprechenden privatrechtlichen Regelung soll die Zu- und -abfahrt zu den erforderlichen Stellplätzen von der Nußbaumerstraße aus, gelöst werden.

§8 SONSTIGES

§8(1) lt. Auflageentwurf:

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

§8(1) lautet nun:

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

Erläuterung:

Im Falle der Erforderlichkeit von Lärmschutz, sind solche Maßnahmen auch zulässig.

PLANWERK

Im Plan wurden längs der Gerhart-Hauptmann-Gasse Abstellflächen eingetragen, wonach nun 7 KFZ - Abstellplätze hergestellt werden können.

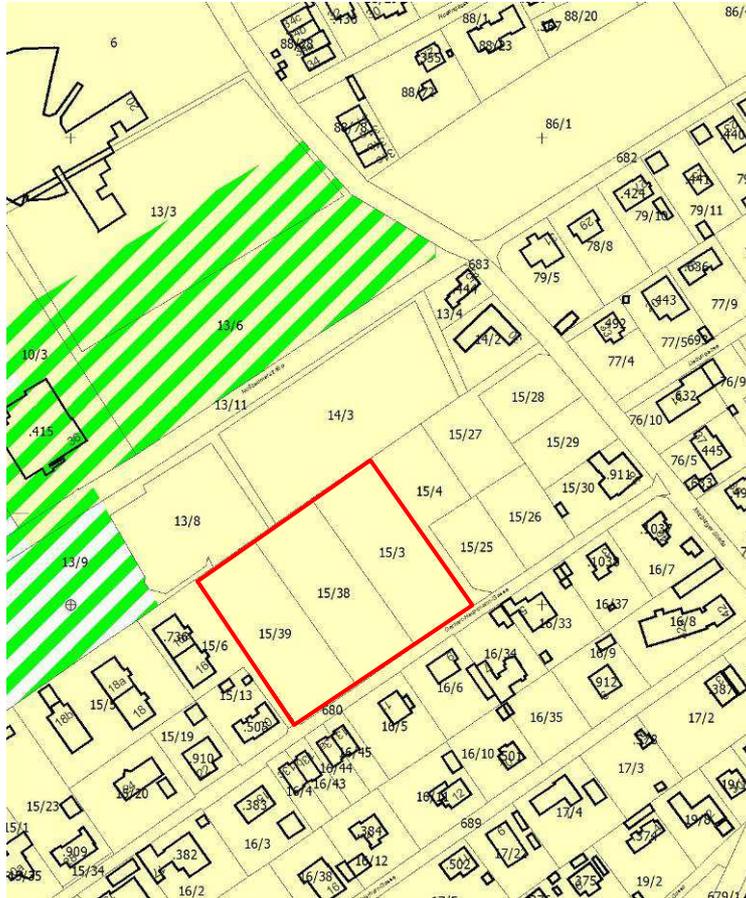
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 6.948 m² brutto auf.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept
„Wohnen geringer Dichte“



Ausschnitt aus dem 4.0
Stadtentwicklungskonzept

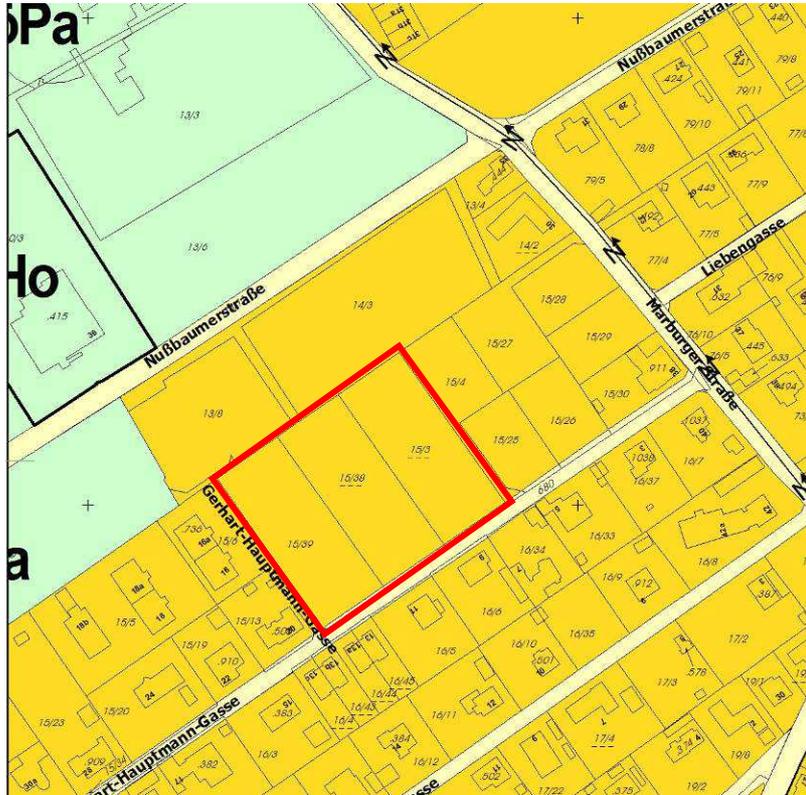
Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

Auszug aus der Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes:

§ 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (Signatur „Wohnen“ – hellgelb)

- (1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.
- (2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel
- (3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen
- (4) Beschränkung der Bodenversiegelung

- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
„Bauland – Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6.



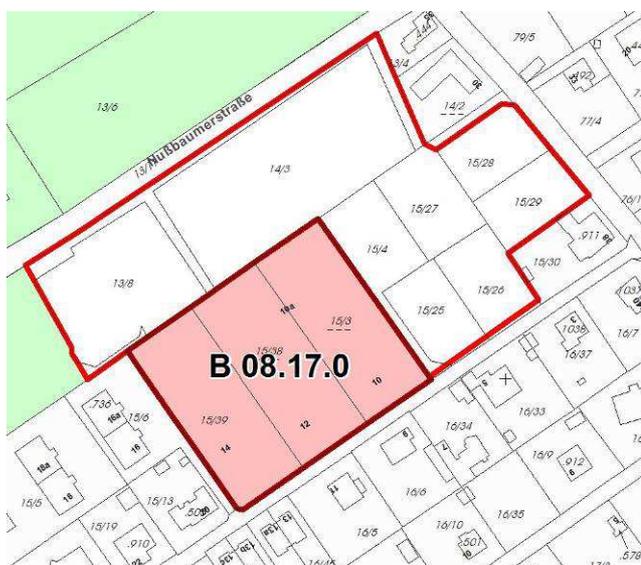
Ausschnitt aus dem 3.0
Flächenwidmungsplan
2002

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

- Deckpläne; Karten

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Für die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist ein Bebauungsplan zu erstellen.



Beschränkungszonen für feste Brennstoffe (Deckplan 2):

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.

Abwasserentsorgung (Karte 1):

Zentral entsorgt; Kanal im Öffentlichen Gut der Gerhart-Hauptmann-Gasse

Räumliches Leitbild (Karte 4):

mehrgeschossige dichte, raumbildende Wohnbebauung

Verkehrslärmkataster (Karte 2)

Nußbaumerstraße: Tag 40 – 45dB (LAeg), Nacht 40 – 45 dB (LAeq)

Gerhard Hauptmann Gasse: Tag 65 – 70 dB (LAeg), Nacht 55 – 60 dB (LAeg)

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

Aktuelles Versorgungsgebiet Erdgas und kurzfristiges Erweiterungsgebiet.

Ein Fernwärmeanschluss für das Planungsgebiet ist durch die Lage der Fernwärmeleitung gegeben.

Situierung und UmgebungGroßräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Graz, im Bezirk St. Peter, westlich der Marburger Straße und nördlich der Gerhart-Hauptmann-Gasse. Das ORF Landesstudio Steiermark mit den dazugehörigen Parkflächen befindet sich nördlich, in der Nähe des Planungsgebietes. Der Gebietsbereich ist (siehe auch das Luftbild) durch die vorhandene Familienhausbebauung und durch Wohnanlagen geprägt.

Kleinräumige Lage:

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplans befindet sich südlich der Nußbaumerstraße und nördlich der Gerhart-Hauptmann-Gasse. Zum Charakteristikum des Gebietsbereiches gehört die ausgedehnte Wohnbebauung.

Anschließend an das Planungsgebiet befindet sich im Westen die mehrgeschossige

Wohnanlage Gerhart-Hauptmann-Gasse 16 bis 18a und die Wohnanlage 13, 13a bis 13c.

Südlich des Planungsgebietes sind Einzel- und Doppelhäuser (1-2 geschossig) vorherrschend.

Nördlich schließen an den Bereich des Teilbebauungsplanes unbebaute Grundstücke an (auch hier besteht Bebauungsplanpflicht).



Topographie

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung von Ost nach West, leicht fallend. Höhenlage: z.B. weist die Kanaldeckeloberkante in der Gerhart-Hauptmann-Gasse im Bereich der südwestlichen Ecke des Planungsgebietes eine Höhe im Präzisionsnivellement von 356,55 auf.

Das Planungsgebiet weist keine Baumbestockung auf. Das Planungsgebiet ist unbebaut. Derzeit wird es als Ackerfläche / Wiese genutzt.

Lärm, Umwelteinflüsse

Gemäß Verkehrslärmkataster (Karte 2) weisen die Abschnitte an der Gerhart-Hauptmann-Gasse einen LAeq von 55 – 60 dB (Nachts) und in an der Nußbaumerstraße einen LAeq von 40 – 45 dB (Nachts) auf.

Gemäß 4.0 STEK – Planungshinweise aus klimatologischer Sicht - gelten folgende klimatische Bedingungen (ohne Parzellen scharfe Abgrenzung):

Zone mit Blockbebauung, Seitentalauswindeinfluss - schwach bis mäßig entwickelt.

Planungsempfehlung: Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung beachten.

Oberflächenwässer

Die zu bebauenden Grundstücke liegen zwischen der Gerhart-Hauptmann-Gasse und der Nußbaumerstraße. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal

eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund bis zum versickerungsfähigen Boden zu bringen. Laut Begutachtung der Untergrundverhältnisse vom 07.05.2013 (Verfasser: Wendl ZT GmbH.) Zitat auszugsweise:.... „es kann der Boden, ab der Kiesschichte, ca. 4m unter Geländeoberkante als gut versickerungsfähig bezeichnet werden. Grund- oder Sickerwasser wurde in keiner der Schürfen angetroffen“.

Objektschutz:

Der Objektschutz kann effizient durch private Maßnahmen am Grundstück, welche das Eindringen von Oberflächenwasser in die Tiefgarage verhindern vorgenommen werden z.B. Errichtung eines Mulden- und Rigolensystems um das Oberflächenwasser u sammeln und zu versickern.

Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen, Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind entlang der St. Peter Hauptstraße in ca. 500 m Entfernung und der Petrifelderstraße in ca. 250 m Entfernung vorhanden.

Die Nächstgelegenen Schulen sind:

- Volksschule Graz St. Peter, Thomas Arbeiter Gasse 12, 8042 Graz, ca. 650 m Entfernung bzw. Volksschule Graz Neufeld, Brucknerstraße 51, 8010 Graz, ca. 650 m Entfernung
- Neue Mittelschule St. Peter bzw. Sport Mittelschule Graz-Bruckner, Brucknerstraße 53, 8010 Graz; ca. 650 m Entfernung
- BRG Petersgasse, Petersgasse 110, 8010 Graz, ca. 950 m Entfernung
- WIKU BRG, Sandgasse 40, 8010 Graz, ca. 950 m Entfernung

Die nächstgelegenen Kindergärten sind:

- Städtischer Kindergarten St. Peter Hauptstraße 85, 8042 Graz, ca. 500 m Entfernung
- Städtischer Kindergarten Brucknerstraße 55, 8010 Graz, ca. 650 m Entfernung
- Städtische Kinderkrippe, Nußbaumerstraße 36, 8042 Graz, ca. 200m Entfernung

Universitäre Einrichtungen:

- TU Graz, Campus Inffeld, ca. 800 m Entfernung

Erschließung/Verkehr (Motorisierter Individual-Verkehr (MIV), ÖV – Entfernung Haltestellen, Takt, Rad- Fußwege)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt ausgehend von der Gerhart Hauptmann Gasse.

Die Anbindung an den öffentl. Verkehr, Linie 64, ist innerhalb eines 200 m Radius gegeben.

- Buslinie 64, Haltestelle Hertzgasse, ca. im 15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr.

Im Bereich der Marburgerstraße ist eine Radroute sowohl stadteinwärts- als auch stadtauswärts vorhanden. Nördlich befindet sich im Bereich des TU Graz Campus Inffeld (Entfernung ca. 800 m) ein weiterer Anschluss an das bestehende Grazer Geh- und Radwegenetz. In Richtung Süden befindet sich der nächstgelegene Geh- und Radweg am Banngabenweg (ca. 450 m Entfernung).

Durch den Ausbau der St. Peter Hauptstraße (Fertigstellung im Sommer 2011), ist ein Fahrradstreifen auf der südwestlichen Seite vorhanden.

Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist technisch voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Gerhard-Hauptmann-Gasse.

Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Erdgas und kurzfristigen Erweiterungsgebiet Erdgas. Die Fernwärmeversorgung ist ebenso im Gebietsbereich hergestellt worden (eine Anschlussmöglichkeit besteht).

4. Inhalt des Teilbebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 und 8 der VO)

Durch die Festlegung der offenen Bebauungsweise und der Baugrenzl原因en, wird eine geordnete bauliche Struktur mit großflächigen Freiräumen ermöglicht. Balkone sind innerhalb der Baugrenzl原因en herzustellen.

Unabhängig von den Baugrenzl原因en gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Das vom Büro Arch. Partl vorgelegte Gestaltungskonzept wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Teilbebauungsplan herangezogen.

Es sind drei 2- bis 3 geschossige und ein 3- bis 4 geschossiges Gebäude mit Flachdächern zulässig.

Städtebauliche Gründe liegen für die geringfügige Bebauungsdichteerhöhung (ein Hundertstel) vor:

Der Bereich ist infrastrukturell verkehrlich ausreichend erschlossen, Versorgungsinfrastruktur für den täglichen Bedarf ist entlang der St. Peter Hauptstraße in ca. 500 m Entfernung und der Petrifelderstraße in ca. 250 m Entfernung vorhanden. Weiters sind Volksschulen, Mittelschulen u.a. Schulen sowie Kindergärten und Kinderkrippen und der TU Graz, „Campus Inffeld“ im Nahebereich existent.

Verkehrerschließung: Hinzuweisen ist insbesondere auf die öffentlich nutzbare Gehwegeverbindung von der Gerhart-Hauptmann-Gasse nach Norden (in Richtung Nußbaumerstraße / zum Park), Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Unterbringung der KFZ in einer Tiefgarage) u. dgl. Im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Gasse werden ca. 112m² zur Herstellung von öffentlichem Gut abgetreten werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept als eine Variante - Lageplan:

Ohne Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen nach dem heutigen Stand.



Städtebauliches Gesamtkonzept als eine Variante - Lageplan:

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen nach dem heutigen Stand



5. Inhalt des Teilbebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §6 der VO)

Zur Frage der Erschließung des Planungsgebietes des 08.17.0 Bebauungsplanes wird festgestellt, dass die Verkehrserschließung über die Gerhart-Hauptmann-Gasse jedenfalls als ausreichend anzusehen ist. Nach fachlicher Diskussion und Gesprächen mit den Grundeigentümern kann berichtet werden, dass mittels privatrechtlicher Regelung eine Lösung der Zu- und Abfahrt zu den erforderlichen Stellplätzen von der Nußbaumerstraße aus, gefunden wurde.

Innere Erschließung:

Die Anlage selbst ist verkehrsfrei geplant.

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in Tiefgaragen, im untergeordneten Ausmaß in den gekennzeichneten Bereichen im Freien zu erfolgen. Die Abstellplätze im Freien müssen mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasenstein o.ä.) hergestellt werden, ausgenommen davon sind Kfz-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung

Als Stellplatzschlüssel wird mind. 75m² bis 85m² Bruttogeschossfläche je Stellplatz festgelegt. Davon ausgehend, ergibt sich für diesen Bauplatz eine Stellplatzanzahl von 49 bis 56 KFZ-Abstellplätzen.

Straßenquerschnitt Gerhart-Hauptmann-Gasse:

Für einen Straßenausbau in der Gerhart-Hauptmann-Gasse wird die Abtretungsfläche im Ausmaß von 112m² im Teilbebauungsplan berücksichtigt. Vor Beschluss des Teilbebauungsplanes ist eine vertragliche Regelung für die Abtretung dieses Grundstücksstreifens ins öffentliche Gut zu erstellen.

Auf die interne Fußgänger Verbindung ist besonders Wert zulegen. Ein öffentlich nutzbarer Gehweg als Querverbindung von der Gerhart-Hauptmann-Gasse zum (nördlich liegenden) Grundstück 13/8 wird mittels Servitutsvertrag gesichert. Diese Verbindung soll künftig bis zur Nußbaumerstraße weitergeführt werden.

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Grundstücksicherung für einen späteren Straßenausbau
- Ausbau des Gehweges auf eine mindest Regelbreite von 2,00m

Die Situierung der Fahrradabstellplätze hat ebenerdig, einfach erreichbar, abschließbar und im Gebäude integriert oder mit einem Flugdach überdacht zu erfolgen. Der Abstellplatz soll fahrend erreicht werden können. Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden. Die Anzahl der, dem Bauplatz zugeordneten Fahrradabstellflächen wird mit, ein Stellplatz je 40m² Bruttogeschossfläche festgelegt.

6. Inhalt des Teilbebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §7 der VO)

Auf den, mit max. 40% niedrig angesetzten Versiegelungsgrad ist hinzuweisen. Es sind Tiefgaragen in Freibereichen mit mindestens 70cm Erdschüttung zu überdecken. Freie Pkw Stellplätze sind entsprechend versickerungsoffen zu gestalten.

Flachdächer sind begrünt auszuführen.

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.

Bei sämtlichen Pflanzungen sind heimische Sorten zu bevorzugen. Die freiraumplanerischen Standards sind einzuhalten.

7. ALLGEMEINES

- Der 08.17.0 Teilbebauungsplan 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)