

GZ.: A 14_006570/2014/0003

04.01.1 Bebauungsplan

**„Kalvariengürtel – Kalvarienbergstraße –
Grimmgasse - Austeingasse“ (1. Grazer Bebauungsplan)**

**1. Teiländerung (Liegenschaft Austeingasse 26/30,
Grst.Nr: 2097/2 und 2097/3)**

IV. Bez., KG Lend

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Klemens Klinar

Graz, 25.2.2016

Dok: BP/04.01.1/Beschluss/Erl.bericht

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 17.9.2014 hat Herr Architekt DI Manfred Partl namens des grundbücherlichen Eigentümers (Herr Alexander Helnwein) der Liegenschaft Austeingasse 26/30, Grst.Nr: 2079/3 und 2083/2, EZ 1515, KG Lend, um die partielle Änderung des 04.01.0 Bebauungsplanes ersucht. Beantragt werden die Änderung des Verlaufes der im Planwerk in diesem Bereich eingetragenen Baugrenzl意思 (Verschiebung nach Südosten) und eine Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe. Es soll dadurch ein Endglied der geschlossenen Bebauung in größerer Form als bisher ermöglicht werden.

Am 13.10.2015 wurde ein Schreiben vorgelegt, demnach Hr. Helnwein der PPK Errichtungs GmbH und Herrn DI Ildir Hysa die Vollmacht in sämtlichen Verfahren nach dem Raumordnungs- und Baugesetz erteilt.

Es liegt folgende Vorplanung vor:

Bebauungsstudie von Arch. DI Manfred Partl

Der Altbestand auf der Liegenschaft Austeingasse 26/30 (desolate Werkstätten- und Lagergebäude) soll abgebrochen werden.

Die Neubebauung sieht ein 5-geschoßiges Wohnhaus an der Straßenfluchtlinie der Austeingasse mit zurückgesetztem, partiell 7-geschoßigem Gebäudeteil als Endglied der geschlossenen Bebauung vor. Zur südöstlichen Nachbargrundgrenze wird zumindest der gesetzlich geforderte Grenzabstand von 7 m und mehr eingehalten.

Der Hof soll zur Gänze begrünt werden.

Für 20 Wohneinheiten werden 20 PKW-Abstellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen.

Die zulässige Bebauungsdichte von max. 1,2 wird eingehalten.

2. Verfahren

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist vom 7.1.2016 bis 22.1.2016 langten 3 Einwendungen bzw. Stellungnahmen ein.

Aufgrund der Einwendungen hat sich der Bebauungsplan in folgendem Punkt geändert:
Planwerk: keine Änderung.

Verordnung §7a (neu) – PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze: Anstelle der Festlegung von mindestens 1 PKW-Abstellplatz pro Wohneinheit ist je 55 bis 65 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

Zu dieser Änderung wurde der Grundeigentümer angehört.

3. Planungsgebiet

Das aktuelle Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 1.423 m² brutto lt. Grundbuchauszug vom 1.4.2015 auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von Herrn Alexander Helnwein.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam):



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes

Der gelbe Pfeil
bezeichnet den
Bauplatz.

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

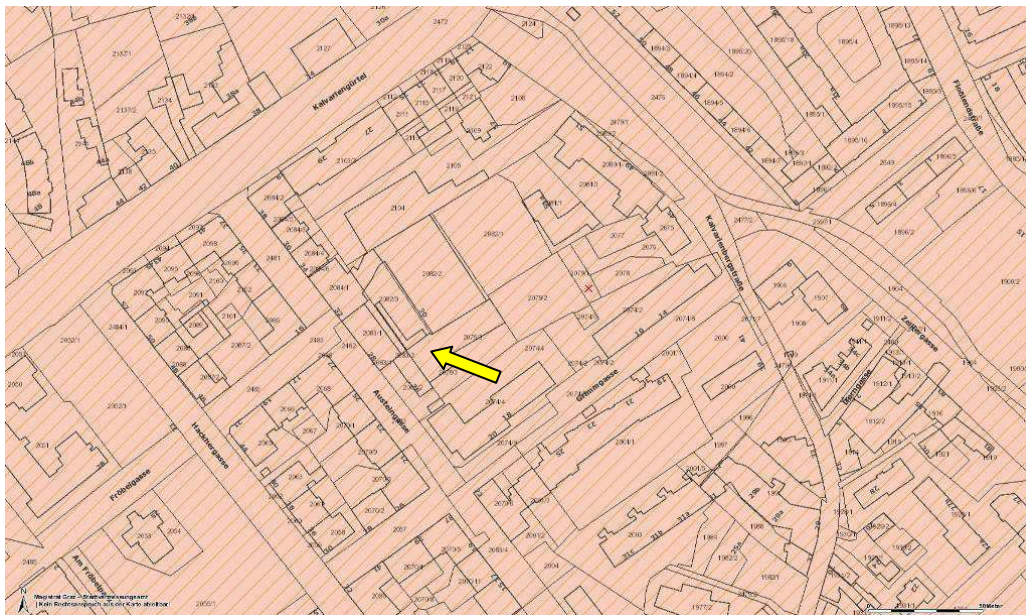
- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.

(8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

„Kernstadt“

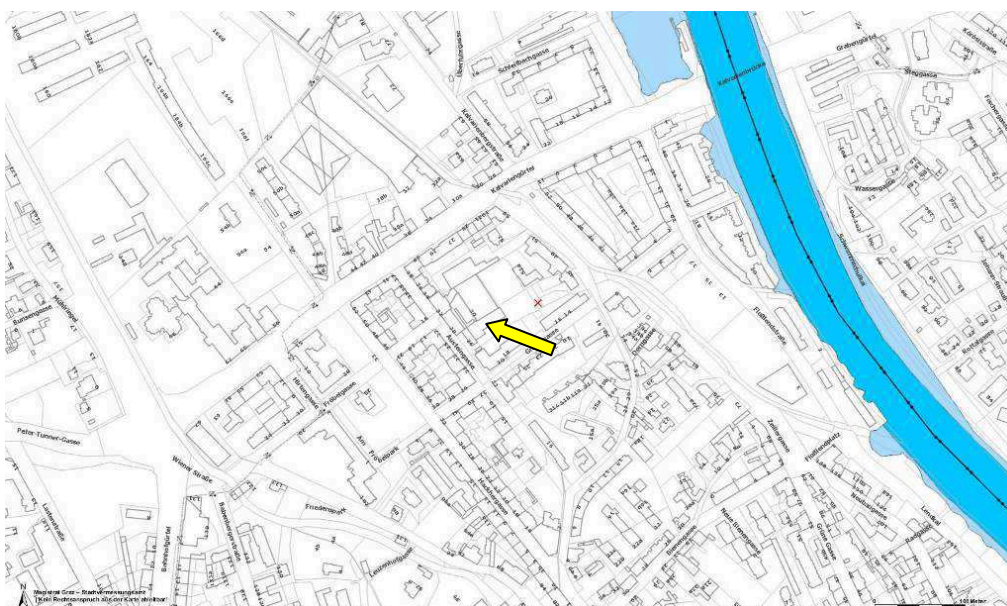


Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

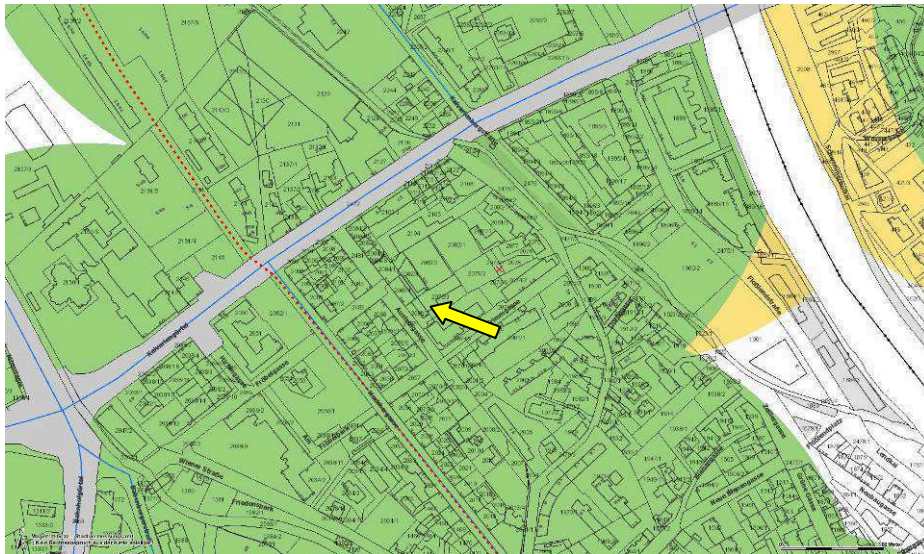
(Landschaftsschutzgebiete, Gefahrenzonen, Überflutungsbereiche, Altstadtsschutzzonen, Wasserschon- Schutzgebiete, Baugrund-Rutschgefahr, Altlastenverdachtsflächen...)



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

- Verkehr (Deckplan 3):
(ÖV Erschließung)



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Austeingasse durch Buslinien in der Hackergasse und am Kalvariengürtel (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

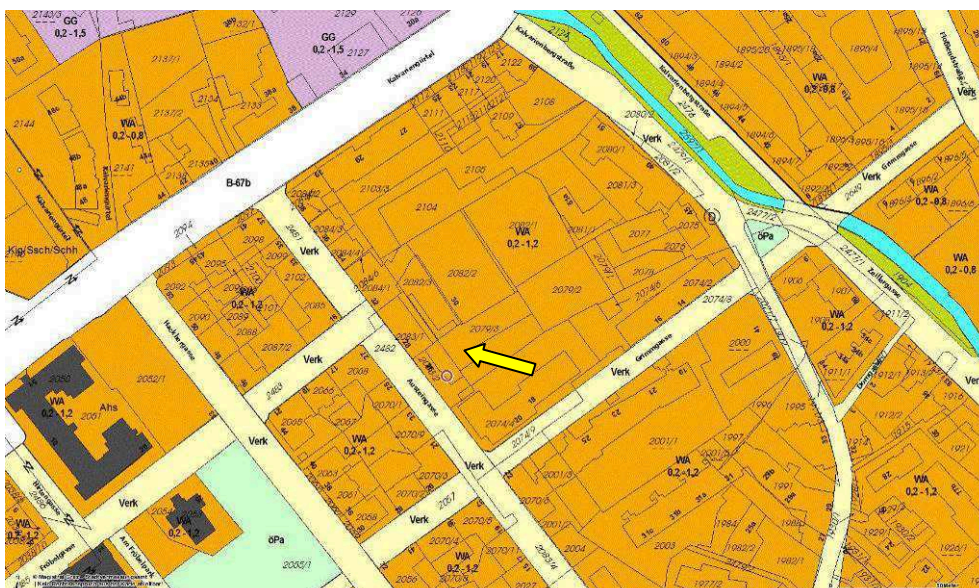
Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im

„Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,2 und gemäß

4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) im

„Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.



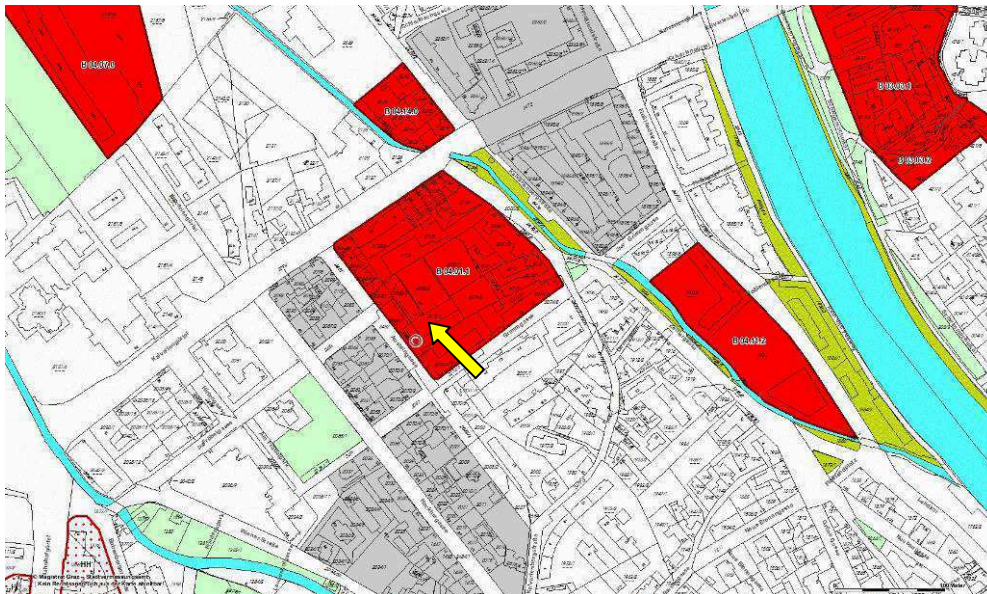
Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan Entwurf-
Auflage.

Der gelbe Pfeil
bezeichnet den
Bauplatz.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM: Nein

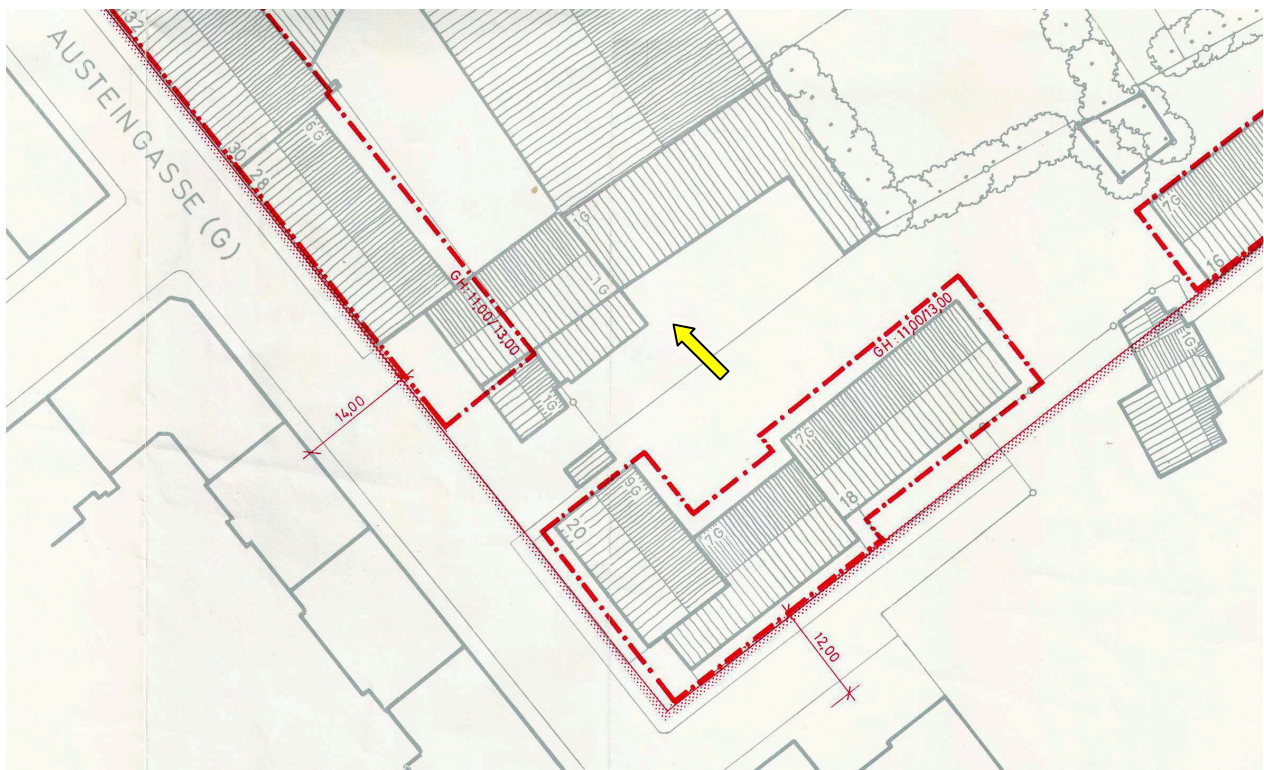
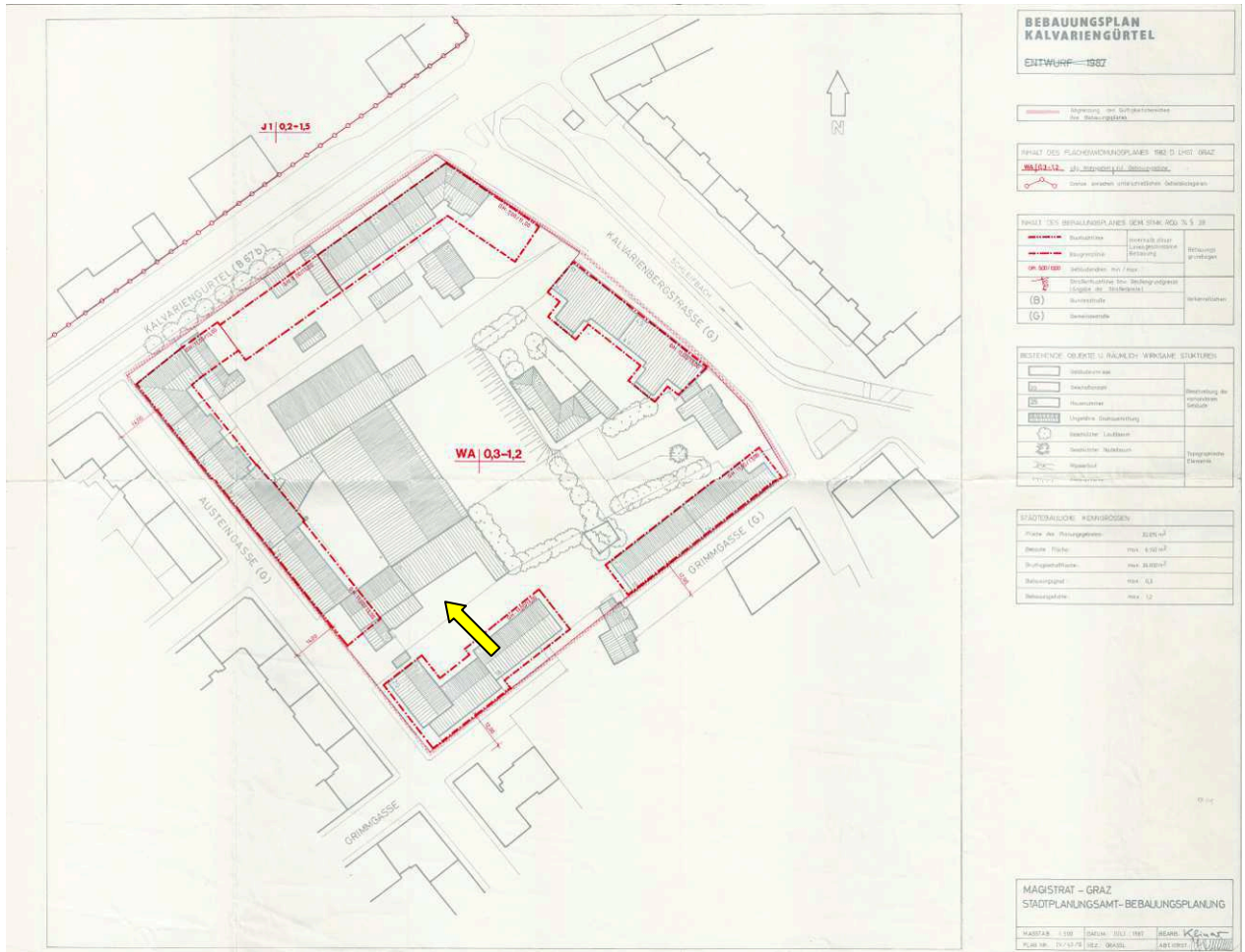
Deckpläne:

- Baulandzonierung (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):



04.01.1 Bebauungsplan „Kalvariengürtel – Kalvarienbergstraße – Grimmgasse - Austeingasse“
(1. Grazer Bebauungsplan).

Der 04.01.0 Bebauungsplan ist seit 19.8.1988 rechtswirksam.



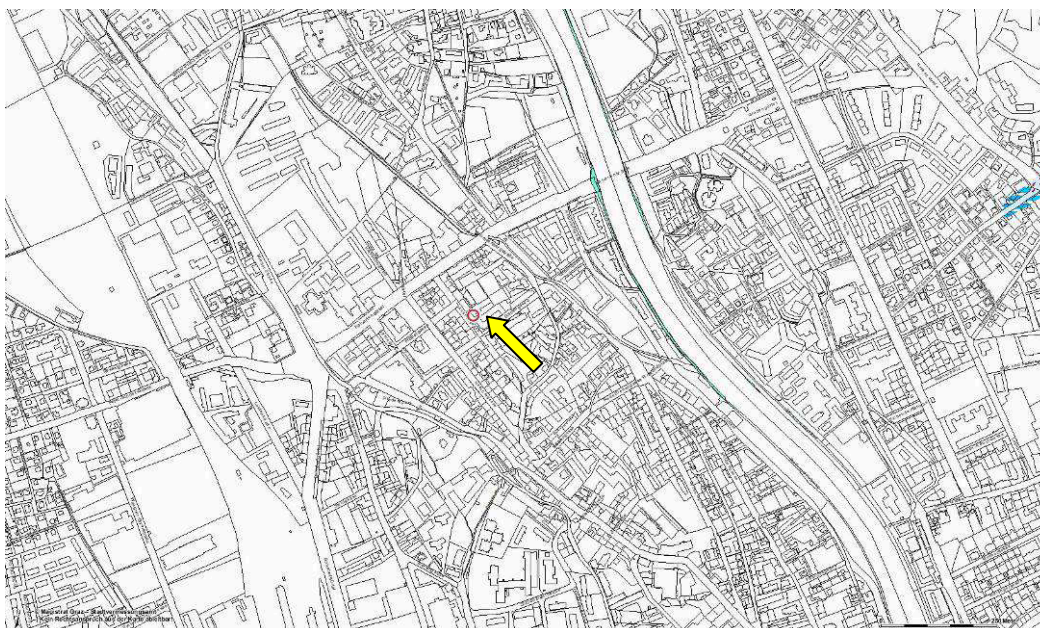
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010

idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 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.

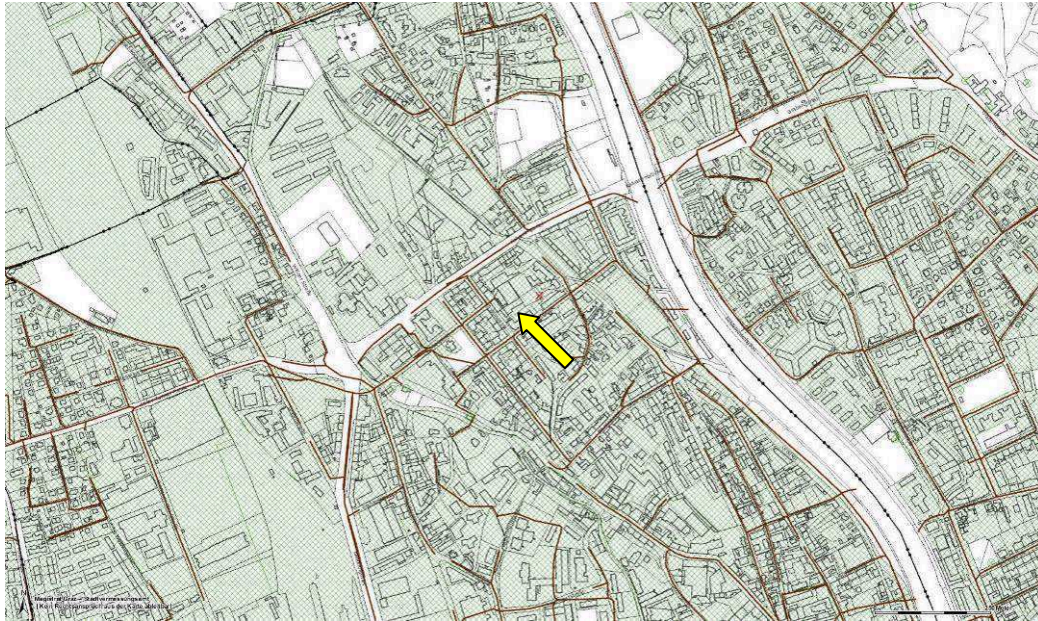


- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):



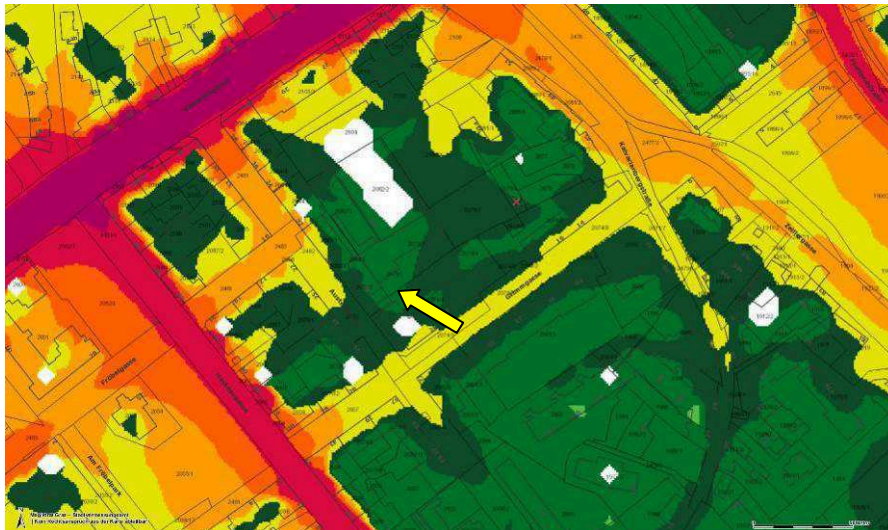
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):



Zentral entsorgt

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



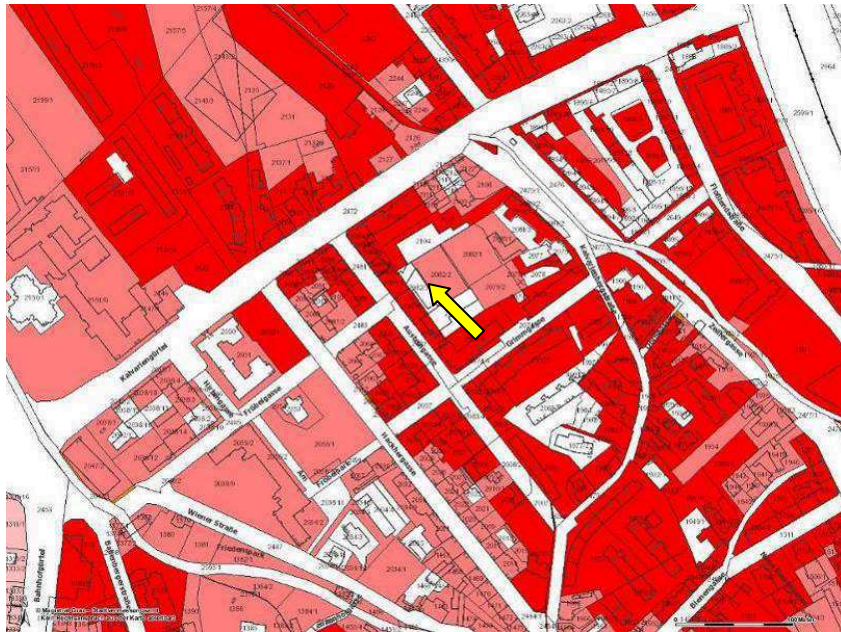
Straßenverkehrslärm

$L_{A,eq}$ in dB (Nacht)

	30 - 35
	35 - 39

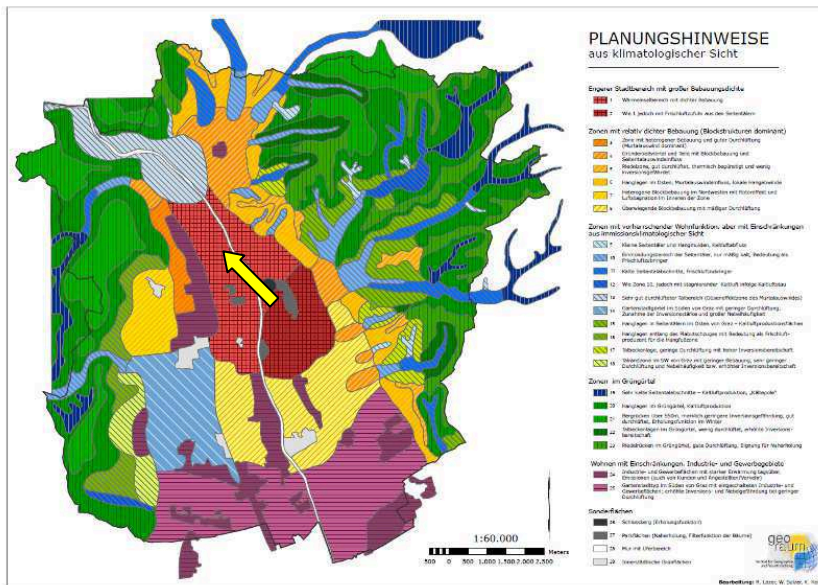
- Nutzungsbeschränkungen(Karte 6):
(Fließpfade, Schutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Verdachtsflächen etc.)
Keine Angaben.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :



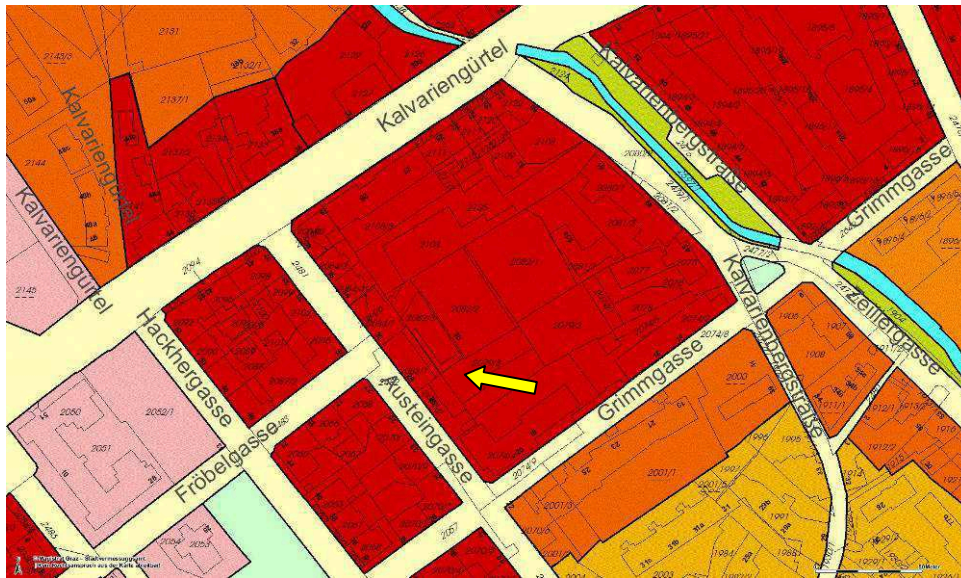
aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2010 bis ca. 2015)

Stadtklimaanalyse:



- Klimatopkarte:
- Wärmeinsel mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwinde
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
- Straßen und Höfe begrünen; Parks als Auflockerung; Flächenentsiegelung

Räumliches Leitbild :



„Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, der Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts“

Zielsetzungen und Maßnahmen:

- Bewahren und Verändern/Ergänzen des städtebaulichen Konzeptes mit der klaren Anordnung straßenbegleitender Bebauung und umschlossenen grünen Innenhöfen
- Hofentkernung, gegebenenfalls Auslagerung gebietsfremder Nutzungen
- Beibehaltung der weitgehend einheitlichen Trauflinie; generelle Anpassung an das Umfeld
- Erhalten des Grünbestandes und Wiedererrichtung von Vorgärten
- Mögliche Überschreitungen der Bebauungsdichte bei Baulückenbebauung
- Versiegelungsgrad unbebauter Flächen max. 40%
- Bauungsweise: geschlossen

GEBIETSCHARAKTER:



Luftbild 1 (2011):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Der gelbe Pfeil
bezeichnet den
Bauplatz.



Luftbild 2/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in xxx-Richtung



Foto 1 :
Blick in nördliche Richtung.



Foto 2 :
Blick in südliche Richtung.

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil von Graz, westlich der Mur und südlich des Kalvariengürtels.

Der Bereich ist geprägt durch die geschlossene Blockrandbebauung der Gründerzeit, Zwischenkriegszeit und des Wiederaufbaus.

Der Altbestand weist überwiegend 4 Geschoße mit ausgebauten bzw. ausbaufähigen Satteldachgeschoßen auf. Die neuzeitlichen Entwicklungen sind 6- bis 9-geschoßig und weisen städtebauliche Defizite auf.

Die Liegenschaft liegt in einem Gebiet, welches durch seine Nahelage zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

Kleinräumige Umgebung - Nachbarliegenschaften:

Im Norden:

An der nordwestlichen Bauplatzgrenze sind mittels Feuermauern angebaut:

an der Straßenfluchtlinie der Austeingasse über eine Tiefe von ca. 12 m ein 6-geschoßiges Wohngebäude mit Traufhöhen von ca. 18,3 m straßenseitig und ca. 18,6 m hofseitig und einer Firsthöhe von ca. 21,9 m;

im Hofinnenbereich ein eingeschossiges Lagergebäude und ein 6-bis 7-geschossiges Garagengebäude mit Traufhöhen von ca. 18,6 m bzw. 20,3 m und einer Firsthöhe von ca. 22,1 m.

Im Süden:

In einem Abstand von ca. 1 m zur gemeinsamen Bauplatzgrenze und einem Abstand von ca. 3 m zur Straßenfluchtlinie der Austeingasse befindet sich ein 9-geschoßiges Wohnhaus mit Traufhöhen von 27,4 m straßenseitig und 27,1 m hofseitig und einer Firsthöhe von ca. 29,4 m. Das Gebäude weist in der Giebelmauer eine Achse untergeordneter Fensteröffnungen auf.

Im Osten:

Östlich grenzt eine Innenhofgartenzone an.

Im Westen:

Südwestlich der Austeingasse befinden sich in geschlossener Bebauungsweise durchwegs 4-geschoßige Wohnhäuser an der Straßenfluchtlinie mit Traufhöhen von ca. 14,5 m und Firsthöhen von ca. 19,2 m.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

Es weist lt. Vermesserplan Kukuvec vom 2.11.2015 entlang der südöstlichen Bauplatzgrenze Bestockung auf: 5 Birken und eine Linde; ein kleinerer Baum befindet sich in der nordwestlichen Bauplatzecke im Nahbereich der Austeingasse.

Die Bäume entlang der südöstlichen Bauplatzgrenze unterliegen der Baumschutzverordnung und sind zu erhalten.

Das Planungsgebiet weist 2 1-gesch. Lager- und Werkstättengebäude an der nordwestlichen Bauplatzgrenze auf. Derzeit wird das Areal überwiegend als Gewerbegelande genutzt. Der Gesamteindruck ist desolat.

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Austeingasse.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu das Planwerk und die §§ 5a und 6a der VO)

Durch die Bebauungsplanteiländerung (Ersichtlichmachung des Bereiches im Bebauungsplan gelb umrandet) soll die Errichtung eines Endgliedes der geschlossenen Bebauung in Form eines 5-geschossigen Baukörpers mit straßenseitig und südostseitig zurückgesetztem, 1- bis 2-gesch. Penthaus auf der Liegenschaft Austeingasse 26/30 ermöglicht werden.

Die Gebäudetiefe ist im nordwestlichen Anschlussbereich abgestimmt auf die Feuermauer des Nachbarhauses Austeingasse 28. Ein hofseitiges Übertreten der Feuermauer wird durch die Bebauungsplanänderung unterbunden.

Zur südöstlichen Bauplatzgrenze wird der baugesetzmäßige Mindestgrenzabstand festgelegt. Dieser beträgt z. B. für einen 7-gesch. Baukörperteil mindestens 9 m.

Abgesehen vom nordwestlichen Anschlussbereich, wird die Baukörpertiefe auf 17,50 m beschränkt.

Die Gebäudehöhen werden auf mindestens 11,00 m und maximal 16,50 m an der Straßenfluchtlinie der Austeingasse, und von dieser 3 m zurückgesetzt, auf maximal 22 m beschränkt.

Die Gesamthöhe der Gebäude wird auf die jeweils maximal zulässige Gebäudehöhe beschränkt. Geringfügige Überschreitungen sind für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten zulässig.

Straßenseitige Laubengänge nicht zulässig. Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig. Balkone dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinie vortreten. Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten. Flachdächer sind zu begrünen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Zufahrt erfolgt von der Austeingasse aus.

Ruhender Verkehr (siehe dazu §§ 7 und 7a der VO):

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten. Bei Neubauten ist je 55 bis 65 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

Je angefangene 40 m² Wohnnutzfläche ist ein witterungsgeschützter Fahrradabstellplatz herzustellen. Je angefangene 250 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz für BesucherInnen herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren, freie überdachte Fahrradabstellplätze im Freien sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig. Fahrradabstellplätze über das Pflichtausmaß gemäß §92(2) Stmk.BG hinausgehend, können, müssen aber nicht überdacht werden. Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien sind nur ohne Überdachung zulässig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7b der VO)

Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume und Grünflächen sind zulässig.

Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die Baumschutzverordnung ist zu beachten.

6. BEGRÜNDUNG

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Jahr 1988 als erster Grazer Bebauungsplan mit der Hauptzielsetzung einer Sicherstellung der Hoffreiflächen beschlossen.

Die Blockrandbebauung wurde, unabhängig von bis zu 9-geschossigen Beständen, auf eine 4-geschossige Bebauung beschränkt. Begründet wurde diese Entscheidung mit der dadurch erzielbaren, zulässigen Bebauungsdichte, bezogen auf das gesamte Bebauungsplanungsgebiet.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde vor ca. 10 Jahren die Baulücke am Kalvariengürtel geschlossen.

Für die Liegenschaft Austeingasse 26/30 wurde seinerzeit nur ein Endglied in sehr geringem Ausmaß von ca. 12 x 14 m festgelegt. Ausschlag gebend war die Berücksichtigung eines Gebäudeabstandes zum südlichen Nachbargebäude Austeingasse 20, welches mit 1 m Grenzabstand den heute erforderlichen Abstand um 10 m unterschreitet. Unter diesen Bedingungen war die zulässige Bebauungsdichte im Flächenwidmungsplan nur unter Miterhaltung des städtebaulich ungünstigen und desolaten Hofbestandes möglich. Der Anreiz für eine Neubebauung war nicht gegeben. Die Liegenschaft ist heute augenscheinlich fehlgenutzt.

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird nun die Errichtung eines städtebaulich eingefügten Neubaus in die vorliegende Baulücke, bei Einhaltung des Grenzabstandes, ermöglicht. Die Hofzone ist dabei, entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept, zu entkernen und zu begrünen.

Der Neubau in Zusammenhang mit der vorgeschriebenen Tiefgaragenerrichtung kann nur bei Abbruch des Baubestandes erfolgen.

Die Bebauungsdichte wird nicht überschritten.

Ein hofseitiges Übertagen der nordwestlichen Feuermauer wird durch die Reduzierung der zulässigen Gebäudetiefe unterbunden.

Die Festlegung der hofseitigen Baugrenzlinie erfolgt in Abstimmung auf die südöstlich bestehende Baugrenzlinie.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1, 2, 3, 8 und 10 der VO)


- Der 04.01.1 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	2016-02-08T15:45:34+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.