

A 14-K-801/2003

BearbeiterIn: Artés

02.06 Bebauungsplan
„Krenngasse - Naglergasse -
Schörgelgasse“
2.Bez., KG St. Leonhard

Graz, am 28.11.2007

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 1.4.2003 ersucht Frau Ursula Stross um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft Gst. Nr.: 1764 ist die Tochter von Frau Ursula Stross, Frau Colette Schlick.

Der Gültigkeitsbereich des Planungsgebietes umfasst das gesamte Geviert und weist eine Größe von ca. 8.813m² (digital ermittelt) auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4 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)

Vor Rechtswirksamkeit des Deckplan 1 bzw. der Bausperreverordnung wurde für die Liegenschaft Gst.Nr.: 1764 um diverse Verfahren angesucht, denen aufgrund der damaligen Rechtslage entsprochen werden musste. Ein Verfahren „Festlegung der Bebauungsgrundlagen“ gem. §18 des Stmk. BG ist nicht mehr rechtskräftig. Ein Bauansuchen ist von der Behörde negativ behandelt worden und wird derzeit bei den öffentlichen Gerichtshöfen beeinsprucht.

In Abstimmung mit anderen Fachabteilungen wurde der Bebauungsplan auf Grundlage der städtebaulichen Ziele in Zusammenhang mit der zwischenzeitlich geänderten Rechtslage durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zielsetzung gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.2.2 ist die Freihaltung und Begrünung des Innenhofes und Sicherung der Wohnfunktion sowie das Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen im Innenhof als Teil des geschlossenen Siedlungsbereiches zu erreichen.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18.9.2007 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 02.06.0 Bebauungsplan- Entwurfes „Krenngasse - Naglergasse - Schörgelgasse“ informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan-Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 3.Oktober 2007.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom Donnerstag, 4.10.2007 bis Donnerstag, 15.11.2007 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Es erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Während der Auflagefrist vom 4.10.2007 bis 15.11.2007 langten folgende Schreiben im Stadtplanungsamt ein:

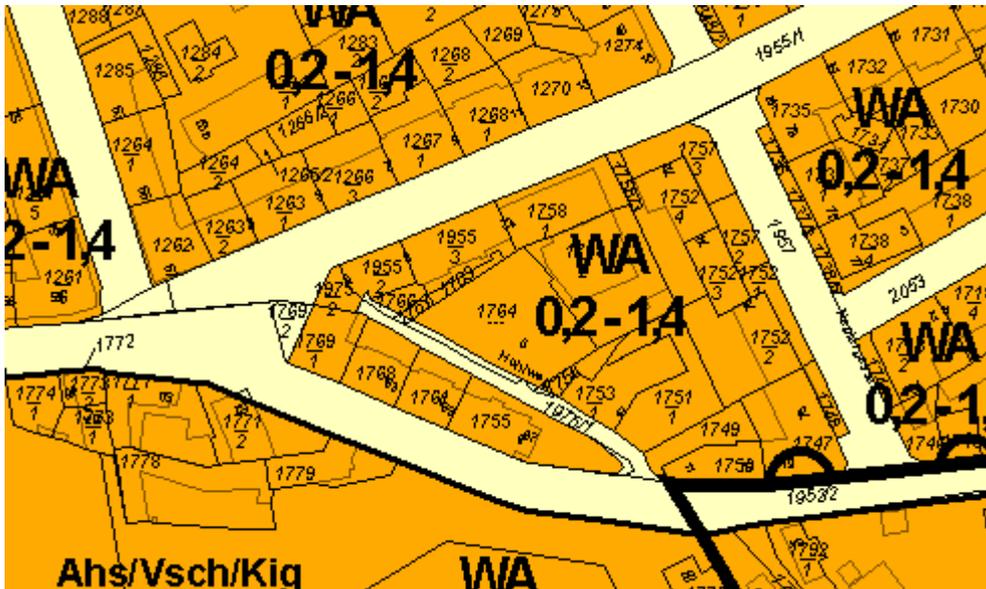
- Eine Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer zur Lage der geplanten Laubbaumpflanzungen,
- eine Nullmeldung der FA 13B am 12.11.2007 und
- die positive Stellungnahme der Altstadt-Sachverständigenkommission am 13.11.2007.

Am 16.11.2007 langte im Stadtplanungsamt eine Einwendung ein (Einwendung Collette Schlick -A14-K-801/2003 OZ 16, eingebracht von der Rechtsanwaltskanzlei Hohenberg-Strauss-Buchbauer). Auch wenn diese gemäß Schreiben / Erlass des Amtes der Stmk. Landesregierung , FA 13B vom 27.2.2007 nicht behandelt werden hätte müssen, wurde diese Einwendung inhaltlich bearbeitet.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 02.06.0 Bebauungsplan „Krenngasse - Naglergasse - Schörgelgasse“ nicht geändert.

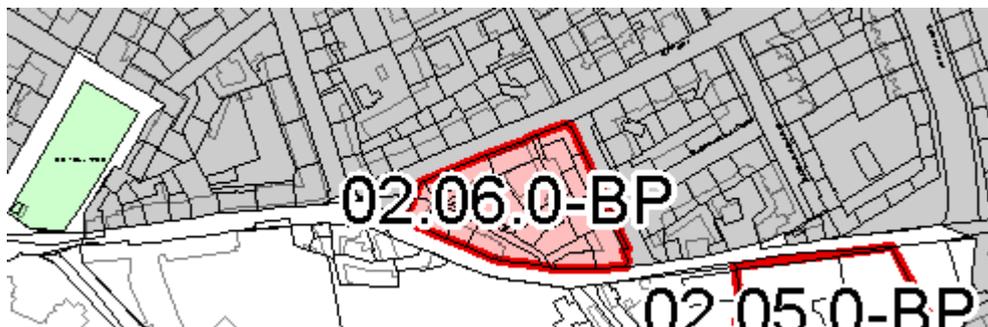
3. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept: „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“
Auszug aus dem Pkt.10.2.2: „Dichte mehrgeschossige Wohngebiete um das Stadtzentrum....Vielfach gründerzeitliche Bebauung mit überwiegender Wohnfunktion....Zur Verbesserung der Wohnqualität werden angestrebt.“ (Auszug aus den verordneten Punkten) „Sicherung der Wohnfunktion; Verbesserung der Grünausstattung; Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe und Vorgärten; Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen; Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter.“
 - 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:
“Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4



Ausschnitt aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan

- Deckpläne; Karten
Deckplan 1 – Baulandzonierung: Bebauungsplan in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 3.0 STEK, Pkt.2.24
Zitat: „Innenhöfe und Vorgärten: Schutz der Innenhöfe und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen, Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes bei Einbauten und Tiefgaragen; Tiefgaragen nur mit Oberflächenbegrünung; Entsiegelung und Wiederbepflanzung; Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche“



Ausschnitt aus dem Deckplan 1

Deckplan 2 – Beschränkungszonen für die Raumheizung
keine Zone

Deckplan 3 – Hochwasserabfluss
keine Zone

Karte 1 – Abwasserplan

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz gegeben

Karte 2 – Verkehrslärmkataster 2005:

Krenngasse und Schörgelgasse : LA eq 60 dB;

Naglergasse: LA eq 55 dB bei Tag und LA eq 45 dB bei Nacht.

○ Räumliches Leitbild

Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts.

○ Sonstige Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Altstadtschutzzone III

Grazer Baumschutzverordnung

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Blockrandbebauung der Gründerzeit.



Kleinräumige Umgebung: großteils Blockrandbebauung.

Südlich der Schörgelgasse grenzen Schule-Kindergarten; Gärtnerei u. andere kleinteilige Strukturen an.



- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**
Das Planungsgebiet weist gemäß der aktualisierten Luftbildauswertung des Stadtvermessungsamtes vom August 2007 absolute Höhen zwischen ca. 361 m und 363,6 m auf.
Entsprechend der Beurteilung des Baumbestandes durch das Stadtgartenamt (August 2003 - Schwerpunkt Gst.Nr.: 1764) weist der Innenhof tw. untergeordnete Bestockung auf.
Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Bestandsgebäude. Diese sind in der Beilage im Anhang beschrieben (Auszug aus der Bestandsanalyse des Architekten DI Christian Andexer)
- **Infrastruktur**
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.
- **Erschließung/Verkehr**
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die unmittelbar an den Gültigkeitsbereich angrenzenden Gemeindestraßen.
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.
- **Ver- und Entsorgung**
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.
Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Fernwärme Bestand - Vorranggebiet.

4. **Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG** (siehe dazu §§ 2 bis 6 der VO)

Die bestehende Blockrandbebauung soll fortgeführt bzw. im Sinne des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes und des Räumlichen Leitbildes weiter verfolgt werden. Der Innenhof soll längerfristig entkernt und begrünt sein.

Die die Straßen Krenngasse - Naglergasse - Schörgelgasse begleitende Bebauung kann innerhalb der durch Bauflucht- und Baugrenzlinien in Zusammenhang mit den Höhenfestlegungen umschriebene Volumen unter Beachtung der rechtlich notwendigen Zufahrtsmöglichkeiten bzw. Zugänge mittels Hauptgebäude ergänzt werden.

Im Innenhof können keine neuen Bautätigkeiten erfolgen. Eine Begrünung in Form einer ruhigen, parkähnlichen Erholungszone ist das Ziel für den Innenhof. Nebengebäude würden diesen Zielen widersprechen und sind somit nicht möglich.

Zu § 7 Bestehende Gebäude

Bestehende Gebäude und sonstige Einrichtungen wie PKW Abstellplätze etc. innerhalb des lt. Bebauungsplan freizuhaltenden Innenhofbereiches können nur im Rahmen des rechtmäßigen Bestandes genutzt werden. Nur die Erhaltung, nicht die Erweiterung ist möglich.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Bebauungsplangebiet liegt im öffentlichen Gemeindefußstraßennetz.

Der aus der Geschichte entstandene Hohlweg dient zur Zeit der privaten Zufahrt bzw. Zugänge einzelner Häuser und ist eine zusätzliche Fuß- und Radwegverbindung. Verkehrsplanerisch und städtebaulich ist zukünftig aufgrund des vorhandenen Straßennetzes keine Notwendigkeit einer öffentlichen Wegverbindung gegeben.

Jedenfalls sind bestehende Rechte in Bauführungen innerhalb der Baugrenzlinien zu beachten. Entsprechend dimensionierte Öffnungen innerhalb der möglichen Bebauung sind sicher zu stellen (Zugang – Zufahrt – Durchgang - Radzufahrt).

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 8 der VO):

KFZ-Abstellplätze sind in Form von Tiefgaragen herzustellen, die als unterirdische Bauwerke innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes auch bauplatzübergreifend möglich sind.

Die gegenüber dem BauG §71(4) erhöhte PKW-Abstellplatzanzahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit für den Gebietsbereich resultiert aus einem Fachgutachten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 9 der VO)

Die Festlegungen entsprechen den städtebaulichen Zielen einer Verbesserung der Grünraumgestaltung und Sicherung dieser auch bei Unterbauung durch Tiefgaragen.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht mit Anhang. 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 Einwenderin erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)