

05.28.0 Bebauungsplan
„Brückengasse – Karlauplatz - Fabriksgasse“
V. Bez., KG Gries

Graz, 06.06.2019

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die grundbücherlichen Eigentümer des Grundstückes Nr.: 1410 haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 (rechtskräftig mit 22.03.2018) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) mit Einkaufszentrenausschluß“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,8 -2,0.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 5.381 m² auf.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung im Gebietsbereich.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 14. November 2018 über die beabsichtigte Auflage des 05.28.0 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. November 2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 29. November 2018 bis 31. Jänner 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 13. Dezember 2018 durchgeführt.

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

Bezüglich der Einwendungserledigung und Präzisierung der Inhalte hat sich der 05.28.0 Bebauungsplan „Brückengasse-Karlauplatz-Fabriksgasse“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN, BAUPLÄTZE

- (1) Geschlossene ~~und~~ oder gekuppelte Bebauung
- (3) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig, wobei Flächen die zur Erschließung der Wohnnutzung dienen wie z. B. Eingänge und Stiegenhäuser in diese Flächen integriert werden können.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (2) Laubengänge und Balkone entlang der Baufluchtlinien und entlang der Baugrenzlinien orientiert zum Karlauplatz und der Brückengasse sind nicht zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind gestaltete Flächen entlang des Karlauplatzes, oder Flächen die der Erschließung dienen.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig.

Bei den bestehenden straßenbegleitenden Gebäuden entlang der Fabriksgasse und dem Karlauplatz sind Dachgeschossausbauten zulässig. ~~Es ist dafür ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.~~

PLANWERK:

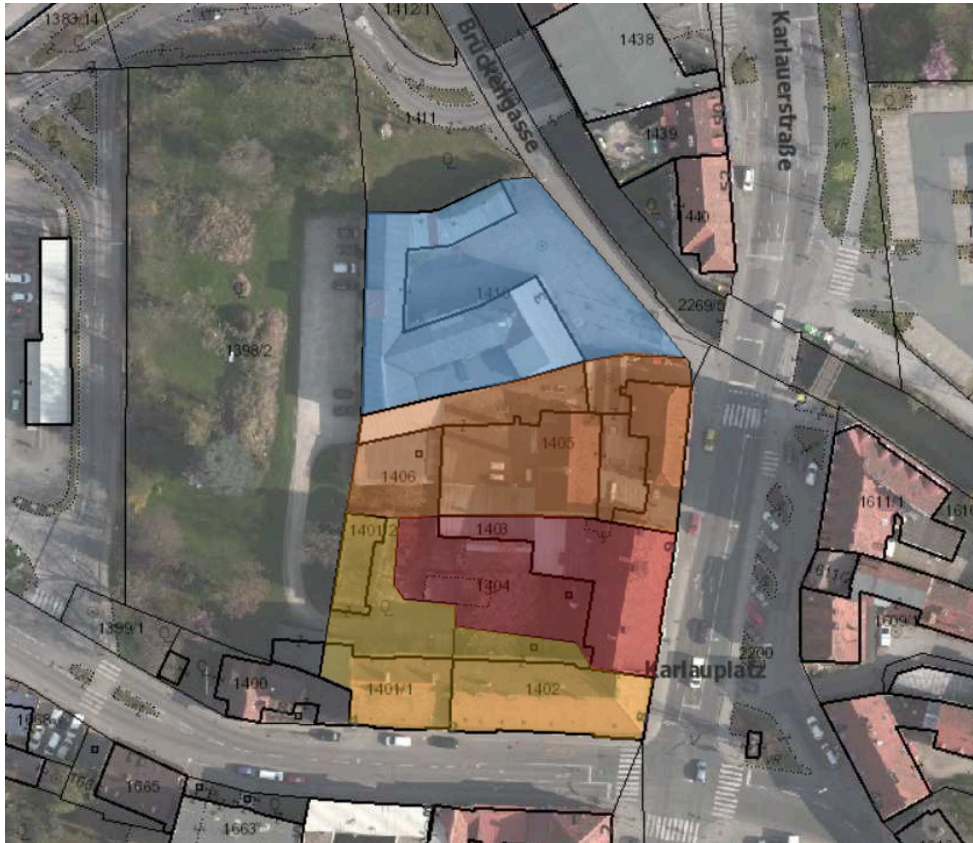
Im Planwerk wurde eine Baufluchtlinie auf den Gst.Nr. 1410 (Bauplatz A) und 1405 (Bauplatz B) in eine Baugrenzlinie umgewandelt.

Entlang der Fabriksgasse wurde die „schraffierte“ Fläche (= Ausschluss von Wohnnutzungen) auf eine Tiefe von 6 m zurückgenommen.

Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer bzw. Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Gesamtfläche von 5.381 m² brutto auf und beinhaltet folgende Grundstücke in der Katastralgemeinde Gries: Nr: 1410, 1401/1,1401/2, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406.



Luftbild 1 (2015) mit Kataster : Auszug aus den Geo-Daten-Graz.

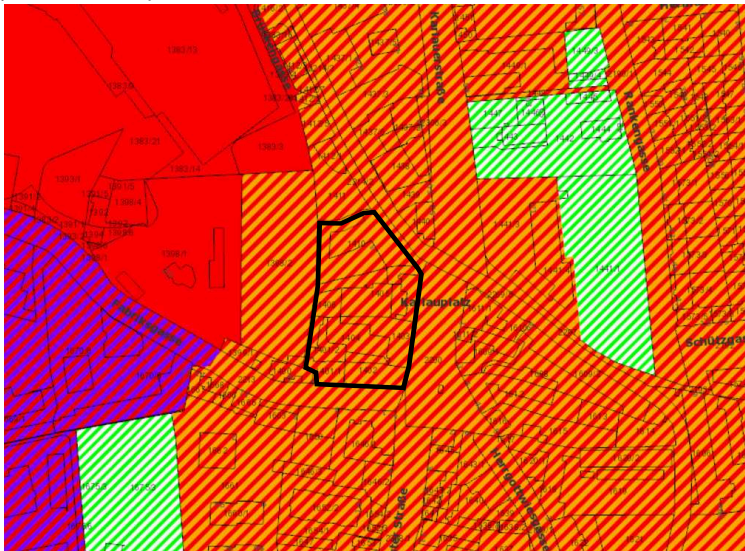
Bücherliche Eigentümer im Planungsgebiet farblich differenziert dargestellt

Das Bebauungsplangebiet steht im grundbücherlichen Eigentum von verschiedenen privaten Personen. Die derzeitigen Eigentumsgrenzen sind dem Luftbild 1 zu entnehmen.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

Für ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet sind folgende Zielsetzungen im 4.0 STEK 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.

§26 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam)

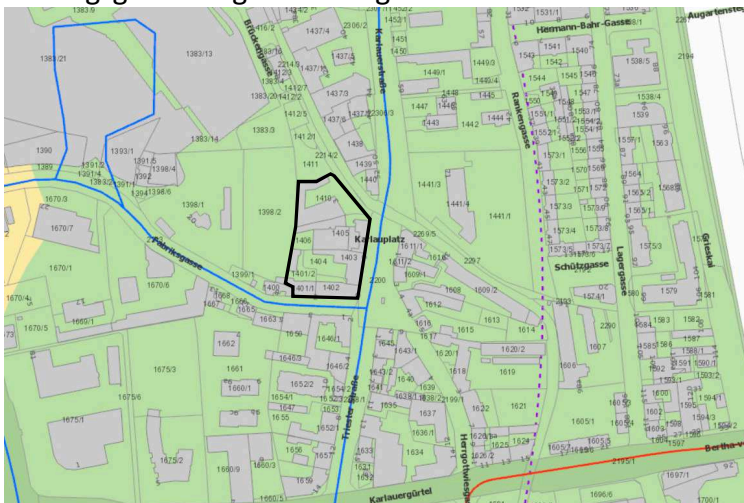
BAULANDDURCHGRÜNUNG

- (21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:
 - Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
 - Intensive Begrünung von Tiefgaragen
Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.
- (22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch
 - Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.
- (24) Forcierung von begrüntem Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch
 - Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1): Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 Abs 3.
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an der Karlauerstraße durch die Buslinien 39 und 67 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Knotens Don Bosco mit 1000m

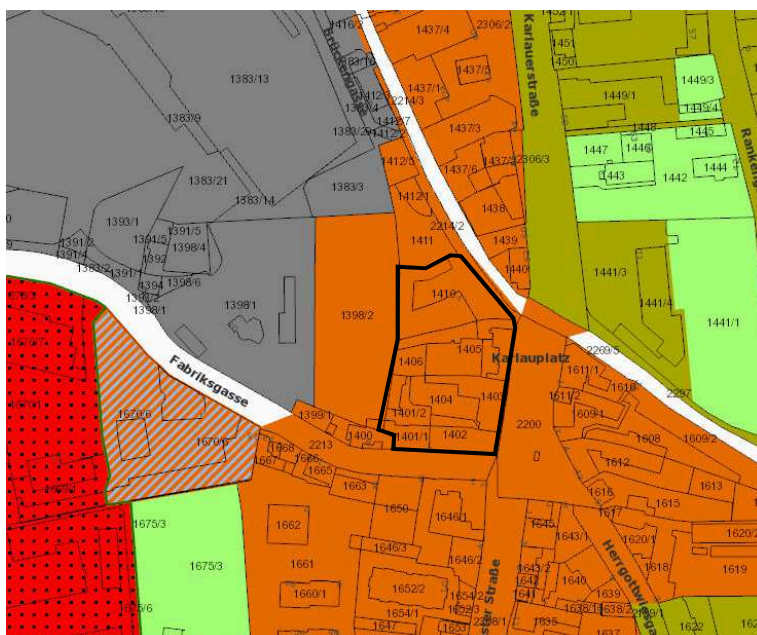


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- Einkaufszentren (Deckplan 5):
Kategorie D: keine Einkaufszentren zulässig

1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild – Entwurf 2. Auflage

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

Bereichstyp: Geschößbau, Teilraum 2: Murvorstadt Lend Gries

Geschoßbau im Teilraum 2 Murvorstadt Lend Gries:

Lage zu Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend;

Schaffung von emissionsbeschützten Freiräumen

Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen- zumindest im straßenseitigen Erdgeschoß

Zulässige Form der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall); allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben, bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.

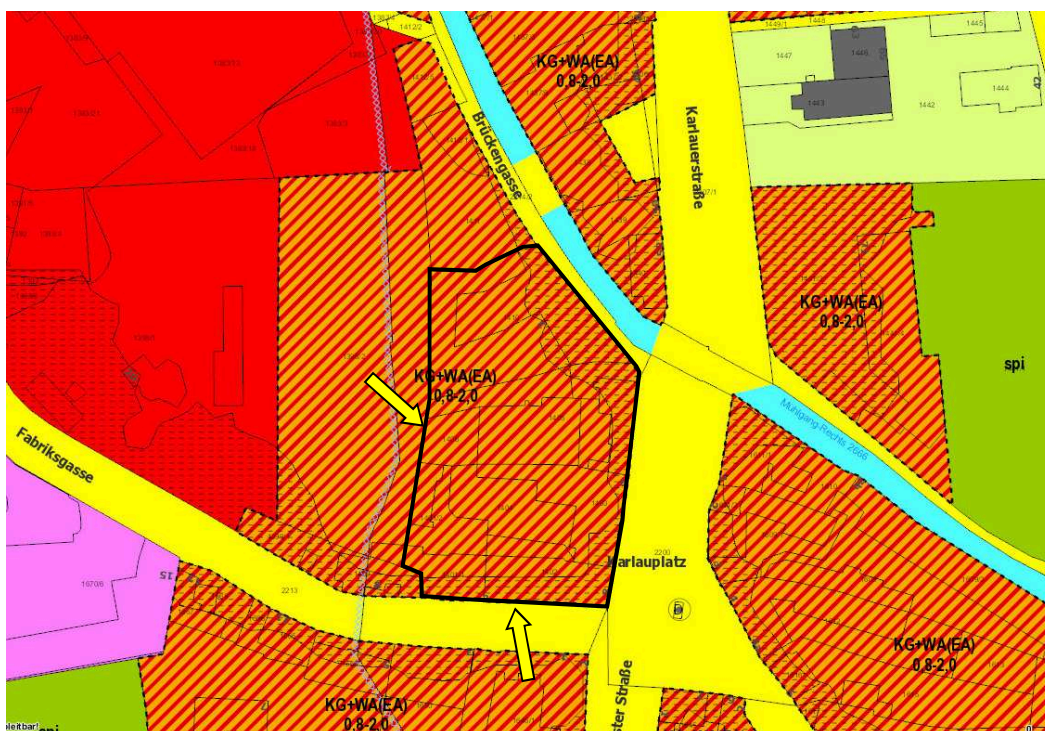
Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und

kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

○ Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), mit Einkaufszentrenausschluß“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die gelben Pfeile bezeichnen das Planungsgebiet

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30StROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

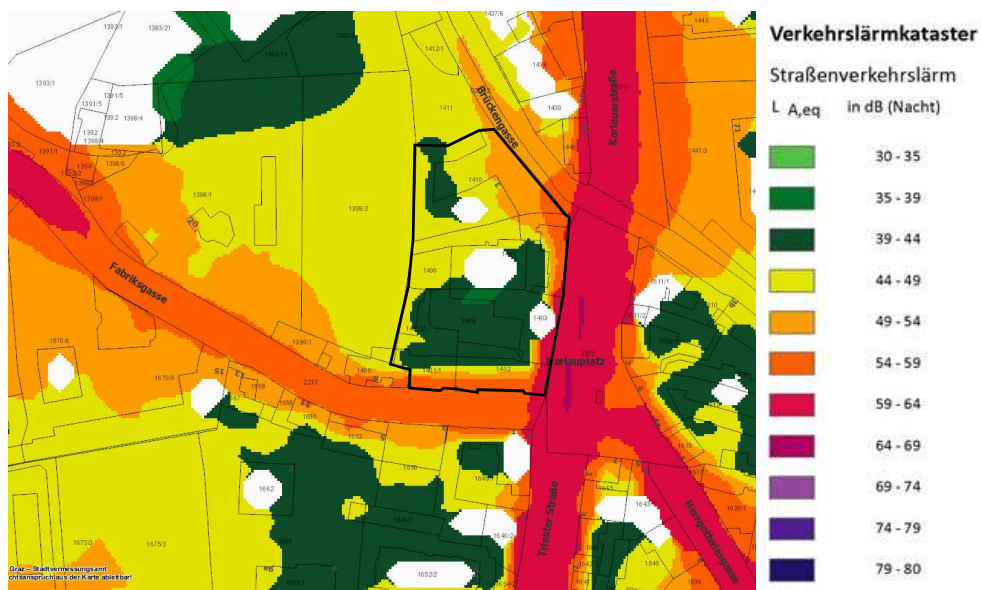
Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Kerngebiete	60	55	50
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1)
Bebauungsplan erforderlich
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
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 Lawinerverbauung (Deckplan 3): kein Hinweis

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):
Hinweis: Verkehrslärm Citypark in Karte nicht erfasst

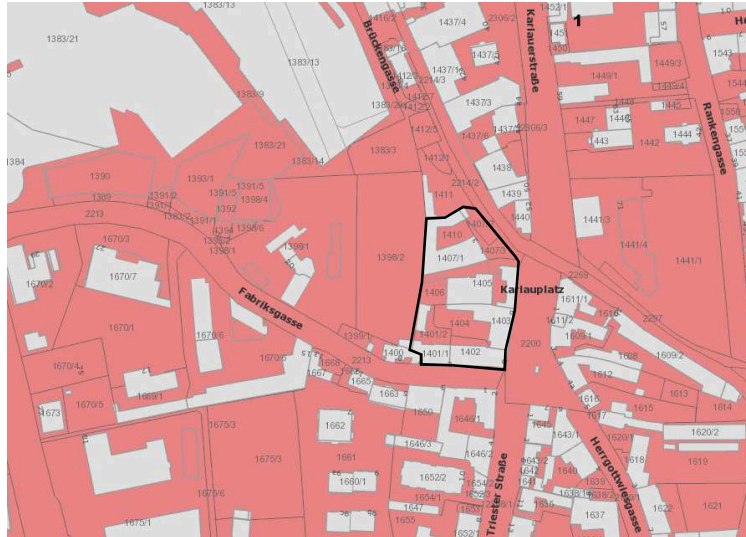


- Fernwärmeanschlussbereiche (Karte 3):
Lage im Fernwärmeanschlussbereich 2012

- o Stadtklimaanalyse:

Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung; nachts Murtalabwinde

Planerische Empfehlung: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen.



Auszug aus der Karte: Klima – Planungshinweise, die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt ca. 500 m südlich des Griesplatzes und ca. 150 m nördlich des Karlaulgürtels und wird neben fragmentarisch vorhandener gründerzeitlicher Bebauung, ebenso von kleinteiligen vorstädtischen Häusern und flächigen gewerblicher Nutzung geprägt.

Zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen und Funktionen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Im westlicher Nahelage befindet sich das Einkaufszentrum „Citypark“.



Luftbild 2 - Schrägaufnahme (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

Kleinräumige Umgebung:

Im Osten bildet der Karlauplatz mit dem mittig gelegenen Denkmal, Grünfläche und Baum einen zentralen Bereich. Die Ostseite des Karlauplatzes wird von vorrangig geschlossener Bebauung mit unterschiedlicher Höhenentwicklung geprägt.

Prägnant wirkt ein über Eck zum Mühlgang verlaufendes, 4-geschossiges, gründerzeitlichen Gebäude mit Altgeschoßhöhen. Daran grenzen südlich vorstädtische Häuser mit 2- bis 3 Geschossen an, wobei die Altbestände zunehmend aufgestockt bzw. durch höhere Neubauten ersetzt werden.

Südlich befindet sich an der Fabriksgasse eine heterogene Straßenrandbebauung mit 2 bis 3 Geschossen. In 2. Reihe zur Straßenrandbebauung befinden sich ohne städtebauliche Ordnung 2 Wohnhochhäuser mit jeweils 12 Geschossen.

Westlich schließt eine große unbebaute Fläche an das Planungsgebiet, welche eine Parkplatzfläche errichtet wurde. Für diese Fläche besteht ebenso die Bebauungsplanpflicht. Unmittelbar an der Fabriksgasse besteht eine kleinteilige Bebauung mit schlechter Bau-substanz vorhanden.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden unmittelbar an das Einkaufszentrum „Citypark“. Getrennt durch eine Grünfläche verläuft in diesem Bereich eine von der Karlauerstraße ausgehende Zufahrt zum Einkaufszentrum.

Nordöstlich verläuft entlang der Brückengasse der Mühlgang. Unmittelbar an die Ost-seite des Mühlganges erstreckt sich fast geschlossen eine 2-geschossige Bebauung mit vorrangig gewerblichen Nutzungen. Im zulaufenden Spitz zwischen Mühlgang und Kar-lauerstraße sind 2 vorstädtische Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden.

- Nutzungen / Bestände:

Karlauplatz 10: Backhaus Strohmayer, erste Erwähnung 1733 (Quelle: Schutzkataster Lau-khardt), 2-geschossig mit Walmdach, Hofseitige Anbauten für den Bäckereibetrieb um 1874, später folgten weitere Zu- und Umbauten, sodass die Liegenschaft beinahe vollflä-chig überbaut ist.

Karlauplatz 9: gründerzeitliches, straßenseitig 3- und hofseitig 4-geschossiges Gebäude mit Satteldach, 1-geschossige, flächige Hofgebäude

Karlauplatz 8 / Fabriksgasse 2: gründerzeitliches, 4-geschossiges Eckgebäude mit Sattel-dach

Fabriksgasse 4: gründerzeitliches, straßenseitig 3- und hofseitig 4-geschossiges Gebäude mit Satteldach

Brückengasse 3: U-förmig bebauter Komplex aus Hallen und gewerblichen Gebäuden mit 1- 2 Geschossen unmittelbar an Grundgrenzen bebaut. Liegenschaft ist beinahe vollkom-men versiegelt.



Luftbild 3 (2015):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.
Die rote Umran-
dung bezeichnet
das Planungsge-
biet

- **Topographie/Baumbestand**
Das Planungsgebiet ist annähernd eben. Ein erhaltenswerter Laubbaum besteht auf der Liegenschaft Karlauplatz 9. Die Bewertung erfolgte von der Abteilung Grünraum- und Gewässer.
- **Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)**
Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen, Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind am ca. 500 m entfernten Griesplatz, entlang der Karlauerstraße und im unmittelbar angrenzendem Einkaufszentrum „City Park“ vorhanden.

Nächstgelegenen Schulen sind:

Volksschule Graz Bertha v. Suttner, Lagergasse 41, 8020 Graz, ca. 600 m Entfernung
 Neue Mittelschule Graz Albert Schweitzer, Grieskai 66, 8020 Graz; ca. 650 m Entfernung
 BG/BRG Graz Oeverseegasse, Oeverseegasse 28, 8020 Graz; ca. 600 m Entfernung
 BHAK, BHASCH Graz Grazbachgasse, Grazbachgasse 71, 8010 Graz, ca. 1000 m Entfernung

Die nächstgelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen sind:

WIKI Kinderkrippe Rankengasse, Rankengasse 42, 8020 Graz, ca. 250 m Entfernung
 Kath. Pfarrkindergarten Karlau, Rankengasse 42, 8020 Graz, ca. 250 m Entfernung
 Interkultureller Bildungsgarten, Schützgasse 20, 8020 Graz, ca. 250 m Entfernung
 WIKI Kinderkrippe Albert Schweitzer, Albert-Schweitzer-Gasse 38a, 8020 Graz, ca. 750 m Entfernung
 WIKI Kindergarten GGZ, Albert-Schweitzer-Gasse 38a, 8020 Graz, ca. 750 m Entfernung

- **Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Radwege)**
Das Planungsgebiet ist mit dem Karlauplatz und der Fabriksgasse an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Durch die Haltestelle in der Karlauerstraße: Karlauer Kirche / Citypark und Karlauplatz 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 Brückengasse besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

- **Entsorgung Abfall**

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 7, 10 der Verordnung)

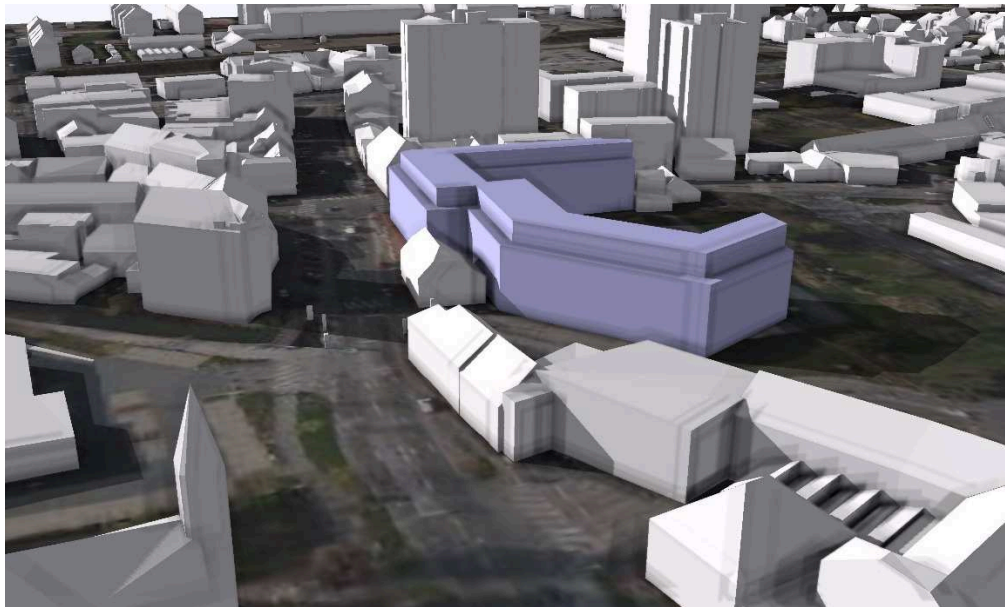
Mit den festgelegten Baugrenz- und Baufluchtlinien soll eine städtische, geschlossene Bebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes ermöglicht werden. Die in Ansätzen bereits vorhandene Blockrandbebauung soll bei einer Neubebauung etwas zurückversetzt erfolgen und bis in die Brückengasse gezogen werden. Die Bebauung endet mit Feuermauern zum westlichen, ebenfalls bebauungsplanpflichtigen Grundstücken, um in weiterer Folge eine vollkommene Schließung des Hofes auf der Westseite zu erreichen.

Durch die geschlossene Anordnung der Gebäude werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt und ein ruhiger Innenhof geschaffen.

Das für den Karlauplatz ortsbildprägende historische Backhaus kann erhalten werden und wird durch die dahinter verlaufende Bauflucht in den Vordergrund gerückt. Durch die rückversetzt angeordnete neue Bebauung entsteht südlich zum Backhaus ein kleiner platzartiger Bereich der durch eine Baumpflanzung aufgewertet wird.

Unmittelbar entlang der Straßen soll durch den Ausschluss von straßenseitigen Laubengängen, Erker und Balkonen städtische Fassaden entstehen. Die festgelegten Maximalhöhen und Geschosshöhen ermöglichen 5 Geschosse und nach einem straßenseitigen Rücksprung vom 2,5 m ein 6. Geschoss. Die Höhen orientieren sich dabei annähernd an die gründerzeitlichen Bestände im Gebietsbereich.

Um im Norden zum Einkaufszentrum und ebenso zwischen Bauplatz B und C gegliederte Fassaden zu erhalten, wurde (bereichsweise) die offene Bebauung an der Grundgrenze festgelegt. Die Abstandsunterschreitung auf Bauplatz A zum Einkaufszentrum dient der Festlegung einer geordneten und geraden Häuserflucht mit Einbeziehung der Anbaumöglichkeit für das östlich angrenzende Grundstück.



3D Darstellung Nr. 1.,
Stadtplanungsamt:
Mögliche Bebauung im
Planungsgebiet unter
Ausschöpfung der max.
zulässigen Bebauungs-
dichte
Blick in Richtung Süden

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

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind unter Bedachtnahme auf das Klein-klima zu begrünen.

Bebauungsgrad:

Für die einzelnen Bauplätze wurde in der Verordnung der Bebauungsgrad festgelegt. Die differenzierte Festlegung von 0,5, 0,45, 0,55 und 0,65 resultiert aus den unterschiedlichen Bauplatzgrößen und Bauplatzzuschnitten bzw. den unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten.

Bebauungsdichte:

Mit der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte kann eine dichte, urbane Bebauung ermöglicht werden. Für den Bauplatz C und Bauplatz D kann im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) die im Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte überschritten werden. Damit

kann bei einer Neuverbauung nach Abzug der Abtretungsflächen, das für eine geschlossene Bebauung charakteristische Volumen für einen durchgehend gefasster Straßenraum auch im Eckbereich ermöglicht werden.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind Abtretungsflächen bzw. Verkehrsflächen bauplatzmindernd zu betrachten.

Bauplatz A: Der erhöhte Bebauungsdichtewert von 2,10 (anstatt 2,0) errechnet sich aus der Kompensation von folgender Flächen:

- Abtretungsfläche von ca. 71 m² welche für die Verbreiterung der Brückengasse erforderlich ist.

Nutzungen der Gebäude:

Über den Karlauplatz verläuft eine wichtige Verkehrsachse. Der öffentliche Raum des Karlauplatzes und entlang der Fabriksgasse ist ebenso für eine frequentierte fußläufige Nutzung ausgelegt. Durch das Fernhalten von Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone sollen einerseits Nutzungskonflikte (Emissionen, Einsicht..) vermieden und andererseits die Anordnung von wohnverträglichen Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzungen gefördert werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 7-8 der Verordnung)

Erschließung:

Die Erschließung der jeweiligen Bauplätze des Planungsgebietes erfolgt von den angrenzenden öffentlichen Straßen. Für den Bauplatz A wurde im Plan die Lage der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage festgelegt. Für die restlichen Bauplätze erfolgt die Festlegung der Lage der jeweiligen Zu- und Abfahrten jeweils im Bauverfahren nach verkehrstechnischen Kriterien.

Für die Verbreiterung des Fuß- und Radweges Brückengasse ist eine Abtretungsfläche im Ausmaß von insgesamt ca. 71 m² erforderlich.

Für die Sicherung dieser Flächen von übergeordneter Bedeutung wurde von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung vorbereitet und von den Grundstückseigentümern des Bauplatzes A unterzeichnet.

Für die Errichtung eines Radweges soll die Fabriksgasse und der Karlauplatz verbreitert werden. Dafür sind folgende Abtretungsflächen erforderlich:

Bauplatz B ca. 14 m²

Bauplatz C ca. 42 m²

Bauplatz D ca. 145 m²

PKW-Stellplätze / Tiefgaragen

PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.

Bei Neubauten ist je 65 -75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist im Planungsgebiet und / oder im westlichen angrenzenden Grundstück 1398/2 möglich.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen bzw. 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z2 ein Fahrradabstellplatz für sonstige Nutzungen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze im Hauptgebäude integriert zu errichten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 und 9 der VO)

Mit der Pflanzung einer Reihe von mittelkronigen Laubbäumen entlang der Brückengasse wird das Ziel einer attraktiven Wegeführung aufgenommen.

Im Plan wurden Baumstandorte für großkronigen und mittelkronigen Laubbäume eingetragen. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Um eine intensive Durchgrünung zu erhalten, sind alle nicht bebauten Hofflächen im Ausmaß von 250 m² mit einem Laubbaum zu bepflanzen.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

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

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) auszuführen.

Die oberste Decke der freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von 1,0 m und bei großkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten.

Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.

Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §9 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse zulässig.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 05.28.0 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

(elektronisch unterschrieben)