

14.23.0 Bebauungsplan

„Handelstraße – Absengerstraße –
Dr.-Hans-Kloepfer-Straße – Herbersteinstraße“
XIV. Bez., KG Baierdorf

Graz, 14.06.2018

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Bauansuchen vom 02.05.2017 wurde seitens der C29 Wohnbau GmbH, als Eigentümerin der Liegenschaften 274/1 und 274/9; KG Baierdorf, eine Planung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit zehn Wohneinheiten eingebracht. Für die Liegenschaften ist gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 5.400 m² auf.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 14.03.2018 über die beabsichtigte Auflage des 14.23.0 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 28.03.2018.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 29.03.2018 bis zum 24.05.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 18.04.2018 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 5 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.23.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Die §§ 4 (3) und 6 (2) wurden in der Verordnung des Bebauungsplan-Entwurfes widersprüchlich definiert. Dieser Widerspruch wurde durch den Entfall des § 4 (3) und die Präzisierung des § 6 (2) - wie nachfolgend dargestellt - aufgehoben:

§ 4 BAUGRENZLINIEN

~~(3) — Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie vortreten.~~

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(2) Balkone dürfen nicht über die **straßenseitigen** Baugrenzlinien vortreten.

In Bezug auf die zwischenzeitlich erfolgte Kundmachung des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes und des 4.0 Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft jeweils mit 22.03.2018) wurden die erforderlichen Plangrundlagen (Darstellung der Inhalte des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Bebauungsplan) aktualisiert und die entsprechenden Passagen im Erläuterungsbericht angepasst.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Rechtskraft: 22.03.2018):

§ 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 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.



Ausschnitt aus dem
Entwicklungsplan zum
4.02
Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert
das Planungsgebiet.

○ Deckpläne:

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Grundwasserschongebiet Nr. 1
- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“
 - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.

1.0 Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 08.02.2018, noch nicht rechtskräftig) inkl. Bausperre-Verordnung zum 2. Entwurf des 1.0 Räumlichen Leitbildes:

Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ innerhalb des Teilraumes Nr. 12:

Geschossanzahl:

2-3 Geschosse (siehe Teilraumfestlegung)

Lage zur Straße:

straßenbegleitend, abgerückt

Begrünung:

Einfriedungen max. 1,50 – 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig

Zulässige Parkierungsformen:

Tiefgarage bzw. ins Gebäude integriert, bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar

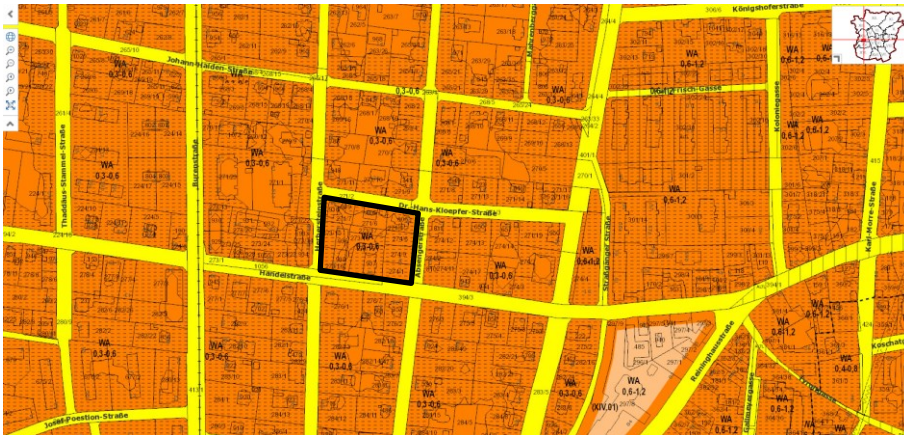
Sonstige Festlegungen:

Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
(Überwiegend) Mittel- langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025)
- 4.0 Flächenwidmungsplan (Rechtskraft: 22.03.2018):

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das gesamte Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,6 ausgewiesen.

Die straßenseitigen Bereiche sind überwiegend als Lärmsanierungsgebiete gekennzeichnet.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

○ Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):

Gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (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. Das Planungsgebiet liegt innerhalb dieser Beschränkungszone.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3):

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

○ Stadtklimaanalyse

- Klimatopkarte: „Sonderzone mit Rezirkulation im Westen von Graz“ (7)
- Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (NW-SE)“ (6)

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Burenstraße im Westen (Trasse der Straßenbahnlinie 7) und der Straßganger Straße im Osten, wenige Straßen nördlich der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 7 in Wetzelsdorf.

Der Gebietsbereich ist überwiegend durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern geprägt, weist jedoch vor allem im Bereich der bedeutsamen Verkehrsachsen (Burenstraße, Handelstraße, Straßganger Straße, ...) auch Wohnanlagen mit drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden auf. Die Straßenzüge im Gebietsbereich sind durch (teilweise beidseitige) Grünflächen mit Baumreihen gestaltet.

- **Topographie und Gebäudebestand innerhalb des Planungsgebietes:**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 12.07.2016 annähernd eben.

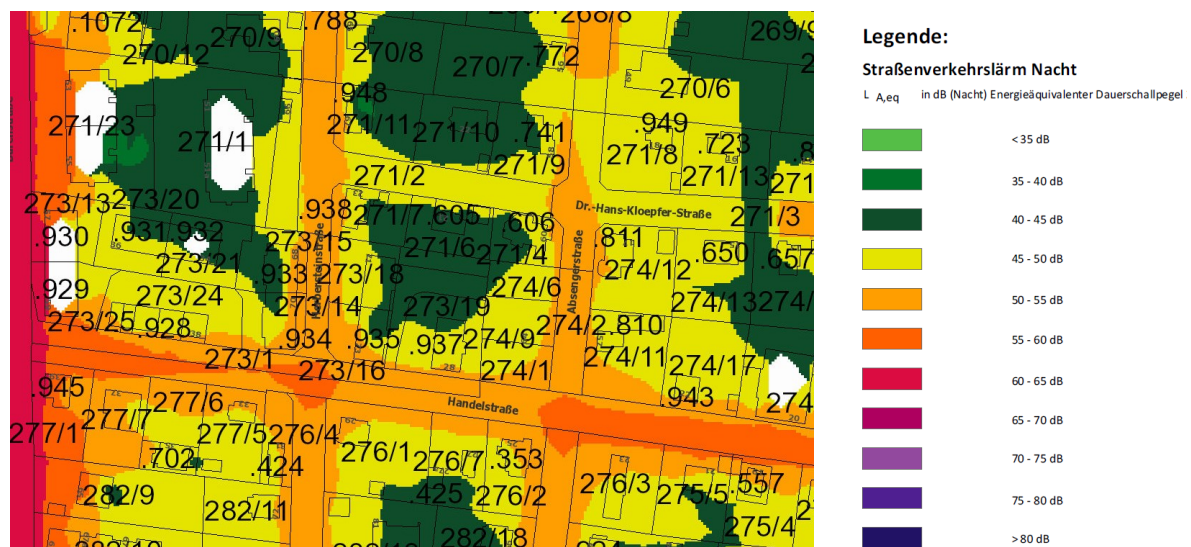
Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut.

Auf den Liegenschaften an der Dr.-Hans-Kloepfer-Straße sind drei Einfamilienhäuser mit straßenseitigen Garagen und rückwärtigen Gärten gegeben. Im südwestlichen Teil des Planungsbereiches ist eine Wohnsiedlung bestehend aus zwei jeweils viergeschossigen Wohnhäusern erkennbar. Die Gebäude sind jeweils in Nord-Südrichtung ausgerichtet, die Freibereiche kommen im Zentrum des Planungsgebietes zu liegen. Die südöstlichen Flächen sind derzeit noch unbebaut.

- **Umwelteinflüsse**

Die straßenseitigen Bereiche sind gem. 4.0 Flächenwidmungsplan überwiegend als Lärmsanierungsgebiete gekennzeichnet.

Wie in der nachstehenden Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der angrenzenden Straßenzüge (ausgenommen Dr.-Hans-Kloepfer-Straße) bis zu 55 dB L_{A,eq} während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.



- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Nächstgelegene Schulen:

VS Graz – Karl Morre/ Karl-Morre-Straße 58/ ca. 750 m Entfernung

VS Graz – Baiern/ Baiernstraße 86/ ca. 775 m Entfernung

NMS Graz – Karl Morre/ Karl-Morre-Straße 58/ ca. 800 m Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

Kindergarten & Kinderkrippe Sim Sala Bim/ Handelstraße 4/ ca. 300 m Entfernung

Städt. Kindergarten Steinbergstraße 8/ ca. 750 m Entfernung

Pfarr-Kindergarten Hl. Schutzengel/ Hauseggerstraße 70/ ca. 600 m Entfernung

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

- Straßenbahnlinie 7

Kategorie 1:

„Innerstädtische Bedienqualität“ - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Im Bereich Herbersteinstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz („Radroute in Tempo 30-Straßen“).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in der Handelstraße (ab Haus Nr. 27 Richtung Osten), der Dr.-Hans-Kloepfer-Straße (ab Haus Nr. 23 Richtung Osten) und in der Herbersteinstraße (ab Haus Nr. 68 Richtung Süden).

Die Dach- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6, 9, 10 der VO)

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich die Errichtung einer maximal dreigeschossigen Bebauung

in Form von freistehenden Gebäuden (Festlegung der offenen oder gekuppelten Bebauungsweise) ermöglicht.

Hierfür wird im vorliegenden Bebauungsplan eine bebaubare Fläche mit einem straßenseitigen Abstand von 2,0 m und einer Tiefe von 14,0 – 20,0 m definiert. Durch diese Festlegung kann die „grüne Mitte“ im Zentrum des Planungsbereiches von Bebauung freigehalten und eine grundsätzliche Durchgrünung erzielt werden.

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

Straßenseitige Laubengänge sind im betreffenden Gebietsbereich (ausgenommen Handelstraße Nr. 23) nicht gegeben. Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein straßenseitiger Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 2,0 m vorgesehen, der ohne weitere Beeinträchtigung durch eventuelle vorkragende Bauteile ausgeführt werden soll. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen Laubengängen sowie über die Baugrenzlinie vortretenden Balkonen daher nicht zulässig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Handelstraße, Absengerstraße, Dr.-Hans-Kloepfer-Straße und Herbersteinstraße begrenzt; die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von diesen angrenzenden Straßen aus.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Kreuzungsbereich Handelstraße - Absengerstraße/ca. 4,50 m²/Eckabschrägung im Kreuzungsbereich

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche) in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzl原因en unterzubringen.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind PKW-Abstellplätze im Freien nur in einem untergeordneten Ausmaß innerhalb der Baugrenzl原因en zulässig.

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 35 m² Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Durch plangraphische Festlegung der Baugrenzl原因en kann die „grüne Mitte“ im Zentrum des Planungsbereiches von Bebauung freigehalten werden.

Um eine intensive Begrünung der Freiflächen und eine grundsätzliche Durchgrünung des Planungsbereiches zu gewährleisten wurde ein Bebauungsgrad von maximal 0,4 sowie eine ökologisch wirksame Überschlüftung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) nicht überbauter Tiefgaragen festgelegt.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 ° sind min. extensiv zu begrünen.

Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen sind im Zuge der nachgereichten Bauverfahren Baumpflanzungen (1 Laubbaum je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche bzw. je 5 PKW-Abstellplätze im Freien) umzusetzen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.23.0 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:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)