

A 14_026499_2014_9

08.18.0 Bebauungsplan
„Nußbaumerstraße/Marburger Straße“
VIII. Bez., KG St. Peter

Bearbeiter:
DI Peter Wipfler

Graz, 19.06.2015

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Nach Abschluss eines geladenen Architektur-Wettbewerbes nach dem „Grazer Modell“ im Dezember 2014 ersuchen die Firmen Kato Wohnbau GmbH und Kollitsch Immobilien GmbH für ihre Liegenschaften (Grundstücke Nr. 13/8, 14/3, 15/4 und 15/25 bis 15/29 der KG St. Peter) um die Erstellung eines Bauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 13.784 m² auf. Davon entfallen auf die Fa. Kato 8.154 m² und die Fa. Kollitsch 5.630 m². Es ist beabsichtigt insgesamt sechs Baukörper (offene Bauweise) mit 2 bis 4 Geschossen mit Tiefgaragen zu errichten. Insgesamt sollen ca. 90 Wohnungen entstehen.

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

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf liegt der Bereich in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit der Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan befindet sich der Bereich innerhalb einer bebauungsplanpflichtigen Zone. Ziel des Bebauungsplanes 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, hervorgegangen aus dem geladenen Architektur-Wettbewerb; Verfasser Arch. DI Werner Kampits.
- Verkehrskonzept Kreuzung „Marburger Straße/Nußbaumerstraße“; Verfasser: RZP ZT-GmbH vom August 2014.

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

Für Wohngebiete mit geringer Dichte sind folgende Zielsetzungen im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (§ 15) u.a. verankert:

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

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Verkehrsplanung
- Stadtvermessungsamt: Luftbildauswertung

2. Verfahren

Der 08.18.0 Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 09.04.2015 bis zum 05.06.2015 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt. Am 06.05.2015 fand in der Volksschule St. Peter eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

3. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten 2 Einwendungen und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

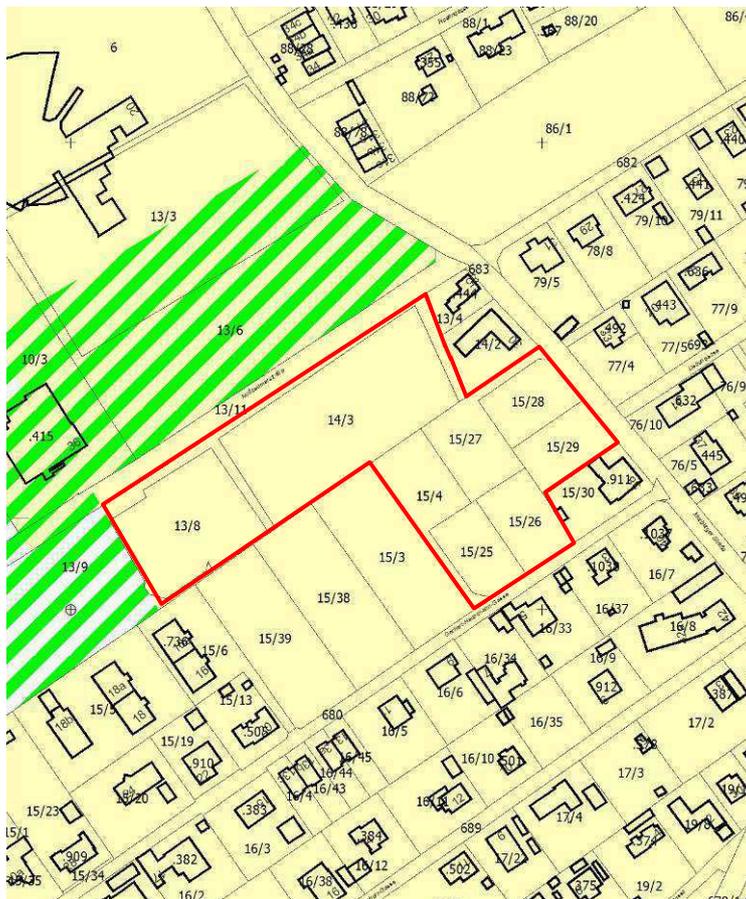
Infolge der Einwendungserledigungen hat sich der Bebauungsplan nicht geändert.

4. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 13.784 m² brutto auf.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept
„Wohnen geringer Dichte“



Ausschnitt aus dem 4.0
Stadtentwicklungskonzept

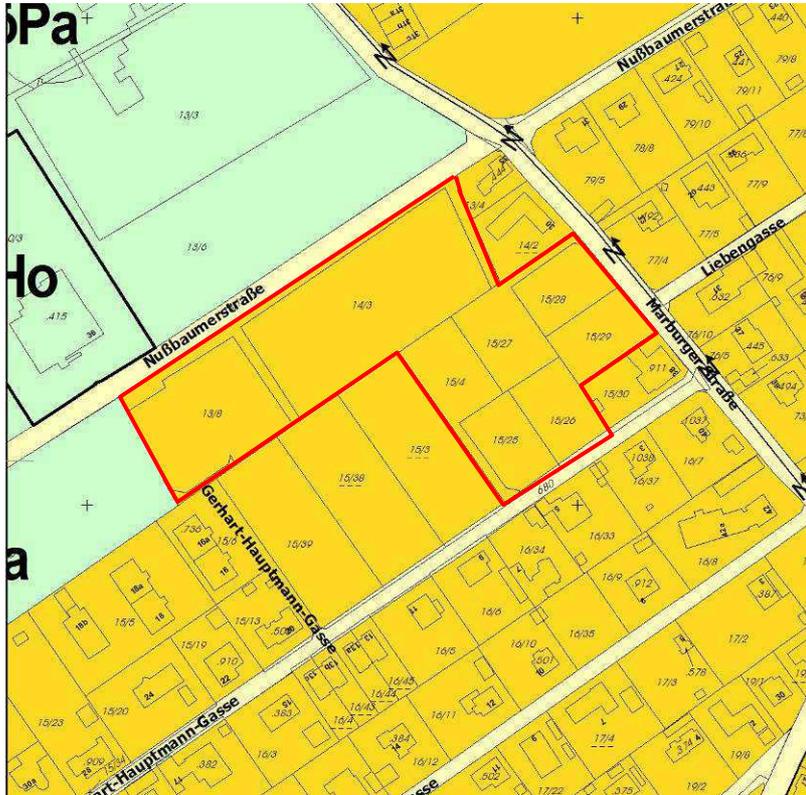
Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

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
- (5) Festlegung des Bauungsdichterahmens unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung, der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur.

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



Ausschnitt aus dem 3.0
Flächenwidmungsplan 2002

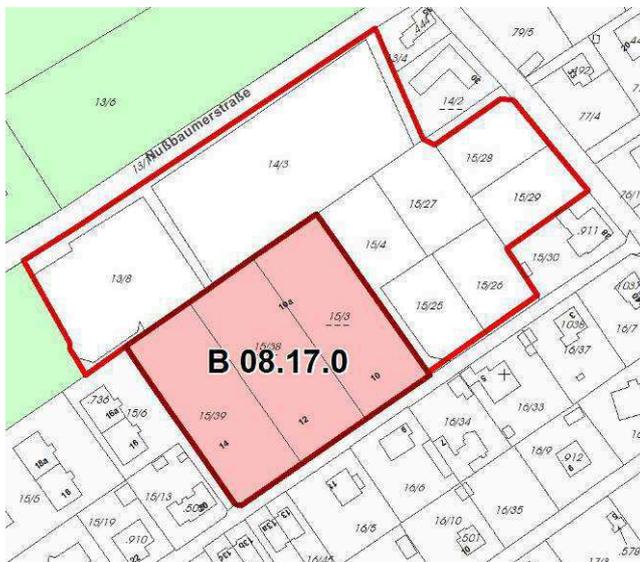
Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

- Deckpläne; Karten

Baulandzonierung (Deckplan 1):

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

Südlich davon existiert bereits der 08.17.0 Bebauungsplan „Gerhart Hauptmann Gasse“.



Ausschnitt aus dem 3.0
Flächenwidmungsplan 2002,
Deckplan 1

Die rote Umrandung bezeich-
net das Planungsgebiet.
Südlich davon existiert bereits
der 08.17.0 Bebauungsplan.

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

Räumliches Leitbild (Karte 4):

mehrgeschossige dichte, raumbildende Wohnbebauung

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

Kurz bis mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Erdgas

Situierung und UmgebungGroßräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Graz im Bezirk St.Peter, westlich der Marburger Straße und südlich der Nußbaumerstraße. 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 Bebauungsplanes 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 Südwesten die mehrgeschossige Wohnanlage Gerhart-Hauptmann-Gasse 16 bis 18 a. Südlich des Planungsgebietes sind Einzel- und Doppelhäuser vorherrschend.

Südlich schließt an den Bereich des Bebauungsplanes ein derzeit noch unbebautes Areal an. Hier existiert der 08.17.0 Bebauungsplan „Gerhart Hauptmann Gasse“, der eine 2 bis 4-geschossige Bebauung vorsieht. Der dortige Bauträger ist die Fa. Kollitsch, welche auch bei dem gegenständlichen Bebauungsplan als Antragsteller auftritt.

Wichtige Anmerkung: Bei den Gesprächen zum südlichen Bebauungsplan wurde von der Fa. Kollitsch zugesagt, die dortig geplante Tiefgaragen-Zufahrt von der Gerhart Hauptmann Gasse fallenzulassen und die Zufahrt zur Tiefgarage auch für diesen Teil der Bebauung über den jetzt beantragten Bebauungsplan - daher über der Nußbaumerstraße - zu führen.



Foto: Luftbild. Der rot umrandete Teil ist das Areal des Bebauungsplanes.

Topographie

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung von Ost nach West und von Nord nach Süd sehr leicht fallend. Im Bereich der Marburger Straße und der dortigen Gebäude gibt es eine kleine Geländekante.

Das Planungsgebiet weist teilweise eine Baumbestockung im Südwesten auf. Das Planungsgebiet ist unbebaut. Derzeit wird es großteils als 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 parzellenscharfe 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) wird festgehalten: Zitat auszugsweise: „...es kann der Boden, ab der Kiesschichte, ca. 4 m 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 zu sammeln und zu versickern.

Infrastruktur (Einrichtungen und 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 Petri-felderstraße 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 Nußbaumerstraße, der Marburger Straße und der Gerhart Hauptmann Gasse.

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

- Buslinie 64, Haltestelle Hertzgasse, 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 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.

Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem kurzfristigen Erweiterungsgebiet Erdgas.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

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

Es sind sechs 2- bis 4-geschossige Gebäude mit extensiv begrünten Flachdächern geplant.

Durch die Festlegung der offenen Bauweise und der Baugrenzen, wird eine geordnete bauliche Struktur mit großflächigen Freiräumen ermöglicht. Balkone sind innerhalb der Baugrenzen herzustellen.

Unabhängig von den Baugrenzen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Durch die Anordnung von kompakten Baukörpern bleiben die Freiflächen sehr groß. Es soll eine Bebauung mit „locker verteilten Stadtvillen“ in einer Parklandschaft entstehen.

Das Gestaltungskonzept sieht vor, dass die vier östlichen Gebäude sich durch einen Sockel etwas vom Gelände abheben. Aus diesem Grunde sind in der Verordnung etwas unterschiedliche Gebäudehöhen festgelegt. Fast alle Gebäude weisen „penthouse-artige“ Rücksprünge der obersten Geschosse auf. Dadurch entsteht eine Gliederung in der Höhenentwicklung.



Gestaltungskonzept, Lageplan mit Grundrissen



Gestaltungskonzept, Ansicht von Nordosten



Modellfoto, Ansicht von Osten

(Anm.: dargestellt ist auch die Bebauung vom südwestlichen Bebauungsplan)

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Nußbaumerstraße aus.

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, Rasengittersteinen o.ä.) hergestellt werden, ausgenommen davon sind Kfz-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.

Der Stellplatzschlüssel wird mit 70 m² bis 85 m² Bruttogeschossfläche je Stellplatz festgelegt. Es ergeben sich daher ca. 118 Abstellplätze.

Gerhart-Hauptmann-Gasse:

Für einen Straßenausbau in der Gerhart-Hauptmann-Gasse wird eine Abtretungsfläche im Ausmaß von ca. 104 m² im Bebauungsplan berücksichtigt. Vor Beschluss des Bebauungsplanes wurde eine vertragliche Regelung für die Abtretung dieses Grundstückstreifens ins öffentliche Gut zu erstellt. Dadurch, dass hier eine Abtretung erfolgt, wird die Bebauungsdichte auf diesem Bauplatz mit 0,61 der Nettobauplatzfläche festgelegt. Diese geringfügige Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen zulässig.

Auf die interne Fußgänger Verbindung ist besonders Wert zulegen. Ein öffentlich nutzbarer Gehweg als Querverbindung von der Gerhart-Hauptmann-Gasse zur nördlich liegenden Nußbaumerstraße wurde mittels Servitutsvertrages gesichert.

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 und überdacht zu erfolgen. Die Anzahl der Fahrradabstellflächen wird mit einem Stellplatz je 40m² Bruttogeschossfläche festgelegt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Auf den niedrigen Versiegelungsgrad ist hinzuweisen. Es sind Tiefgaragen in Freibereichen mit mindestens 70 cm Erdschüttung zu überdecken. Freie Pkw Stellplätze sind entsprechend versickerungssoffen zu gestalten.

Flachdächer sind zumindest extensiv begrünt auszuführen.

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

8. Allgemeines

- Der 08.18.0 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.

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

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	2015-06-23T12:16:17+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.