

03.20.0 Bebauungsplan

„Grillparzerstraße – Richard-Wagner-Gasse – Bergmannngasse –
Lindweg - Körblergasse“

III. Bez., KG Geidorf

Bearbeiter:
DI Markus Dröscher

Graz, 01.10.2015

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 19.12.2013 ersucht die Firma PVI Projektentwicklung- und Verwertung GmbH als Eigentümerin der Liegenschaften Gst: 804/4, 804/42 und 843/4 der KG 63103 Geidorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das gesamte Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 50.200 m² auf.

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

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 4.0 Stadtentwicklungskonzept, § 26 Abs. 26 erforderlich.

Im Auflageentwurf des 4.0 Flächenwidmungsplanes ist der Gebietsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Es liegen folgende Vorplanungen und Stellungnahmen vor:

- Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes vom 03.11.2014
- Baubewertung vom 10.11.2014; Monsberger Gartenarchitektur GmbH
- Luftbildauswertung der Stadtvermessung vom 21.11.2014
- Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung vom 18.12.2014

Während der Auflagefrist sind zusätzlich folgende Gutachten und Stellungnahmen eingelangt:

- Immissionstechnisches Gutachten Luft vom 23.04.2015; Dr. Pfeiler GmbH
- Immissionstechnisches Gutachten Schall vom 24.04.2015; Dr. Pfeiler GmbH
- Stellungnahme Amt der Steiermärkischen Landesregierung - Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau vom 26.05.2015

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 21.01.2015 über die beabsichtigte Auflage des 03.20.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 05.02.2015. Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Entwurf zum 03.20.0 Bebauungsplan „Grillparzerstraße – Richard-Wagner-Gasse – Bergmannsgasse – Lindweg - Körblergasse“ wurde in der Zeit vom 05.02.2015 bis zum 02.04.2015 (8 Wochen) während der Amtsstunden öffentlich aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 25.02.2015 durchgeführt.

Insgesamt wurden 492 Einwendungen zum Bebauungsplan-Entwurf registriert. Dabei wurden 425 Schriftstücke in Form von Serien-Einwendungen eingebracht, 67 Einwendungsschreiben wurden als individuell textierte Einwendungen vorgebracht. Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 03.20.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt)

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad entspricht dem Ausmaß der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (bebaubare Flächen gem. Baugrenzlinien und Baufluchtlinien).
- (2) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Nr. 804/4 und 804/42; KG Geidorf.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (2) Abweichend von Abs. 1 ist die Errichtung einer Tiefgarage (~~„Quartiersgarage“~~) mit einer max. Anzahl von 65 PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken Nr. 804/4, ~~804/42~~ und 843/4; KG Geidorf zulässig. (...)

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (2) Je 500 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum auf dem Bauplatz zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Hofflächen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Gst. Nr. 804/4).
- (3) Im Planwerk ist der zu erhaltende Baumbestand eingetragen. Bei der Errichtung von (ober- und unterirdischen) Bauwerken in diesem Bereich ist ein ausreichender Abstand einzuhalten.

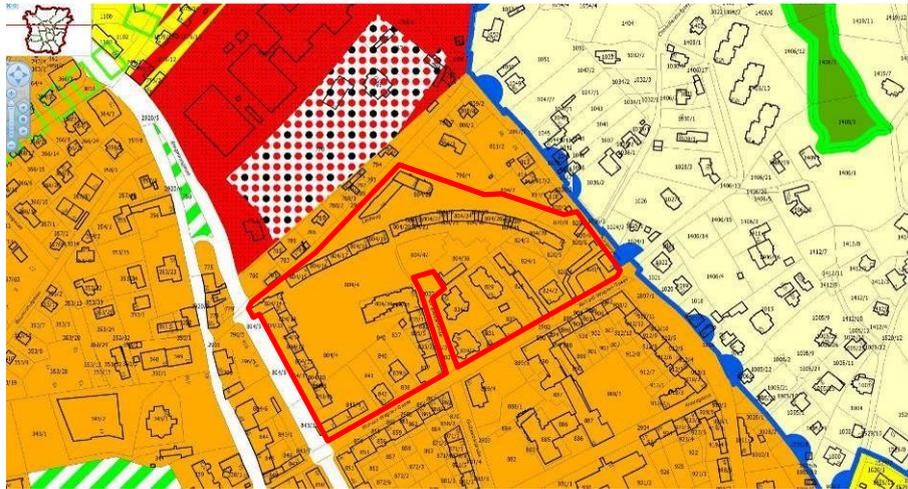
PLANWERK:

1. Anpassung der Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches an die Baulandgrenzen
2. Änderung der Baugrenzlinien und Höhenvorgaben für Gst. Nr. 804/42
3. Einfügung von Erhaltungsgeboten für schützenswerte Bäume auf dem Grundstück Nr. 804/4
4. Änderung der Höhenzonierungslinien und Höhenvorgaben für Gst. Nr. 820/6 (Adresse Körblergasse Nr. 77)
5. Entfall der Bebauungsfestlegungen für die Grundstücke Nr. 838, 839, 840, 841 und 842 (Adresse Richard-Wagner-Gasse Nr. 13 und 15)
6. Entfall der Symbole für Tiefgaragen Zu- und Abfahrten im Bereich Richard-Wagner-Gasse 11-13 und Grillparzerstraße

3. Das Planungsgebiet

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

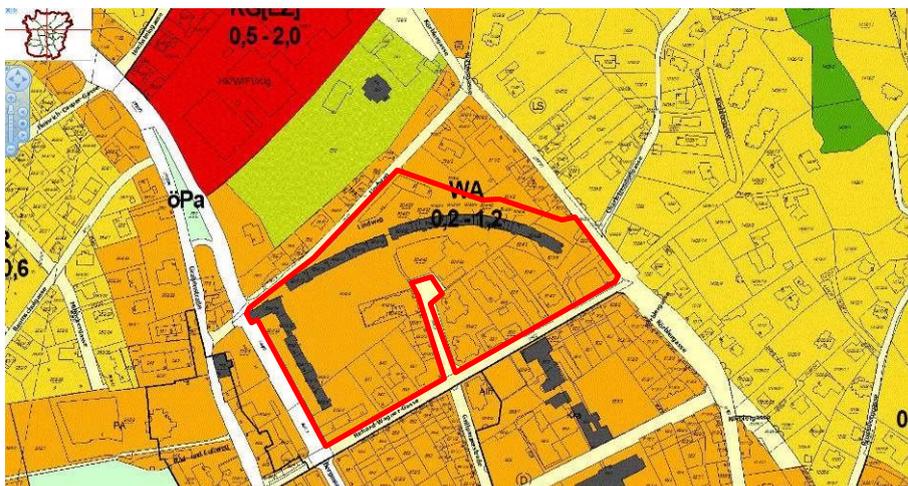
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:
„Wohngebiet hoher Dichte“



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Siedlungs- und Industrielandschaften
 - Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 (3)
- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):
 - Grillparzerstraße: 44 bis 50 dB (L A,eq, Nacht)
 - Richard-Wagner-Gasse (ost): 50 bis 55 dB (L A,eq, Nacht)
 - Richard-Wagner-Gasse (west), Lindweg: 60 bis 65 dB (L A,eq, Nacht)
 - Körblergasse: 65 bis 70 dB (L A,eq, Nacht)
 - Bergmannsgasse: 70 bis 75 dB (L A,eq, Nacht)
- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
„Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,2.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

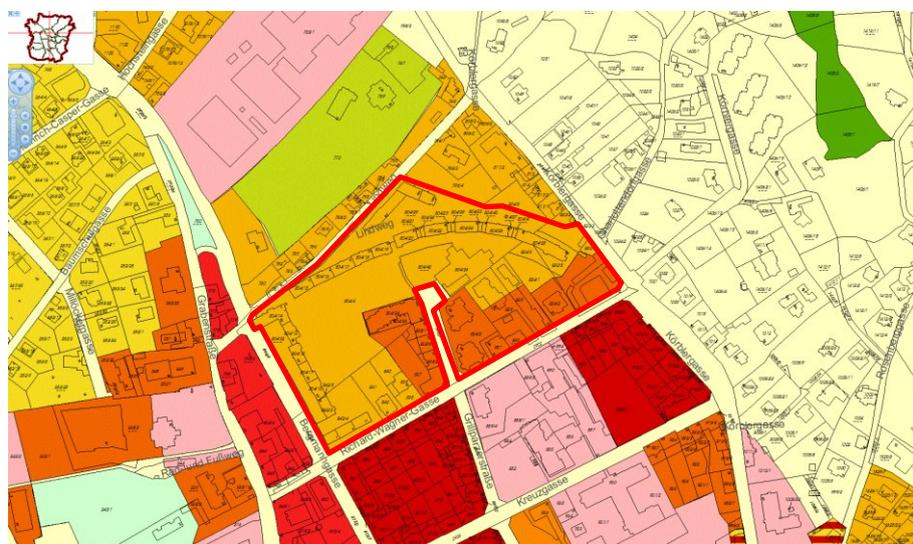
- Baulandzonierung (Deckplan 1):
Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 4.0 Stadtentwicklungskonzept, § 26 Abs. 26.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30 (7) StROG 2010 iVm § 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. Das Planungsgebiet liegt innerhalb dieser Beschränkungszone.
- Räumliches Leitbild (Karte 4):
Gemäß „Räumlichem Leitbild“ ist der Bereich westlich und östlich der Grillparzerstraße sowie nördlich der Richard-Wagner-Gasse als „Mehrgeschossige, dichte Wohnbebauung in Form von freistehenden Volumen“ ausgewiesen. Der westliche und nördliche Teil des Planungsgebietes wird als „Verdichtete Wohngebiete mäßiger Höhenentwicklung“ bezeichnet.



Auszug aus der Karte 4 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
aktuelles Versorgungsgebiet bzw. kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme.

Situierung und Umgebung:



Schrägaufnahme (2007): Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in nördliche Richtung.

Den nördlichen Abschluss des Bebauungsplangebietes bildet die denkmalgeschützte, sogenannte „Postsiedlung“, die aus drei Bauteilen besteht: einem dreigeschossigen, L-förmigen Baukörper entlang der Bergmannngasse sowie zwei Baukörpern in Form von zweigeschossigen Wohnhäusern, die sich in einer gekrümmten Grundform entlang des Lindweges erstrecken.

Der Bereich nordwestlich des Lindweges wird vom Areal der Wirtschaftskammer mit dem bis zu achtgeschossigen Gebäudekomplex dominiert.

Entlang der Grillparzerstraße (innerhalb des Planungsgebietes als Sackgasse geführt) bzw. der südlichen Straßenseite der Richard-Wagner-Gasse erstreckt sich ein Bereich mit einer Blockrandbebauung, die teilweise bis zu siebengeschossige Wohngebäude umfasst.

Der östliche Teil des Planungsgebietes besteht aus freistehenden bzw. teilweise gekuppelten Wohnhäusern mit zwei bis fünf Geschossen; die Ausnahme bildet das neugeschossige Wohnhaus Richard-Wagner-Gasse Nr. 33. An der Kreuzung Richard-Wagner-Gasse – Körblergasse liegt ein Areal mit niedrigen Hallengebäuden (Werkstätten und Lager der GBG).

Östlich der Körblergasse erstreckt sich ein Bereich mit Einfamilienhaus- und Villenbebauung mit ausgedehnten, begrünten Freiflächen.

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung im Bereich zwischen Bergmannngasse und Grillparzerstraße annähernd eben. Entlang der Richard-Wagner-Gasse steigt das Gelände Richtung Osten (ab dem Haus Nr. 31 zur Körblergasse hin) um ca. 6,0m an.

Dem gekrümmten Verlauf der Postsiedlung folgend besteht im Hofbereich eine Geländekante von rund 1,0 – 2,0m.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 – 1.000m.

Nächstgelegene Schulen:

- VS der Kirchlich Pädagogischen Hochschule/ Bischöfliches Gymnasium/ Lange Gasse 2/ ca. 0,5 km Entfernung
- BG/ BRG Graz, Kirchengasse/ Kirchengasse 5/ ca. 0,5 km Entfernung
- VS und NMS der Pädagogischen Hochschule / Hasnerplatz 12/ ca. 0,7 km Entfernung
- VS Graz Geidorf/ Muchargasse 23/ ca. 0,8 km Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

- Evangelischer Kindergarten/ Grabenstraße 59/ ca. 0,4 km Entfernung
- Kath. Pfarrkindergarten / Vogelweiderstraße 2/ ca. 0,7 km Entfernung

- Erschließung/ Verkehr

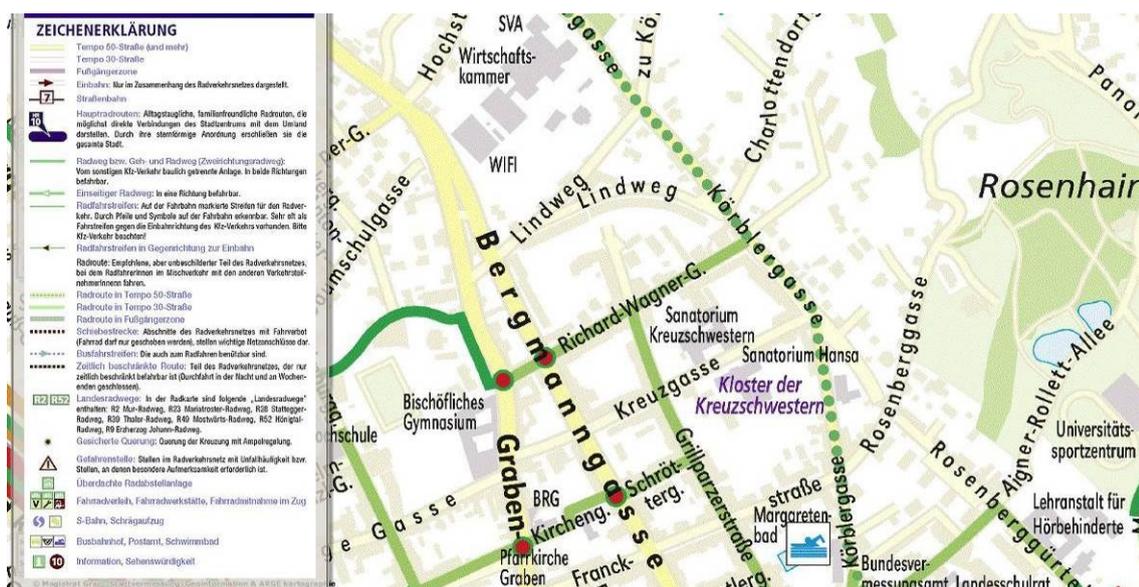
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Lindweg und die Richard-Wagner-Gasse zur Bergmannngasse.

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist innerhalb eines 300 m-Radius gegeben:

- Buslinie 39, Haltestelle Richard-Wagner-Gasse, ca. 10-15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr.
- Buslinie 41/ 41E, Haltestelle Graz WIFI, ca. 15-20 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr.

Gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept entspricht diese Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der „Kategorie 1: Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende).

Im Bereich Richard-Wagner-Gasse/ Grillparzerstraße und Körblergasse besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.



Auszug aus der Online-Radkarte der Stadt Graz.

(<http://geodaten1.graz.at/WebOffice/synserver?project=radkarte&client=flex>)

- Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in den angrenzenden Straßenzügen: Grillparzerstraße – Richard-Wagner-Gasse – Bergmannngasse – Lindweg – Körblergasse.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet im aktuellen Versorgungsgebiet bzw. in einem kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme.

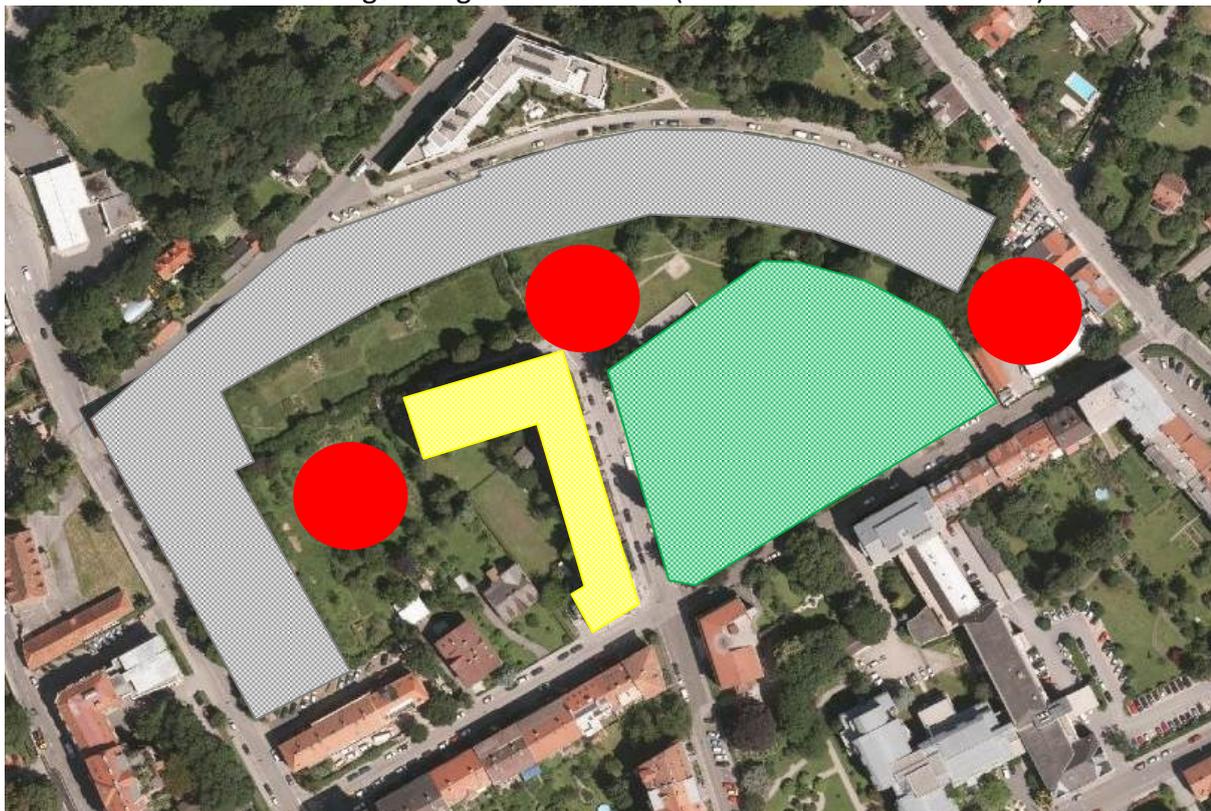
Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Das Planungsgebiet gliedert sich in drei wesentliche Bebauungsstrukturen:

- Der nördliche und westliche Teil mit der denkmalgeschützten „Postsiedlung“ (entlang des Lindweges und der Bergmannngasse) als einheitlich gestaltete Siedlung inklusive der hofseitigen Freiflächen (graue Schraffur im Luftbild 1).
- Der zentrale Bereich westlich der Grillparzerstraße als L-förmiges Fragment einer Blockrandstruktur mit schmalen straßenseitigen Vorgärten (gelbe Schraffur im Luftbild 1).
- Der Bereich östlich der Grillparzerstraße mit Wohnanlagen in offener bzw. gekuppelter Bauweise (grüne Schraffur im Luftbild 1).

Im Bereich der Schnittstellen dieser unterschiedlichen Baustrukturen ergeben sich städtebauliche Potentialflächen für eine Ergänzung des Bestandes (rote Schraffur im Luftbild 1).



Luftbild 1 (2011): Auszug aus den GeoDaten Graz

Gemäß Deckplan 1 „Baulandzonierung“ zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept besteht für den gegenständlichen Planungsbereich eine Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (§ 26 Abs. 26).

(26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch: (Teil C, Kap. 2.9)

- *Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.*
- *Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen. **Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig**, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.*
- *Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.*
- *Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.*
- *Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.*

Hierzu wird im Teil C „Naturraum und Umwelt“ Kapitel 2.9 „Baulanddurchgrünung und Stadtvegetation“ zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept erläutert:

Eine ergänzende Bebauung von Innenhöfen ist nur in Ausnahmefällen möglich. Dabei ist nach erfolgter Bebauung ein Verhältnis von geringster Hofweite zur durchschnittlichen Höhe der begrenzenden Bebauung (Gebäudehöhe gemäß §4 Z.31 StBauG) von mindestens 3:1 anzustreben, in geeigneten Bereichen kann dieses Verhältnis unter Beachtung der Belichtung und Besonnung der bestehenden Wohnnutzungen auf 2,5:1 vermindert werden. Durch dieses Größenverhältnis ist gesichert, dass eine ausreichende Freiraum- und städtebauliche Qualität gewährleistet ist.

Aus städtebaulicher bzw. stadtmorphologischer Betrachtung lassen sich im Gebietsbereich zwei Hofsituationen abgrenzen:

- Der Hof der „Postsiedlung“, der sich entlang der östlichen und südlichen Seite der Bebauung erstreckt (hellgrüne Schraffur im Luftbild 2) sowie
- der (gedachte) Hof der (unvollendeten) Blockrandbebauung an der westlichen Seite der Grillparzerstraße (dunkelgrüne Schraffur im Luftbild 2)

Der L-förmige Hof der Postsiedlung hat eine Ausdehnung von rd. 270 m in West-Ostrichtung (zwischen dem Haus Lindweg Nr. 2 und Nr. 24) und rd. 125 m in Nord-Südrichtung (vom Haus Lindweg Nr. 6 bis Richard-Wagner-Gasse 13). Zwischen den Gebäuden Grillparzerstraße Nr. 57/59 und den Gebäuden Lindweg 12/14 weist der Grünraum eine Breite von rd. 45 m auf; zum Haus Bergmannngasse Nr. 60 ist ein Abstand von rd. 65 m gegeben. Zwischen der Blockrandbebauung an der Grillparzerstraße und der Bebauung entlang der Bergmannngasse ist ein Abstand von rd. 105 m gegeben.

Unter Berücksichtigung der Festlegungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes, des 3.0 Flächenwidmungsplanes sowie der bestehenden Bebauungsstrukturen werden aus diesen Rahmenbedingungen im Bebauungsplan Baufelder definiert (rote Schraffur im Luftbild 2).



Luftbild 2 (2011): Auszug aus den GeoDaten Graz

An der westlichen Schnittstelle (zwischen „Postsiedlung“ und Blockrandbebauung) wird zwischen den beschriebenen Hofsituationen ein länglicher Baukörper in Nordwest-Südost-Richtung definiert (rot schraffierte Fläche links im Luftbild 2). Dieser Baukörper vermittelt zwischen den unterschiedlichen Hofbereichen und gliedert gleichzeitig die bestehenden Grünzonen in mehrere kompakte Freiflächen, die weiterhin miteinander verbunden sind und Blickbeziehungen untereinander zulassen. Der Baukörper am nördlichen Ende der Grillparzerstraße bildet die zentrale Schnittstelle (rot schraffierte Fläche in der Bildmitte) und teilt die langgestreckte Grünfläche südlich der Häuser Lindweg 4-24 in zwei gleichwertige, kompakte Teilflächen, die durch den erhöhten Gebäudeabstand Richtung Norden (zu den Häusern Lindweg 14/16) miteinander verbunden sind. Am östlichen Rand des Planungsgebietes bildet die abgewinkelte Bebauung auf dem Grundstück 820/4 (Körblergasse 77) den Abschluss der östlichen Hoffläche.

Der nördliche und westliche Teil des Planungsgebietes wird von der denkmalgeschützten „Postsiedlung“ geprägt. Das öffentliche Interesse am Erhalt der „Postsiedlung“ wurde vom Bundesdenkmalamt per Bescheid (GZ: 31.522/1/2000) festgestellt:

Die Architektur am Lindweg/ Bergmannngasse kann als Modell für die sog. „Landschaftsform“ angesehen werden und ist mit deutschen Siedlungsbauten der späten Dreißigerjahre zu vergleichen (...). Verbunden war diese Form mit standesgemäßer Schlichtheit, Kosten sparender Sachlichkeit und handwerklicher Materialgerechtigkeit (...). Weiters war die Anlegung von Vorgärten und die Bewirtschaftung des Innenhofes durch die Bewohner der Siedlung von vorne herein in die Planung miteinbezogen. (...)

Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude der „Postsiedlung“ (Bergmannngasse 52-62 und Lindweg 2-24) sind daher lediglich Umbauten und Instandsetzungsarbeiten zulässig.

Östlich der Bebauung an der Bergmannsgasse kommt auf dem Grundstück Nr. 804/4 eine Baufläche mit max. Abmessungen von 46,0 x 25,0 m zu liegen. Durch die Staffelung der möglichen Bebauung (max. 5 Geschosse bzw. 3 Geschosse an der westlichen Baugrenzlinie) wird ein Übergang zwischen dem siebengeschossigen Bestandsgebäude an der Grillparzerstraße und den dreigeschossigen Gebäuden der „Postsiedlung“ an der Bergmannsgasse geschaffen. Der Hofbereich westlich der Baufläche auf der Liegenschaft 804/4 entspricht z.B. durch die traufseitigen Gebäudehöhen von max. 10,5 m und einer Hofbreite von 30,0 m dem Verhältnis gemäß Erläuterungen im 4.0 STEK.

Der Denkmalschutz bezieht sich gemäß oben zitiertem Bescheid auch auf das bisher unbebaute Grundstück Nr. 804/4 - demzufolge sind alle auf diesem Grundstück vorgesehenen Maßnahmen nach dem Denkmalschutzgesetz bewilligungspflichtig. In Bezug auf die Baugrenzen auf dieser Liegenschaft wurde seitens des Bundesdenkmalamtes schriftlich festgehalten, dass „die dokumentarische Fähigkeit des restlichen unbebauten Grundstücks als ausreichend betrachtet wird.“

In Verbindung mit den Bestandsgebäuden an der Grillparzerstraße ergibt sich im südöstlichen Bereich ein kompakter, annähernd quadratischer Hof. Den südliche Abschluss bilden die beiden Villen auf den Grundstücken Nr. 838, 839, 840, 841 und 842 (Adressen Richard-Wagner-Gasse 13 und 15), die im Hinblick auf die zahlreichen Einwendungen nunmehr durch den Bebauungsplan in ihrem derzeitigen Bestand bestätigt werden. Das Gebäude Richard-Wagner-Gasse 9-11 wird in der bestehenden Grundfläche beschrieben, kann jedoch nach den Festlegungen des Bebauungsplanes um ein Geschoss aufgestockt werden.

Der zentrale Bereich des Planungsgebietes wird vom Zusammentreffen aller drei Bebauungsstrukturen geprägt.

Das südliche Endglied der geschlossenen Bebauung westlich der Grillparzerstraße (Grillparzerstraße 49) ist siebengeschossig und an der Richard-Wagner-Gasse über Eck ausgebildet. Die nördlich anschließenden Wohngebäude Grillparzerstraße 51 und 53 bilden den ältesten Teil der Blockrandbebauung und weisen eine traufseitige Gebäudehöhe von rund 16,10 – 16,50 m (vier Altbaugeschosse) und ausgebaute Satteldächer auf. Darauf folgend befindet sich ein siebengeschossiges Wohngebäude mit einer Hofdurchfahrt. Durch die Grundstückskonfiguration sind die hofseitigen Grenzabstände bei den Gebäuden Grillparzerstraße 51 - 55 teilweise (deutlich) unterschritten!

Die siebengeschossigen Gebäude Grillparzerstraße 57 und 59 bilden den nördlichen Abschluss der Bebauung und sind winkelförmig angeordnet. Das Gebäude (mit der Grundstücksnummer 804/34) weist Abstände von rund 1,00 – 1,50 m zum angrenzenden Grundstück Nr. 804/4 auf! Die Bebauungsdichte innerhalb der geschlossenen Bebauung liegt mit Werten zwischen 1,6 (Grillparzerstraße 49) und 4,4 (Grillparzerstraße 57-59) weit über den im Flächenwidmungsplan definierten Maximalwerten.

Die geschlossene Bebauung wird durch die Festlegungen der Bauflucht- und Baugrenzlinien in diesem Bereich im Bestand beschrieben, die Gebäudehöhe wird mit 16,50 m (5 Geschosse) auf das ursprüngliche Maß der Blockrandbebauung (Gebäude Grillparzerstraße 51 und 53) beschränkt. Der nördliche Abschluss der geschlossenen Bebauung auf den Grundstücken Nr. 804/34 und 804/35 wird (im Neubaufall) als Endglied mit einer offenen Bebauung an der nördlichen Grundgrenze ermöglicht. Aufgrund des Baualters und des Erhaltungszustandes des bestehenden Wohngebäudes Grillparzerstraße 57 und 59 ist jedoch aus städtebaulicher Sicht davon auszugehen, dass der langfristige Erhalt des Objekts durch Umbauten und Instandhaltungsmaßnahmen gesichert werden kann.

Der geplante Baukörper am nördlichen Ende der Grillparzerstraße (Grundstück Nr. 804/42) bildet einen adäquaten, städtebaulichen Abschluss des Straßenraumes Richtung Norden.

Durch die maximale Höhenentwicklung und die Abstufung Richtung Norden wird ein Bezug zu den umliegenden Gebäudestrukturen hergestellt: Die straßenseitig festgelegte Höhe von max. 5 Geschossen korrespondiert mit der Höhe der Blockrandbebauung an der Grillparzerstraße; durch die max. Höhe von 3 Geschossen für die nördlichen Gebäudeteile (in diesem Bereich wurde die max. Höhe gegenüber dem Auflage-Entwurf um ein Geschoss reduziert) wird ein Übergang zur leicht erhöht liegenden „Postsiedlung“ geschaffen. Zu den denkmalgeschützten Gebäuden wird zudem ein erhöhter Gebäudeabstand von > 20,0 m eingehalten (Abstand gem. BauG = 9,0 m).

Der Bereich östlich der Grillparzerstraße (die das Planungsgebiet in Nord-Süd-Richtung teilt) wird überwiegend von Wohnanlagen in offener bzw. gekuppelter Bauweise mit umliegenden Grün- und Freiräumen geprägt. Diese städtebauliche Struktur soll im betreffenden Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplanes weiterentwickelt werden.

Die Wohngebäude auf den Grundstücken Nr. 834/2, 831, 830 und 829 werden durch die Festlegungen im Bebauungsplan in der städtebaulichen Charakteristik und ihren bestehenden Volumen (Bauflächen und Gebäudehöhen) beschrieben.

Auf dem östlich anschließenden, schmalen Grundstück Nr. 825 befindet sich ein zwei- bzw. dreigeschossiges Wohngebäude mit westlich vorgelagerten Balkonen und PKW-Stellplätzen. Das bestehende Gebäude weist an der östlichen Grundstücksgrenze (in überwiegenden Bereichen) zu geringe Grenzabstände auf. Auf der Liegenschaft Nr. 824/2 ragt ein Wohnhaus mit neun Geschossen über die umgebenden Objekte. Die Grenzabstände Richtung Südwesten und Nordosten sind hier (mit rund 3,20 m – 4,40 m statt 10,00 m) deutlich unterschritten. Das Grundstück Nr. 824/1 ist derzeit unbebaut und dient als Freifläche für dieses Wohngebäude. Das städtebauliche Prinzip der offenen Bebauung mit umliegenden Grünräumen soll in diesem Bereich fortgesetzt werden. Aufgrund der bestehenden Grundstückskonfiguration und der zu geringen Grenz- und Gebäudeabstände erscheint eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dieser Liegenschaften jedoch nur bei einem Grundstückstausch möglich. Für diese Grundstücke werden daher keine Festlegungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes getroffen.

Auf den Grundstücken Nr. 820/4 und 820/6 befinden sich derzeit niedrige (Hallen-)Gebäude die als Werkstätten genutzt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht auf diesen Liegenschaften ein Wohngebäude, das entlang der Körblergasse dreigeschossig (bzw. im westlichen Grundstücksteil viergeschossig) errichtet werden kann und somit einen städtebaulichen Abschluss zur Körblergasse bildet. In der Höhenentwicklung vermittelt dieser Baukörper zwischen den hochragenden Gebäuden im Westen und Süden dieser Liegenschaften und der nördlich anschließenden „Postsiedlung“ bzw. der Villenbebauung östlich der Körblergasse. Durch die Festlegung straßenseitiger Baufluchtlinien in diesem Bereich wird eine ausreichende Vorgartenzone sichergestellt.

Im Gebietsbereich sind Wohngebäude mit innen liegender Erschließung charakteristisch. Die Errichtung von Gebäuden mit Laubengangerschließung ist daher im Hinblick auf das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht zulässig.

Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit 1,2 ausgewiesen. Im Bereich südöstlich der Richard-Wagner-Gasse ist eine max. Bebauungsdichte von 1,4 gegeben. Wie die städtebauliche Analyse des Gebietsbereiches zeigt, ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstrukturen sowie der gegebenen Grundstückskonfiguration und der Bestandsgebäude (teilweise deutliche) Bebauungsdichteüberschreitungen bei einer

ausgezeichneten Frei- und Grünraumausstattung. Zum Erhalt der bestehenden, funktionstüchtigen Baustrukturen ermöglicht der Bebauungsplan daher eine Überschreitung der Bebauungsdichte (laut 3.0 Flächenwidmungsplan). Begründet wird dies unter Hinweis auf die Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 (in der Fassung LGBl. 58/2011) mit der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden.

Aufgrund der spezifischen Lage und der Konfiguration der Grundstücke Nr. 804/4 und 804/42 wurden diese von der Möglichkeit der Dichteüberschreitung ausgenommen.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Der Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen eine Ergänzung der bestehenden städtebaulichen Strukturen durch drei Baukörper auf den Grundstücken Nr. 804/4, 804/42 und 820/4 bzw. 820/6. Das daraus resultierende Flächenpotential von ca. 9.300 m² bedeutet eine Steigerung der Bebauungsdichte um ~ 0,18 bezogen auf die Baulandflächen gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan. Durch die Festlegungen dieses Bebauungsplanes ergibt sich eine Erweiterung der bebauten Flächen im Ausmaß von rd. 1.500 m² - dies entspricht einer Erhöhung des Bebauungsgrades um + 0,03 bezogen auf das gesamte Planungsgebiet.

Folgende städtebauliche Kennwerte werden durch die im Bebauungsplan festgelegten max. Bauvolumen auf den Grundstücken Nr. 804/4, 804/42 und 820/4 bzw. 820/6 erreicht:

Gst. Nr. 804/4:	Bebauungsgrad: 0,09	Bebauungsdichte: 0,38
Gst. Nr. 804/42:	Bebauungsgrad: 0,38	Bebauungsdichte: 1,20
Gst. Nr. 820/4 und 820/6:	Bebauungsgrad: 0,39	Bebauungsdichte: 1,34

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Bergmannsgasse, Richard-Wagner-Gasse, Lindweg und Körblergasse begrenzt.

Im Bereich der Kreuzung Lindweg- Bergmannsgasse ist eine Abtretung im Ausmaß von ca. 87 m² erforderlich; hierbei handelt es sich lediglich um die Übernahme bereits als Gehsteig ausgebauter Flächen ins öffentliche Gut.

Entlang der Richard-Wagner-Gasse sind bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan folgende (Grundstücks-)Teilflächen als Verkehrsflächen ausgewiesen:

- rund 47 m² von Grundstück Nr. 830
- rund 76 m² von Grundstück Nr. 825
- rund 307 m² von Grundstück Nr. 820/4

Im Bereich der Körblergasse ist eine zusätzliche Fläche von rd. 73 m² von Grundstück Nr. 820/4 zur Errichtung einer Bushaltestelle erforderlich.

Der bestehende Privatweg nördlich der Gebäude Lindweg 10-24 wird entsprechend seiner Funktion als Erschließungs- und PKW-Abstellfläche als Verkehrsfläche (V) im Bebauungsplan eingetragen.

Die Grillparzerstraße (Gemeindestraße) teilt das Planungsgebiet als Sackstraße in zwei Teile. In Verlängerung der Grillparzerstraße Richtung Norden befindet sich ein kurzer Abschnitt einer Gehwegverbindung (zum Lindweg) bereits im öffentlichen Gut. Eine öffentlich nutzbare Durchwegung für Fußgänger bis zum Lindweg soll ermöglicht werden. Hierfür wird die Durchwegung über das Grundstück Nr. 804/4 durch eine entsprechende Vereinbarung mit dem Grundeigentümer rechtlich gesichert.

Für das Planungsgebiet wurde ein KFZ-Stellplatzschlüssel von 1 PKW-Abstellplatz je 80-90 m² Bruttogeschossfläche (bei Wohnnutzung) festgelegt. Die erforderlichen PKW-Abstellplätze sind grundsätzlich in Tiefgaragen unterzubringen. Im Hinblick auf die Bebauungs- und Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken Nr. 804/4 und 843/4 bzw. als Ersatz für offene PKW-Abstellflächen (z.B. im Abtausch für Besucher-Abstellplätze) wird die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage mit einer maximalen Anzahl von 65 PKW-Stellplätzen ermöglicht. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückgrößen im Planungsgebiet kann jedoch die Errichtung von Tiefgaragen nicht generell vorgeschrieben werden. Im Hinblick auf § 26 Abs. 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes ist die Errichtung von Besucherparkplätzen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß zulässig. Bestehende, konsentrierte PKW-Abstellflächen im Planungsgebiet bleiben von den Festlegungen des Bebauungsplanes unberührt.

Die Möglichkeit einer Zufahrt zum Grundstück Nr. 804/4 von der Bergmannsgasse wurde durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung - Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau überprüft und in einer Stellungnahme vom 26.05.2015 abschlägig beurteilt.

In Bezug auf die zu erwartende Lärm- und Feinstaubbelastung wurden immissionstechnische Gutachten (zu den Themen Schall und Luftschadstoffe) der Dr. Pfeiler GmbH vorgelegt. Auf Basis der nunmehr im Bebauungsplan erlaubten max. 65 PKW-Stellplätze auf den GSt. Nr. 804/4 und 843/4 wurden die Auswirkungen auf die unmittelbare Wohnnachbarschaft überprüft.

Demnach werden laut schalltechnischem Gutachten die nach dem Flächenwidmungsplan geltenden Planungsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet in Summe eingehalten bzw. in Summe nicht weiter erhöht. *„Es werden keine den Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen im nächstgelegenen Wohnnachbarschaftsbereich verursacht.“*

Hinsichtlich der Feinstaubbelastung wird gutachterlich festgestellt, dass *„die Immissionszusatzbelastungen im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich, hervorgerufen durch verkehrsbedingte Emissionen des gegenständlichen Bauvorhabens, deutlich unterhalb der Irrelevanzkriterien gemäß Immissionsschutzgesetz liegen.“* (Auszug aus den Gutachten der Dr. Pfeiler GmbH)

Auf die graphische Markierung von möglichen Tiefgaragenzufahrten wurde aufgrund des Entfalls der „Quartiersgarage“ im Bebauungsplan verzichtet. Die Lage der Zu- und Abfahrten für Tiefgaragen wird im Bauverfahren geregelt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Der Bebauungsplan sieht durch die festgelegten bebaubaren Flächen den wesentlichen Erhalt bzw. eine Gliederung der bestehenden Grünflächen bei einer Einfügung städtebaulich verträglicher Baumassen vor.

Für den gesamten Gebietsbereich wurde eine Baumbewertung (Baumkontrolle nach ÖN L1122) durchgeführt. Hierbei wurden Einzelbäume und Baumgruppen in die Kategorien „nicht erhaltenswert“, „erhaltenswert“ und „besonders erhaltenswert“ eingeteilt und insgesamt acht

Einzelbäume bzw. Baumgruppen als „besonders erhaltenswert“ dokumentiert. Sämtliche Bäume der Kategorie „besonders erhaltenswert“ liegen außerhalb der, im Bebauungsplan definierten Bauflucht- und Baugrenzl原因en – eine graphische Kennzeichnung ist daher Großteils nicht notwendig. Im Hinblick auf ein mögliches Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 804/42 wurde jedoch die westlich (auf der Liegenschaft Nr. 804/4) anschließende Baumgruppe in der Plandarstellung als „zu erhaltende(r) Baum(gruppe)“ markiert.

Tiefgaragen sind gemäß dem Bebauungsplan mit einer ökologisch wirksamen Vegetationsschicht von min. 1,0 m zu überschütten um den Erhalt der zusammenhängenden Grünräume zu gewährleisten. Die der Postsiedlung zugehörigen Privatgärten sind in einer Breite von min. 10,0 m von einer Unterbauung (durch Tiefgaragen) freizuhalten.

Die unbebauten Flächen sind durch die Neupflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen (je 500 m² Freifläche) zu gestalten. Aufgrund der Vorgaben des Bundesdenkmalamtes wurde das Grundstück Nr. 804/4 von diesem Pflanzgebot ausgenommen; für diese Flächen soll in Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt ein Freiraumkonzept erarbeitet werden, das auf die historische Nutzung dieser Freiflächen Bezug nimmt.

Im Baubewilligungsverfahren ist in enger Kooperation mit den zuständigen Magistratsabteilungen ein Außenanlagenplan auszuarbeiten wobei die freiraumplanerischen Standards einzuhalten sind. Bei sämtlichen Pflanzungen sind heimische Sorten zu bevorzugen.

Flachdächer sind begrünt auszuführen, dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bzw. Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses (Solaranlagen) u. dgl.

7. ALLGEMEINES

- Der 03.20.0 Bebauungsplan „Grillparzerstraße – Richard-Wagner-Gasse – Bergmannsgasse – Lindweg - Körblergasse“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach 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:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2015-09-21T15:07:25+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.