

A 14-K-956/2007-9

BearbeiterIn: DI Benedikt

03.15.0 Bebauungsplan
Muchargasse – Grabenstraße –
Wickenburggasse
III.Bez., KG Geidorf

Graz, am 08.11.2007

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 30.03.2007 ersucht Herr Hubert Auer als Eigentümer der Liegenschaft Grst. 13,14 und 16 der KG Geidorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet umfasst den gesamten Block Muchargasse – Grabenstraße – Wickenburggasse – Laimburggasse und somit eine Vielzahl an weiteren EigentümerInnen und weist gesamt eine Größe von ca. 21.500 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich teilweise als WA mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4 und teilweise als KG+WA [EZ] mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplan in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 3.0 STEK, pkt.2.24)

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Grobbaubaukonzept für die Grst. im Eigentum von Hrn. Auer, erstellt von BM Suppan.

Nachdem die Vielfalt der Möglichkeiten der Baumassenverteilung in dem gegebenen Geviert durch die städtebaulichen Zielsetzungen gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept und gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 sehr begrenzt ist, wurde auf einen Wettbewerb zur Erlangung eines Gestaltungskonzeptes verzichtet.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen sowie im Zuge der Erstellung des Strategiepapieres „Grazer Innenhöfe beleben“ wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, gem. dem Stadtentwicklungskonzept Pkt.10.2.2 die Freihaltung und Begrünung des Innenhofes und Sicherung der Wohnfunktion sowie das Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen im Innenhof als Teil des geschlossenen Siedlungsbereiches zu erreichen.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission vom 05.06. 2007
- Stellungnahmen der Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 29.08.2007 und vom 22.10.2007
- Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung vom 14.09.2007 sowie Besprechungsnotiz vom 08.10.2007
- Stellungnahme des Kanalbauamts vom 20.08.2007
- Besprechungsnotiz Umweltamt vom 08.11.2007

2. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept - Funktionelle Gliederung:
südlicher Teilbereich als Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet,
Großteil des Planungsgebiets als Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichten
 - 3.0 Flächenwidmungsplan:
südlicher Teilbereich als WA+KG [EZ] (Allgemeines Wohngebiet überlagert mit Kerngebiet unter Ausschluss von Einkaufszentren) mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5.
Restliches Planungsgebiet als WA (Allgemeines Wohngebiet) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4.
 - Deckplan 1 – Baulandzonierung:
Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gem. 3.0 STEK, Pkt.2.2.4)
 - Karte 1 – Abwasserplan:
Anschluss an das öffentliche Kanalnetz gegeben
 - Karte 2 – Verkehrslärmkataster:
Grabenstraße $L_{a,eq}$ (Nacht) über 65 bis 70dB
Wickenburggasse $L_{a,eq}$ (Nacht) über 65 bis 70dB
Laimburggasse $L_{a,eq}$ (Nacht) über 50 bis 55 dB
Muchargasse $L_{a,eq}$ (Nacht) bis 40dB
Wartingergasse $L_{a,eq}$ (Nacht) bis 40dB
 - Karte 3:
Vorranggebiet für Fernwärme.
 - Karte 4 - Räumliches Leitbild:
Altstadt und historische Vorstädte mit weitgehend geschlossener, raumbegrenzender dichter Bebauung.
 - Grünes Netz:
Laimburggasse: Grünverbindung aufwerten/verbessern; Funktionen teilweise aufwerten/verbessern
Wickenburggasse (Abschnitt Laimburggasse bis Grabenstraße):
Grünverbindung herstellen /errichten; sämtliche Funktionen verbessern/herstellen
 - Stadtklimaanalyse – Planungshinweise aus stadtklimatologischer Sicht:
Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung; 4 – 5 Geschosse, Baulückenauffüllung; keine festen Brennstoffe.

- Innenhofkartierung: intakter Innenhof
- Grazer Baumschutzverordnung: innerhalb des Geltungsbereiches
- Grazer Altstadterhaltungsgesetz:
Häuserzeile entlang der Wickenburggasse sowie Gebäude Grabenstraße 1,2 und 4: Schutzzone II
Restliches Planungsgebiet: Schutzzone III

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt östlich der Mur und nördlich des Schlossberges im Bezirk Geidorf. Das gesamte Umfeld ist durch Blockrandbebauungen mit grünen Innenhöfen geprägt.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden schließt ein heterogen bebauter Bereich an. Entlang der Muchargasse finden sich an der Ecke Muchargasse – Laimburggasse eine 7-geschossige Bebauung, östlich daran angrenzend eine großflächige Garagenflächen und im Bereich der Kreuzung Muchargasse – Grabenstraße wiederum eine 6-geschossige Bebauung. Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer Dichte von 0,2 – 1,4 ausgewiesen.

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an die Wickenburggasse und somit unmittelbar an den Schlossberg. Ein Aufgang auf den Schlossberg startet gegenüber der Ecke Wickenburggasse – Laimburggasse, das Planungsgebiet ist daher unmittelbar an ein Naherholungsgebiet und einen wichtigen Grünraum der Stadt Graz angeschlossen.

Die Einsehbarkeit der Dachlandschaft des gegenständlichen Planungsgebietes ist aufgrund des Aufganges gegeben.

Im Osten finden sich vorwiegend gründerzeitlich geprägte Blockrandstrukturen. Diese Bereiche sind als Allgemeine Wohngebiete mit einer Dichte von 0,2 – 1,4 ausgewiesen. Die Bebauung ist großteils 3-geschossig, in jüngerer Zeit häufig mit ausgebauten Dachgeschossen.

Im Westen schließen Blockrandstrukturen an, teilweise mit vorstädtischem Charakter. Vor allem im Bereich der Wartingergasse ist die 2-geschossige Bebauung charakteristisch ausgeprägt. Auch hier sind die Bereiche als Allgemeines Wohngebiet mit einer Dichte von 0,2 – 1,4 ausgewiesen.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 17.07.2007 leicht gegen Nordwesten abfallend geneigt.

Es weist Bestockung auf.

Im Bereich südlich der Wartingergasse besteht ein Naturdenkmal.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 22.10.2007 sind folgende Bäume zu erhalten (Nummer gemäß der Bestandsaufnahme durch die A10/5; Stellungnahme inkl. Lageplan siehe Stammakt): 10, 11, 17, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 56, 60, 65, 66, 67, 68, 75, 76, 77 und 78.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht alle genannten Bäume im Planwerk des gegenständlichen Bebauungsplanes als zu erhaltende Bäume ausgewiesen sind. Im Sinne einer Interessensabwägung wurden jene, deren Erhalt im Widerspruch zu einer geeigneten Fortführung der Bebauung steht, bzw. jene, welche durch extreme Nahelage zu bestehenden Gebäuden eine starke Beeinträchtigung derselben darstellen, nicht mit einer verpflichtenden Erhaltung im Rahmen des Bebauungsplanes belegt. Da das gesamte Planungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches der Grazer Baumschutzverordnung liegt, sind Rodungen nur im Rahmen der Bestimmungen der Grazer Baumschutzverordnung möglich. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind jedenfalls durchzuführen.

Das Planungsgebiet befindet sich im geschlossenen Siedlungsgebiet; es weist Bestandsbebauungen auf. Derzeit werden die bestehenden straßenbegleitenden Gebäude vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. In den Erdgeschoßzonen bestehen einige Dienstleistungsunternehmen und kleinere gewerbliche Betriebe. Die Einbauten im Hofbereich werden teilweise zur Wohn- und Büronutzung herangezogen, teilweise stellen sie Nebengebäude dar. Im Bereich der Liegenschaft Hubert Auer sind Teile der Einbauten betrieblich genutzt und sollen in absehbarer Zeit stillgelegt werden.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Versorgungsbereich, Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden im unmittelbaren Umfeld.

Nächstgelegene Schulen:

- Volksschule Graz-Geidorf/Muchargasse 23/ innerhalb eines 300m Radius
- Bisch. Gymnasium, Graz/ Lange Gasse 2/ innerhalb eines 300m Radius
- BG/BRG Kirchengasse / Kirchengasse 5/ innerhalb eines 300m Radius
- Übungs-Volksschule der PÄDAK des Bundes/ Hasnerplatz 1/ innerhalb eines 600m Radius
- Übungs-Hauptschule der PÄDAK des Bundes/ Hasnerplatz 1/ innerhalb eines 600m Radius

Nächstgelegener Kindergarten:

- Kindergarten Steingruber/privat/Grabenstraße 17/ innerhalb eines 300m Radius
- Städt. Kindergarten Schlossberg/ Kaiser-Franz-Josef-Kai 60/innerhalb eines 600m Radius
- Gabis Privatkinder Garten inkl. Krabbelstube/Köröstr. 3/ innerhalb eines 600m Radius

Nächstgelegene SeniorInnen-Einrichtung:

- röm.-kath. Grabenkirche/ Einrichtung für Freizeit und Kommunikation bzw. fallweise Unterstützung/ Kirchengasse 4/ innerhalb eines 300m Radius
- Sozialmedizinischer Pflegedienst/ Mobile Dienste/ Wickenburggasse 10/ innerhalb eines 300m Radius

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die das Planungsgebiet umgrenzenden öffentlichen Gemeindestraßen.

Die Wartingergasse führt als Stichstraße in das gegenständliche Planungsgebiet, eine Fortsetzung der Wartingerstraße in Richtung Grabstraße wird nicht angestrebt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist wie folgt gegeben:

- Buslinie 63, Haltestelle in der Grabenstraße, ca.20 Minuten Takt; innerhalb eines 300m Radius
- Buslinie 58, Haltestelle in der Grabenstraße, ca. 20 Minuten Takt, innerhalb eines 300m Radius
- Straßenbahnlinie 4 u. 5, Haltestelle Bereich Wickenburggasse - Keplerbrücke unter 10 Minuten Takt, innerhalb eines 500m Radius

In folgenden Bereichen besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz:

- Wickenburggasse: getrennter Radweg in beide Richtungen befahrbar („Zweirichtungsradweg“)
- Wartingergasse: getrennter Radweg in eine Richtung („Einrichtungsrادweg“)
- Laimburggasse: Radroute in Tempo 30 - Zone

- 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 Grabenstraße, der Muchargasse, der Laimburggasse, der Wickenburggasse und der Wartingergasse.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Fernwärme -Vorranggebiet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe. In diesem Sinne erfolgt eine konsequente Weiterführung der bestehenden Blockrandstruktur. Der Innenhof wird von jeglicher neuer Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt.

Langfristig soll der hochwertige Innenhof erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Eine Verdichtung in den Randbereichen wird städtebaulich angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in gut infrastrukturell versorgten Gebieten zu ermöglichen.

Im Bereich der Ecke Muchargasse – Grabenstraße erfolgt ein Schließen des Hofes, um die Lärmbelastung der Grabenstraße auf den Freibereich Innenhof zu minimieren.

Im westlichen Bereich der Muchargasse verbleibt eine Durchsicht in den Hof, um das qualitätvolle Grün auch im Straßenraum erlebbar zu machen.

Im Bereich der Waringergasse, die als Stichstraße im Planungsgebiet endet, wird ein baulicher Abschluss angestrebt. Die leichte Verschwenkung im Endglied verjüngt die Stichstraße optisch und gewährleistet eine bessere Abschirmung des dahinter liegenden Hofes.

Im Bereich der bestehenden Blockrandbebauung werden entlang der Grabenstraße, der Wickenburggasse und in Teilbereichen der Laimburggasse Aufstockungen der bestehenden 2-geschossigen Gebäude ermöglicht.

Die bestehenden 3-geschossigen gründerzeitlichen Bebauungen geben den städtebaulichen Rahmen vor. Im Zuge der Aufstockungen sind die neuen Traufen an die bestehenden 3-geschossigen Gebäude anzupassen – eine annähernd durchgehende Traufenlinie ist in diesen Straßenzügen anzustreben.

Im Bereich der Waringergasse, Teilen der Laimburggasse und der Muchargasse bestehen charakteristische 2-geschossige Vorstadtbebauungen. Ensembles dieser Art sind in Graz nur noch wenige vorhanden und sollen daher erhalten werden. Eine Aufstockung ist in diesen Bereichen nicht möglich. Der Ausbau der Dachgeschosse innerhalb der bestehenden Kontur ist zulässig.

Im Hofbereich wird umlaufend eine größere Tiefe als bisher ermöglicht. Den Rahmen bildet hier wiederum die bestehende gründerzeitliche Bebauung. Deren Tiefe wird um ca. 2,5m erweitert, um großzügige Freibereiche zu ermöglichen. Gerade in einer derartig innerstädtischen Lage wird auch auf den Wert von privaten wohnungsnahen Freiräumen hingewiesen.

In ihrer Gestaltung sollen diese Freibereiche möglichst die Leichtigkeit von bestehenden Gründerzeitbalkonen aufnehmen und diese im Rahmen der heutigen technischen Möglichkeiten fortführen.

Um Beeinträchtigungen des Innenhofes durch Emissionen der Tiefgaragen-Lüftungsanlagen zu vermeiden, werden Festlegungen zur Ausführung und Anordnung derselben getroffen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Planungsgebiet wird durch die umlaufenden Straßen erschlossen. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich die Wartingergasse als Stichstraße. Eine Durchbindung der Wartingergasse zur Grabenstraße wird auch langfristig nicht angestrebt.

Weitere innere Erschließungen für den motorisierten Verkehr sind nicht erforderlich und nicht zulässig, da sie im Widerspruch zum Grundsatz der Hoffreihaltung stehen würden. Ebenso sind im Sinne eines ruhigen Innenhofes mit privater Atmosphäre keine öffentlichen Durchwegungen für Fuß- und/oder Radverkehr vorgesehen.

Aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage ist das Planungsgebiet gut an den Öffentlichen Verkehr angeschlossen. Bei der Schaffung einer geringfügigen Anzahl von neuen Wohneinheiten kann daher eine Befreiung von der Pflicht zur Errichtung von KFZ-Abstellflächen gewährt werden.

Über der Geringfügigkeitsgrenze sind gemäß dem Gutachten Dr. Fallast zum Thema Parken der Wohnbevölkerung in den inneren Bezirken aufgrund des beschränkten Platzangebotes im öffentlichen Raum für neu zu errichtenden Wohnungen jeweils 1,5 Abstellplätze auf privatem Grund zu errichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wesentliches Qualitätsmerkmal von Wohnen in der Innenstadt die Verfügbarkeit von KFZ-Abstellplätzen darstellt. Diese sind jedenfalls in Tiefgaragen unterzubringen, welche mit einer ausreichenden Überschüttung ausgestattet werden, um die negativen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung möglichst gering zu halten. Es ist darauf zu achten, dass ein Großteil der Tiefgaragenfläche unterhalb der Gebäude dh. innerhalb der Baugrenzlinien zu liegen kommt. Die unterbaute Innenhoffläche ist so gering als möglich zu halten. Zumindest 30% der jeweiligen Hoffläche (dh. der Fläche außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien) ist als gewachsener Boden zu erhalten. Diese Regelung stellt einen Beitrag zum Erhalt eines funktionierenden Wasserhaushaltes dar. Zudem werden dadurch zumindest in einem Teilbereich qualitätsvolle Baumstandorte erhalten.

Die Tiefgaragenzufahrten sind in die Gebäude zu integrieren und einzuhausen. Zufahrten von der Grabenstraße bzw. der Wickenburggasse werden aufgrund des starken Verkehrsaufkommens nicht möglich sein. Von der Muchargasse besteht bereits eine Zufahrt, welche in ihrer Lage im Weiteren als Tiefgaragenzufahrt verwendet werden kann. Ebenso wäre die Anordnung im Bereich Wartingergasse möglich und aus Sicht der Abteilung für Verkehrsplanung durchaus wünschenswert. Lage und Ausbildung der Zufahrten müssen jedenfalls im Einzelfall beurteilt werden.

Offene Abstellplätze oder oberirdische Garagen im Bereich des Innenhofes widersprechen dem Grundsatz der Hoffreihaltung und würden die Wohnqualität des gesamten Quartiers entscheidend verringern – diese sind daher abzulehnen.

Für Fahrräder sollte möglichst eine Abstellmöglichkeit innerhalb des Wohngebäudes geschaffen werden. In Ausnahmefällen ist eine Abstellmöglichkeit im Hof denkbar – von Überdachungen außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien sollte jedoch abgesehen werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Im dicht bebauten Stadtgebiet stellen die gründerzeitlichen Innenhöfe ein wichtiges Grün- und Freiraumpotential für die Bewohnerschaft dar.

Grundsätzlich ist die Bewahrung der Innenhöfe im gründerzeitlichen Bereich eine der festgelegten Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Graz.

Im Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan sind zur Umsetzung dieses Zieles bebauungsplanpflichtige Zonen für Innenhöfe und Vorgärten ausgewiesen.

Für den gegenständlichen Innenhof wurde von der Abteilung für Grünraum und Gewässer eine Baumbewertung durchgeführt. Darauf aufbauend sind nunmehr im Planwerk zwingend zu erhaltende Bäume eingetragen. Einige Bäume, die durch die Nahelage zu Gebäuden eine Beeinträchtigung durch Beschattung darstellen könnten, wurden in das Bebauungsplan – Planwerk nicht aufgenommen. Dennoch gilt selbstverständlich die Grazer Baumschutzverordnung, im entsprechenden Verfahren wird über eine mögliche Rodung und gegebenenfalls entsprechende Ersatzpflanzungen entschieden werden.

Die Unterbauung von Teilen des Innenhofes zur Schaffung von Tiefgaragen ist grundsätzlich möglich. Durch entsprechende Überschüttungen bzw. durch die Festlegung von Mindestanteilen an gewachsenem Boden werden die Beeinträchtigungen des Hofes weitgehend minimiert und der Charakter des grünen Innehofes erhalten.

Verpflichtende Baumpflanzungen pro Hoffläche werden festgelegt, um nachhaltig eine Verbesserung des Kleinklimas zu erreichen. Weiters gewährleisten diese auch künftig den Ausblick ins Grüne und verringern mögliche unangenehme Einblicke zu den Nachbarn.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

6. ALLGEMEINES

- Der 03.15.0 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.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)

Beilage:

Lageplan der Baum – Bestandsaufnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer