

GZ: A 14_ 012465/2013

Bearbeiter: DIⁱⁿ Angelika Lingenhölle-Kohlbachl

05.20.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße -Köstenbaumgasse“

Graz, 25.04.2017

Dok: 05-20_0_ERL

V. Bez., KG Gries

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 12.02.2016 wird von Architekt Kampits als Vertreter der grundbücherlichen Eigentümer der Liegenschaft Grundstück Nr. 1425, 1424/1, 1424/2, 1423/6, 1423/5, der KG 63105 Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Es wird beabsichtigt Kinderbetreuungseinrichtungen, Geschäftsflächen sowie Wohnungen 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- 2,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) mit Einkaufszentrenausschluß“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,8 -2,0.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

Bebauungskonzept von Architekt DI. Werner Kampits für eine mögliche Bebauung der Grundstücke Nr. 1425, 1424/1, 1424/2, 1423/6, 1423/5.

Der Entwurf sieht eine straßenbegleitende Bebauung vor. Der gesamte Bestand soll dafür entfernt werden.

Für die ca.80 neu geschaffenen Wohneinheiten, die Geschäftsflächen sowie Kindergarten und Kinderkrippe soll eine Tiefgarage mit ca. 60 PKW-Abstellplätzen errichtet werden.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen u. a. der A10/8 - Verkehrsplanung und der A 10/5 Abteilung Grünraum- und Gewässer wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die geordnete Siedlungsentwicklung im Gebietsbereich.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 21.9.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.20.0 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 5.10.2016

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 06.10.2016 bis zum 01.12.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.
Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 8. 11.2016 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom **06.10.2016** bis **01.12.2016** langten 3 Einwendungen und 5 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen

In Abstimmung mit der Verkehrsplanung und Abteilung Grünraum- und Gewässer wurde von DI. Rudolf Fruhmann als Straßenplaner und Architekturbüro Kampits für die Karlauerstraße ein Straßengestaltungsplan erarbeitet, welcher einen breiteren Querschnitt mit Radfahrstreifen und Baumpflanzungen vorsieht. Die Angleichung mit diesen Planungen führte zu einer rückversetzten Lage der Straßenfluchtlinie der Köstenbaumgasse und somit einer vergrößerten Abtretungsfläche. Der für eine Bebauung definierte Bereich wurde hofseitig verschoben und zur Präzisierung ein Höhenbezugspunkt festgelegt.

Als Kompensation für die im Bauland liegende Abtretungsfläche wurde eine Erhöhung der Bebauungsdichte von 2,15 auf 2,18 eingeräumt.

Desgleichen wurde auf Anregung der Abteilung Grünraum- und Gewässer der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume erhöht.

Aufgrund der Einwendungserledigungen und unter Einbeziehung des Straßenplanungsprojekt „Karlauerstraße“ hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert.

VERORDNUNG:

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchsten ~~2,15~~ 2,18 festgelegt.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: ~~jeweiliges Gehsteigniveau~~ 347,60 m im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan, Köstenbaumgasse).

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% der Nettobauplatzfläche begrenzt.

Pflanzungen, Bäume

- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von ~~16/18~~-18 | 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

PLANWERK:

Die Straßenfluchtlinie bzw. Baufluchtlinie wurden entlang der Köstenbaumgasse bis zu ca. 2,5 m Richtung Süden verschoben.

Ein Höhenbezugspunkt wurde in der Köstenbaumgasse eingetragen.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt und präzisiert.

Diese Änderungen wurden in einer Anhörung dem bevollmächtigten Vertreter der Grundeigentümer zur Kenntnis gebracht.

Es wurde 1 Einwendung zur Anhörung abgegeben.

Aufgrund der Einwendungs erledigung hat sich der Bebauungsplan nicht geändert.

2. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Gebietsbereich südlich des Griesplatzes.



Luftbild 1 (2015):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die gelbe
Umrandung zeigt das
Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 3.902m² brutto auf und beinhaltet folgende Grundstücke:

Katastralgemeinde: 63105 Gries

Bezirk: Gries

Grundstücke Nr: 1425, 1424/1, 1424/2, 1423/6, und 1423/5

Das Planungsgebiet befindet sich im grundbücherlichen Eigentum einer privaten Person.

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 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam):

Die gelbe Umrandung zeigt das Planungsgebiet.

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

○ Flächenwidmungsplan

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3- 2,0.

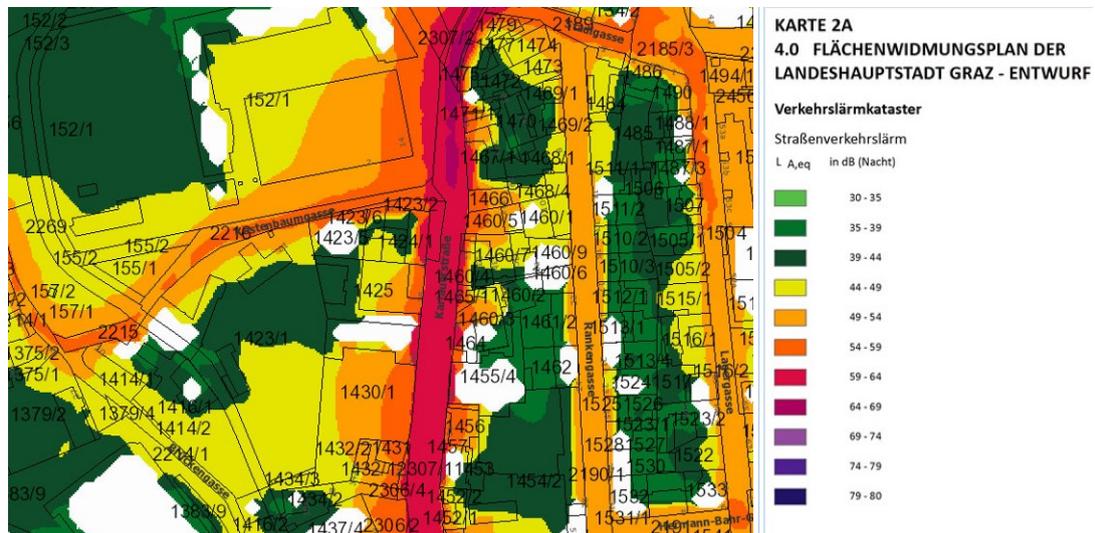
Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), mit Einkaufszentrenauschluß“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0.



Auszug aus dem
3.0
Flächenwidmungs-
plan 2002.

Die gelbe
Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2010 – 2015)

Verordnungen und gesetzliche Bindungen :

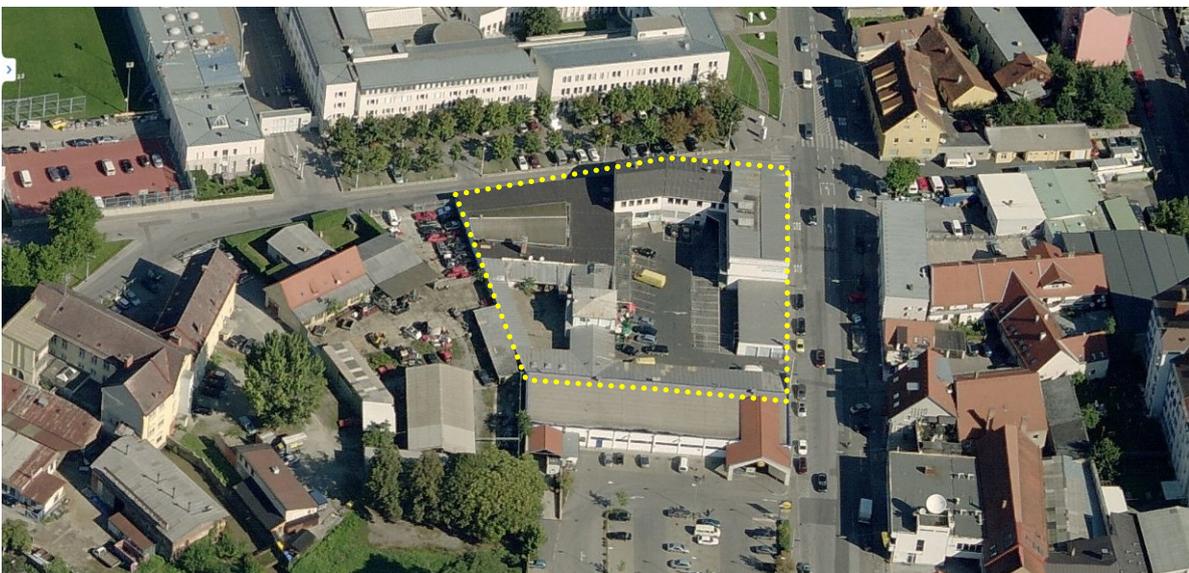
Baumschutzverordnung

Situierung und Umgebung:

Städtebauliche Analyse / Gebietscharakter:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt ca. 150 m südlich des Griesplatzes, welcher eine zentrale Funktion mit zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen einnimmt.



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

Kleinräumige Umgebung:

Im Süden:

Mit Stirnseite zur Karlauerstraße befindet sich hier, gekuppelt über die gesamte Grundstücksgrenze zu Gst.Nr. 1425, ein 1-geschossiger Lebensmittelmarkt mit einer weitläufigen Parkplatzfläche. Südlich daran schließt eine heterogene Bebauung an, welche neben vorstädtischen, alten Wohnhäusern im großen Ausmaß von gewerbliche Nutzungen geprägt ist.

Im Norden:

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 Osten:

Die östliche Seite der Karlauerstraße wird von vorstädtisch, straßenbegleitender Bebauung mit einem großen Ausmaß an gewerblichen Nutzungen, welche sich mit unregelmäßigen Strukturen in die Hofzone zwischen Karlauerstraße und Rankengasse entwickelten, geprägt. Für den Bereich ausgehend von der Stadlgasse bis zur Karlauerstraße 31a gibt es den, in Auflage befindlichen, Bebauungsplan 05.21.0 „Karlauerstraße – Stadlgasse“, welcher den Rahmen für eine geschlossene, städtische Bebauung entlang der Karlauerstraße mit bis zu 5-Geschossen und zusätzlichen Penthouse oder Dachgeschoss vorgibt.

Im Westen:

Im Westen befindet ein weitläufiges Areal mit einem am Mühlgang liegenden Kleinwasserkraftwerk und einigen Lagerhallen.

Topographie/Baumbestand/Bestände

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 20.06.2016 annähernd eben und ist gänzlich unbestockt.

Das Planungsgebiet weist entlang der Straßen 1-bis 2-geschossig Bebauung mit gewerblichen Nutzungen und einer Geschäftsfläche im Eckbereich auf. Um 2 kleine und gänzlich versiegelte Innenhöfe besteht ein Komplex aus Lagerhallen und gewerblichen genutzten Gebäuden, welcher bis zu den Grundgrenzen reicht.

Derzeit wird das Areal vorrangig vom Verein ERfA mit Geschäftsflächen, gewerblichen Flächen und Tischlerei genutzt.

Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen, Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind am ca. 150 m entfernten Griesplatz und im ca. 300 m entfernten Einkaufszentrum „City Park“ vorhanden.

Nächstgelegenen Schulen sind:

- Volksschule Graz Bertha v. Suttner, Lagergasse 41, 8020 Graz, ca. 300 m Entfernung
- Neue Mittelschule Graz Albert Schweitzer, Grieskai 66, 8020 Graz; ca.350 m Entfernung
- BG/BRG Graz Oeverseegasse, Oeverseegasse 28, 8020 Graz; ca. 500 m Entfernung
- BG, BRG Graz Pestalozzistraße, Pestalozzistraße 5, 8010 Graz, ca. 900 m Entfernung
- BHAK, BHASCH Graz Grazbachgasse, Grazbachgasse 71, 8010 Graz, ca. 850 m Entfernung

Die nächstgelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen sind:

- WIKI Kinderkrippe Albert Schweitzer, Albert-Schweitzer-Gasse 38a, 8020 Graz, ca. 200 m Entfernung
- Städtische Kinderkrippe Friedrichgasse, Friedrichgasse 30, 8010 Graz, ca. 800 m Entfernung
- WIKI Kindergarten GGZ, Albert-Schweitzer-Gasse 38a, 8020 Graz, ca. 200 m Entfernung
- Kath. Pfarrkindergarten Karlau, Rankengasse 42, 8020 Graz, ca. 350 m Entfernung
- Städtischer Kindergarten Friedrichgasse, Friedrichgasse 28, 8010 Graz, ca. 800 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 hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Die Entsorgung mit Schmutzwasser hat über das öffentliche Kanalnetz in der Köstenbaumgasse und in der Karlauerstraße zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen oder in einen Vorfluter einzuleiten.

3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-7 der VO)

Entlang der öffentlichen Straßen ist eine durchgehend geschlossene, städtische Bebauung vorgesehen.

Die Höhen orientieren sich dabei an den für den östlichen Bereich der Karlauerstraße vorgesehenen Rahmen für die bauliche Entwicklung.

Innerhalb dieser Höhen ist eine Bebauung mit maximal 5 Geschossen im Bereich Karlauerstraße möglich. Im westlichen Bereich der Köstenbaumgasse sind maximal 4 Geschosse vorgesehen.

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 straßenbegleitenden Bebauung und weitgehende Entsiegelung und Freihaltung des Hofbereiches

Durch die geschlossene Bebauung werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt und ruhige Grünflächen im Inneren erreicht.

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

Bebauungsdichte:

Der erhöhte Bebauungsdichtewert von 2,18 (anstatt 2,0) errechnet sich aus der Kompensation einer Baulandfläche von ca. 318 m², welche für die Verbreiterung der Karlauerstraße und der Köstenbaumgasse 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 werden.

Nutzungen der Gebäude:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 4, 7 und 8 der VO)

Die Zufahrten erfolgen von der Köstenbaumgasse.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen vorgesehen:

Karlauerstraße: Teile von Gst.Nr.: 1425, 1424/1

Köstenbaumgasse: Teile von Gst.Nr.: 1423/5, 1423/6, 1424/2, 1424/1

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgendem Grund:

Verbreiterung des Straßenquerschnittes für die Herstellung breiterer Gehsteige und von Radfahrstreifen sowie für Begrünungen (Baumpflanzungen) im Straßenraum.

Die Sicherung der zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen wurde von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung vorbereitet und vom außerbüchlichen Grundstückseigentümer der Gst.Nr.: 1425, 1423/5, 1423/6, 1424/2, 1424/1 unterzeichnet.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (z. B. Fußwege)dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Im westlichen Hofbereich sind 3 Laubbäume zu pflanzen.

Die Bodenversiegelung wird mit 40%, bezogen auf die Nettobauplatzfläche 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.

6. ALLGEMEINES

- Der 05.20.0 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)

