

A14-004773_2008_107

BearbeiterIn: DI Vukovits
Dok:13_08_0_ERL. II doc

13.08.0 Bebauungsplan
Anton- Kleinoscheg- Straße
XIII.Bez., KG Gösting

Graz, am 19.05.2010

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 15.02.2008 ersuchte die Sektkellerei Kleinoscheg, Liegenschaftsverwaltungs- GmbH, Hauptplatz/Sackstraße 2, 8010 Graz, nunmehr „ctr kleinoscheg development gmbH“, als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 472/3, 472/4 und 463/2 der KG Gösting, Liegenschaft der ehemaligen K&K Champagner Manufaktur der Sektkellerei Kleinoscheg um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Es weist eine Gesamtfläche von ca. 17.883 m² lt. Grundbuchsauszug auf. Darin enthalten ist die Fläche für das geplante Landesstraßenprojekt Anton-Kleinoscheg-Straße von ca. 744m.

Auf Antrag der Grundeigentümerin wurde im Rahmen des 3.14 Flächenwidmungsplan 2007 die Änderung von „Gewerbegebiet“ in „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet überlagert mit Allgemeinen Wohngebiet ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,2 umgewidmet. Gleichzeitig wurde zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet.

In Abstimmung mit den städtischen Planungsämtern und der Architektenkammer erfolgte im Oktober 2009 ein städtebauliches Gutachterverfahren nach dem Grazer Modell, wobei 6 Teilnehmer geladen waren.

Thema des Wettbewerbes:

Projektentwicklung mit Geschäfts-, Büro- und Wohnbauten mit Pkw-Abstellflächen (vorwiegend in Tiefgaragen und geringfügig freien Auto-Abstellflächen) sowie einem umfassenden Freiraumkonzept auf o.a. Grundstücken der Sektkellerei Kleinoscheg Liegenschaftsverwaltungs- GmbH, der ehemaligen K&K Champagner Manufaktur, wobei beabsichtigt ist, die bestehenden Kellergebäude mit ihren Tonnengewölben nicht abzurechen, sondern sie bautechnisch, architektonisch und funktionell bestmöglich in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

Eine hohe urbane Qualität bezüglich Stadtgestalt, der städtischen Außenräume, der halböffentlichen und privaten Frei- und Grünräume soll erreicht werden.

Die Entwicklung des Gebietsbereiches, der Bau des NVKG und der Um- und Ausbau der Anton-Kleinoscheg-Straße zu einem späteren Zeitpunkt wie die Umsetzung in mehreren Baustufen sind zu berücksichtigen.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt. 10.2.3 für „Wohngebiete mittlerer Dichte“ für den gegenständlichen Bereich sind:

- Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung
- Vorrangige Wohnnutzung
- Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen
- Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters und der Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln

Aufgrund der u. a. Umwidmung ist das Planungsgebiet nun zudem als „Wohn- und Mischgebiet“ gegeben mit den Zielsetzungen:

- Sicherung der Wohnfunktion und eines akzeptablen Wohnumfeldes
- Durchmischung mit verträglicher Büro – und Geschäftsnutzung

In der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes grenzt an das ggst. Planungsgebiet die Ausweisung „Bezirks- und Stadtteilzentrum mit regionaler Bedeutung“ mit folgenden Zielsetzungen:

- Historische Ortskerne mit Versorgungsfunktion für die Bevölkerung und entsprechender Ausstattung an sozialer und technischer Infrastruktur, teilweise in enger Verknüpfung mit Geschäftszonen und Handelsschwerpunkten, differenziert nach lokaler bzw. regionaler Bedeutung.
- Bessere Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung der Bezirks- und Stadtteilzentren.
- Aufwertung der Bezirks- und Stadtteilzentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes

Auf Basis des Siegerprojektes des Architekturbüros Wiesenhofer /Horvath-Oroszy (Leitkonzept) wurde in Abstimmung mit den betroffenen Abteilungen und in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Bebauungsplan _Entwurf erstellt.

Nach Vorliegen der Einwendungen wurden weitere Gespräche mit dem Antragsteller und mit diversen Ämtern geführt und Stellungnahmen von Fachleuten eingeholt.

Folgende Gutachten und Stellungnahmen wurden eingeholt:

Stellungnahme der FA 19A der Steierm. LR, Wasserwirtschaft,
Schalltechnische Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Graz,
Stellungnahme der Bau- und Anlagenbehörde,
Gutachten und ergänzende Stellungnahme des Verkehrsplanungsbüro DI Michael Hochkofler.

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 09.10.2009 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 13.08.0_ Bebauungsplan – Entwurfes Anton-Kleinoscheg-Straße 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 vom 29.12.2009.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 29.12.2009 bis 12.02.2010 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 27.01.2010 durchgeführt.

In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen kamen den Themen, Gebäudehöhe, Gebäudeabstand, Dichte, Erhaltung der Fauna, Naturraum Thaler Bach, Lage Tiefgaragenzu- und ausfahrt, Zusammenlegung einer Straßenzu- und ausfahrt im Norden, Feinstaub, Lärm/Schallschutz, Nutzung, Durchwegung, Einfügung in das Straßen- und Ortsbild, Gebietscharakter, Schutzwürdigkeit der bestehenden Sekteller, Verkehrserhebung, Verkehrskonzept besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf:

Auf Grund der Vertiefung der BP-Bearbeitung, der Einwendungsbearbeitung, der rechtlichen Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde sowie der redaktionellen Überarbeitung hat sich der 13.08.0 Bebauungsplan gegenüber dem Auflageentwurf in folgenden Punkten geändert:

PLAN:

- Eintragung der nordöstlichen Zu- und Abfahrt (vorher Planungskorridor für Ein- und Ausfahrt)
- Eintragung von Baufluchtlinien an den, einander gegenüberliegenden Schmalseiten der Bauteile A und B (vorher Baugrenzlinien)
- Verringerung des Bauvolumens des Bauteils C durch Änderung der Baugrenzlinien und der Höhenzonierungslinien und der Gebäudehöhe auf nunmehr höchstens 17 m (vorher 19,5 m Gesamthöhe)
- Änderung des Gebäudeabstandes der Bauteile D1 bis D3 zur Grenze des Planungsgebietes 9 m (vorher 8 m)

- Änderung des Gebäudeabstandes des Bauteils D4 zur Grenze des Planungsgebietes 10 m (vorher 8 m)
- Verringerung des Bauvolumens des Bauteils D1 bis D3 durch Änderung der Höhenzonierungslinien, Höhenstaffelung 4,5 m breit (vorher 3 m breit) und der Gebäudehöhe auf nunmehr höchstens 17 m (vorher 18,5 m Gesamthöhe)
- Verringerung der Gebäudehöhe des Bauteils D4 auf 14 m (vorher 15 m Gesamthöhe)
- Entfall der verpflichtenden Festlegung der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage im Bauteil C von Norden her (durch die Festlegung der nunmehrigen nördlichen Zu- und Abfahrt in der Anton-Kleinoscheg-Straße wird die Option einer wesentlich kürzeren Zufahrten zur Garage ermöglicht)
- Öffentlicher Interessentenweg: Hinzufügung der Zweckbestimmung: Gehen und Radfahren (womit das Befahren durch KFZ ausgeschlossen wird)

VERORDNUNG:

§ 2 ERSCHLIESSUNG - in der Auflage des Entwurfes

entfällt zur Gänze:

Es ist auf die, die Erschließung betreffenden Eintragungen sowie der Eintragung des öffentlichen Interessentenweges im Plan hinzuweisen.

Zur Flächensicherung und Absicherung von technischer Bedingungen betreffend die Erschließung vom künftigen Landesgrund aus (Ausbau der Anton-Kleinoscheg-Straße L 331b) ist mit dem Land Steiermark ein rechtsgültiger Vertrag abzuschließen.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE (in der Auflage des Entwurfes: § 3)

Es entfällt die Möglichkeit der Kuppelung zu Gstk. 472/4 für einen 1-gesch. Baukörper (nunmehr Abstand von 8m - gemäß Baugrenzlinie)
§2 lautet nun:
offene Bebauungsweise

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE (in der Auflage des

Entwurfes: §4)

Die Möglichkeit einer Überschreitung der Bebauungsdichte für ein Garagengeschoss (Bereich Bauteil C) war nach rechtlicher Überprüfung auszuschließen.

§3 lautet nun:

Bebauungsgrad: höchstens 0,5 der Bauplatzfläche

Bebauungsdichte: höchstens 1,2 der Bauplatzfläche

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN (in der Auflage des Entwurfes: §5)

Der Abs. 4 der Entwurfssfassung entfällt zur Gänze. Eine redaktionelle Überarbeitung wurde vorgenommen - § 4 lautet nun:

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl意思en gelten nicht für Rampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, hofseitige Balkone, offene Stiegen, überdachte Müllplätze, Trafogebäude, Terrassen, Einfriedungen und dergleichen.
- (3) Bauteil A und B:
Vor die nordöstliche Baufluchtlinie / Baugrenzl意思e zur Anton Kleinscheg - Straße dürfen keine Bauteile vortreten.
Unterirdische Einbauten vor der im Plan eingetragenen Straßengrundgrenze (künftige Landesstraße) sind nicht zulässig.
- (4) Entlang des Thaler Baches ist eine Bau Freihaltezone von mindestens 10 m ab Bachböschungsoberkante einzuhalten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

(in der Auflage des Entwurfes: §6)

Laut Abs 4 dieses Paragraphen ist als Dachform nur das Flachdach zulässig. Bei Flachdächern ist Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe des Gebäudes gleich zu setzen der Attika des Flachdaches. Daher wurde bei der Festsetzung der Höhen auf den üblichen Terminus: Gebäudehöhen abgestellt (in der Auflage des Entwurfes: Gesamthöhe). Die Höhen von Gebäuden wurden gegenüber der Auflage des Entwurfes bei den Bauteilen C, D1 bis D4 reduziert. Für kleinflächige Bauteile wie Stiegen- und Lifthäuser, Lüftungsanlagen u. dgl. sind Überschreitungen zulässig. Eine redaktionelle Überarbeitung wurde vorgenommen (z. B. wurde Abs. 3 und Abs. 4 in Abs. 1 integriert) - § 5 lautet nun:

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Dabei gilt, bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt folgende maximale traufenseitige Gebäudehöhe.

Bauteil A : Höhenbezugspunkt: 367,00 ü. Adria Geschoßanzahl: 5 G 6 G Turm	Gebäudehöhe: Inklusive techn. Aufbauten max. 20,5 m max. 24,5 m max. 40,0 m
Bauteil B : Höhenbezugspunkt: 367,00 ü. Adria Geschoßanzahl: 5 G 6 G	Gebäudehöhe: Inklusive techn. Aufbauten max. 20,0 m max. 23,5 m
Bauteil C : Höhenbezugspunkt: 367,00 ü. Adria Geschoßanzahl: 4 G	Gebäudehöhe: max. 14,0 m

5 G max. 17,0 m

Bauteile **D1** bis **D4**: Höhenbezugspunkt: 372,00 ü. Adria

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
2 G	max. 8,0m
3 G	max. 11,0
4 G	max. 14,0
5 G	max. 17,0

- (2) Für die Bauteile C und D1 bis D4 sind für kleinflächige Bauteile, wie Stiegen- und Lifthäuser, Brandrauchentlüftungsanlagen, Lüftungsanlagen, generell technische Anlagen u. dgl. im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Dies gilt nicht für die Bauteile A und B.
- (3) Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen.
Davon ausgenommen sind Dachterrassen, verglaste Vordächer Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser sowie Bauteile für die Nutzung alternativen Energien u. dgl.
- (4) Dächer sind nur als Flachdächer zulässig.

§ 6 **FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN** (in der Auflage des Entwurfes: § 7)

Der Abs. 2 des § 7 der Auflage des Entwurfes entfällt – die Gestaltung von „Stichgängen“ bleibt dem Bauverfahren vorbehalten.

§ 6 lautet nun:

Offene Laubengänge sind nicht zulässig.

§ 7 **PKW-ABSTELLPLÄTZE, TIEFGARAGENRAMPEN, ANLIEFERUNG, FAHRRAD-ABSTELLPLÄTZE** (in der Auflage des Entwurfes: § 8)

Es entfallen die Abs.: 1, 3, 5, 6, 8 und 9 der Auflagefassung.

§ 7 lautet nun:

- (1) Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze anzuordnen.
- (2) Für Handelsbetriebe sind maximal 30 PKW-Abstellplätze im Freien zulässig.
- (3) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und an den Außenseiten und der Dachfläche zu begrünen.
- (4) Andockstellen für Warenanlieferung sind einzuhausen. Deren sichtbare Wand- und Dachflächen sind zu begrünen.
- (5) Überdeckte Fahrradabstellmöglichkeiten sind in einer Anzahl von mindestens 1 Fahrrad pro 50 m² Bruttogeschossfläche vorzusehen.

- (6) Überdeckte Fahrradabstellmöglichkeiten für Besucher von Privatwohnungen sind in einer Anzahl von mindestens 1 Fahrrad pro 300 m² Bruttogeschossfläche vorzusehen.
- (7) Bei Handelsbereichen ist mindestens ein oberirdischer, überdeckter Fahrradabstellplatz pro 25 m² Verkaufsfläche innerhalb der Baugrenz- und Baufuchtlinien zu errichten.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN (in der Auflage des Entwurfes: § 9)
Nach redaktioneller Überarbeitung und Straffung des Inhaltes lautet § 8 nun:

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit 60% begrenzt.
- (4) Es ist die ÖNorm B 2607 - Spielplätze - Planungsrichtlinien, verpflichtend einzuhalten.
- (5) Die Mindestbreite von Freiflächen für wohnungsnahes Spiel, Bewegung und Aufenthalt wird gem. ÖNorm B 2607 mit je 13 m festgelegt. Sie ist im Bauverfahren im Außenanlagenplan ersichtlich zu machen.
- (6) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe durchzuführen. Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 6,00m² und eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.
- (7) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasser- durchlässigen Belag zu sichern.
Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u. ä.).
- (8) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m³ und eine offene Baumscheibe von mind. 6,0 m² vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 4,5 m, zu Geh- und Radwegen, generell zu Wegen, Noteinfahrten und dgl. ist ein Mindestabstand von 0,8 m einzuhalten.
- (9) Für mittelkronige, kleine bis halbohohe Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6,0 m³ und eine offene Baumscheibe von mind. 4,0 m² vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 4,0 m.
- (10) Stützwände von Rampenanlagen sind zu begrünen.

- (11) Erhaltung des Bewuchses entlang der Grundgrenze im Süden und Westen:
Dieser standorttypische, bestehende Gehölzsaum ist dauerhaft, naturnah zu erhalten.
- (12) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (13) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist im Falle von Baumpflanzungen mit einer Erdschüttung von mindestens 150 cm zu überdecken.
- (14) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 35 ° zulässig.
- (15) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
- (16) Schallschutzwände, ausgenommen jene aus Glas, sind zu begrünen,
- (17) In Bauverfahren ist ein Außenanlageplan vorzulegen.
- (18) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (19) Müllplätze sind mit Hecken und Büschen einzugrünen. Dächer von Müllplätzen sind zu begrünen.

§ 10 VER- UND ENTSORGUNG (in der Auflage des Entwurfes)
entfällt zur Gänze.

Die Vorlage eines Regenwasserentsorgungskonzeptes bleibt dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

§ 9 SONSTIGES (in der Auflage des Entwurfes: § 11)

Eine redaktionelle Überarbeitung wurde vorgenommen § 9 lautet nun:

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der Baustelleneinfassung.
- (2) Die Errichtung von Werbe- und Hinweisschildern sowie Werbe- und Hinweisstelen in großformatiger Ausführung ist nicht zulässig.
- (3) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max.1,5 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen sind zulässig.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Seitens der zeichnungsberechtigten Grundeigentümer / Projektbetreiber liegt eine Zustimmung zu den Änderungen der 13.08.0 Bebauungsplan-Beschlussfassung vor.

Deckpläne:

Deckplan 1 - Baulandzonierung

Gemäß Deckplan 1 zum 3.0. Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist für das Gebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ein Bebauungsplan zu erstellen.

Deckplan 3 - Hochwasserabfluss, Mur und Grazer Bäche

Das Bebauungsplanungsgebiet ist vom Überflutungsbereich HQ 30/100 nicht betroffen.

Karten:

Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Anschlussverpflichtungsbereich für Schmutzwasser an das öffentliche Kanalnetz

Karte 2 – Verkehrslärmkataster

Dazu existiert die Stellungnahme des Umweltamtes vom 30.01.09 und ergänzende Stellungnahme vom 06.04.2010.

Karte 3 - Energieversorgung: Erdgasvorranggebiet– Bestand und Ausbau

Karte 4 – Räumliches Leitbild:

Dieses ist entsprechend der nunmehrigen Flächenwidmungsplanänderung im Zuge der Revision anzupassen.

Nahverkehrsknoten Gösting

Die vom neuen NVK beanspruchte Fläche liegt zwischen der Wiener Straße und dem Bahndamm (einschließlich Bahngrund westlich der Gleise) und zwischen der Exerzierplatzstrasse und dem Karl-Zeller-Weg.

Die Barriere des hier etwa 8 m hohen Bahndammes soll in diesem Bereich über etwa 120 m durch eine Brückenkonstruktion abgemindert werden. Dadurch soll eine visuelle Durchlässigkeit des Dammes erreicht werden, die eine Verbindung zu Alt-Gösting westlich der Bahn schafft. Der derzeit zentrumslose Stadtteil soll dadurch an das neue Zentrum herangeführt werden.

Kleinoscheg – Gründe:

Die Kleinoscheg – Gründe bilden eine wichtige Baulandreserve, um den Zentrumsansatz in den westlichen Teil Gösting hinein zu ziehen.

Dadurch werden auch die bestehenden, angrenzenden, z. T. qualitätvollen Wohnsiedlungen an das zukünftige Zentrum heran geführt.

Die bestehenden Kellereien der ehemaligen K&K Champagner Manufaktur, der Sektkellerei Kleinoscheg, sollen mit einer darauf gesetzten Bebauung versehen werden.

Ein Straßen- begleitender Baukörper mit Büro- und Geschäftsnutzung soll als Abschirmung gegen den Bahn- und Autoverkehrslärm dienen.

Eine spätere Bebauung sollte von der Straße abrücken und zum NVK hin einen kleinen Platz bilden, um dessen Fläche optisch zu erweitern.

Eine private oder auch teilweise öffentliche Tiefgarage ist unter der Fläche des ggst. Planungsgebietes möglich.

Grünraumkonzept:

Fließgewässer - Neugestaltung des Thaler Baches:

Der erhaltenswerte Abschnitt des Thaler Baches bezieht sich auf das linke Ufer, das rechte Ufer soll durch eine naturnahe Gestaltung und verbesserte Zugänglichkeit, auch im Hinblick auf potentielle Freiräume für ältere Kinder und Jugendliche umgestaltet werden. Generell sollen die Gestaltungsmaßnahmen des Thaler Baches die Erlebbarkeit des Fließgewässers zum Ziel haben (offene Bachführung, Zugänglichkeit erhöhen, möglichst variable Ufergestaltung und naturnahe Bepflanzung).

Öffentliche und halböffentliche Freiräume:

Durch die vielen schon realisierten und geplanten Wohnbauten steigt der Bedarf an öffentlichen Freiräumen.

Bei der Planung soll auf eine möglichst nutzungsoffene Gestaltung geachtet werden. Dabei ist auf die unterschiedlichen Ansprüche der Nutzungsgruppen, Kinder, jugendliche und erwachsene Frauen und Männer, ältere Menschen etc. Rücksicht zu nehmen.

Straßenfreiräume, Fuß- und Radwege.

Ein engmaschiges, fußläufiges Wegenetz ist Voraussetzung für die Qualität des Quartiers. Für die Wahl des Verkehrsmittels sind die Qualität der Wege und die Engmaschigkeit des Wegenetzes mitentscheidend.

Sichere und gut ausgestattete Fuß- und Radwege und ein dichtes Wegenetz fördert die „Sanfte Mobilität“.

Gehwege sollen so breit gestaltet werden, dass sie auch Ort sind, wo Menschen aufeinandertreffen und miteinander kommunizieren.

Grünes Netz der Stadt Graz

Lt. Grünem Netz der Stadt Graz ist die „Grünverbindung“ entlang des Thaler Baches im relevanten Bereich und weiter Richtung Norden wie in Richtung Westen und weiter Richtung Plabutsch zu erhalten, durchgehende Wegeverbindungen sind zu ermöglichen durch weitere Öffnungen, um neue Wegeverbindungen als Fuß- und Radwege herstellen zu können.

Straßenregulierung aufgrund des Vorentwurfsprojektes für den Ausbau der Landesstraße L-331b:

„Im Zusammenhang mit dem geplanten Nahverkehrsknoten Gösting wurde im Auftrag der Stadtbaudirektion, den ÖBB und dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung FA 18A vom Planungsbüro Rinderer & Partner ein Vorprojekt für den Ausbau der L – 331b Anton- Kleinoscheg- Straße erstellt. Die in diesem Vorprojekt enthaltenen, künftigen Straßengrenzen der L331b sind im Planwerk des Bebauungsplanes 13.08.0 Anton- Kleinoscheg- Straße dargestellt.“

Situierung und Umgebung

Historischer Überblick:

Bereits im 12. Jh. wurden die Burg und das am Fuße gelegene Dorf Gösting gegründet. 1430 hatte das Dorf 33 Bauernhöfe und einige Handwerksbetriebe. 1728 wurde das barocke Schloss als neuer Familiensitz der Familie Attems fertig gestellt.

1850 war Gösting eigene Gemeinde, 1931 erhielt sie das Marktrecht, anschließend eingemeindet von der Stadt Graz und bildet seit 1946 den 13. Stadtbezirk.

Bis Ende des 19. Jh.'s wurde an den Berghängen des Plabutsch Wein angebaut. Davon zeugte bis zum beginnenden 21. Jh. die Sektkellerei Kleinoscheg, deren Grundstücke heute ein großes Potential in der Stadtentwicklung darstellen. Das ehemalige Brauhaus ist seit 1946 Kirche und Pfarre.



Großräumige Lage:

Funktionale Zusammenhänge im städtischen Kontext:

Das ggst. Planungsgebiet befindet sich im Bezirk Gösting, ein Stadtrandbezirk im Nordwesten der Landeshauptstadt Graz, Gösting ist der viertgrößte Bezirk.

Der Bezirk weist eine inhomogene vorstädtische Struktur auf. Begrenzt ist der Bezirk Gösting großräumig durch das rechte Murufer im Norden und Osten und im Westen durch den Plabutsch.

Die Wiener- Straße im Osten bildet die nord-südliche Hauptverkehrsachse rechts der Mur und ist heute eine gesichtslose, typische Stadteinfahrtsstraße, die durch einen Mix von Industrie, Gewerbe und Handel sowie durch Wohnbauten mit vorwiegend niedrigem Standard geprägt ist. Parallel zur Wiener- Straße sind westlich, die Anton-Kleinoscheg- Straße und die Plabutscher Straße, weitere wichtige Verkehrsverbindungen in Nordsüd-Richtung.

Durch Nutzungsänderungen im letzten Jahrhundert hat sich der Schwerpunkt des Bezirkes vom alten Zentrum um das Umfeld des Schlosses und des älteren Straßensystems im Westen (Göstinger- Straße) auf die Wiener- Straße verlagert.

Um den zukünftigen NVK- Gösting soll daher ein neues Identitätsstiftendes Stadtteilzentrum entstehen.

Aus der Studie Lebensqualitätsindikatoren geht hervor, dass der Bezirk Gösting naturräumlich sehr gut ausgestattet ist und mit dem Plabutsch ein wertvolles Naherholungsgebiet aufweist.

Siedlungsentwicklung:

Der Bezirk weist aufgrund seiner Entwicklung, wie bereits angeführt, eine stark fragmentierte Bebauungsstruktur und ein uneinheitliches Stadtbild auf.

Es zeigt sich hinsichtlich Nutzung, Gebäudestruktur und Bauform sowie der Geschoszahl sehr heterogen, durchmischt aus Gewerbe- und Industriebauten, dazwischen privat genutzte gut durchgrünte, z.T. schwer einsehbare Grün- und Freiflächen, Kleingartenanlagen, interessante Villen aus der Zeit um 1912, Einfamilienhausbebauungen aus der Nachkriegszeit, Neubauten, sowie größere, durchschnittlich 3 bis 4 Geschoss hohe, punktuell 5 bis 8 Geschoss hohe Wohnblocksiedlungen.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Die Bebauung in kleinräumiger Umgebung zeigt generell eine heterogene Bebauungsstruktur.

Bestimmt ist das ggst. Planungsgebiet kleinräumig im Osten einerseits durch die um 8 m höher liegende Bahntrasse und die Anton- Kleinoscheg- Straße, im Norden durch den Zufahrtsweg der „Rottenmannersiedlung“ der Häuser Anton- Kleinoscheg – Straße 58 a – h, und dem Thaler Bach mit seinem Ufer begleitendem Grün, wobei das südliche Ufer im Eigentum der Wohnungsbesitzer, Anton- Kleinoscheg – Straße 58 a – h sich befindet, im Westen durch ein langgestrecktes, 4-Geschoß hohes Wohngebäude der „Rottenmannersiedlung“ mit einer Carportanlage“, so lt. Baubeschreibung, tatsächlich jedoch eine Garage mit 1,6 m hohen Umfassungswänden aus Beton, überdeckt mit einer Blechdachkonstruktion auf Stützen, die abweichend von der gemeinsamen Grundgrenze im Westen errichtet wurde, im Südwesten durch eine 2 Geschoss hohe Einfamilienhausbebauung mit diversen Dachformen, Satteldächern, Mansardendächern etc, in offener Bebauung, wie 2 Geschoss hohe Mehrfamilienwohnhäuser und vereinzelt Reihenhäuser.

Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das nördliche wie das südliche Planungsgebiet stellt derzeit eine Brachfläche dar, die Betriebsgebäude der ehemaligen K&K Sektkellerei Kleinoscheg wurden bis auf die, noch sehr gut erhaltenen, interessanten Kellergebäude mit ihren Tonnengewölben, abgebrochen, siehe Luftbilder.

Lt. Vermesserdaten (Vermessungsbüro DI Lafer) zeigt sich das nördlichste Grundstück 472/4 als nahezu eben auf ca. 367.30 m ü. d. Adria.

Der Zufahrtsweg im Norden der „Rottenmannersiedlung“ für die Häuser Anton- Kleinoscheg – Straße 58 a – h, entlang des Thaler Baches Richtung Anton Kleinoscheg- Straße sowie das Gelände entlang der Grundgrenze im Nordwesten befinden sich ca. auf gleichem Geländeniveau.

Auf jenem Geländeniveau ist auch eine asphaltierte großflächige Ebene vor den bestehenden Überresten der ehemaligen K&K Sektkellereien des Grundstückes 472/3 gegeben.

Die Überreste der ehemaligen K&K Sektkellereien zeigen an der Nordfassade eine Gebäudehöhe von ca. 3,00 m ab dem Geländeniveau 367.30 m ü. d. Adria. Für die

Kellerdeckenoberkante des nördlichen Kellergebäude, quer zur Anton- Kleinoscheg – Straße, wird eine durchschnittliche Höhe von 370,30 m ü. d. Adria und für die Kellerdeckenoberkante des nördlichen Kellergebäudes, parallel zur Anton- Kleinoscheg – Straße wird eine durchschnittliche Höhe von 371,00 m ü. d. Adria angegeben.

Zum benachbarten Einfamilienwohnhausgebiet in Richtung Südwesten und Süden, bestehen natürliche Geländekanten, die Böschungsoberkante, die Geländehöhe entlang jener Grundgrenzen, wie die der möglichen Anschlusspunkte für Wege_ sind jeweils mit ca. 372,80 m ü.d. Adria angegeben. Die Böschungsunterkante zeigt eine Höhe von ca. 372,00 m ü.d. Adria und steigt Richtung Süden wieder auf ca. 372,80 an.

Die Böschungsbreite variiert durchschnittlich von ca. 6 – 12 m im Norden und ca. 7 m im Süden. Dieser Bereich ist teilweise mit einem alten Gehölzbestand bestockt.

Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf, z.B. Nahversorger, Bäckerei, Cafe, Putzerei, Trafik, Geldinstitut, Ärzte- und Therapiepraxen, Friseur, Maniküre etc. Volksschule, Kindergarten, Hort sind im Norden entlang und nächst der Anton-Kleinoscheg – Straße vorhanden.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.300 m.

Nächstgelegene Schulen: Volksschule Gösting der Stadt Graz, Anton- Kleinoscheg – Straße in einer Entfernung von ca. 250 m.

Nächstgelegener Kindergarten: Kindergarten und Hort der Stadt Graz, in der Anton-Kleinoscheg-Straße, in einer Entfernung von ca. 460 m.

Erschließung/Öffentlicher Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Wiener Straße.

Verkehrsmäßige Erschließung - Zufahrt:

Der Bauplatz liegt an einer öffentlichen Straße, der Anton- Kleinoscheg – Straße, der Landesstraße L L331. Über die Anton-Kleinoscheg-Straße ist eine Anbindung über die Exerzierplatzstraße und über die Ibererstraße in die Wiener Straße, der Hauptverkehrsstraße, und dann weiter in alle Richtungen gegeben.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 250 m Radius gegeben.

- Buslinie 40, Haltestelle Volksschule Gösting, im ca.10-15 Minuten Takt, inkl./exkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Nacht - Buslinie N3, Haltestelle Volksschule Gösting

Im Bereich Anton-Kleinoscheg-Straße/Exerzierplatzstraße besteht ein Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Graz.

Mittel- bis langfristig ist in unmittelbarer Nähe östlich der Bahntrasse die Errichtung des Nahverkehrsknotens Gösting, NVKG, inkl. Straßenbahnverlängerung aus der Innenstadt (anstatt der Buslinie 40) vorgesehen.

In verkehrlicher Hinsicht stellt die geplante Verlängerung der Straßenbahn und deren Anbindung mit der Eisenbahnlinie (Bruck-Graz) in Form des NVKG die entscheidende Veränderung im bestehenden Verkehrssystem dar.

Durch den geplanten NVKG müssen geeignete Maßnahmen, wie z.B. der Aus- und Umbau der Anton- Kleinoscheg – Straße, der Ibererstraße sowie der Umbau des Knotens Ibererstraße/Wienerstraße umgesetzt werden.

Ziele sind die möglichst hohe Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf öffentliche Verkehrsmittel und die Stärkung des Radfahrer- bzw. Fußgängeranteils.

Das Ziel integrierter Verkehrsplanung in Graz bzw. im speziellen für den Bezirk Gösting ist das Forcieren der sanften Mobilität. Für die ansässige Bevölkerung, aber auch für die Dienstnehmer soll der Umstieg auf den Öffentlichen Verkehr oder die Benützung des Fahrrades möglichst attraktiv gestaltet werden.

Eine gute fußläufige Verbindung im und durch das Planungsgebiet zum NVKG ist anzustreben.

Straßenregulierung Anton-Kleinoscheg-Straße

Die planerischen Vorgaben der Abt. für Verkehrsplanung und der FA 18A des Landes Stmk. sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Für den Ausbau des Landesstraßenprojektes in der L 331b – Anton-Kleinoscheg-Straße ist ein Vertrag zwischen Grundeigentümer und dem Land Steiermark / Fachabteilung 18A abzuschließen.

Nördliche Zufahrt- und Abfahrt:

Gemäß einer Untersuchung des Verkehrsplanungsbüros DI Michael Hochkofler ist für diese Zufahrt- und Abfahrt eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

Die im Plan eingetragenen Zu- und Abfahrten entsprechen den Vorgaben der FA 18A der Stmk. Landesregierung.

Ver- und Entsorgung

Lt. Stellungnahme des Kanalbauamtes der Stadt Graz:

Öffentliche Kanäle befinden sich um das ggst. Planungsgebiet.

Oberflächenwässer dürfen im ggst. Planungsgebiet nicht in die angrenzenden Schmutz- und Mischwasserkanäle eingeleitet werden. Eine gedrosselte Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal ist möglich.

Alle Maßnahmen zur Versickerung sind wasserrechtlich bewilligungspflichtig!

Im Baubewilligungsverfahren ist ein Bodengutachten über die Sickerfähigkeit des Untergrundes und, wenn erforderlich, eine Berechnung des benötigten Retentionsvolumens vorzulegen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Der 13.08.0 Bebauungsplan „Anton-Kleinoscheg-Straße“ ermöglicht eine Bebauung mit Wohn- und Büronutzung sowie die Errichtung eines Nahversorgermarktes gemäß 3.14 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz 14. Änderung 2007 mit einer Bebauungsdichte von 0,5-1,2 für das ggst. Planungsgebiet.

Der Bebauungsgrad wird mit 0,50 festgelegt.

Die Baumassenverteilung auf den Grundstücken wird generell durch Baugrenz- und -fluchtlinien festgelegt. Die Grenzen der Unterbauungen mit Tiefgaragen sind planlich dargestellt, ebenso die zu erhaltenden Teile des bestehenden Kellers der ehemaligen Sektkellerei.

Für die geplante Bebauung an der Anton-Kleinoscheg-Straße ist eine Baufluchtlinie entlang der Straßenfluchtlinie festgelegt, an die das zukünftige Gebäude des Baukörperbereiches A mit seiner Fassadenaußenwand zu stellen ist.

Der Erdgeschoßbereich des Baukörpers innerhalb des geplanten Baukörperbereiches B springt gegenüber den Obergeschoßen zurück, dadurch erweitert sich ein geplanter „städtische Platz“, der im Süden durch den bestehenden Keller des Baukörpers innerhalb des geplanten Baukörperbereiches A begrenzt wird.

Der Übergang des städtischen Platzes auf das gartenseitige Niveau +371,0 erfolgt über Rampen mit max. 6% Steigung, die in begrünte Geländestufen eingebettet werden sollen.

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf jeweilige Bezugshöhen, siehe VO, und sind zusätzlich abschnittsweise durch Geschoßangaben definiert.

In den Bebauungsbereichen A und B sind sämtliche Aufbauten haustechnischer Art (Klimaanlagen, Lüftungen, Liftaufbauten, generell Haustechnische Aufbauten etc.) sowie alle Brüstungen und Überdachungen von Dachterrassen innerhalb der jeweiligen max. Gebäudehöhe unterzubringen.

Haustechnische Aufbauten, Anlieferung von Handelswaren, wie Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind einzuhausen

Die Baukörper der Gebäudebereiche A+B dienen als „Schallschutzschirm“ gegenüber der westlichen Bebauung.

Generell ist in der Ausformulierung der ggst. Bauaufgabe, der Positionierung der Gebäude entlang der A. Kleinoscheg- Straße mit dem vertikalen Akzent, der Gestaltung

des halböffentlichen Platzes, der Gestaltung der straßenseitigen Fassaden neben dem ökonomischen, dem energie- und schalltechnischen Aspekt auch dem baukünstlerischen Aspekt besondere Beachtung zu schenken, da das Gebaute/Geplante einerseits zur Identitätsstiftung beitragen, andererseits sich auch als „Marke“ im Stadtbild von Graz etablieren soll. Die Gebäudehülle spielt eine wesentliche Rolle in der Architektur.

Der Bebauungsbereich A beginnt im Süden mit einer 5-geschoßigen Bebauung und steigt nach Norden auf 6 Geschoße an und endet mit einer städtebaulichen Dominante (Hochhaus), die ab dem 2. Obergeschoss auskragt und dessen max. Gebäudehöhe 40 m beträgt, dessen Dachterrasse der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll. (Bezugshöhe 367,0 m ü. d. Adria)

Bebauungsbereich B besteht aus einem 1-geschoßigen Sockelgeschoss und 4 bzw. 5 Obergeschossen mit einer max. Gebäudehöhe von 23,5m über der Bezugshöhe 367,0 m ü. d. Adria.

Im **Bebauungsbereich C** ist maximal eine 5-geschoßige Bebauung (inkl. Garagengeschoss) möglich. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 17,0 m (Bezugshöhe 367,0 m ü. d. Adria)

Die Lage der Tiefgarage unter dem Gebäude „C“ bzw. die westliche Außenwand jener, wird um 3 m, das 1. Geschoss des Gebäude „C“ wird um 8 m von der nordwestlichen Grundgrenze abgerückt, die Geschosse 2 und 3 um weitere 6 m und die Geschoße 4 und 5 um weitere 3,5m.

Der **Bebauungsbereich D1- D4** lässt eine 2 bis 5- Geschoss hohe, vom Osten Richtung Westen abgestufte Bebauung zu, wobei die Geschosse Richtung Westen jeweils um mind. 4,5 m terrassenförmig abgestuft werden.

Der Abstand des Bebauungsbereiches D1- D4 zur westlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze beträgt mind. 9,0 und 10 m.

Die max. Gebäudehöhe von 17,0 m ist bezogen auf 372,0 m ü. d. Adria.

Es ist geplant, ca. 200 Wohneinheiten bzw. eine gemischte Nutzung / Büros, Handel (bis max. 800 m² Verkaufsfläche) am Bauplatz herzustellen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

2 Hauptzu- und -ausfahrten erfolgen von der Anton-Kleinoscheg-Straße.

Die Planung des zukünftigen Nahverkehrsknoten- Gösting (NVKG) ist in dem künftigen Verfahren zu berücksichtigen.

Die Durchwegung für Gehen und Radfahren in einer Breite von 3 - 6 m zwischen dem geplanten NVK Gösting an der Anton- Kleinoscheg- Straße, dem „städtischen Platz“, weiter über eine Rampenanlage durch das ggst. Areal und dem Siedlungsgebiet im Westen ist als „öffentlicher Interessentenweg“ vorgesehen.

Zur Sicherung der im Plan, als einzulösende Fläche – künftige Landesstraße eingetragene Fläche, ist zwischen dem Land Steiermark, FA 18A und dem Grundeigentümer ein Vertrag abzuschließen.

Im Rahmen des geplanten Straßenausbauprojektes „Ausbau A. Kleinoscheg- Straße, NVK Gösting, Unterführung Ibererstraße“ durch das Land Steiermark werden für den Straßenausbau und für die Errichtung eines öffentlichen 4,1 m breiten Geh- und Radweges und eines 2 m breiten KFZ -Parkierungstreifens in Summe 762 m² benötigt.

Eine Notzufahrt für Einsatzfahrzeuge ist an der Südecke (ehemalige Zufahrt) des Grundstückes situiert.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Im Bereich des Nahversorgers (Bereich B) sind max. 30 Parkplätze oberirdisch anzuordnen. Je 5 PKW Abstellplätze ist gem. den Freiraumplanerischen Standards 1 Laubbaum zu pflanzen.

Garage und Tiefgaragen:

Eine Garage/ Tiefgarage ist im nördlichen und eine Tiefgarage ist im westlichen Teil des Planungsgebietes situiert.

Um eine entsprechende Anzahl von Fahrradabstellplätzen abzusichern, wurden im §7 der VO entsprechende Festlegungen getroffen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Auf dem Bebauungsplangebiet ist über die gesamte Länge der Kleinoscheg- Straße eine Reihe von breitkronigen, hochstämmigen Großbäumen zu pflanzen.

Bei Umsetzung des geplanten Straßenausbauprojektes Anton- Kleinoscheg- Straße, soll eine Reihe von Großbäumen gepflanzt werden.

Eine bestehende große Buche ist zu erhalten (siehe Eintragung im Plan). Sie fungiert als „natürliche Markierung“ des Einganges zum städtischen Platz.

Der Naturraum des Thaler Baches liegt nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes ist somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Entlang der nördlichen Grundgrenze ist straßenbegleitend die Pflanzung einer Baumreihe vorzusehen.

Das gesamte Hofareal wird zur Gänze auch vom ruhenden Verkehr freigehalten.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Generell ist bei Pflanzungen die ÖN L 1122 einzuhalten.

5. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 13.08.0_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.

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

Für den Gemeinderat:

(DI Josef Rogl)

Beilage:

Schaubilder lt. Erläuterungsbericht des Wettbewerbsprojektes, Planwerk



Modellfoto des Siegerprojektes lt. Ausschreibung des städtebaulichen Wettbewerbes



