

05.34.0 Bebauungsplan

„Karlauerstraße – Rankengasse Süd“
V. Bez., KG Gries

Graz, 04.07.2019

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die bürgerliche Eigentümerin der Grundstücke Nr.: 1454/2 (vormalig 1454/2, 1450, 1451, 1452/1 und 1452/2) – Immobilienvermietungsgesellschaft A. Obad KG, sowie die außerbürgerlichen Eigentümer Karlauerstraße 5 Projektentwicklungs GmbH & Co KG und Rankengasse 28 Projektentwicklungs GmbH & Co KG haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 (rechtskräftig mit 22.03.2018) liegt das Bebauungsplanangebot im „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) mit Einkaufszentrenausschluß“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,8 -2,5.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 16.383 m² auf.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

Bebauungskonzept von Architekt DI. Neuwirth für eine mögliche Bebauung der Grundstücke Nr. 1454/2

Der Entwurf sieht eine straßenbegleitende Bebauung mit 5 bis 7 Geschossen entlang der Karlauerstraße und Rankengasse vor. Entlang der Karlauerstraße sind im Erdgeschoß Geschäftsnutzungen vorgesehen.

Der gesamte Bestand soll entfernt werden.

Für die ca. 300 neu geschaffenen Wohneinheiten, die Geschäftsflächen soll eine Tiefgarage mit ca. 150 PKW-Abstellplätzen errichtet werden.

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 19. September 2018 über die beabsichtigte Auflage des 05.34.0 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 3. Oktober 2018.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 4. Oktober 2018 bis zum 29. November 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 15. Oktober 2018 im Geriatriischen Gesundheitszentrum stattgefunden.

Während der Auflagefrist langten 5 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Eine Einwendung langte 7 Wochen nach Ende der Auflagefrist ein und wurde nicht mehr bearbeitet.

Bezüglich der Einwendungserledigung und Präzisierung der Inhalte hat sich der 05.34.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße – Rankengasse Süd“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN, BAUPLÄTZE

- (4) 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 Stiegehäuser in diese Flächen integriert werden können.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

Über die Baufluchtlinien vortretende Balkone sind nur in der Rankengasse im Bereich der Vorgartenzone im Ausmaß von jeweils max. 1,50 m Tiefe und von max. ~~1,80 m~~ 2,10 m Breite und über max. $\frac{1}{3}$ der rückversetzten Gebäudefront je Geschoss zulässig.

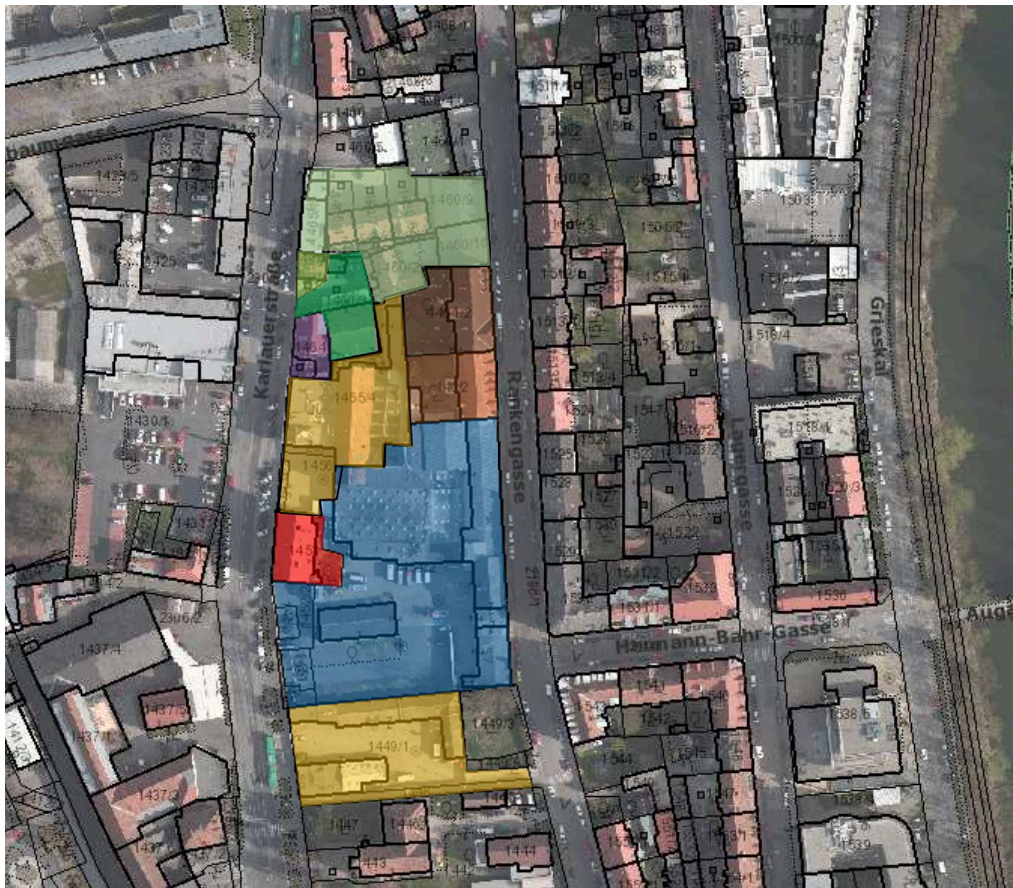
PLANWERK:

Im Planwerk wurde lediglich eine Bemaßung ergänzt.

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

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Gebietsbereich südlich des Griesplatzes.



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

Bücherliche Eigentü-
mer im Planungsge-
biet farblich differen-
ziert dargestellt

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Gesamtfläche von 16.383 m² brutto auf und beinhaltet folgende Grundstücke in der Kastralgemeinde Gries:

Grundstücke Nr: 1454/2, 1449/1, 1453, 162, 1461/2,
1455/4, 1456, 1457, 1460/7, 1460/6, 1460/9, 1460/10,
1460/2, 1465/1, 1460/4, 1465/2, 1460/3, 1464

Das Planungsgebiet für das Bebauungskonzept der UBM / NHD umfasst die Grundstücke Nr. 1454/2, (vormalig 1454/2, 1452/2, 1452/1, 1451, 1450) der KG 63105 Gries mit ca. 6.183 m².

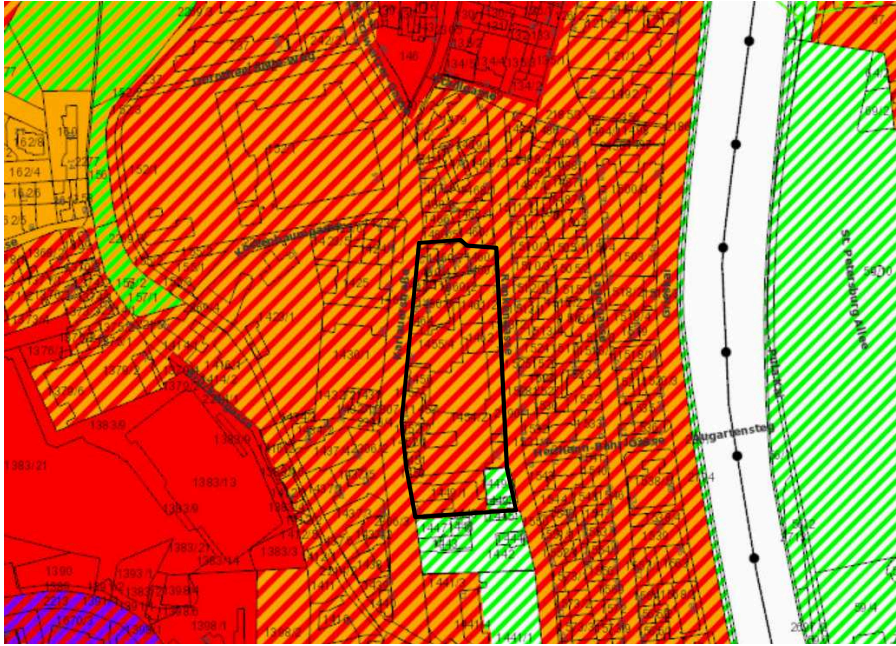
Das Bebauungsplangebiet steht im grundbücherlichen Eigentum von verschiedenen privaten und juristischen Personen.

Die derzeitigen Eigentums Grenzen sind dem Luftbild 1 zu entnehmen, wobei das Planungsgebiet des Bebauungskonzeptes blau unterlegt wurde.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“



Auszug aus dem 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept

Die schwarze Um-
randung 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 begrünten 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):

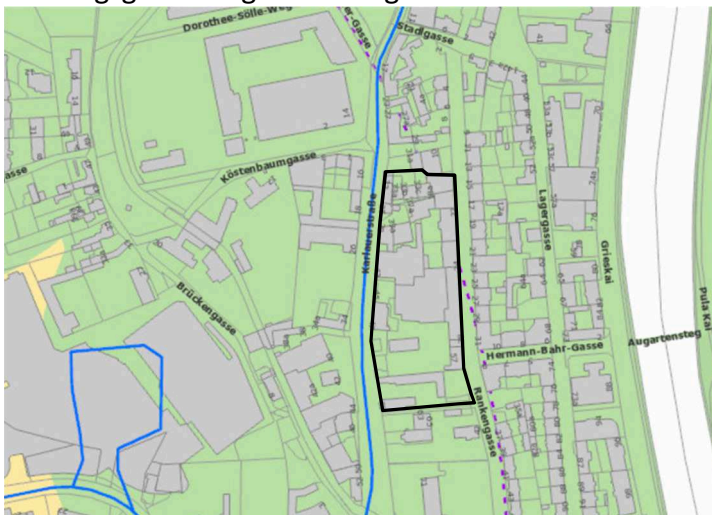
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„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):

Bereichstyp: Blockrandbebauung, Teilraum 2: Murvorstadt Lend Gries



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild –
Entwurf 2. Auflage

Die schwarze Umran-
dung bezeichnet das
Planungsgebiet

Blockrandbebauung: geschlossene Bauungsweise;
Lage zu Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend;
Zulässige Form der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall);
keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten.
Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen, offenen Erschließungen,
Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

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 2,5.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan.

Die gelben Pfeile be-
zeichnen das Planungs-
gebiet

§ 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)
Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

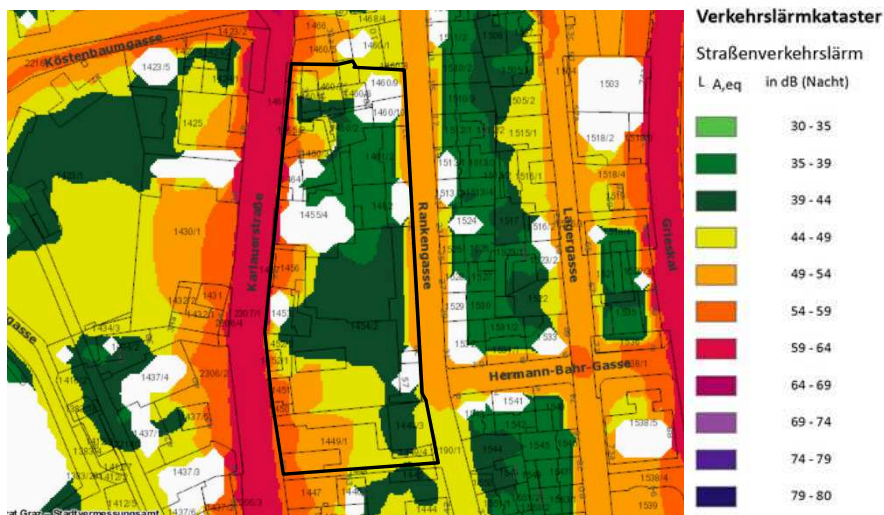
Innenhöfe und Vorgärten:

- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung.
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.
- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.
- Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.
- Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBI 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 Lawinverbauung (Deckplan 3): kein Hinweis

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
im kommunalen Entsorgungsbereich

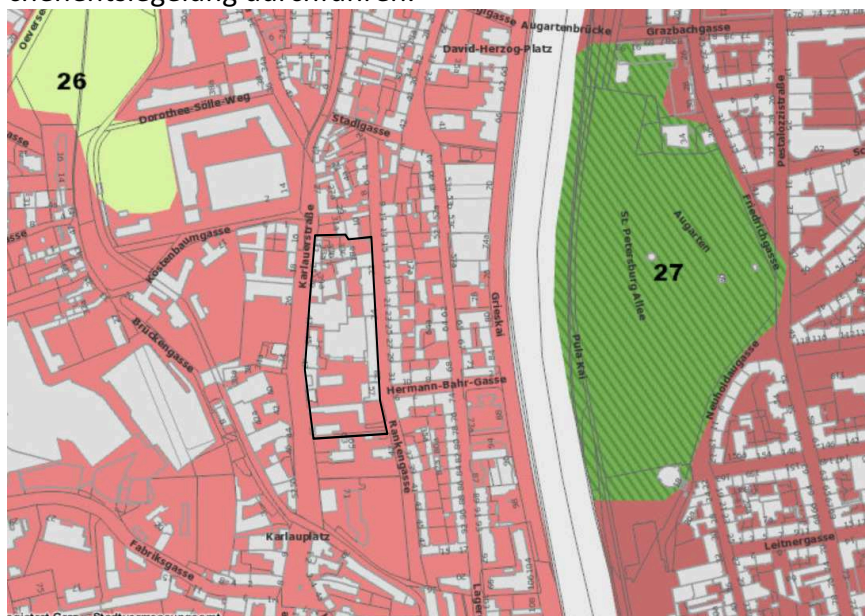
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



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. 300 m südlich des Griesplatzes, welcher eine zentrale Funktion mit zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen einnimmt.

Die vom Stadtkern ausgehende gründerzeitliche Bebauung ist im Bereich des Planungsgebietes nur fragmentarisch in der Rankengasse und Karlauerstraße vorhanden.

Dazwischen entwickelten sich flächige, gewerbliche Nutzungen neben unregelmäßigen, vorstädtischen Kleinstrukturen mit einem Mix aus Wohnen, Gewerbe, Lager und Garagegebäuden ohne städtebauliche Ordnung.

Kleinräumige Umgebung:

Nördlich des Planungsgebietes:

Für den unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich bis zur Stadlgasse existiert der 05.21.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße – Rankengasse“, welche eine geschlossene, städtische Bebauung mit Entkernung des Innenhofes vorsieht. Gemäß des im Bebauungsplan verordneten Rahmens wurde ausgehend von der Karlauerstraße über die Stadlgasse bis Rankengasse bereits eine 5-6 geschossige Bebauung errichtet. Während an der Rankengasse mit Anbindung an gründerzeitliche Bestände bereits eine weitgehend, geschlossene Bebauung bereits vorhanden ist, bestehen in anderen Bereichen noch kleinteilige, vorstädtische Strukturen.

Östlich des Planungsgebietes:

Die östliche Seite der Rankengasse wird von durchgehend straßenbegleitender, gründerzeitlicher Bebauung mit 3 bis 4 Geschossen charakterisiert. Die Bebauung weist gründerzeitliche Geschosshöhen, über weite Abschnitte annähernd durchgehende Traufenlinien und städtische Fassaden auf. Ausnahmen bilden dabei die Gebäude Rankengasse 29 mit 6 Geschossen und Rankengasse 31 mit 5 Geschossen.

Südlich des Planungsgebietes:

Südlich befindet sich die Pfarre Karlau mit Kirche, Pfarrhaus und Kindergarten. Die Gebäude sind in weitgehend mit gestalteten Gartenflächen umgeben.

Westlich des Planungsgebietes:

Im Eckbereich Köstenbaumgasse zur Karlauerstraße besteht eine 1-bis 2-geschossige Bebauung entlang der Straßen mit Geschäftsflächen und gewerblichen Nutzungen. Um 2 kleine und gänzlich versiegelte Innenhöfe besteht ein Komplex aus Lagerhallen und gewerblichen genutzten Gebäuden, welcher bis zu den Grundgrenzen reicht.

Für dieses Gebiet existiert der 05.20.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße – Köstenbaumgasse“, welcher entlang der Straßen eine geschlossene, 5-geschossige Bebauung mit Entkernung und Entsiegelung des Innenhofes vorsieht. Angrenzend reihen sich Richtung Süden ein 1-geschossiger Lebensmittelmarkt mit einer weitläufigen Parkplatzfläche sowie weiter südlich ein Gebäudekomplex aus max. 2-geschossigen Gebäuden mit vorrangig gewerblichen Nutzungen ohne städtebauliche Ordnung. Die Gebäude schließen dabei teilweise im Westen unmittelbar an den Mühlgang an. Bestimmend im Straßenraum ist eine Tankstelle und weiter südlich eine überbaute Einfahrt zum Citypark.

- **Nutzungen / Bestände:**

Neben vorstädtischen Kleinhäusern und gewerblichen Bauten mit 2 bis max. 3 Geschossen entlang der Karlauerstraße und im Inneren des Planungsgebietes ist insbesondere der südliche Bereich mit großflächigen, gewerblich genutzten Hallen und Gebäuden bebaut. Die Liegenschaften weisen große Parkplatzflächen auf und sind weitgehend versiegelt. Ausnahmen bilden folgende 3 Häuser, welcher einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung mit teils Altgeschoßhöhen zuzuordnen sind:

Karlauerstraße 47: 4 Geschosse, Gebäudehöhe: 16,45 m, Gesamthöhe: 21,85m

Rankengasse 22: 4 Geschosse, Gebäudehöhe: 16,40 m, Gesamthöhe: 22,10 m

Rankengasse 24: 5 Geschosse, Gebäudehöhe: 16,40 m, Gesamthöhe: 21,30 m

(Hinweis: Höhen gemäß Luftbildauswertung 2015 der Stadtvermessung Graz)

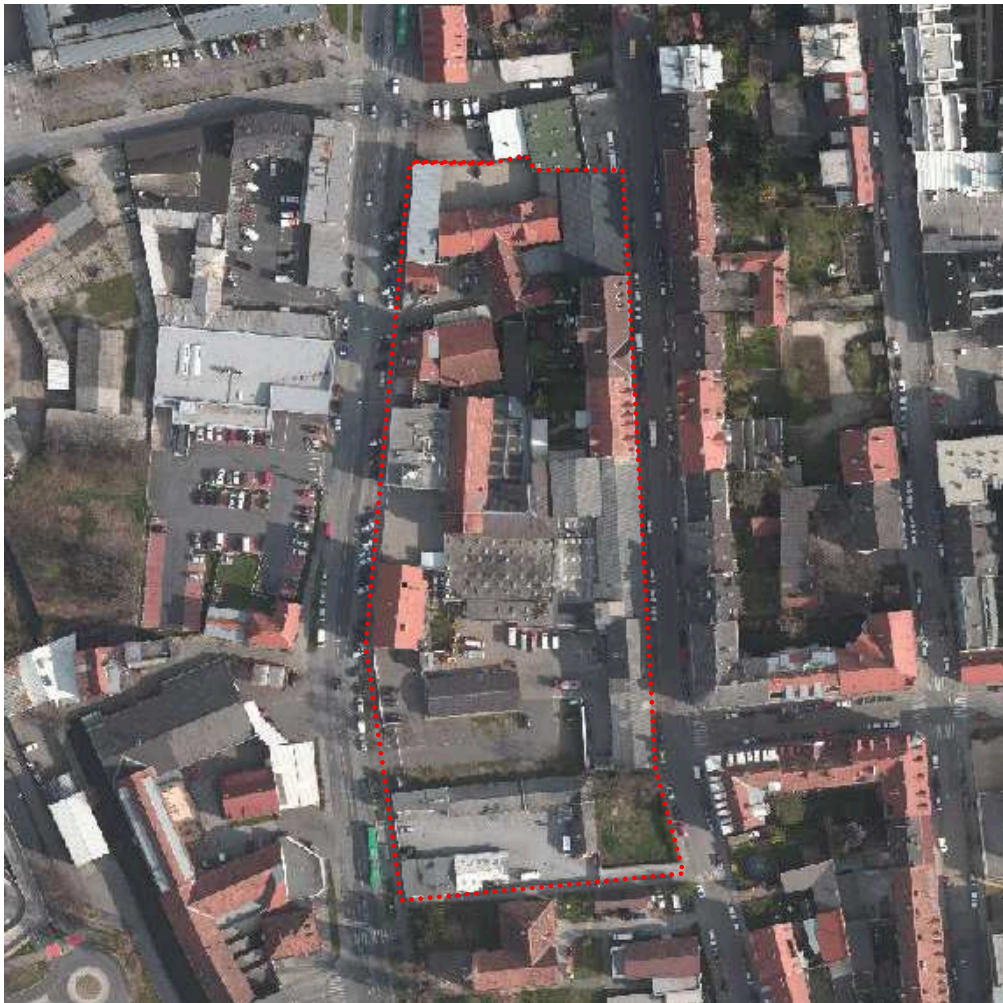
- **Topographie/Baumbestand**
Das Planungsgebiet ist annähernd eben. Nennenswerte Bestockung besteht auf den Liegenschaften Rankengasse 22 und 24.
- **Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)**
Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen, Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind am ca. 300 m entfernten Griesplatz und im ca. 250 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. 300 m Entfernung

Die nächstgelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen sind:

- WIKI Kinderkrippe Rankengasse, Rankengasse 20, 8020 Graz, ca. 100 m Entfernung
- Kath. Pfarrkindergarten Karlau, Rankengasse 42, 8020 Graz, ca. 100 m Entfernung
- Interkultureller Bildungsgarten, Schützgasse 20, 8020 Graz, ca. 250 m Entfernung
-



Luftbild 2 (2015):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.
Die rote Umran-
dung bezeichnet
das Planungsge-
biet



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

- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Radwege)

Das Planungsgebiet ist mit der Karlauerstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Durch die Haltestelle in der Karlauerstraße: Karlauer Kirche / Citypark 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 Hermann-Bahr-Gasse - Augartensteg und Augartenbrücke besteht ein Anschluss an das übergeordnete Radwegenetz der Stadt Graz (R2 Murradweg).

- 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.

- Strom

Auf dem Grundstück 1454/2 besteht ein Trafogebäude.

Gemäß Stellungnahme der Energie Graz – Bereich Stromnetz Graz befinden sich im angegebenen Areal Niederspannungstrassen bzw. eine Umspannstation. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehenden Leitungen (Online Leitungsauskunft), sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

- **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 der Verordnung)

Ziel im Gebietsbereich ist die Schaffung einer städtischen, geschlossenen Blockrandbebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes. Die in Ansätzen bereits vorhandene Blockrandbebauung soll komplettiert und bis in den Süden zum Areal der Pfarre Karlau bzw. bis zum Park an der Rankengasse gezogen werden.

Das Planungsgebiet nimmt dabei den südlichen Anschlussbereich der mit dem 05.21.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße-Rankengasse“ begonnenen Bebauungsstruktur ein.

Durch die geschlossene Bebauung werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt und ein ruhiger Innenhof erreicht.

Den Abschluss im Süden bilden jeweils gekuppelte Endglieder der Bebauung, wobei zum Ensemble Karlauerkirche, Pfarrhaus ein L-förmiges Gebäude ermöglicht wird, welches den Gehweg entlang der Kirche begleitet.

Mit der Festlegung einer abgerückten Baufluchtlinie entlang der Rankengasse werden Flächen für eine Vorgartenzone geschaffen und die Neuanlage einer Baumreihe in der Rankengasse ermöglicht.

Unmittelbar entlang der Straßen soll durch den Ausschluss von straßenseitigen Laubengängen, Erker und Balkonen städtische Fassaden entstehen.

Die festgelegten Maximalhöhen und Geschosshöhen ermöglichen entlang des Karlauerstraße und Rankengasse 5 Geschosse und nach einem straßenseitigen Rücksprung vom 3,0 m ein 6. bzw. ein 7. Geschoss.

Die Höhen orientieren sich dabei annähernd an die gründerzeitlichen Bestände (Karlauerstraße 47 bzw. Rankengasse 22 und 24)

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind unter Bedachtnahme auf das Kleinklima zu begrünen.



3D Darstellung Nr. 1.,
Stadtplanungsamt:
Mögliche Bebauung im
Planungsgebiet unter
Ausschöpfung der max.
zulässigen Bebauungs-
dichte (2,5).
Blick in Richtung Nordos-
ten

Bebauungsgrad:

Für die einzelnen Grundstücke (mit Ausnahme der bereits abschließend bebauten) wurde in der Verordnung der Bebauungsgrad festgelegt. Die differenzierte Festlegung von 0,5, 0,55 und 0,6 resultiert aus den unterschiedlichen Bauplatzgrößen und Bauplatzzuschnitten bzw. den unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten.

Bebauungsdichte:

Mit der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte kann eine dichte, urbane Blockrandbebauung mit attraktiven Geschäftsflächen im Erdgeschoss 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 2,67 (anstatt 2,5) errechnet sich aus der Kompensation von folgenden Flächen:

- Karlauerstraße: Abtretungsfläche von ca. 32 m², welche für die Verbreiterung des Gehsteiges erforderlich ist.
- Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg ca. 354 m².

Bauplatz B: Der erhöhte Bebauungsdichtewert von 2,73 (anstatt 2,5) errechnet sich aus der Kompensation von folgenden Flächen:

- Karlauerstraße: Abtretungsfläche von ca. 73 m², welche für die Errichtung eines des Geh- und Radweges erforderlich ist.
- Erweiterung Parkfläche im Ausmaß von ca. 92 m².

Nutzungen der Gebäude:

Die Karlauerstraße stellt eine wichtige Verkehrsachse dar. Der öffentliche Raum der Karlauerstraße 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. Eingänge und Stieghäuser für Wohnnutzungen können jedoch in diese Flächen im Erdgeschoss integriert werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 7-8 der Verordnung)

Erschließung:

Die Erschließung der jeweiligen Bauplätze des Planungsgebietes erfolgt von der Karlauerstraße bzw. von der Rankengasse. Die Festlegung der Lage der jeweiligen Zu- und Abfahrten für die Bauplätze erfolgt jeweils im Bauverfahren nach verkehrstechnischen Kriterien.

Im Süden ist in Verlängerung der Hermann-Bahr-Gasse, im Süden des Bauplatzes A ein Geh- und Radweg mit einer Breite von ca. 4,50 m geplant. Dieser verläuft beginnend von der Rankenweise leicht geknickt, um einen bestehenden Trafo auszuweichen. Der Geh- und Radweg kann überbaut werden, wobei eine lichte Durchfahrts Höhe von mind. 6,0 m einzuhalten ist.

Für die Errichtung eines Fuß- und Radweges, sowie Verbreiterung des Gehsteiges entlang der Karlauerstraße sind Abtretungsflächen im Ausmaß von insgesamt ca. 105m² erforderlich.

Die öffentliche Zugänglichkeit des Fuß- und Radweges im Süden des Bauplatzes A wurde mit zivilrechtlichen Verträgen – Servitut geregelt.

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

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.

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 des Fuß- und Radweges 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 De-

tailplanung 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. 10 der VO)

- Der 05.34.0 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)

