

A 14-020101/2008-47

Bearbeiter: DI Mayer
Dok: 06.18.0 Erl Beschl

06.18.0 Bebauungsplan
„Jakob-Redtenbacher-Gasse –
Schießstattgasse – Schönaugasse“
VI.Bez., KGJakomini

Beschluss

Graz, am 05.02.2010

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 10.06.2008 ersucht die SOB Bauträger GmbH vertreten durch Arch. DI Kreutzer als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 433/1, 485/1, 485/2, 488/1, 489/2, 489/4, 489/5, KG Jakomini um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet wurde auf den gesamten Block ausgeweitet und weist gesamt eine Größe von ca. 4.907 m² auf.

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

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplan in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 3.0 STEK, Pkt.2.2.4)

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Entwurf eines Bebauungsplanes für die vorgeschlagene Bebauung in einem Teilbereich des Bebauungsplangebietes vom Architekturbüro Kreutzer & Krisper.

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

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.2.2 für den gegenständlichen Bereich sind die Sicherung der Wohnfunktion, Verbesserung der Grünausstattung, Freihaltung und

Begrünung der Innenhöfe und Vorgärten, sowie das Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen im Innenhof.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- A 10/2 Kanalbauamt (Abwassersituation) vom 20.11.2008, 16.06.2009, 10.08.2009
- A 10/8 Verkehrsplanung (Erschließung –Durchwegung in Abstimmung mit dem Straßenamt und den Wirtschaftsbetrieben) vom 20.04.2009
- A 10/5 Abteilung Grünraum und Gewässer (naturräumliche Stellungnahme) vom 25.06.2009
- A 23 Umweltamt (Lärmbelastung durch die Tiefgaragenzufahrt) vom 01.12.2008

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung/ Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 23.09.2009 über die beabsichtigte Auflage des 06.18.0 Bebauungsplan Entwurfes Jakob-Redtenbacher-Gasse – Schießstattgasse - Schönaugasse 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 07.10.2009.

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10.11.2009 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 08.10.2009 bis 19.11.2009 langten 10 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.18.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt):

- §8 Abs. 5: Ab einer Hofparzellengröße von 150 m² ist zumindest ein klein-kroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

geändert auf:

§8 Abs. 5: Ab einer unbebauten Bauplatzfläche von 150 m² ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

auf Grund eines Übereinstimmungsfehlers mit den Vorgaben der Abteilung Grünraum und Gewässer wurde der

- § 8 Abs. 7 : Für großkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m³ und eine offene Baumscheibe von mind. 6,0 m² (Mindestbreite 2,0 m) vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 5,0 m.

geändert auf:

§ 8 Abs. 7 : Für großkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m³ und eine offene Baumscheibe von mind. 6,0 m² (Mindestbreite 2,0 m) vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 6,0 m.

PLANWERK:

- Die Angaben über die maximalen traufseitigen Gebäudehöhen bzw. die maximalen Gesamthöhen wurden derart neu positioniert, dass diese eindeutig nachvollziehbar zugeordnet sind.
- Die städtebauliche Zielsetzung „Entkernung“ wurde auch in der Legende vermerkt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Der Erläuterungsbericht wurde in folgenden Punkten abgeändert bzw. ergänzt:

- Unter 4. Inhalt des Bebauungsplanes: Bebauung
Um Beeinträchtigungen des Innenhofes durch Emissionen der Tiefgaragen-Lüftungsanlagen zu vermeiden, werden Festlegungen zur Ausführung und Anordnung derselben getroffen.
ersetzt durch:
Um Beeinträchtigungen des Innenhofes (der Freibereich und Balkone bzw. Terrassen) durch Emissionen der Tiefgaragen-Lüftungsanlagen zu vermeiden, sind diese dem Stand der Technik entsprechend zu situieren und auszuführen. Die Umsetzbarkeit projektierter Anlagen ist im jeweiligen Bauverfahren zu prüfen.
- Unter 5. Inhalt des Bebauungsplanes: Verkehrsanlagen
Weitere innere Erschließungen für den motorisierten Verkehr sind nicht erforderlich und nicht zulässig, da sie im Widerspruch zum Grundsatz der Hoffreihaltung stehen würden.
ersetzt durch:
Durch die bestehende Gemeindestraße im Bereich der Schönaugasse (Westseite des Bebauungsplangebietes) werden gegenwärtig mehrere Bauplätze erschlossen. In wie weit die Möglichkeit weiterer Zufahrten in diesem Bereich gegeben ist, ist im jeweiligen Bauverfahren an Hand eines konkreten Projektes zu klären.

- Unter 6. Inhalt des Bebauungsplanes: Frei- und Grünraumgestaltung
erfolgte im vorletzten Absatz folgende Ergänzung:
Ergänzend zu § 8 Abs. 7 wird festgehalten, dass für großkronige, hochstämmige Bäume über Tiefgaragen aus Gründen der Standsicherheit ein Wurzelraumvolumen von mindestens 50 m³ anzustreben ist.

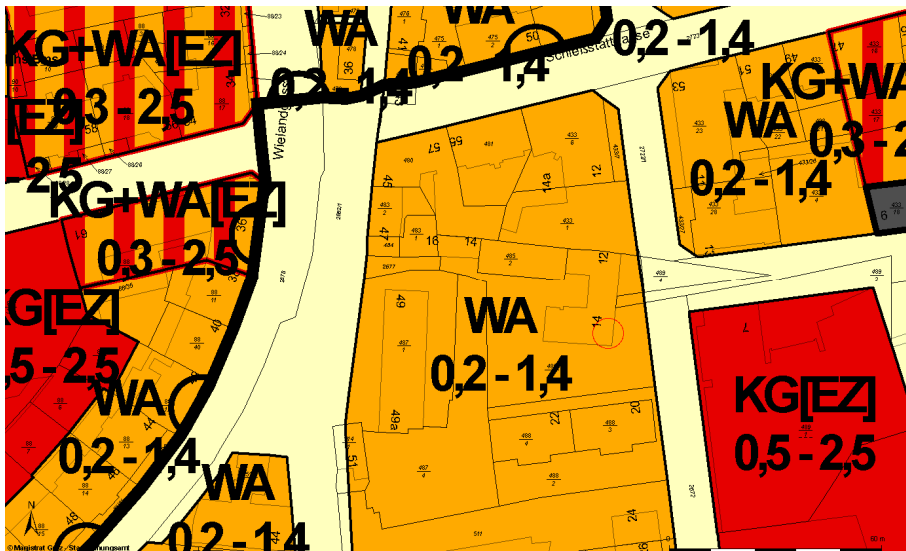
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

3.0 Stadtentwicklungskonzept – Funktionelle Gliederung:
„Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“

3.0 Flächenwidmungsplan 2002



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gemäß 3.0 STEK Punkt 2.2.4 bei Einbauten und Tiefgaragen durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 23 Abs 16 Stmk. ROG i. V. m. § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 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 (Deckplan 3):

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist gegeben

Karte 2 - Verkehrslärmkataster:

Schönaugasse: über 65 bis 70 dB (LAeq)

Schießstattgasse: über 45 bis 50 dB (LAeq)

Jakob-Redtenbacher-Gasse: über 45 bis 50 dB (LAeq)

Karte 3 - Energieversorgung:

Fernwärme Vorranggebiet: größtenteils „Ausbau“

Der östliche Bereich des Bebauungsplangebietes entlang der Jakob-Redtenbacher-Gasse ist als Fernwärme Vorranggebiet „Bestand“ ausgewiesen.

Karte 4 – Räumliches Leitbild:

Blockrandbebauungen der Vorgründerzeit der Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts

Grünes Netz Graz (GNG):

Wielandgasse-Schönaugasse: Grünverbindung aufwerten/verbessern; Funktionen teilweise aufwerten, verbessern.

Baumschutzverordnung:

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches.

Stadtklimaanalyse – Planungshinweise aus stadtklimatologischer Sicht:

Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung; Baulückenauffüllung; keine festen Brennstoffe.

Innenhofkartierung: Innenhof zerstört!

Regulierungsplan:

Die Verlängerung der Adolf-Kolping-Gasse nach Westen bis zur Schönaugasse ist eine sehr alte Wegverbindung, die durch das öffentliche Gut (Teilfläche von 2676 und Gst. Nr. 2677) sowie die Dienstbarkeit aus dem Jahre 1852 dokumentiert ist.

Die Teilfläche von Gst. Nr.2676 ist im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Das Grundstück Nr. 489/4, KG Jakomini im Kreuzungsbereich Jakob-Redtenbacher-Gasse – Adolf-Kolping-Gasse ist als Verkehrsstraße ausgebaut, bisher aber nicht in das öffentliche Gut übernommen.

Gegen die Auffassung eines 25 m² großen Teilstückes von Gst. Nr. 2676 KG. Jakomini (zwischen Gst. Nr. 489/2 und 489/5 gelegen) besteht dann kein

Einwand, wenn ein mindestens 3,5 m breiter Durchgang bis zum Grundstück Nr. 2677 KG. Jakomini für einen Fuß- und Radweg sichergestellt werden kann.

Ein entsprechendes Vertragswerk liegt mittlerweile vor.

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt östlich der Mur, unweit des Augartens im Bezirk Jakomini. Die ost-west verlaufende Adolf-Kolping-Gasse bzw. die Schießstattgasse stellt die Verbindung zur ca. 150 m entfernten östlich des Bebauungsplangebietes verlaufenden Conrad-von-Hötzendorf-Straße her.

Kleinräumige Umgebung:

Generell ist festzuhalten, dass sich das Bebauungsplangebiet in einem heterogen bebauten Gebietsbereich befindet. Reste geschlossener Bauweise der gründerzeitlichen Blockrandbebauung mit 4-5 Geschossen sind ebenso zu sehen, wie neuzeitlich errichtete Blockrandbebauungen mit bis zu 12 Geschossen. In offener bzw. gekuppelter Bauweise errichtete Geschosswohnhäuser mit ebenfalls bis zu 12 Geschossen sind südlich des Bebauungsplangebietes zu erkennen. Durch die entlang der Schönaugasse teilweise noch 2-geschossigen Gebäude ergeben sich zahlreiche Maßstabssprünge im Bebauungsplangebiet und dem Umfeld.

Im Norden an der Schießstattgasse sind 4 bis 5-geschossige, teilweise gründerzeitliche Blockrandbebauungen zu sehen, die sich in die Jakob-Redtenbacher-Gasse fortsetzen. Im Bereich der Kreuzung mit der Schönaugasse zeigt sich eine ein- bis zweigeschossige Bauweise, die jedoch mit dem Haus Schönaugasse 45 bzw. Schießstattgasse 57 (einer 4-geschossigen Blockrandbebauung) im Planungsgebiet keine Fortsetzung findet.

Im Süden des Planungsgebietes sind im Bereich Jakob-Redtenbacher-Gasse 12-geschossige, an der Schönaugasse 11-geschossige Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung errichtet. Die Häuser Jakob-Redtenbacher-Gasse 20 und 22 sind dabei nur ca. 3,50 m von der nördlichen Grundgrenze entfernt errichtet. Das Haus Schönaugasse 49 weist einen Abstand von ca. 4,0 m zum Öffentlichen Gut auf.

Im Osten steigt die Gebäudehöhe innerhalb der neuzeitlichen Blockrandbebauung von der Kreuzung Jakob-Redtenbacher-Gasse / Schießstattgasse von 8 Geschossen rapide auf 12 Geschosse an der Kreuzung Jakob-Redtenbacher-Gasse / Adolf-Kolping-Gasse an, bevor diese wieder etwas durch das 6-geschossige Finanzamtsgebäude an Höhe verliert.

Im Westen ist die Bauweise entlang der Wielandgasse vorwiegend durch gründerzeitliche Blockrandbebauungen geprägt

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 07.11.2008 im Bereich der derzeit erkennbaren Hoffläche annähernd eben, liegt jedoch gegenüber dem Gehsteigniveau bis zu ca. 1,30 m tiefer.

Es weist vereinzelt Bestockung auf.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 28.11.2008 wurde kein erhaltenswerter Baumbestand festgestellt.

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 bzw. kleinere gewerbliche Betriebe. Bei den Einbauten im Hofbereich handelt es sich einerseits um eingeschossige Garagengebäude andererseits um eine ehemalige eingeschossige Werkstatt. Jenes 2-geschossige ehemalige Wohngebäude der Jakob-Redtenbacher-Gasse 12-14 soll, ebenso wie die beiden eingeschossigen Garagengebäude auf den Grundstücken der SOB Bauträger GmbH, im Zuge der Neuerrichtung eines Endgliedes der Blockrandbebauung in der Jakob-Redtenbacher-Gasse abgerissen werden.

- Umwelteinflüsse
Siehe bestehende Planungsgrundlagen
- Infrastruktur
Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.
Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Versorgungsbereich, Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im unmittelbaren Umfeld.

Nächstgelegene Schulen:

- HBLA Schule für Sozialberufe; Wielandgasse 31; ca. 160 m Gehlinie
- Volksschule Graz –Brockmann; Brockmanngasse 119; ca. 400 m Gehlinie
- HBLA für Mode und Bekleidungstechnik; Ortweinplatz 1; ca. 250 m Gehlinie
- HAK / HASCH-Graz-Grazbachgasse; Grazbachgasse 71; ca. 375 m Gehlinie
- AHS BG/BRG Graz-Pestalozzistraße; Pestalozzistraße 5; ca. 520 m Gehlinie

Nächstgelegener Kindergarten:

- Städt. Hort Pestalozzistraße; Pestalozzistraße 59; ca. 400 m Gehlinie
- Städt. Kindergarten Friedrichgasse, Augarten; Friedrichgasse 24; ca. 450 m Gehlinie
- Städt. Kindergarten Roseggerkai; Roseggerkai 17; ca. 500 m Gehlinie
- Tagesmüttervermittlung (privat); Keesgasse 10; ca. 350 m Gehlinie

Nächstgelegene SeniorInnen-Einrichtung:

- Pro humanis; Leben, Helfen (Beratung, Information, Service); Conrad-von-Hötzendorf-Straße 23; ca. 300 Gehlinie
- Sozialmarkt Graz; Grazbachgasse 50; ca. 270 m Gehlinie

- Familienberatung der Lebenshilfe Graz und Umgebung; Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a; ca. 450 m Gehlinie
- Erschließung / Verkehr
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die das Planungsgebiet umgrenzenden öffentlichen Gemeindestraßen.
Dies sind im Westen die Schönaugasse, im Osten die Jakob-Redtenbacher-Gasse und im Norden die Schießstattgasse

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist folgendermaßen gegeben.

- Buslinie 34,34E, Haltestelle „Museum der Wahrnehmung“ ca. 290 m entfernt in der Pestalozzistraße, Takt unter 10 Minuten (exkl. Abendverkehr),
- Straßenbahnlinien 4 und 5, Haltestelle „Finanzamt“ in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße ca. 200 m entfernt, Takt ca. 10 Minuten (exkl. Abendverkehr)
- Regionalbuslinie 671, Haltestelle „Brockmannschule“ in der Schönaugasse, ca. 260 m entfernt.

Entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße führt ein Radweg. Durch die Schießstattgasse, die Wielandgasse, die Schönaugasse und die Anzengrubergasse führen Radrouten. Eine gute Anbindung an Radrouten bzw. das Radwegenetz ist somit gegeben

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten befinden sich in der Jakob-Redtenbacher-Gasse, der Schießstattgasse und der Wielandgasse.

Laut vorliegender grundbuchsfähiger Vereinbarung zwischen der SOB Bauträger GmbH und der Stadt Graz, soll der bestehende Kanal, der in der Verlängerung der Adolf-Kolping-Gasse zur Wielandgasse die zu bebauenden Grundstücke durchquert, umgelegt werden. Dazu ist der Abbruch und die Neuverlegung von öffentlichen Kanälen erforderlich (siehe grundbuchsfähige Vereinbarung vom 06.08.2009 im Akt).

Die Entsorgung der Dach- und Oberflächenwässer ist im Bauverfahren abzuklären. Es wird im Vorfeld auf die Stellungnahme des Kanalbauamtes hingewiesen.

Dabei wurde festgehalten, dass Regenwässer, welche die derzeit zugestandenen Ableitungsmengen überschreiten, nicht im gegenständlichen Planungsgebiet in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden dürfen.

Unverschmutzte Wässer von Dachflächen sind auf eigenem Grund zu versickern. Verschmutzte Oberflächenwässer von befestigten Flächen sind über Mulden – Rigolen Systeme zu verrieseln.

Dienstbarkeiten und Servitute gemäß dem Grundbuchsauzug vom 07.09.2009:

- o Gst. Nr. 489/5 ; freier Durchgang durch das Haus Adolf-Kolping-Gasse 12 während der Tageszeit für die Stadt Graz.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 bis 6 und 10 der VO)

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. Die Errichtung von Nebengebäuden untersagt.

Langfristig soll der als zerstört klassifizierte Innenhof wieder hergestellt und deutlich aufgewertet werden.

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

Im Bereich Schönaugasse 47, Adolf-Kolping-Gasse 16 wird ein weiteres Verdichten und Anheben der bestehenden Gebäudehöhe auf Niveau der nördlich anschließenden Bebauung ermöglicht. Der Innenhof wird damit weiter von der Lärmbelastung der Schönaugasse abgeschirmt

Voraussetzung für diese Verdichtung ist allerdings der Teilabbruch bzw. Neubau des Hauses Adolf-Kolping-Gasse 16 und der Abbruch des eingeschossigen Hofeinbaues auf Grundstück Nr. 480 (im Bebauungsplan als städtebauliche Zielsetzung „Entkernung“ bezeichnet).

Die Eigentümerinnen wurden diesbezüglich im Vorfeld unterrichtet.

In Fortführung des bestehenden Eckhauses Schönaugasse 45 - Schießstattgasse 57 wird ein Baukörper bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 17,00 m in der Fassadenebene zugelassen.

Als Höhenbezugspunkt im Präzissionsnivellment wird die Höhe 350,0 müA angegeben, welches dem Gehsteigniveau bei der Giebelwand des Hauses Schönaugasse 45 entspricht. Für Dächer oder Penthäuser wird eine maximale Gebäudehöhe von 20 m festgelegt, die gleichzeitig die höchste Stelle des Gebäudes z.B.: First oder Penthausdach) darstellt.

Im Bereich der Jakob-Redtenbacher-Gasse soll der Hof ebenfalls weitgehend durch eine Blockrandbebauung (Endglied) geschlossen werden. Ein entsprechendes Projekt vom Büro der Architekten Kreuzer und Krisper für die SOB Bauträger GmbH liegt vor.

Im Zuge des Neubaus sollen dabei die eingeschossige Garage, das Flugdach und das 2-geschossige ehemalige Wohnhaus (in offener Bebauung auf dem Grundstück errichtet) abgebrochen werden (im Bebauungsplan mit Abbruch bezeichnet).

Für das Wohnhaus und das Flugdach liegt ein entsprechender Abbruchbescheid (GZ.: 010220/2007/0002) der Bau- und Anlagenbehörde vom 07.08.2007 im Akt vor. Der Neubau, welcher ca. 55 Wohneinheiten mit einem Mix aus Garconnieren, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen umfasst, wird in der straßenseitigen Flucht des Eckhauses Jakob-Redtenbacher-Gasse 12 errichtet. Der Baukörper bleibt im Bereich des baugesetzmäßigen Abstandes, innerhalb der durch das nordseitige Nachbarhaus

vorgegebenen Giebelfläche. Die Vorgartenzone des Hauses Jakob-Redtenbacher-Gasse 12 wird fortgesetzt.

In Fortführung des bestehenden Eckhauses Jakob-Redtenbacher-Gasse 12 wird ein Baukörper bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 17,50 m in der Fassadenebene zugelassen.

Als Höhenbezugspunkt im Präzissionsnivellment wird die Höhe 349,8 müA angegeben, welches dem Gehsteigniveau bei der Giebelwand des Hauses Jakob-Redtenbacher-Gasse 12 entspricht. Für Dächer oder Penthäuser wird eine maximale Gebäudehöhe von 20 m festgelegt, die gleichzeitig die höchste Stelle des Gebäudes z.B.: First oder Penthausdach) darstellt.

Zum südlichen Nachbarn wird der baugesetzmäßige Abstand (Gebäudeabstand) festgelegt, wobei der Baukörper in diesem Bereich mindestens 4-geschossig ausgebildet sein muss.

Auf Grund des neu zu errichtenden Kanals ist es erforderlich einen Durchgang an der nördlichen Grundgrenze vorzusehen. Der neue Kanal wird dabei in einem Servitutsstreifen von mindestens 5,0 m Breite geführt und ist bebauungsfrei zu halten. Die Überbauung ist erst nach 2 Geschosshöhen bzw. mind. 6,0 m über Gelände gestattet (siehe grundbuchsfähige Vereinbarung vom 06.08.2009 im Akt).

In den weiteren Bereichen (Schießstattgasse) gibt die bestehende 4- bzw. 5-geschossige gründerzeitliche Bebauungen den städtebaulichen Rahmen vor. Eine Aufstockung ist in diesen Bereichen nicht möglich. Der Ausbau der Dachgeschosse innerhalb der bestehenden Kontur ist zulässig.

Um Beeinträchtigungen des Innenhofes (der Freibereich und Balkone bzw. Terrassen) durch Emissionen der Tiefgaragen-Lüftungsanlagen zu vermeiden, sind diese dem Stand der Technik entsprechend zu situieren und auszuführen. Die Umsetzbarkeit projektierte Anlagen ist im jeweiligen Bauverfahren zu prüfen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Planungsgebiet wird durch die umlaufenden Straßen erschlossen.

Durch die bestehende Gemeindestraße im Bereich der Schönaugasse (Westseite des Bebauungsplangebietes) werden gegenwärtig mehrere Bauplätze erschlossen. In wie weit die Möglichkeit weiterer Zufahrten in diesem Bereich gegeben ist, ist im jeweiligen Bauverfahren an Hand eines konkreten Projektes zu klären.

Um die bisherige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer aufrecht zu erhalten, soll weiterhin eine Durchwegung des Planungsgebietes zwischen der Schönaugasse und der Adolf-Kolping-Gasse bzw. der Jakob-Redtenbacher-Gasse erfolgen. Ein entsprechendes Servitut für Gehen und Radfahren soll dabei eingeräumt werden. Vertragliche Vereinbarungen diesbezüglich und zur Kanalumlegung liegen vor und sind im Akt zu finden.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

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. Kann vertraglich sicher gestellt werden, dass die künftigen BewohnerInnen nicht mehr als ein KFZ / Wohneinheit halten, so ist die Reduktion der erforderlichen PKW-Stellplätze auf das gesetzliche Mindestmaß je Wohneinheit möglich.

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. 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 ermöglicht.

Die Tiefgaragenzufahrten sind nach Möglichkeit in die Gebäude zu integrieren. Jedenfalls sind diese einzuhausen. Lage und Ausbildung der Zufahrten müssen im Einzelfall beurteilt werden.

Im Innenhof soll im Bereich des geplanten Neubaus der SOB Bauträger GmbH eine 2-geschossige Tiefgarage errichtet werden. Die Zufahrt dafür soll im gegenwärtig vorliegenden Entwurfsprojekt südlich des neu zu errichtenden Gebäudes über eine eingehauste Rampe erfolgen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage hat dabei unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche zu erfolgen (Fahrstrecke außerhalb einer geschlossenen Rampe – bei schallabsorbierender Deckenausführung – maximal eine Fahrzeuglänge).

Die Tiefgarage soll im nördlichen Bereich mit einem Gefälle von ca. 3,3 % ausgeführt werden und so den Anschluss an das natürliche Gelände der nördlich angrenzenden Nachbarhöfe, welche ca. 1,0 m bis 1,30 m gegenüber dem Gehsteigniveau tiefer liegen, ermöglichen. Zum südlichen Nachbarn soll die Niveaudifferenz ausgeglichen werden.

Offene Abstellplätze oder oberirdische Garagen im Bereich des Innenhofes widersprechen dem Grundsatz der Hoffreihaltung und würden die Wohnqualität des gesamten Quartiers weiterhin entscheidend verringern. Diese sind daher nicht zulässig.

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.

Auf Grundlage der Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS), bearbeitet von der österreichischen Forschungsgemeinschaft Straße und Verkehr (FSV), wird die Schaffung von überdeckten Fahrradabstellplätzen für Besucher und Bewohner festgelegt.

Innere Erschließung:

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Das Grundstück Nr. 489/4, KG Jakomini im Kreuzungsbereich Jakob-Redtenbacher-Gasse – Adolf-Kolping-Gasse ist als Verkehrsstraße ausgebaut, bisher aber nicht in das öffentliche Gut übernommen.
- Die Auflassung eines 25 m² großen Teilstückes von Gst. Nr. 2676 KG. Jakomini (zwischen Gst. Nr. 489/2 und 489/5 gelegen) im Gegenzug wurde bereits von der Mag. Abt. 8/4 mit der SOB Bauträger GmbH verhandelt. Voraussetzung für den Grundstückstausch ist die Einräumung eines Servitutes eines mindestens 3,5 m breiten Durchganges bis zum Grundstück Nr. 2677 KG. Jakomini für einen Fuß- und Radweg. Damit soll weiterhin eine Durchwegung des Planungsgebietes bzw. eine Verbindung zwischen der Schönaugasse und der Adolf-Kolping-Gasse bzw. der Jakob-Redtenbacher-Gasse möglich sein.

Vertragliche Vereinbarungen diesbezüglich wurden zwischenzeitlich wie bereits erwähnt getroffen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

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.

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 eines grünen Innenhofes wieder hergestellt.

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. Die im Bebauungsplan vermerkten 4 Baumpflanzungen entlang der westlichen Grundgrenze haben in Form von groß-mittelkronigen Laubbäumen zu erfolgen.

Als Baumarten werden Esche (*Fraxinus excelsior* ‚Altena‘ bzw. *Fraxinus excelsior* ‚Atlas‘), Rotahorn (*Acer rubrum*), Süßkirsche (*Prunus avium*) und vergleichbare Baumarten empfohlen.

Generell sollen folgende Pflanzabstände zu Wohn- oder Büroraumfenstern eingehalten werden:

- | | |
|--|-----------------|
| - kleinkronige Bäume: | mind. 3 – 5 m |
| - mittelkronige Bäume: | mind. 6 – 10 m |
| - großkronige Bäume: | mind. 10 – 15 m |
| - Baum zu Mauern / niedrigen Gebäuden: | mind. 2,5 m |
| - Baum zu unterirdischen Einbauten: | mind. 3 m |

Ergänzend zu § 8 Abs. 7 wird festgehalten, dass für großkronige, hochstämmige Bäume über Tiefgaragen aus Gründen der Standsicherheit ein Wurzelraumvolumen von mindestens 50 m³ anzustreben ist.

Zum Geh- und Radweg ist ein Mindestabstand von 80 cm einzuhalten um eine Beschädigung durch das Dicken und Wurzelwachstum zu vermeiden.

7. Allgemeines

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 06.18.0 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 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:

(D.I. Michael Redik)

Beilage:
Modellfotos

