

A 14_009648_2015

Bearbeiter: DI Wipfler

**07.21.0 Bebauungsplan
„Liebenauer Hauptstraße – Ostbahn“**

VII. Bez., KG Liebenau

Graz, am 07.04.2017

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der Gemeinnützigen Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen GmbH („Gemysag“) als Eigentümerin einer Liegenschaft an der Liebenauer (Grundstück Nr. 293/4 der KG Liebenau) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da ihre Baufläche für eine Wohnbebauung genutzt werden soll und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des Grundstückes beträgt 4.932 m², davon liegen im Bebauungsplangebiet ca. 2.802 m².

Gemäß den Deckplänen 1 (Baulandzonierung) zum 3.22 Flächenwidmungsplan und zum 4.0 Flächenwidmungsplan-2. Entwurf liegt diese Fläche von 2.802 m² in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Der Bauplatz befindet sich dabei in einem bebauungsplanpflichtigen Bereich nahe der Ostbahn, für welchen in Folge der Bebauungsplan erstellt wird und der eine Gesamtgröße von ca. 9.333 m² aufweist.

Für den Bereich wurden Bebauungskonzepte des Architekturbüros DI Manfred Nigitz vorgelegt. Diese wurden vom Stadtplanungsamt geprüft und dem Bebauungsplan teilweise zu Grunde gelegt.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept als Bereich mit zwei Funktionen „Wohnen hoher Dichte“ und „Zentrum“ (infolge des nahen Bezirks- und Stadtteilzentrums Liebenau) ausgewiesen.

Gemäß dem 3.22 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz, 22. Änderung, ist der Bereich als „Aufschließungsgebiet - Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet

(Nutzungsüberlagerung) und Einkaufszentrumausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,2 ausgewiesen.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan-2. Entwurf ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet - Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) und Einkaufszentrumausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,2 ausgewiesen.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Funktionen „Zentrum“ und „Wohngebiet hoher Dichte“ sicherzustellen.

2. Verfahren und Einwendungen

Der 07.21.0 Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 06.10.2016 bis zum 01.12.2016 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt. Am 12.10.2016 fand auch in der HIB Liebenau 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.

Während der Anhörungsfrist langten 3 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen und den Vorbringen bei der Bürgerinformationsveranstaltung wurde der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- Verordnung § 5 (6), Abänderung (fett dargestellt):
Die Rücksprünge der Penthouse-Geschosse haben **im Nordwesten und Nordosten mindestens 1,20 m, ansonsten** mindestens 1,80 m zu betragen.
- Planwerk: ein Baum auf Grundstück Nr. 292/11 entfällt.
- Verordnung § 7 (1), Abänderung (fett dargestellt):
Bei Geschoßwohnbauten ist je **65 m² bis 75 m²** Wohnnutzfläche ein Pkw-Stellplatz in einer Tiefgarage herzustellen (Anm.: laut Auflage je 55 m² bis 75 m²).

Diese Änderungen erfolgten aufgrund der Einwendungen und Vorbringen bei der Bürgerinformationsveranstaltung und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.02 Stadtentwicklungskonzept:
Gemäß dem 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz ist im Gebietsbereich die Ausweisung „Wohngebiet hoher Dichte“ und „Zentrum“ festgelegt.
 - Flächenwidmungsplan – 2002:
Im 3.22 Flächenwidmungsplan 2002, 22. Änderung, der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Aufschließungsgebiet - Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) und Einkaufszentrumausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,2 ausgewiesen.
 - 4.0 Flächenwidmungsplan-2. Entwurf:
Im 4.0 Flächenwidmungsplan-2. Entwurf ist ein „Aufschließungsgebiet - Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) und Einkaufszentrumausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,2 festgelegt. Eine eventuelle Verbreiterung der Eisenbahntrasse im Nordosten ist ersichtlich gemacht.
 - Deckplan 1 (Baulandzonierung):
Es ist durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.
 - Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung):
Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.
 - Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche): nicht betroffen
 - Karte 1 (Abwasserentsorgung): Bauland – kanalisiert
 - Kommunales Energiekonzept: aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme (eine Teilfläche auch: kurz- bis mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme)
 - Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet:
Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Entwicklung:
 - Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
 - innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)Öffentliche Interessen:
 - geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 - Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straßen- und Schienenverkehr)
 - Bebauungsplanpflicht

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt südlich der Merkur-Arena (ehem. Stadion Liebenau) und der Kreuzung Liebenauer Hauptstraße/Ostbahn zwischen der Liebenauer Hauptstraße im Westen und der Ostbahn im Nordosten.

Der Gebietsbereich wird durch straßenbegleitende Bebauung entlang der Liebenauer Hauptstraße und teilweise noch gering genutzten Liegenschaften bestimmt. Dabei stammen die Gebäude aus der Gründerzeit und aus jüngerer Zeit.

Der Gebietsbereich ist infolge seiner nahen Lage zum Zentrum Liebenau als „Zentrum“ und infolge zunehmender Wohnbebauung in diesem Gebiet als „Wohngebiet hoher Dichte“ (= Gebiet mit zwei Funktionen) ausgewiesen.

- Kleinräumige Umgebung:

Im Nordenwesten:

Gebäude der Polizeiinspektion Liebenau; niedriges Wohngebäude; Gewerbeliegenschaft

Im Nordosten:

Die Bahntrasse der Ostbahn (eingleisig); gegenüber der Bahn dann die Rückseite des Einkaufszentrums „Murpark“

Im Osten:

Der Kinderspielplatz der benachbarten Wohnanlage;

Im Südosten:

6-geschossige und 8-geschossige Wohnanlage aus den 70er Jahren mit ca. 114 Eigentümern; weiter im Südosten ebenfalls Wohnanlagen

Im Süden an der Liebenauer Hauptstraße:

2 1/2-geschossiges, markantes Gebäude mit Walmdach (ehemaliges Postgebäude)

Im Südwesten an der Liebenauer Hauptstraße:

zumeist 2 1/2-geschossige, ältere Wohngebäude mit teilweise Geschäftsnutzungen in den Erdgeschossen

- Baubestand im Planungsgebiet

Im Norden:

Grundstück Nr. 292/11: bebaut mit einem älteren Einfamilienwohnhaus

Im Süden:

Grundstück Nr. .62/1: bebaut mit langgestreckten, zumeist 1- bis 2-geschossigen Gewerbebauten (Gewerbehof); diese sind vielfach direkt an den Grundgrenzen situiert.

Nach Aussage des Verfügungsberechtigten über diese Liegenschaft sollen diese Bauten und die Nutzungen noch längere Zeit so bestehen bleiben. Es besteht keine größere Bauabsicht.

- Baubestand am Bauplatz der Antragstellerin

Grundstück Nr. 293/4: bebaut mit älteren Gebäuden (ehemalige Gärtnerei). Für den Westteil des Grundstückes existiert eine aufrechte Baubewilligung für ein 3-geschossiges Gebäude an der Straße und ein 4- bis 5-geschossiges Wohngebäude mit Tiefgarage in der Tiefe des Grundstückes. Dies stellt den ersten Bauabschnitt einer Wohnanlage dar.

Der zweite Bauschnitt soll jetzt nach Erstellung des Bebauungsplanes geplant werden. Es ist wiederum eine Wohnbebauung mit 4 Geschossen plus Penthouse-Geschoß und eine Tiefgarage beabsichtigt.

- Topographie

Das Planungsgebiet ist es annähernd eben; ebenso der Bauplatz der Antragstellerin.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen gut erschlossen. Es besteht eine Nahlage zum Zentrum Liebenau und zum Einkaufszentrum „Murpark“.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet wird durch bestehende Zufahrten von der Liebenauer Hauptstraße aus erschlossen. Ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die Zu- und Abfahrt zum Bauplatz der Gemysag wurde beigebracht. Diesem Gutachten zu Folge „kann sowohl in der Früh- wie auch in der Nachmittags- bzw. Abendspitzenstunde mit einer „guten“ Verkehrsflussqualität entsprechend RSV 03.05.12 für die Hauptströme sowie den nachgeordneten Mischstrom gerechnet werden“ (Zitat).

Öffentlicher Verkehr:

Das Planungsgebiet liegt an der Liebenauer Hauptstraße und die Haltestelle der Buslinie 64 (Stifting – Puntigam) ist ca. 100 m entfernt. Zudem führen hier zahlreiche Regionalbuslinien. Im Osten liegt die Haltestelle „Graz Liebenau/Murpark“ der S-Bahnlinie 3.

Weiter im Osten liegt die Endstation der Straßenbahnlinie 4 beim EZ „Murpark“. Im Westen liegt die Haltestelle der Buslinie 34 (Jakominiplatz – Thondorf) ca. 550 m vom Planungsgebiet entfernt.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in der Liebenauer Hauptstraße. Die Oberflächen- und Dachwässer sind durch ein Entsorgungssystem (Versickerung) abzuleiten.

Gemäß dem „Kommunalen Energiekonzept“ liegt der Bereich in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme (eine Teilfläche auch: kurz- bis mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme).

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin (Grundstück Nr. 293/4):

Der Bebauungsplan ermöglicht die Fortsetzung einer Wohnbebauung mit Tiefgarage in der Höhe von 4 Regelgeschossen plus einem Penthouse-Geschoß, welche im Westen des Grundstückes (außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes) bereits in Bau ist.

Das beabsichtigte neue Gebäude im gegenständlichen Planungsgebiet ist langgestreckt und wird im Nordosten „über Eck“ zu der südlich gelegenen Liegenschaft geführt. Dort kann dann im Sinne einer gekuppelten Bebauung direkt angebaut werden. Somit entsteht eine Schallabschirmung von der Trasse der Ostbahn. Es besteht beim neuen Gebäude ein Baupotential von 37 Wohneinheiten. Der Fachbeirat der Stadt Graz hat das Bauvorhaben positiv begutachtet.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen in ähnlicher Höhe festgelegt.

Im Norden am Grundstück Nr. 292/11:

Hier wird ein ähnliches Gebäude langgestreckt zur Ostbahn (Schallabschirmung) ermöglicht. Das Gebäude kann im Südwesten an die Grundgrenze geführt werden (gekuppelte Bebauung). Daran kann dann wiederum direkt angebaut werden. Im Osten wird ein Schallschutzbauwerk (z.B. eine Glaskonstruktion) in Richtung Bauplatz der Antragstellerin zugelassen.

Im Süden am Grundstück Nr. .62/1:

Hier werden ähnliche Gebäudehöhen festgelegt. Die Baugrenzlinien sind jedoch „weit-gefasster“ festgelegt, da derzeit keine Bauabsicht vorliegt. Der gegebene bauliche Bestand soll nämlich laut Aussage des Verfügungsberechtigten noch längere Zeit in gleicher Art weitergenützt werden.

Es kann jedoch später im Rahmen der Baugrenzlinien und der Bebauungsdichte von maximal 1,2 ebenso eine Wohnbebauung oder eine Mischbebauung (Gewerbe, Büros, Wohnen) hergestellt werden. Dabei können die geplanten Gebäude sodann Nord-Süd oder Ost-West ausgerichtet werden. An die Kuppelung im Norden ist anzubauen. Damit kann dort die Abstandsfläche eingespart werden und es entsteht ein Schallschutz in Richtung der Bahntrasse. Die Baugrenzlinien folgen den Grenzabständen gemäß Baugesetz, nur im Südosten werden 8 m festgelegt, da hier ein gewisser Abstand in Richtung der benachbarten Bebauung zu wahren ist und hier auch die Grünanlagen (bei einer neuen Bebauung) zu liegen kommen werden.

Die Gebäude und auch Zubauten können innerhalb der Baugrenzlinien und der zulässigen Höhen entwickelt werden, wobei die maximale Bebauungsdichte am Bauplatz einzuhalten ist. Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien sind Sanierungen und Umbauten möglich. Der maximale Bebauungsgrad wird mit 0,6 festgelegt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

a. Bauplatz der Antragstellerin:

Hier ist eine Pkw-Parkierung in einer Tiefgarage herzustellen. Dies geschieht durch Verlängerung der Tiefgarage des bereits bewilligten Bauabschnittes 1.

Im Nordwesten und Nordosten ist auf Verlangen der Stadt Graz (ein diesbezüglicher Vertrag wurde bereits erstellt) ein Servitut für einen Gehweg einzuräumen. Ein solcher wäre dann gegeben, wenn es gelingt einen Gehweg entlang der Bahntrasse bis zum Sternäckerweg herzustellen. Der Großteil der dafür benötigten Flächen liegt jedoch außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Für Geschoßwohnbauten und eventuelle Bürogebäude sind Tiefgaragen herzustellen. Für Gewerbenutzungen sind auch oberirdische Parkierungsflächen zulässig.

Die Zufahrten sind im Bestand gegeben.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin:

Der Freibereich wird intensiv begrünt und u.a. für Kinderspielflächen genutzt. Mindestens 4 Pflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen.

Die Flachdächer bei der neuen Bebauung sind zu begrünen.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Nördliches Grundstück:

Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern die von Bebauung freizuhaltenen Flächen. Flachdächer bei neuen Bauführungen sind zu begrünen. Bei neuen Bauführungen sind mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen.

Südliches Grundstück:

Bei neuen Bauführungen sind mindestens 6 Stück Laubbäume zu pflanzen. Zusätzlich ist je 5 oberirdische Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum in Verbindung mit den Stellflächen zu pflanzen. Flachdächer bei neuen Bauführungen sind zu begrünen.

Bei neuen Wohn- oder Bürogebäuden sind mindestens 40 Prozent des Bauplatzes als Grünanlagen oder Kinderspielplätze auszubilden.

7. Aufhebung Aufschließungsgebiet:

Die Anbindung an das öffentliche Gut ist durch die vorhandenen Zufahrten gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt schlüssig nach dem Bebauungskonzept. Die gegebenen Bauplätze werden nicht verändert. Der größte Teil der Kfz-Parkierung erfolgt in Tiefgaragen.

Die Bebauung bietet eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Entlang der Bahntrasse im Nordosten werden längs gerichtete Baukörper angeordnet, welche einen Schallschutz in Richtung Südwesten bieten.

Der Bebauungsplan wird im Sinne der Bebauungsplanpflicht erstellt.

8. ALLGEMEINES

- Der 07.21.0 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 Stadtplanes 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.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

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
(elektr. gefertigt)

Beilage:

- Luftbild: Schrägaufnahme mit Angabe des Bebauungsplangebietes (Quelle Google Maps)



