

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DIⁱⁿ Angelika Lingenhölle-Kohlbach

BerichterstatteIn: GR DI Sack

GZ.: A 14-037809/2018/0016

Graz, 4. Juli 2019

05.34.0 Bebauungsplan

„Karlauerstraße – Rankengasse Süd“
 V. Bez., KG Gries

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
 Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
 gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
 Raumordnungsgesetz 2010
 Mindestanzahl der Anwesenden: 25
 Zustimmung von mehr als der ½ der
 anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Die bücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr.: 1454/2 (vormalig 1454/2, 1450, 1451, 1454/1 und 1452/2) – Immobilienvermietungsgesellschaft A. Obad KG, sowie die außerbücherlichen Eigentümer Karlauerstraße 5 Projektentwicklungs GmbH & Co KG und Rankengasse 28 Projektentwicklungs GmbH & Co KG haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 (rechtskräftig mit 22.03.2018) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) mit Einkaufszentrenausschluß“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,8 -2,5.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 16.383 m² auf.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

Bebauungskonzept von Architekt DI. Neuwirth für eine mögliche Bebauung des Grundstückes Nr. 1454/2.

Der Entwurf sieht eine straßenbegleitende Bebauung mit 5 bis 7 Geschossen entlang der Karlauerstraße und Rankengasse vor. Entlang der Karlauerstraße sind im Erdgeschoß Geschäftsnutzungen vorgesehen.

Der gesamte Bestand soll entfernt werden.

Für die ca. 300 neu geschaffenen Wohneinheiten, die Geschäftsflächen soll eine Tiefgarage mit ca. 150 PKW-Abstellplätzen errichtet werden.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung im Gebietsbereich.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19. September 2018 über die beabsichtigte Auflage des 05.34.0 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 3. Oktober 2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 4. Oktober 2018 bis zum 29. November 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 15. Oktober 2018 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 4. Oktober 2018 bis zum 29. November 2018 langten 3 Einwendungen von Bürger/innen, 1 Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG, 1 Stellungnahme der A16 – Verkehr und Landeshochbau - Steiermärkischen Landesregierung, 1 Einwendung eines Bauträgers und 1 Einwendung der A14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit ein.

Eine Einwendung langte 7 Wochen nach Ende der Auflagefrist ein und wurde nicht mehr bearbeitet.

Einwendung 1 (OZ 0006 – Bürgerin)

- „... Wir würden es begrüßen, wenn die erlaubte Geschosshöhe bzw. maximale Höhe der Gebäude in der Rankengasse geringer angesetzt wird.

Begründung:

Niedrige Gebäude würden durch mehr Sonnenlicht eine größere Lebensqualität und Gesundheit für beide Seiten (bestehende Wohnungen und neu gebaute) bedeuten. Wir wohnen im 1. Stock und können im Winter gerade noch ein- zwei Stunden Sonnenlicht genießen. Ein höheres Gebäude vor uns würde dies wesentlich reduzieren oder es wäre gar kein Sonnenlicht mehr möglich....

- *In der Rankengasse sollte eine größere Vorgartenzone erlaubt sein, die Fluchtlinie sollte eingerückt sein.*

Begründung:

Mehr Freiraum zwischen den Häusern würde die Luftqualität verbessern, den Sonneneinfall verlängern (mit oben genannten Auswirkungen auf Gesundheit, Wärme, Feinstaub), und die Kommunikationsmöglichkeiten mit NachbarInnen in der Straße erweitern. Zudem wird damit die

Möglichkeit geschaffen, ev. später angedachte Erweiterungen eines Radfahrnetzes auch die Rankenstraße entlang zu realisieren. – oder Probleme mit der Müllabfuhr durch die Möglichkeit des Abstellen von Mülltonnen vor den Häusern zu vermeiden.....

- In der Rankengasse werden dringend mehr Radabstellplätze benötigt. Die Anzahl der Radabstellplätze soll über die bei Neubauten vorgesehenen Radabstellplätze hinausgehen.

Begründung:

Schon derzeit gibt es zu wenig Radabstellplätze. Es ist leider notwendig, Räder an Stangen abzusperren, damit sie nicht gestohlen werden (uns wurden schon öfters Räder, die nicht an Stangen gesichert waren, gestohlen). In den bestehenden alten Häusern gibt es kaum bzw. keine Möglichkeit, Räder, Kinderwagenanhänger oder Räder mit Kindersitzen abzustellen (es sei denn, sie werden über Stiegen transportiert...)."

Einwendungsbehandlung:

Ad Gebäudehöhe / Besonnung

Die im Bebauungsplan festgelegte Gebäudehöhe von 16,50 m (= Höhe an der Fassade) und die Gesamthöhen von 19,50 m bzw. 22,0 m für die Bebauung entlang der Rankengasse orientieren sich annähernd an die gründerzeitlichen Bestände Rankengasse 22 und 24, welche nach Daten der Stadtvermessung eine Gebäudehöhe (Traufenhöhe) von 16,40 m und eine Gesamthöhe von 22,10 m bzw. 21,30 m aufweisen.

Die im Bebauungsplan möglichen Bereiche mit 7 Geschossen und einer Gesamthöhe von 22,00 m sind dabei erst nach einer Vorgartenzone von 3,0 m und zusätzlichen Rückversatz von 2,0 m möglich.

Anhand eines 3d-Modells wurden die Auswirkungen auf die Besonnung der umliegenden Bebauung untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass die Gebäude an der Rankengasse auch straßenseitig weiterhin mind. 1 Stunde im Dezember besonnt werden. Das Eckhaus Hermann-Bahr-Gasse / Rankengasse wird aufgrund der Südorientierung und des südwestseitig liegenden Parks länger besonnt. In den warmen Jahreszeiten werden die Gebäude an der Rankengasse insbesondere in den späten Nachmittagsstunden bzw. Abendstunden beschattet werden.

Jedoch ist eine gleichmäßige und ganzjährige Besonnung aller Bereiche für städtisch verbaute Gebieten, insbesondere bei der Blockrandbebauung nicht durchführbar.

Im Steiermärkischen Baugesetz u. a. dem Nachbarrecht bzgl. ausreichenden Abstand / Belichtung wird durch Festlegung der baugesetzmäßigen Mindestabstände Rechnung getragen. Die zukünftige Bebauung an der Rankengasse weist mit einem Abstand von 14 bzw. 17 m zum angesprochenen Bestand an der Rankengasse, mehr als das lt. Baugesetz erforderliche Maß auf.

Ein Anspruch auf freie Sicht und immerwährend gleichbleibende Besonnung kann jedoch nicht geltend gemacht werden.

Ad Vorgarten

Der Rückversatz von 3,0 m entlang der Rankengasse ermöglicht – wie in gründerzeitlichen Gebieten üblich - einen schmalen repräsentativen Vorgarten und ermöglicht eine Neugestaltung des Straßenraumes.

Ein tieferer Rückversatz würde die Bebauung jedoch noch weiter in den Hofbereich schieben und die räumliche Fassung im Straßenraum der Rankengasse vermindern.

Ad Fahrradabstellplätze

Für die zukünftige Bebauung gilt, dass je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche bzw. je angefangene 50 m² Nutzfläche (z. B. Büro, Geschäfte etc.) ein Fahrradabstellplatz innerhalb des

Gebäudes zu errichten ist. Mit dieser Vorgabe, die eine weit höhere Anzahl an Fahrradabstellplätze als im Baugesetz fordert, soll die Mobilität mit Fahrrad gefördert werden. Die Gestaltung der Rankengasse mit Parkzonen für PKW und Fahrräder kann jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden, da Festlegungen nur innerhalb des Bebauungsplangebietes getroffen werden können. Außerhalb des Planungsgebietes gibt es keinen zu beschließenden Rechtsinhalt.

Einwendung 2 (OZ 0007 – Bürgerin)

„...Bei einer Bebauung ist grundsätzlich auf die vorhandene Umgebungsbebauung abzustellen. Dies wird bei der geplanten Gebäudehöhe bzw. Geschosßanzahl in diesem Fall bei dem Gebäude, das dem Haus Nr. 29 gegenüberliegt, nicht berücksichtigt.

Die Rankengasse zeichnet sich hauptsächlich aus durch eine Bebauung mit Altbauten, bestehend aus einem Erdgeschoß, 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoß, das als Satteldach mit teilweise Dachgaupen ausgebildet ist. Es sind auch teilweise Nachkriegsbauten oder Neubauten (80er Jahre) vorhanden. So verfügt das Haus Nr. 29 über ein Erdgeschoß, 5 Vollgeschosse und ein Dachgeschoß...

Da als zulässige Dachformen auch Flachdächer erlaubt sind, würde bei einer Bebauung mit 7 Geschossen die Höhe der Gebäude von der Umgebungsbebauung eklatant abweichen und einen Bruch zum vorhandenen Straßenbild darstellen.

Daher beantragen wir, die Geschosßanzahl insoweit zu begrenzen, dass die Traufhöhe nicht höher sein darf als bei den Häusern Rankengasse 29 und 31.“

Einwendungsbehandlung:

Die im Bebauungsplan festgelegte Gebäudehöhe von 16,50 m (= Höhe an der Fassade) und die Gesamthöhen von 19,50 m bzw. 22,0 m für die Bebauung entlang der Rankengasse orientieren sich annähernd an die gründerzeitlichen Bestände Rankengasse 22 und 24, welche nach Daten der Stadtvermessung eine Gebäudehöhe (Traufhöhe) von 16,40 m und eine Gesamthöhe von 22,10 m bzw. 21,30 m aufweisen. Die im Bebauungsplan möglichen Bereiche mit 7 Geschossen und einer Gesamthöhe von 22,00 m sind dabei erst nach einer Vorgartenzone von 3,0 m und zusätzlichen Rückversatz von 2,0 m möglich.

Die Häuser Rankengasse 29 und 31 weisen eine Gebäudehöhe (= Traufhöhe) von ca. 17,6 m und eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von 21,3 m auf (Quelle: Luftbilddauswertung der Stadtvermessung).

Wenngleich die Gevierte östliche Rankengasse bis Lagergasse fast durchgehend Satteldächer aufweisen, sind im Bereich zur Karlauer Straße nur fragmentarisch gründerzeitliche Gebäude mit Satteldächern vorhanden. Daher wäre für die Einfügung in die bestehende Bebauung die Forderung nach einem Satteldach nicht zu begründen. Die Errichtung von Flachdächern entspricht der zeitgenössischer Architektursprache. Durch den Rückversatz von 2 bzw. 3 m für die weiteren penthouseartigen Aufbauten, wird annähernd das Profil eines geneigten Daches aufgenommen.

Einwendung 3 (OZ 0008 – Bürger)

„...Meine Frau und ich sind als unmittelbare Anrainer von dieser möglichen Bebauung stark betroffen. Weniger Sonne, weniger Licht, keine Aussicht und weniger bis keine Parkplätze mehr, sowie mehr Lärm und Verkehr.

Eine Bebauung nach den bekannten Plänen würde ohnehin keine Einwände und Beschwerden zulassen, da es sich ja um rechtliche Gegebenheiten handelt und die Wirtschaftlichkeit und Gewinnmaximierung immer dem Menschenwohl und der Natur vorgezogen wird.

Wir wohnen seit über 40 Jahren in der Rankengasse 27 und wissen über die Gegebenheiten und Probleme bestens Bescheid.....

Da der bekannte Bebauungsplan ca. 300 Wohneinheiten vorsieht, aber nur ca. 150 Tiefgaragenparkplätze, ist ein Parkchaos vorprogrammiert. Derzeit findet man tagsüber nur schwer einen Parkplatz und ab ca. 18 Uhr ist es fast aussichtslos einen zu finden, man muss schon etliche hundert Meter zum Grieskai ausweichen, aber auch diese Parkplätze sind begrenzt.

Einwendungsbehandlung:

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet.

So wurde im Bebauungsplan festgelegt, dass je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bushaltestellen), Kinderbetreuungsstätten, Schulen und Lebensmittelmärkten ermittelt.

Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Stellungnahme 1 (OZ 0009 – Energie Graz GmbH & Co KG)

„Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 05.34.0 Karlauerstraße - Rankengasse Süd keine Einwände...

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Keine Einwände seitens AUB Gas gegen den Bebauungsplan...

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

... Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme. Eine Versorgung ist über die bestehenden Netzleitungen in der Rankengasse und Karlauerstraße möglich.

Seitens der Fernwärme Planung und Netz gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

.....

Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben Karlauerstraße – Rankengasse Süd befinden sich im angegebenen Areal Niederspannungstrassen bzw. eine Umspannstation. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehenden Leitungen (Online Leitungsauskunft), sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

Von Seitens der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.“

Beantwortung:

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 2 (OZ 0010 -A16 – Verkehr und Landeshochbau – Stmk. Landesregierung)

„Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, eine Nullmeldung erstattet.“

Einwendung 4 (OZ 0011 – Bauträger)

„...zu oa. Entwurf des Bebauungsplanes werden folgende Einwendungen bekannt gegeben: Siehe Entwurf Verordnung §6 (2)

„Über die Baulichtlinien vortretende Balkone sind nur in der Rankengasse im Bereich der Vorgartenzone im Ausmaß von jeweils max. 1,50 m Tiefe und von max. 1,80 m Breite zulässig“. Wir bitten um Vergrößerung der Balkonbreiten auf max. 2,10 m (statt max. 1,80 m) um eine ausreichende Belichtung der Wohnungen zu gewährleisten.“

Einwendungsbehandlung:

Diese Einwendung konnte insofern berücksichtigt werden, als dass im §6 (2) der Verordnung die Breite der Balkone auf 2,10 m erhöht wurde. Damit jedoch ausreichend bepflanzbare Bereiche für die Begrünung der Vorgartenzone verbleiben, wurde in der Verordnung die Summe aller Balkonbreiten in diesem Bereich auf maximal ein Drittel der jeweiligen Gebäudefront beschränkt.

Einwendung 5 (OZ 0012 – A14 - Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit - Land Steiermark)

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Oktober 2018 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 05.34.0 „Karlauerstraße – Rankengasse Süd“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.

Im Bedarfsfall ist ein Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen.“

Einwendungsbehandlung:

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung bzgl. Kapazität der *Abwasserreinigungsanlage* wie folgt Stellung:

„Wie in beiliegendem Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der

Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen. [...] Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung und Präzisierung der Inhalte hat sich der 05.34.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße – Rankengasse Süd“ in folgenden Punkten geändert: Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN, BAUPLÄTZE

- (4) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig, wobei Flächen die zur Erschließung der Wohnnutzung dienen wie z. B. Eingänge und Stiegenhäuser in diese Flächen integriert werden können.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (2) Über die Baufluchtlinien vortretende Balkone sind nur in der Rankengasse im Bereich der Vorgartenzone im Ausmaß von jeweils max. 1,50 m Tiefe und von max. ~~1,80 m~~ 2,10 m Breite und über max. $\frac{1}{3}$ der rückversetzten Gebäudefront je Geschoss zulässig.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde lediglich eine Bemaßung ergänzt.

Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer bzw. Dritte.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 05.34.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße – Rankengasse Süd“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Angelika Lingenhölle-Kohlbach

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Stadtbaudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister
als Stadtsenatsreferent:



(Mag. Siegfried Nagl)

-/.

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 4.7.2019

Der/die Schriftführerin:

Verberaten u. mehrheitlich angenommen in der
Sitzung des
Ausschusses f. Stadt- u. Grünraumplanung
am 3.7.2019

Die Schriftführerin:
S. Wepp

Der Vorsitzende:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 31.07.2018
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Gries wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 05.34.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Lingenhöle-Kohlbach Angelika
	Zertifikat	CN=Lingenhöle-Kohlbach Angelika,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-18T10:31:03+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-19T09:54:38+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-24T15:14:30+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ: A 14_037809/2018/0016

05.34.0 Bebauungsplan
„Karlauerstraße – Rankengasse Süd“
 V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 4. Juli 2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.34.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße – Rankengasse Süd“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 63/2018 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN, BAUPLÄTZE

- (1) geschlossene Bebauung
- (2) Für die Bauplätze A und B gelten: geschlossene Bebauung
gekuppelte Bebauung
- (3) Gst.Nr.: 1464: Es ist ostseitig zu Gst.Nr.: 1460/3 und 1455/4 die offene Bebauung an der Grundgrenze zulässig.
- (4) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig, wobei Flächen die zur Erschließung der Wohnnutzung dienen wie z. B. Eingänge und Stiegenhäuser in diese Flächen integriert werden können.
- (5) Bauplatz A besteht aus den Grundstücken Nr.: 1454/2
Bauplatz B besteht aus dem Grundstück Nr.: 1449/1

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTEN

- (1) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Bauplatz A: Gst.Nr.: 1454/2	höchstens: 0,50
Bauplatz B: Gst.Nr.: 1449/1	höchstens: 0,55
Gst.Nr.: 1455/4, 1456, 1457	höchstens: 0,50
Gst.Nr.: 1460/7, 1460/6, 1460/9, 1460/10, 1460/2, 1465/1, 1460/4, 1465/2, 1460/3, 1464	höchstens 0,60

- (2) Für den Bauplatz A gilt: Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 2,67 festgelegt. Für den Bauplatz B gilt: Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 2,73 festgelegt.
- (3) Für die Gst.Nr. 1453, 1462 und 1461/2 gilt:
Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) für Dachraumausbauten zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzenlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Für Gst.Nr.: 1456, 1455/4 gilt: Für die Bebauung innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzenlinien ist - ungeachtet der Geschossanzahl –zum Gst.Nr 1454/2 eine Unterschreitung des baugesetzmäßigen Mindestabstandes zulässig.
- (4) Für Gst.Nr.: 1454/2 gilt: Für die Bebauung innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzenlinien ist - ungeachtet der Geschossanzahl –zum Gst.Nr 1462, 1449/4 und 1449/1 eine Unterschreitung der baugesetzmäßigen Gebäudeabstände zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschosßanzahlen eingetragen.
- (2) Es gelten für Flachdächer folgende maximale Gebäude- und Gesamthöhen:

Geschossanzahl	Karlauer Straße	Rankengasse
	5,0 m	
5 G	17,0 m	16,5 m
6 G	20,00 m	19,50 m
7 G	22,50 m	22,00 m

- (3) Als Höhenbezug gilt das jeweilige Gehsteigniveau.
- (4) Entlang der Karlauerstraße haben die Geschosshöhen der Erdgeschosse mindestens 4,00 m zu betragen.
- (5) Zulässige Dachformen: Flachdach, flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10°.
- (6) Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (7) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (8) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mindestens 3,0 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

- (9) Die Mindestgeschossanzahl entlang der Karlauerstraße und Rankengasse beträgt 3 Geschosse.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Laubengänge sind entlang der Karlauerstraße und der Rankengasse nicht zulässig.
- (2) Über die Baufluchtlinien vortretende Balkone sind nur in der Rankengasse im Bereich der Vorgartenzone im Ausmaß von jeweils max. 1,50 m Tiefe und von max. 2,10 m Breite und über max. $\frac{1}{3}$ der rückversetzten Gebäudefront je Geschoss zulässig.
- (3) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (4) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (5) Balkone in der Höhe der Attika sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Tiefgaragenrampen sind in das Hauptgebäude zu integrieren. Ausgenommen davon ist der Bauplatz B: die Errichtung der Tiefgaragenrampe ist ebenso abseits des Hauptgebäudes zulässig.
- (5) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche bzw. je angefangene 50 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (6) Müllplätze sind innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (3) Je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist min. ein Laubbaum auf dem Bauplatz zu pflanzen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
- (6) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m²,

beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.

- (7) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt im Innenhof mind. 6,0 m, außerhalb mind. 5,0 m.

PKW-Abstellflächen

- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Geländeveränderungen

- (9) Geländeveränderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus im Ausmaß von max. +/- 1,0 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
- (10) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 30° zulässig.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.
- (13) Lärmschutzwände sind unzulässig.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 6,0 m) zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 2,75 m² Fläche sind unzulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 18. Juli 2019 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



(Mag. Siegfried Nagl)

05.34.0 Bebauungsplan

„Karlauerstraße – Rankengasse Süd“

V. Bez., KG Gries

Graz, 04.07.2019

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die bücherliche Eigentümerin der Grundstücke Nr.: 1454/2 (vormalig 1454/2, 1450, 1451, 1452/1 und 1452/2) – Immobilienvermietungsgesellschaft A. Obad KG, sowie die außerbücherlichen Eigentümer Karlauerstraße 5 Projektentwicklungs GmbH & Co KG und Rankengasse 28 Projektentwicklungs GmbH & Co KG haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 (rechtskräftig mit 22.03.2018) liegt das Bebauungsplanangebot im „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) mit Einkaufszentrenausschluß“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,8 -2,5.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 16.383 m² auf.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

Bebauungskonzept von Architekt DI. Neuwirth für eine mögliche Bebauung der Grundstücke Nr. 1454/2

Der Entwurf sieht eine straßenbegleitende Bebauung mit 5 bis 7 Geschossen entlang der Karlauerstraße und Rankengasse vor. Entlang der Karlauerstraße sind im Erdgeschoß Geschäftsnutzungen vorgesehen.

Der gesamte Bestand soll entfernt werden.

Für die ca. 300 neu geschaffenen Wohneinheiten, die Geschäftsflächen soll eine Tiefgarage mit ca. 150 PKW-Abstellplätzen errichtet werden.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung im Gebietsbereich.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19. September 2018 über die beabsichtigte Auflage des 05.34.0 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 3. Oktober 2018.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 4. Oktober 2018 bis zum 29. November 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 15. Oktober 2018 im Geriatriischen Gesundheitszentrum stattgefunden.

Während der Auflagefrist langten 5 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Eine Einwendung langte 7 Wochen nach Ende der Auflagefrist ein und wurde nicht mehr bearbeitet.

Bezüglich der Einwendungserledigung und Präzisierung der Inhalte hat sich der 05.34.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße – Rankengasse Süd“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN, BAUPLÄTZE

- (4) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig, wobei Flächen die zur Erschließung der Wohnnutzung dienen wie z. B. Eingänge und Stiegehäuser in diese Flächen integriert werden können.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

Über die Baufluchtlinien vortretende Balkone sind nur in der Rankengasse im Bereich der Vorgartenzone im Ausmaß von jeweils max. 1,50 m Tiefe und von max. ~~1,80 m~~ 2,10 m Breite und über max. $\frac{1}{3}$ der rückversetzten Gebäudefront je Geschoss zulässig.

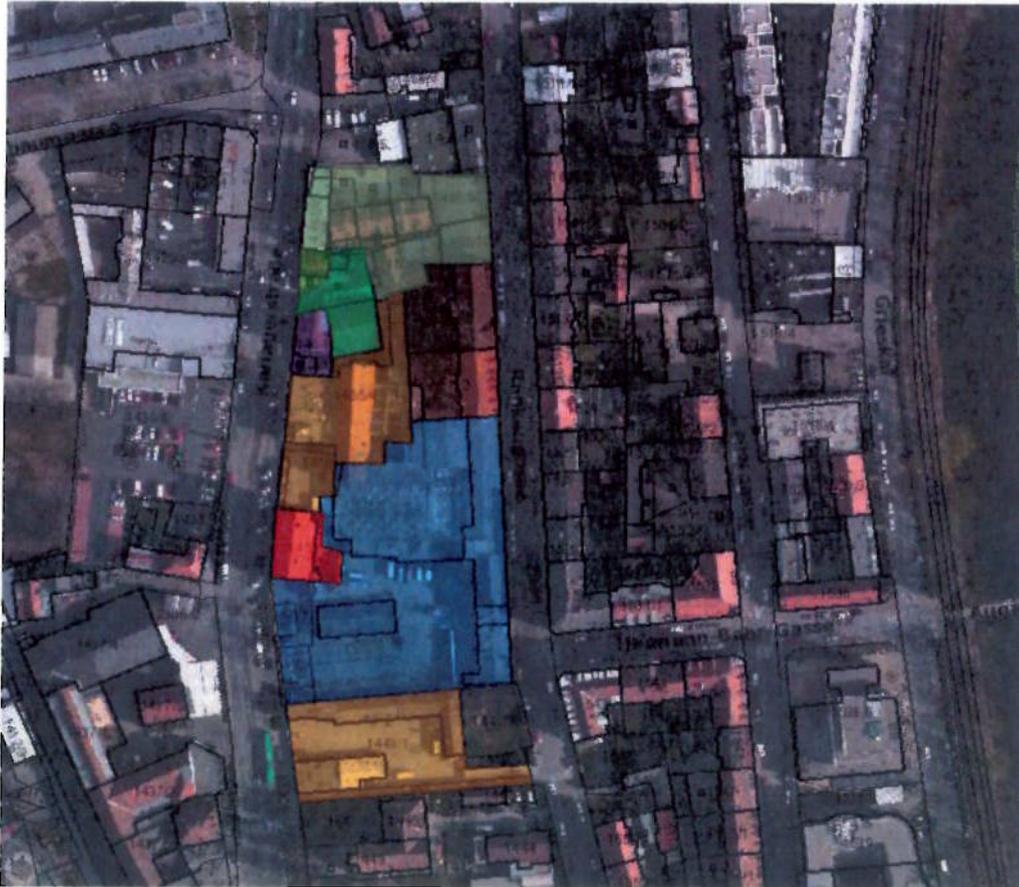
PLANWERK:

Im Planwerk wurde lediglich eine Bemaßung ergänzt.

Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer bzw. Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Gebietsbereich südlich des Griesplatzes.



Luftbild 1 (2015) mit
Kataster :
Auszug aus den Geo-
Daten-Graz.

Bücherliche Eigentü-
mer im Planungsge-
biet farblich differen-
ziert dargestellt

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Gesamtfläche von 16.383 m² brutto auf und beinhaltet folgende Grundstücke in der Kastralgemeinde Gries:

Grundstücke Nr: 1454/2, 1449/1, 1453, 162, 1461/2,
1455/4, 1456, 1457, 1460/7, 1460/6, 1460/9, 1460/10,
1460/2, 1465/1, 1460/4, 1465/2, 1460/3, 1464

Das Planungsgebiet für das Bebauungskonzept der UBM / NHD umfasst die Grundstücke Nr. 1454/2, (vormalig 1454/2, 1452/2, 1452/1, 1451, 1450) der KG 63105 Gries mit ca. 6.183 m².

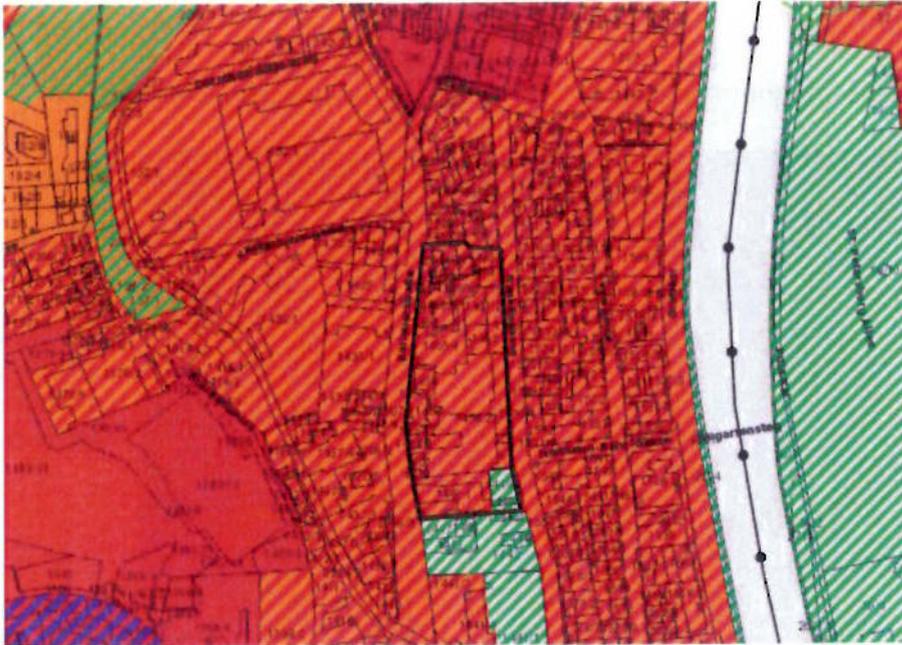
Das Bebauungsplangebiet steht im grundbücherlichen Eigentum von verschiedenen privaten und juristischen Personen.

Die derzeitigen Eigentums Grenzen sind dem Luftbild 1 zu entnehmen, wobei das Planungsgebiet des Bebauungskonzeptes blau unterlegt wurde.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet “



Auszug aus dem 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept

Die schwarze Um-
randung bezeichnet
das Planungsgebiet

Für ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet sind folgende Zielsetzungen im 4.0 STEK verankert:

Gebiete mit bereits überwiegend bebauten, städtebaulich homogen strukturierte Gebiete mit geringen Bestandsdichten und kleinteiliger Parzellierung. Angestrebt werden:

- (1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z.B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.
- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

§26 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam)

BAULANDDURCHGRÜNUNG

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

- (22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch
- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.
- (24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch
- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°
- Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1): Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 Abs 3.
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an der Karlauerstraße durch die Buslinien 39 und 67 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Knotens Don Bosco mit 1000m



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- Einkaufszentren (Deckplan 5): Kategorie D: keine Einkaufszentren zulässig

1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

Bereichstyp: Blockrandbebauung, Teilraum 2: Murvorstadt Lend Gries



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild –
Entwurf 2. Auflage

Die schwarze Umran-
dung bezeichnet das
Planungsgebiet

Blockrandbebauung: geschlossene Bauweise;
Lage zu Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend;
Zulässige Form der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall);
keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten.
Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen, offenen Erschließungen,
Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

o **Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:**

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), mit Einkaufszentrenausschluß“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan.

Die gelben Pfeile be-
zeichnen das Planungs-
gebiet

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Kerngebiete	60	55	50
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1)

Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

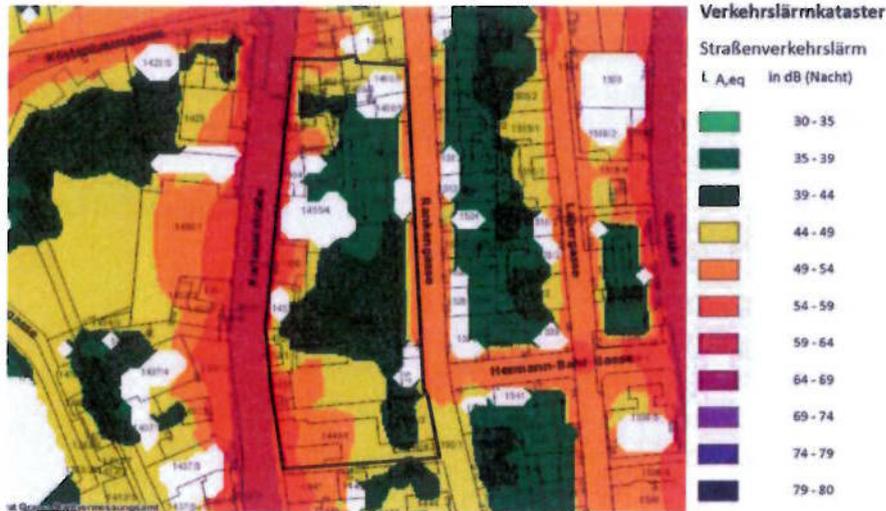
Innenhöfe und Vorgärten:

- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung.
 - Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen.
 - 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.
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 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 mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3): kein Hinweis

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
im kommunalen Entsorgungsbereich

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



o Stadtklimaanalyse:

Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung; nachts Murtalabwinde

Planerische Empfehlung: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen.



Auszug aus der Karte: Klima – Planungshinweise, die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

• Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt ca. 300 m südlich des Griesplatzes, welcher eine zentrale Funktion mit zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen einnimmt.

Die vom Stadtkern ausgehende gründerzeitliche Bebauung ist im Bereich des Planungsgebietes nur fragmentarisch in der Rankengasse und Karlauerstraße vorhanden.

Dazwischen entwickelten sich flächige, gewerbliche Nutzungen neben unregelmäßigen, vorstädtischen Kleinstrukturen mit einem Mix aus Wohnen, Gewerbe, Lager und Garagegebäuden ohne städtebauliche Ordnung.

Kleinräumige Umgebung:

Nördlich des Planungsgebietes:

Für den unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich bis zur Stadlgasse existiert der 05.21.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße – Rankengasse“, welche eine geschlossene, städtische Bebauung mit Entkernung des Innenhofes vorsieht. Gemäß des im Bebauungsplan verordneten Rahmens wurde ausgehend von der Karlauerstraße über die Stadlgasse bis Rankengasse bereits eine 5-6 geschossige Bebauung errichtet. Während an der Rankengasse mit Anbindung an gründerzeitliche Bestände bereits eine weitgehend, geschlossene Bebauung bereits vorhanden ist, bestehen in anderen Bereichen noch kleinteilige, vorstädtische Strukturen.

Östlich des Planungsgebietes:

Die östliche Seite der Rankengasse wird von durchgehend straßenbegleitender, gründerzeitlicher Bebauung mit 3 bis 4 Geschossen charakterisiert. Die Bebauung weist gründerzeitliche Geschosshöhen, über weite Abschnitte annähernd durchgehende Traufenlinien und städtische Fassaden auf. Ausnahmen bilden dabei die Gebäude Rankengasse 29 mit 6 Geschossen und Rankengasse 31 mit 5 Geschossen.

Südlich des Planungsgebietes:

Südlich befindet sich die Pfarre Karlau mit Kirche, Pfarrhaus und Kindergarten. Die Gebäude sind in weitgehend mit gestalteten Gartenflächen umgeben.

Westlich des Planungsgebietes:

Im Eckbereich Köstenbaumgasse zur Karlauerstraße besteht eine 1-bis 2-geschossige Bebauung entlang der Straßen mit Geschäftsflächen und gewerblichen Nutzungen. Um 2 kleine und gänzlich versiegelte Innenhöfe besteht ein Komplex aus Lagerhallen und gewerblichen genutzten Gebäuden, welcher bis zu den Grundgrenzen reicht.

Für dieses Gebiet existiert der 05.20.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße – Köstenbaumgasse“, welcher entlang der Straßen eine geschlossene, 5-geschossige Bebauung mit Entkernung und Entsiegelung des Innenhofes vorsieht. Angrenzend reihen sich Richtung Süden ein 1-geschossiger Lebensmittelmarkt mit einer weitläufigen Parkplatzfläche sowie weiter südlich ein Gebäudekomplex aus max. 2-geschossigen Gebäuden mit vorrangig gewerblichen Nutzungen ohne städtebauliche Ordnung. Die Gebäude schließen dabei teilweise im Westen unmittelbar an den Mühlgang an. Bestimmend im Straßenraum ist eine Tankstelle und weiter südlich eine überbaute Einfahrt zum Citypark.

- **Nutzungen / Bestände:**

Neben vorstädtischen Kleinhäusern und gewerblichen Bauten mit 2 bis max. 3 Geschossen entlang der Karlauerstraße und im Inneren des Planungsgebietes ist insbesondere der südliche Bereich mit großflächigen, gewerblich genutzten Hallen und Gebäuden bebaut. Die Liegenschaften weisen große Parkplatzflächen auf und sind weitgehend versiegelt. Ausnahmen bilden folgende 3 Häuser, welcher einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung mit teils Altgeschoßhöhen zuzuordnen sind:

Karlauerstraße 47: 4 Geschosse, Gebäudehöhe: 16,45 m, Gesamthöhe: 21,85m

Rankengasse 22: 4 Geschosse, Gebäudehöhe: 16,40 m, Gesamthöhe: 22,10 m

Rankengasse 24: 5 Geschosse, Gebäudehöhe: 16,40 m, Gesamthöhe: 21,30 m

(Hinweis: Höhen gemäß Luftbilddauswertung 2015 der Stadtvermessung Graz)

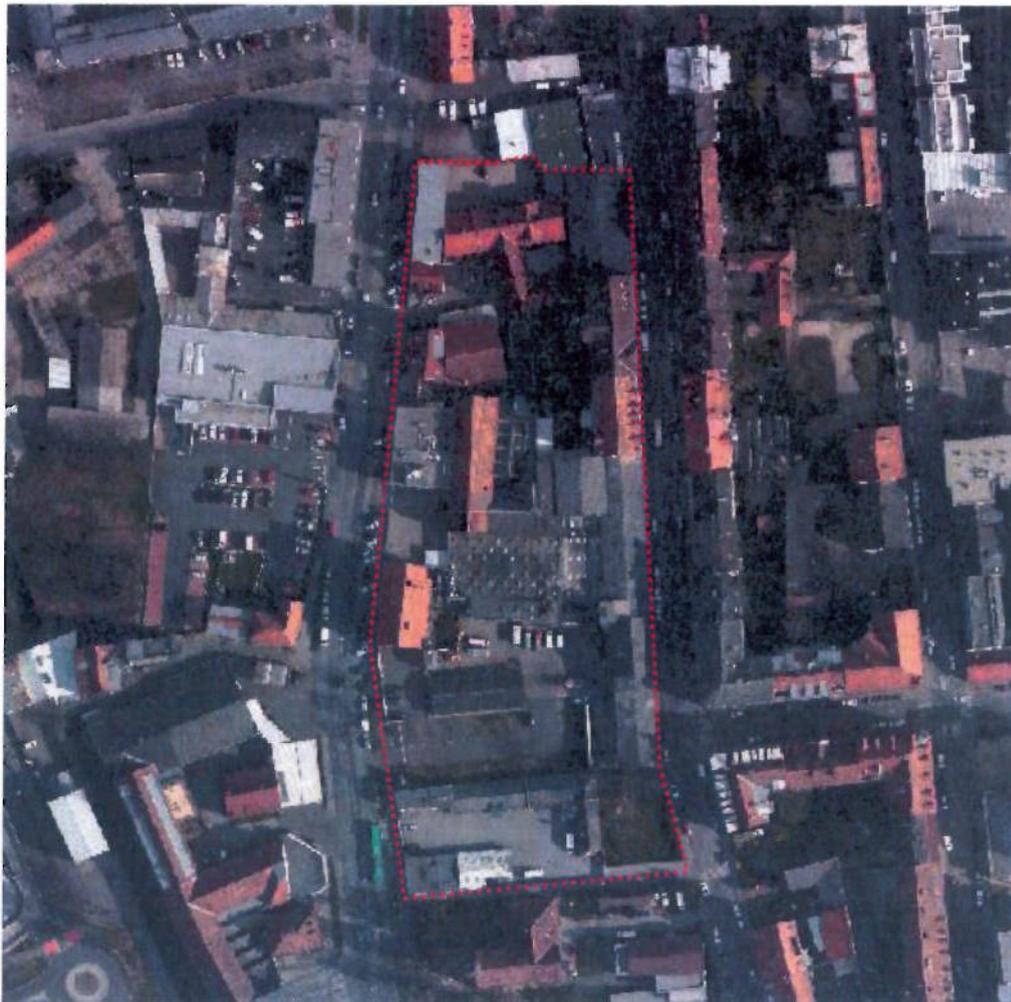
- **Topographie/Baumbestand**
Das Planungsgebiet ist annähernd eben. Nennenswerte Bestockung besteht auf den Liegenschaften Rankengasse 22 und 24.
- **Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)**
Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen, Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind am ca. 300 m entfernten Griesplatz und im ca. 250 m entfernten Einkaufszentrum „City Park“ vorhanden.

Nächstgelegenen Schulen sind:

- Volksschule Graz Bertha v. Suttner, Lagergasse 41, 8020 Graz, ca. 300 m Entfernung
- Neue Mittelschule Graz Albert Schweitzer, Grieskai 66, 8020 Graz; ca. 300 m Entfernung

Die nächstgelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen sind:

- WIKI Kinderkrippe Rankengasse, Rankengasse 20, 8020 Graz, ca. 100 m Entfernung
- Kath. Pfarrkindergarten Karlau, Rankengasse 42, 8020 Graz, ca. 100 m Entfernung
- Interkultureller Bildungsgarten, Schützgasse 20, 8020 Graz, ca. 250 m Entfernung



Luftbild 2 (2015):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.
Die rote Umran-
dung bezeichnet
das Planungsge-
biet



Luftbild 3 -
Schrägaufnahme
(2015):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.
Die rote Umran-
dung bezeichnet
das Planungsge-
biet

- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Radwege)

Das Planungsgebiet ist mit der Karlauerstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Durch die Haltestelle in der Karlauerstraße: Karlauer Kirche / Citypark ist unmittelbar eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit folgenden Buslinien gegeben:

- Buslinie 39 Uni/ReSoWi– Jakominiplatz - Urnenfriedhof, ca. im 10 – 20 Minuten Takt
- Buslinie 67 Zentralfriedhof – Jakominiplatz - Zanklstraße, ca. im 10 – 20 Minuten Takt

Über die Hermann-Bahr-Gasse - Augartensteg und Augartenbrücke besteht ein Anschluss an das übergeordnete Radwegenetz der Stadt Graz (R2 Murradweg).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

- Strom

Auf dem Grundstück 1454/2 besteht ein Trafogebäude.

Gemäß Stellungnahme der Energie Graz – Bereich Stromnetz Graz befinden sich im angegebenen Areal Niederspannungstrassen bzw. eine Umspannstation. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehenden Leitungen (Online Leitungsauskunft), sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

- **Entsorgung Abfall**

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 7 der Verordnung)

Ziel im Gebietsbereich ist die Schaffung einer städtischen, geschlossenen Blockrandbebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes. Die in Ansätzen bereits vorhandene Blockrandbebauung soll komplettiert und bis in den Süden zum Areal der Pfarre Karlau bzw. bis zum Park an der Rankengasse gezogen werden.

Das Planungsgebiet nimmt dabei den südlichen Anschlussbereich der mit dem 05.21.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße-Rankengasse“ begonnenen Bebauungsstruktur ein. Durch die geschlossene Bebauung werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt und ein ruhiger Innenhof erreicht.

Den Abschluss im Süden bilden jeweils gekuppelte Endglieder der Bebauung, wobei zum Ensemble Karlauerkirche, Pfarrhaus ein L-förmiges Gebäude ermöglicht wird, welches den Gehweg entlang der Kirche begleitet.

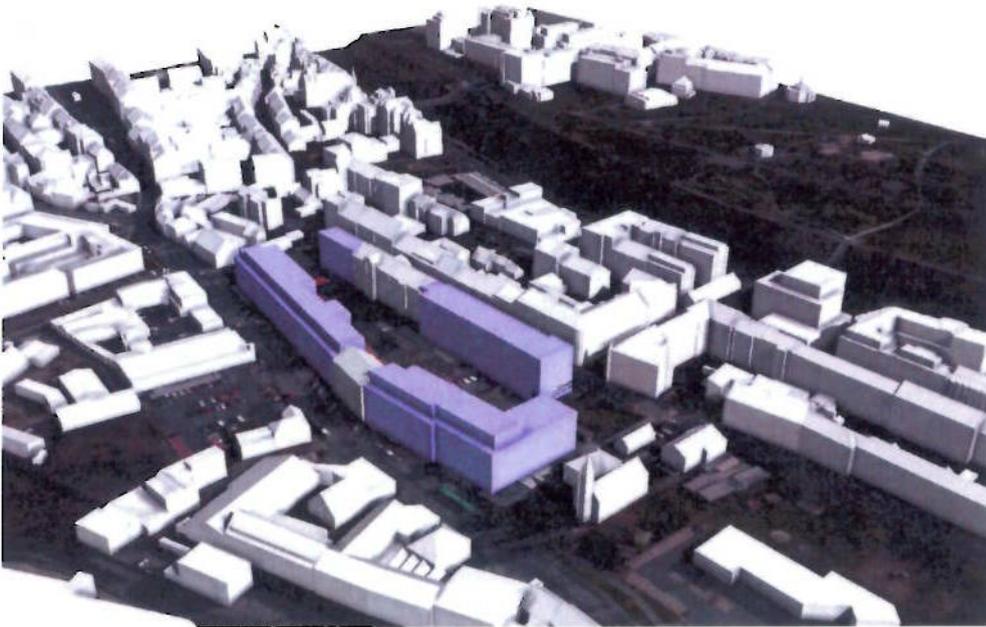
Mit der Festlegung einer abgerückten Baufluchtlinie entlang der Rankengasse werden Flächen für eine Vorgartenzone geschaffen und die Neuanlage einer Baumreihe in der Rankengasse ermöglicht.

Unmittelbar entlang der Straßen soll durch den Ausschluss von straßenseitigen Laubengängen, Erker und Balkonen städtische Fassaden entstehen.

Die festgelegten Maximalhöhen und Geschosshöhen ermöglichen entlang der Karlauerstraße und Rankengasse 5 Geschosse und nach einem straßenseitigen Rücksprung vom 3,0 m ein 6. bzw. ein 7. Geschoss.

Die Höhen orientieren sich dabei annähernd an die gründerzeitlichen Bestände (Karlauerstraße 47 bzw. Rankengasse 22 und 24)

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind unter Bedachtnahme auf das Klein-klima zu begrünen.



3D Darstellung Nr. 1.,
Stadtplanungsamt:
Mögliche Bebauung im
Planungsgebiet unter
Ausschöpfung der max.
zulässigen Bebauungs-
dichte (2,5).
Blick in Richtung Nordos-
ten

Bebauungsgrad:

Für die einzelnen Grundstücke (mit Ausnahme der bereits abschließend bebauten) wurde in der Verordnung der Bebauungsgrad festgelegt. Die differenzierte Festlegung von 0,5, 0,55 und 0,6 resultiert aus den unterschiedlichen Bauplatzgrößen und Bauplatzzuschnitten bzw. den unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten.

Bebauungsdichte:

Mit der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte kann eine dichte, urbane Blockrandbebauung mit attraktiven Geschäftsflächen im Erdgeschoss ermöglicht werden. Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind Abtretungsflächen bzw. Verkehrsflächen bauplatzmindernd zu betrachten.

Bauplatz A: Der erhöhte Bebauungsdichtewert von 2,67 (anstatt 2,5) errechnet sich aus der Kompensation von folgenden Flächen:

- Karlauerstraße: Abtretungsfläche von ca. 32 m², welche für die Verbreiterung des Gehsteiges erforderlich ist.
- Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg ca. 354 m².

Bauplatz B: Der erhöhte Bebauungsdichtewert von 2,73 (anstatt 2,5) errechnet sich aus der Kompensation von folgenden Flächen:

- Karlauerstraße: Abtretungsfläche von ca. 73 m², welche für die Errichtung eines des Geh- und Radweges erforderlich ist.
- Erweiterung Parkfläche im Ausmaß von ca. 92 m².

Nutzungen der Gebäude:

Die Karlauerstraße stellt eine wichtige Verkehrsachse dar. Der öffentliche Raum der Karlauerstraße ist ebenso für eine frequentierte fußläufige Nutzung ausgelegt.

Durch das Fernhalten von Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone sollen einerseits Nutzungskonflikte (Emissionen, Einsicht..) vermieden und andererseits die Anordnung von

wohnverträglichen Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzungen gefördert werden. Eingänge und Stiegenhäuser für Wohnnutzungen können jedoch in diese Flächen im Erdgeschoss integriert werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 7-8 der Verordnung)

Erschließung:

Die Erschließung der jeweiligen Bauplätze des Planungsgebietes erfolgt von der Karlauerstraße bzw. von der Rankengasse. Die Festlegung der Lage der jeweiligen Zu- und Abfahrten für die Bauplätze erfolgt jeweils im Bauverfahren nach verkehrstechnischen Kriterien.

Im Süden ist in Verlängerung der Hermann-Bahr-Gasse, im Süden des Bauplatzes A ein Geh- und Radweg mit einer Breite von ca. 4,50 m geplant. Dieser verläuft beginnend von der Rankenweise leicht geknickt, um einen bestehenden Trafo auszuweichen. Der Geh- und Radweg kann überbaut werden, wobei eine lichte Durchfahrts-höhe von mind. 6,0 m einzuhalten ist.

Für die Errichtung eines Fuß- und Radweges, sowie Verbreiterung des Gehsteiges entlang der Karlauerstraße sind Abtretungsflächen im Ausmaß von insgesamt ca. 105m² erforderlich.

Die öffentliche Zugänglichkeit des Fuß- und Radweges im Süden des Bauplatzes A wurde mit zivilrechtlichen Verträgen – Servitut geregelt.

Für die Sicherung dieser Flächen von übergeordneter Bedeutung wurde von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung vorbereitet und von den Grundstückseigentümern unterzeichnet.

PKW-Stellplätze / Tiefgaragen

PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.

Bei Neubauten ist je 65 -75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen bzw. 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z2 ein Fahrradabstellplatz für sonstige Nutzungen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze im Hauptgebäude integriert zu errichten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 und 9 der VO)

Mit der Pflanzung einer Reihe von mittelkronigen Laubbäumen entlang des Fuß- und Radweges wird das Ziel einer attraktiven Wegeführung aufgenommen.

Im Plan wurden Baumstandorte für großkronigen und mittelkronigen Laubbäume eingetragen. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der De-

tailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Um eine intensive Durchgrünung zu erhalten, sind alle nicht bebauten Hofflächen im Ausmaß von 250 m² mit einem Laubbaum zu bepflanzen.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (z. B. Fußwege) dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) auszuführen.

Die oberste Decke der freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von 1,0 m und bei großkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten.

Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.

Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §9 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse zulässig.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 05.34.0 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.

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:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)



Signiert von	Inninger Bernhard
Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2019-06-19T09:54:29+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.