

GZ: A14-014725/2017/0027

Bearbeiter: DI Markus Dröscher-Mentil

17.21.0 Bebauungsplan

„Schwarzer Weg“

XVII. Bez., KG Webling

Graz, 19. Mai 2022

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Firma Kohlbacher GmbH als Eigentümerin der Liegenschaften Nr.: 350 und 356; KG 63125 Webling ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 9,5 ha auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist der nördliche Bereich des Planungsgebietes als „Aufschließungsgebiet (Nr. XVII.05) Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen. Die westlichen und südlichen Teilflächen des Planungsgebietes sind als „Aufschließungsgebiet (Nr. XVII.17) Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 definiert.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für beide Teilflächen erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Ergebnis des Wettbewerbs nach Grazer Modell: Gestaltungskonzept Arch. DI FANDLER

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

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 12.12.2018 über die beabsichtigte Auflage des 17.21.0 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 28.12.2018.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über rd. 8 Wochen, in der Zeit vom 29.12.2018 bis zum 28.02.2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 29.01.2019 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 19 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein. Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 17.21.0 Bebauungsplan „Schwarzer Weg“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (3) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes für Gebäude innerhalb des Bauplatzes A, sowie zwischen den Bauplätzen A und D zulässig.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
<u>Bauplatz A</u>	ca. 40.710 m ²
Bauplatz B	ca. 17.850 m ²
Bauplatz C	ca. 25.645 m ²
Bauplatz D	ca. 6.195 m ²

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten ist je 60-70 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

PLANWERK:

- Änderung der Straßenfluchtlinie am Schwarzen Weg unter Berücksichtigung der erforderlichen Flächen für die Errichtung einer Bushaltestelle inklusive Wendeschleife im westlichen Bereich des Planungsgebietes.
- Geringfügige Anpassung der Baugrenzlinien für den östlichen, straßenseitigen Bereich (mit der Kennzeichnung „H2“) an die veränderte Kreuzungsgeometrie.
- Neuordnung der straßenseitigen PKW-Abstellflächen vor dem westlichen Baufeld (mit der Kennzeichnung „H1“) aufgrund der vergrößerten Abtretungsflächen.
- Überarbeitung des Bepflanzungskonzepts im gesamten Planungsbereich.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte; die Eigentümerin hat in einer Anhörung den Änderungen zugestimmt.

Im März 2022 wurden nach neuerlicher fachlicher und politischer Diskussion weitere Punkte des 17.21.0 Bebauungsplanes „Schwarzer Weg“ abgeändert bzw. ergänzt:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

§ 4 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

(2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Nebengebäude, Flugdächer, öffentliche WC-Anlagen, Vordächer, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(4) Auf dem Bauplatz A sind Müllräume in den Hauptgebäuden integriert herzustellen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(2) Auf dem Bauplatz A sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen oder auf Abstellflächen im Freien zu errichten. Auf Abstellflächen im Freien sind insgesamt maximal 15 PKW-Abstellplätze zulässig.

PLANWERK:

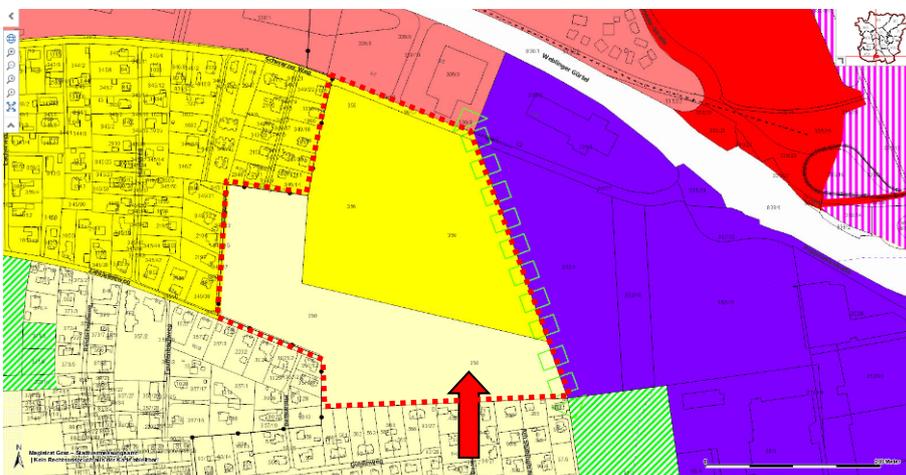
- Die straßenseitigen PKW-Abstellflächen wurden im Plan graphisch reduziert; die Grünflächen im östlichen Bereich wurden inklusive Baumpflanzungen vergrößert.
- Die mögliche Nutzung von Flugdächern auf dem Bauplatz A wurde auf das Abstellen von Fahrrädern beschränkt und die Legende angepasst.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte; die Eigentümerin hat in einer Anhörung den Änderungen zugestimmt.

3. Planungsgebiet

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF (4.02 STEK seit 22.03.2018 rechtswirksam)
Gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept liegt der Planungsbereich teilweise im Funktionsbereich „Wohnen mittlerer Dichte“ und teilweise im Funktionsbereich „Wohnen geringer Dichte“ (gem. §14 bzw. §15 STEK). Entlang der östlichen Grundgrenze ist eine Grünverbindung eingetragen.



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der rote Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (nördlicher Bereich des Wettbewerbsareals)

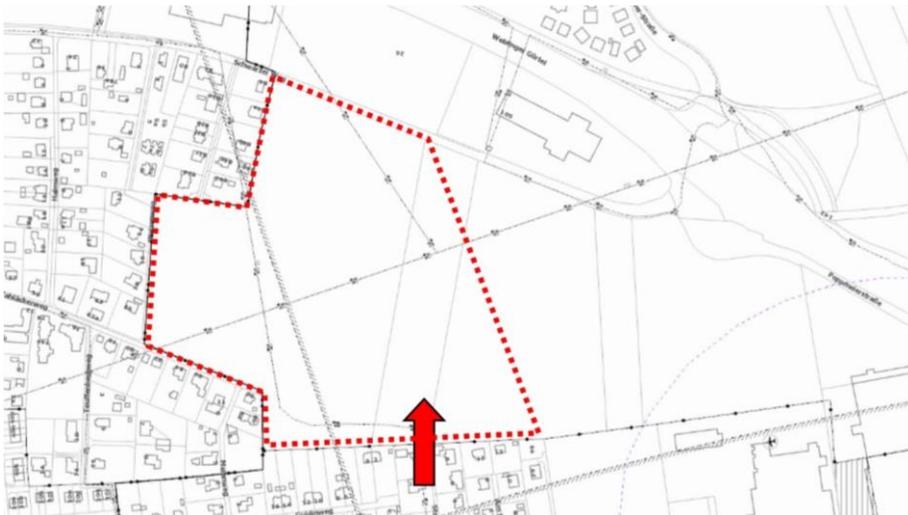
- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs. 26)

§ 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (südlicher und westlicher Bereich des Areals)

- (1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.
- (2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.
- (3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.
- (4) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (5) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Grundwasserschongebiet Nr. 2
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
 - (Trassenverlauf 110 kV-Freileitung)



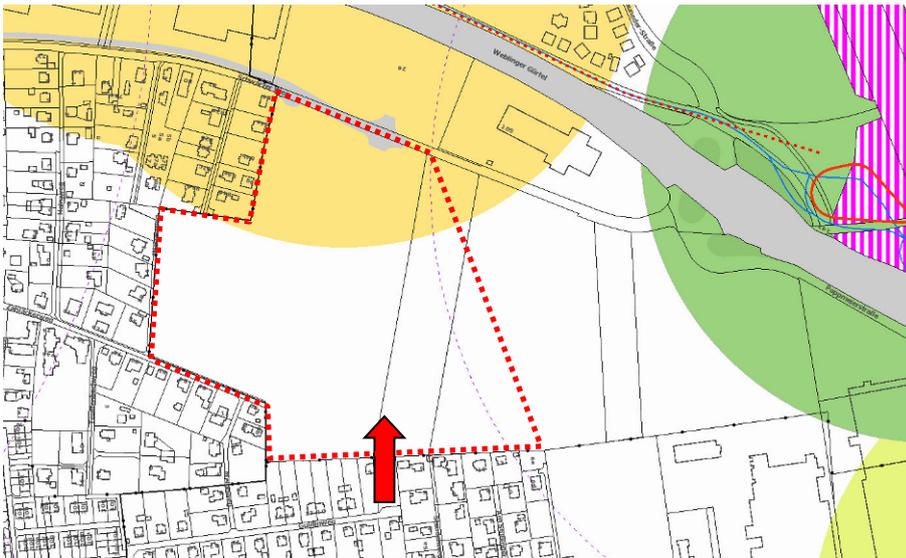
Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der rote Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.

Verkehr (Deckplan 3):

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes ist derzeit eine Erschließung der Kategorie 4 gegeben. Der überwiegende Teil des Planungsbereiches liegt außerhalb des 300 m – Einzugsbereiches (Luftlinie) der innerstädtischen öffentlichen Verkehrsmittel.

*Kategorie 4: „Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln*



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der rote Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):

Im nördliche Teilbereich Ausweisung des Bereichstyps „Geschossbau“ innerhalb des Teilraums Nr. 26:

Funktionsdurchmischung:

Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen, zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss.

Zulässige Parkierungsformen:

Tiefgarage (im Neubaufall), (...), bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topografie vereinbar.

Sonstige Festlegungen:

Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen.

Im westlichen und südlichen Teilbereich Ausweisung des Bereichstyps „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ innerhalb des Teilraums Nr. 26:

Geschossanzahl:

max. 2 – 4 G

Lage zur Straße:

straßenbegleitend, abgerückt

Begrünung:

Einfriedungen max. 1,50 - 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig

Zulässige Parkierungsformen:

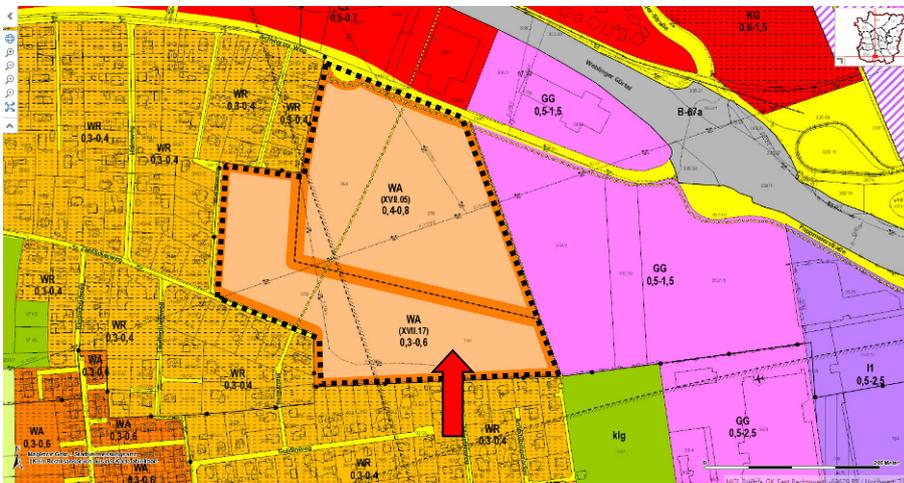
(...), bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung

in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topografie vereinbar.

Sonstige Festlegungen:

Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegehäuser, Balkone und dgl.) die in den Grenzabstand lt. Stmk BauG hineinragen.

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) nördlich bzw. Mittel- langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025)
- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Der rote Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist der nördliche Bereich des Planungsgebietes als „Aufschließungsgebiet (Nr. XVII.05) Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen. Die westlichen und südlichen Teilflächen des Planungsgebietes sind als „Aufschließungsgebiet (Nr. XVII.17) Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 definiert.

Für den nördlichen Bereich - Aufschließungsgebiet (Nr. XVII.05) - sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse zu erfüllen:

1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
4. Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
8. Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes
9. Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserbeseitigung

Für den westlichen und südlichen Bereich - Aufschließungsgebiet (Nr. XVII.17) - sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse festgelegt:

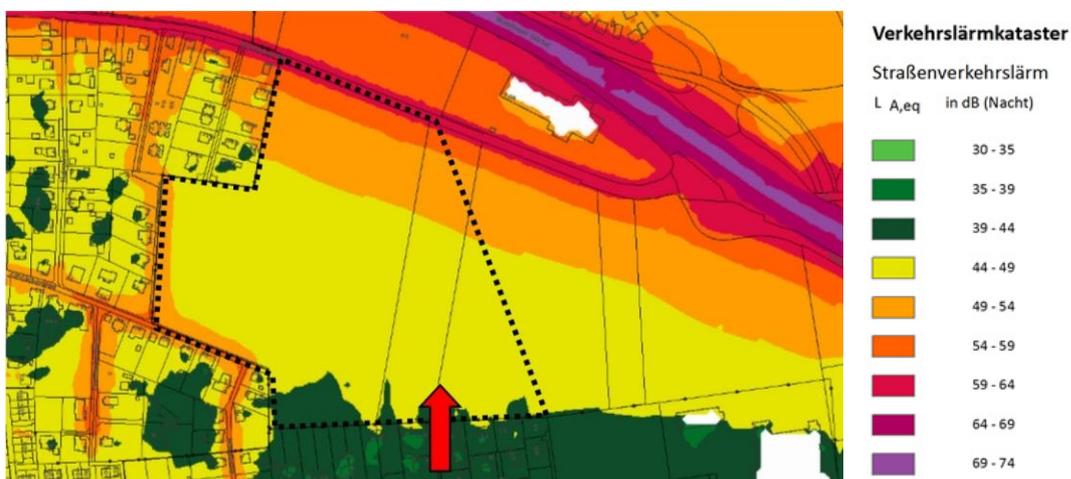
1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
4. Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
9. Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserbeseitigung

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):
Bebauungsplan erforderlich
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2):
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 des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):
Der Planungsbereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): Zentral entsorgt
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich



Nördlich vom Schwarzen Weg bzw. entlang des Weblinger Gürtels erstrecken sich ausgedehnte Areale mit Einkaufszentren und Gewerbeflächen.

Östlich bzw. südöstlich vom Planungsgebiet schließen Betriebsareale der Frisenius Kabi Austria GmbH und der SPAR Österreichische Warenhandels AG an. In diesem Bereich sind großflächige Büro- und Gewerbebauten mit über 20 m Höhe und ausgedehnte PKW- bzw. LKW-Abstellflächen gegeben. Im Bereich der direkt östlich an das Planungsgebiet anschließenden, geplanten Erweiterungsflächen für diese Gewerbebetriebe wurden im 17.15.0 Bebauungsplan „Schwarzer Weg – Gewerbegebiet“ Betriebsgebäude mit einer Höhe von bis zu 23 m im straßenseitigen Bereich und bis zu 31 m im Zentrum der Erweiterungsflächen berücksichtigt.

Der westlich und südlich anschließende Gebietsbereich ist von einer kleinteiligen, ein- bis dreigeschossigen Bebauungsstruktur mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie kleineren Wohnanlagen und Mehrparteienhäusern auf durchgrünten Liegenschaften gekennzeichnet.

- Topographie

Das Grundstück ist gemäß Luftbildauswertung annähernd eben und wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

- Umwelteinflüsse

Der Planungsbereich wird vor allem durch die übergeordneten Verkehrsträger nördlich und östlich des Planungsgebietes beeinträchtigt. Die Lärmkarten zum 4.0 Flächenwidmungsplan weisen einen Maximalwert bis zu 64 dB (L A,eq, Nacht) entlang des Schwarzen Weges bzw. einen Wert von 50 dB (L A,eq, Nacht) Schienenlärm an der östlichen Grundstücksgrenze aus. Zudem sind östlich vom Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Gewerbegebietsflächen vorhanden.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 – 1.000 m (vor allem im „Shoppingcenter West“ am Weblinger Gürtel).

Nächstgelegene Schulen:

- VS und NMS Graz-Puntigam/ Gradnerstraße 24/ ca. 1,5 km Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

- Kinderkrippe/ Lengheimerweg 2/ ca. 1,0 km Entfernung
- Wiki Kinderkrippe und Kindergarten Graz West/ Wagner-Jauregg-Platz 10/ ca. 1,0 km Entfernung
- Städt. Kindergarten und Hort/ Nippelgasse 14/ ca. 1,5 km Entfernung

- Erschließung/ Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Schwarzen Weg in Form einer geplanten Kreuzung mit der Zufahrt zum nordöstlich gelegenen Einkaufszentrum (Bellaflora).

Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Kategorie 4) innerhalb eines 300 m-Radius (Luftlinie) ist derzeit ausschließlich im nördlichen Teil des Planungsbereiches gegeben:

- Buslinie 65/65E, Haltestelle Graz-IKEA, ca. 15 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr.

Der Nahverkehrsknoten Puntigam liegt in rd. 600-1000 m Entfernung.

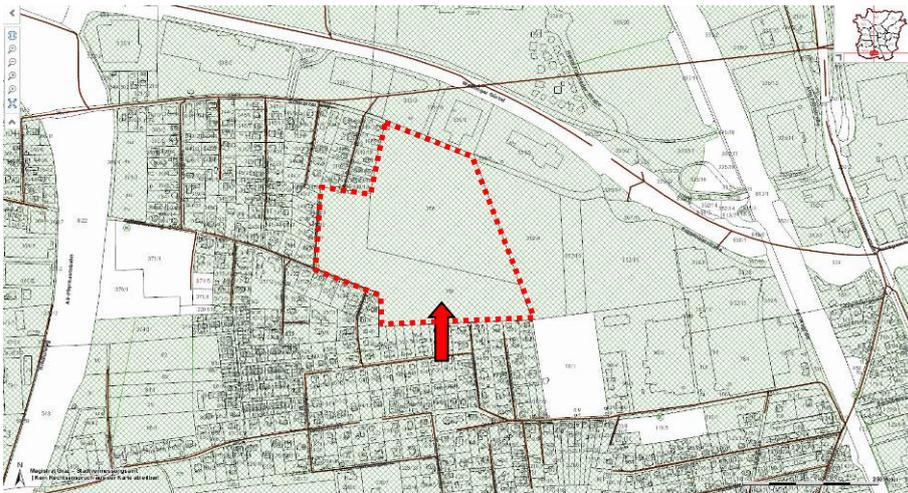
In diesem Bereich ist ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz der Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“; Intervalle bis 10 Minuten; Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende gegeben.

Eine neue Bushaltestelle wird innerhalb des Bebauungsplanareals am Schwarzen Weg errichtet.

Im Bereich Schwarzer Weg wird ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz geplant. Die Hautradrouten Nr. 9 (entlang der ÖBB-Bahnstrecke Richtung Feldkirchen) und Nr. 10 (über Straßgang Richtung Pirka) sollen durch einen geplanten Geh- und Radweg entlang des Schwarzen Weges angebunden werden.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich im Zahläckerweg, Weizenweg, Schwarzer Weg (westlich vom Weizenweg) und im Weblinger Gürtel.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Der rote Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.

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

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.

Energie Steiermark:

Die ursprünglich diagonal über den Planungsbereich verlaufenden Hochspannungs-Freileitungen (siehe auch Ersichtlichmachung im 4.0 Flächenwidmungsplan) wurden bereits verlegt. Nunmehr verläuft die Hochspannungs-Freileitung entlang der südlichen Straßenseite parallel zum Schwarzen Weg (zwischen der geplanten Zufahrt zum Planungsgebiet und der östlichen Zufahrt zu den Erweiterungsflächen der Gewerbebetriebe). Die weitere Leitungsführung erfolgt als Erdkabel entlang der westlichen Grundgrenze. Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanareals (im Kreuzungsbereich Zahläckerweg - Weizenweg) wird die Hochspannungs-Freileitung Richtung Südwesten weitergeführt.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Folgende Aufschließungserfordernisse sind gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan für beide Aufschließungsgebiete festgelegt:

- *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität*
- *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
- *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
- *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
- *Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserbeseitigung*

Für die nördliche Liegenschaft ist zudem nachstehendes Aufschließungserfordernis definiert:

- *Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes*

Das Aufschließungserfordernis der **Lärmfreistellung** wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baukörperstellung und der Gebäudehöhen berücksichtigt erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die **Belange einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserbeseitigung** können erst auf Ebene der Einreichplanung anhand eines konkreten Bauvorhabens beurteilt werden. Entsprechende Planungen sind im Zuge der nachfolgenden Verfahren beizubringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse können durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden:

Zum Nachweis einer **ausreichend leistungsfähigen Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz** (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) wurde ein verkehrstechnisches Gutachten bereits für das Wettbewerbsverfahren vorgelegt. Das entsprechende Gutachten wurde durch die Abteilung für Verkehrsplanung überprüft und positiv bewertet.

Das Aufschließungserfordernis der **Inneren Erschließung** wird durch die Festlegung einer Erschließungsachse für alle Verkehrsarten (vom Kreuzungspunkt am Schwarzen Weg in südwestliche Richtung verlaufend) und die Definition davon abgehender Zufahrten zu den weiteren Bauplätzen sowie durch Regelungen zur Parkierung (§7 der Verordnung) erfüllt.

Im Hinblick auf die erforderlichen **Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität** wurde im Zuge der Bebauungsplan- und Einwendungsbearbeitung ein Konzept zur Erschließung des Bebauungsplangebiets an den öffentlichen Verkehr ausgearbeitet. Hierzu soll gemäß den Planungen der Abteilung für Verkehrsplanung am Schwarzen Weg - am westlichen Rand des Planungsgebietes - eine Wendeschleife und eine Bushaltestelle errichtet werden. Entsprechend dem bereits in den zuständigen Gremien beschlossenen Konzept wird die Buslinie 65 zur Haltestelle am Schwarzen Weg weitergeführt und die Frequenz der Linie auf die Kategorie 1 verdichtet. Zudem sind im Bebauungsplan sanfte Mobilitätsformen (Geh- und Radwegverbindungen) in einem engmaschigen Netz geplant.

Innerhalb des Planungsgebietes des 17.21.0 Bebauungsplans sind zudem drei Geh- und Radwegachsen (Schwarzer Weg, Zentrale Erschließungsachse und östliche Grünverbindung) vorgesehen. Aufgrund der Bedeutung dieser Verkehrsflächen als übergeordnete Geh- und Radwegachsen innerhalb des Bezirks werden diese Flächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz übernommen. Eine **öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr** wird damit gewährleistet.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurde ein geladener, zweistufiger Wettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt. Mit der Umsetzung des Gestaltungskonzeptes des Wettbewerbssiegers im vorliegenden Bebauungsplan kann eine **geordnete Siedlungsentwicklung und eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild** gewährleistet werden.

Die Errichtung einer **siedlungsöffentlichen Grünfläche** wurde bereits im vorangegangenen Wettbewerb berücksichtigt und nunmehr im Bebauungsplan plangrafisch definiert.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Für die Entwicklung der gegenständlichen Liegenschaften wurde ein geladener, zweistufiger Wettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt. Hierbei wurde das Projekt von Architekt DI Kurt Fandler zum Wettbewerbssieger bestimmt.

Das erstgereichte Projekt sieht die Errichtung zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern in den westlichen und südlichen Bereichen des Planungsgebietes sowie bis zu achtgeschossigen Geschosswohnbauten im östlichen bzw. straßenseitigen Teil des Areals vor.

Seitens des Preisgerichts wurden der *identitätsstiftende „Central Park“, das hohe Potential qualitätsvoller Wohnungen durch die fächerförmige Ausbildung der städtebaulichen Konfiguration sowie das Angebot öffentlicher Nutzungen in den Erdgeschossen der Punkthäuser* hervorgehoben.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht durch die getroffenen Festlegungen (Baugrenzlinien, Höhenzonierung, PKW-Stellplätze, etc.) die Umsetzung des erstgereihten Wettbewerbsprojekts.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden vier Bauplätze definiert:

Auf dem **Bauplatz A** im nordöstlichen Bereich des 17.21.0 Bebauungsplan ist die Errichtung von Geschosswohnbauten geplant. Dieser Bereich entspricht in etwa dem Aufschließungsgebiet (Nr. XVII.05), wurde jedoch im Hinblick auf das Ergebnis des Wettbewerbes geringfügig angepasst und um den Bereich entlang des „Central Parks“ bzw. der zentralen Erschließungsachse Richtung Südwesten erweitert. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen für den Gebietsbereich ist für diesen Bauplatz eine Bebauungsdichte von 0,50 – 1,06 festgelegt.

Im straßenseitigen Bereich entlang des Schwarzen Weges ist eine lärmabschirmende, zeilenförmige Bebauung mit einer Richtung Osten ansteigenden Höhenentwicklung von vier bis sieben Geschossen vorgesehen. In den Erdgeschossbereichen dieser Bebauung wird im Hinblick auf die gewünschte Nutzungsdurchmischung (gem. 4.0 Stadtentwicklungskonzept § 14 Abs. 2) und die Lärmeinwirkung vom Schwarzen Weg die Wohnnutzung ausgeschlossen. Innerhalb dieser Zone können gewerbliche Nutzungen entsprechend der Nutzungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ im 4.0 Flächenwidmungsplan untergebracht werden (wie z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen, Nahversorger, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe wie Frisöre, Arztpraxen und dergleichen). Hierfür wird im straßenseitigen Vorfeld eine geringe Anzahl von max. 15 offenen PKW-Abstellflächen mit entsprechenden Baumpflanzungen ermöglicht. Zur Umsetzung dieser Erdgeschoss-Nutzungen sind entsprechende Geschosshöhen bzw. höhere Gebäudehöhen in der Verordnung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Im südlichen Anschluss sieht das Baukonzept mehrere fächerartig aufgereichte Gebäudezeilen vor, die am östlichen Ende bis zu sieben Geschosse erreichen. Bei Baukörpern mit Penthaus-Geschossen (im Plan mit „PH“ gekennzeichnet) ist das Penthaus-Geschoss um mind. 2,0 m vom darunterliegenden Geschoss (aufgehendes Mauerwerk) zurück zu versetzen. Der Rücksprung ist zumindest dreiseitig zu berücksichtigen; ausgenommen davon sind Bereiche in denen höhere Gebäudeteile direkt anschließen sowie Stiegenhäuser und Lifte.

Am westlichen Ende dieser Zeilenbebauung sind vier, sechs- bis achtgeschossige Punkthäuser im Übergang zum angrenzenden „Central Park“ geplant. Am westlichen Rand des Bauplatz A sind zwei weitere Punkthäuser mit vier bzw. fünf Geschossen und deutlich vergrößerten Grenzabständen als städtebauliche Überleitung zur Bestandsbebauung vorgesehen. Die Erdgeschossbereiche der Wohnbebauung sind an den Hauptachsen der fußläufigen Erschließung für die Errichtung von Fahrradabstellflächen freigehalten (siehe blaue Schraffur im Plan).

Die Lage von eventuell erforderlichen Nebengebäuden für Fahrräder ist für den Bauplatz A im Bebauungsplan bereits in ungefährender Ausdehnung eingetragen (siehe Markierungen „F“ im Plan).

Auf den **Bauplätzen B (Bereich West) und C (Bereich Süd)** ist die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern geplant. Hierfür wurden im Bebauungsplan jeweils mehrere Bauzeilen mit einer Tiefe von max. 13,0 m überwiegend in West-Ost-Richtung festgelegt. Die maximal zweigeschossigen Gebäude dürfen jedoch eine Baukörperlänge von 38 m (gemeint ist hierbei die max. Länge von aneinandergereihten Hauptgebäuden, wobei die definierte Baukörperlänge je nach Breite der Einzelhäuser in etwa 5 Reihenhäusern entspricht) nicht überschreiten um eine Einfügung der geplanten Gebäudevolumina in den Gebietsbereich zu gewährleisten. Im Hinblick auf die Ausbildung eines städtebaulich adäquaten Überganges zur angrenzenden Bestandsbebauung wurde die Bebauungsdichte für die Bauplätze B und C auf 0,30 – 0,47 limitiert.

Im Hinblick auf die ausgedehnten (öffentlichen und siedlungsöffentlichen) Grün- und Freiräume, welche durch die Festlegungen im vorliegenden Bebauungsplan für die allgemeine Benutzung sichergestellt werden können und die steigende Bedeutung wohnungszugeordneter Freiflächen auch in den Obergeschossen von Wohngebäuden wurde eine maximale Auskragung von Balkonen mit 2,0 m vor der Baugrenzlinie zugelassen.



Lageplan des erstgereihten Wettbewerbsprojekts - Architekt DI Fandler.

Der Bauplatz D wird durch die geplante öffentliche Grünachse am östlichen Rand des Planungsbereiches gebildet. Um die Errichtung einer eventuell erforderlichen WC-Anlage zu ermöglichen ist eine maximale Bebauungsdichte von 0,01 (entspricht rd. 60 m²) definiert. Entlang der Grenze zwischen den Bauplätzen A und D ist die Errichtung einer Geh- und Radwegverbindung vorgesehen. Eine Durchbindung bis zur Hafnerstraße ist im Zuge der Verordnung des vorliegenden 17.21.0 Bebauungsplanes jedoch nicht möglich; der Übernahmezeitpunkt dieser Verkehrsfläche ins öffentliche Gut ist daher derzeit nicht absehbar. Um die Umsetzung der Bebauung auf dem Bauplatz A jedoch unabhängig davon sicherzustellen wurde die Möglichkeit einer Abstandsunterschreitung in der Bebauungsplan-Verordnung berücksichtigt.

Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan für das Aufschließungsgebiet Nr. XVII.05 mit max. 0,8 und das Aufschließungsgebiet Nr. XVII.17 mit max. 0,6 ausgewiesen.

Als Grundlage für die Erstellung des gegenständlichen 17.21.0 Bebauungsplans wurde ein zweistufiger Wettbewerb für den gesamten Planungsbereich durchgeführt. Das hierbei erstgereichte Projekt reagiert auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen (Erschließungserfordernisse, Lärmemissionen, Frei- und Grünraumanforderungen, Bestandsbebauung, städtebauliche Potentialflächen, etc.) mit der Anordnung der lockeren, zweigeschossigen Reihenhausbebauung am westlichen und südlichen Rand des Planungsareals und einer reduzierten Bebauungsdichte von max. 0,47 (statt einem Höchstwert von 0,6) als Übergang zu den kleinteiligen Bestandsstrukturen. Im Übergang zur östlich anschließenden, großmaßstäblichen Bebauung des Gewerbegebietes bzw. der angrenzenden Potentialflächen ist dagegen die Errichtung einer dichten, lärmabschottenden Zeilenbebauung mit einer maximalen Bebauungsdichte von 1,06 vorgesehen. Innerhalb des Planungsareals wurden ausgedehnte siedlungsöffentliche Grünflächen als Pufferzonen zum Geschosswohnbau eingeführt. Am östlichen Rand des vorliegenden Bebauungsplanes wurde zudem die Errichtung einer öffentlichen Parkanlage im Ausmaß von rd. 6.195 m² (mit einer Bebauungsdichte von 0,01) in der Bebauungsdichte-Berechnung berücksichtigt.

Im Wettbewerbsverfahren wurden die Lage der ausgedehnten öffentlichen und halböffentlichen Parkflächen mit einer intensiven Bepflanzung und die Höhenentwicklung der vorgeschlagenen Bebauungsstruktur sowie die Situierung der vier- bis fünfgeschossigen Gebäude mit einem deutlich erhöhten Abstand zur westlichen Grenze des Planungsbereiches als wesentliche städtebauliche Kriterien für die Einfügung des erstgereichten Projekts beschrieben.

Die im zugrundeliegenden Projekt enthaltene Bebauungsdichte-Verschiebung ist im Hinblick auf die beschriebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen daher nachvollziehbar und schlüssig. Vor allem im Hinblick auf die Lage und die Ausdehnung der geplanten zweigeschossigen Reihenhausbebauung im Anschluss an die Bestandsbebauung und die Richtung Osten ansteigende Zeilenbebauung im nördlichen und östlichen Bereich des Planungsgebietes kann eine Einfügung der künftigen Bebauung in den Gebietsbereich sichergestellt werden.

Wie der nachstehenden Tabelle entnommen werden kann, wird die gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan maximal erzielbare Bruttogeschoßfläche für das Bebauungsplangebiet bei Umsetzung des erstgereichten Projekts in Summe eingehalten.

Städtebauliche Kennzahlen für den 17.21.0 Bebauungsplan „Schwarzer Weg“:

Grundstücks Nr.	356	350	Summe
Baulandfläche gem. 4.0 FLÄWI	50.490 m ²	44.200 m ²	94.690 m ²
Abzug Verkehrsfläche öffentlich	3.420 m ²	890 m ²	4.310 m ²
Nettofläche	47.070 m ²	43.310 m ²	90.380 m ²
Max. Bebauungsdichte gem. 4.0 FLÄWI	0,80	0,60	
Max. BGF gem. FLÄWI	37.656 m ²	25.986 m ²	63.642 m²

Bauplatzbezeichnung	A	B	C	D	Summe
Fläche Netto-Bauplatz	40.710 m ²	17.850 m ²	25.645 m ²	6.195 m ²	90.400 m ²
min. Bebauungsdichte gem. BPL	0,60	0,30	0,30	0,00	
max. Bebauungsdichte gem. BPL	1,06	0,47	0,47	0,01	
min. mögliche BGF gem. BPL	24.426 m ²	5.355 m ²	7.693,5 m ²	0 m ²	37.474,5 m ²
max. mögliche BGF gem. BPL	43.153 m ²	8.390 m ²	12.053 m ²	62 m ²	63.657 m²

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Als Grundlage für den gegenständlichen 17.21.0 Bebauungsplan „Schwarzer Weg“ wurde ein Erschließungskonzept vom Verkehrsplanungsbüro Planum (Fallast Tischler & Partner GmbH) erstellt. Basis für die verkehrsplanerischen Berechnungen war hierbei eine einzige Zufahrt für das Planungsgebiet vom Schwarzen Weg aus. Die Hauptzufahrt zum gesamten Areal erfolgt demnach vom Schwarzen Weg aus. Im Bereich der bestehenden Zufahrt zum nordöstlich gelegenen Einkaufszentrum wird eine Kreuzung, inkl. der erforderlichen Links-Abbiegespur(en) ausgebildet, die eine Erschließung des Planungsgebietes gewährleistet. Entlang der südlichen Straßenseite des Schwarzen Weges ist zudem ein Geh- und Radweg geplant.

Die Zufahrt zur Tiefgarage auf Bauplatz A ist von den nordöstlich vorgelagerten PKW-Abstellflächen ins straßenseitige Gebäude mit der Kennzeichnung „H2“ (siehe Eintragung im Plan) geplant. Die Errichtung von Zufahrten für Müll- und Einsatzfahrzeuge wird durch die Festlegung von zwei weiteren Zufahrten an der Erschließungsstraße ermöglicht.

Die Erschließung der Bauplätze B und C erfolgt von der Kreuzung am Schwarzen Weg ausgehend entlang der westlichen Seite des „Central Parks“ in südliche Richtung. Für die entsprechende, zentrale Erschließungsstraße wurden eine zweispurige Fahrbahn mit einem westseitigen Gehsteig, sowie zusätzliche Bankett- und Versickerungsflächen (für die zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen) berücksichtigt. Im südlichsten Abschnitt (im Übergang zum Zahläckerweg) ist eine Verjüngung des Straßenquerschnitts als Geh- und Radweganbindung vorgesehen. Dieser Gesamtquerschnitt wurde im Bebauungsplan als zukünftige Gemeindestraße dargestellt.

Innerhalb der Bauplätze B und C sind jeweils private Ring- und Stichstraßen für die Erschließung der Doppel- und Reihenhäuser geplant.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Bauplatz A: ca. 4.310 m² zur Errichtung der zentralen Erschließungsachse für alle Verkehrsarten, inklusive der erforderlichen Erweiterungsflächen am Schwarzen Weg.
- Bauplatz D: ca. 2.070 m² zur Errichtung der Geh- und Radwegverbindung entlang dieser Grünachse.

Die erforderlichen Verkehrsflächen sind im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben vom Bauwerber zu errichten. Aufgrund der öffentlichen Erschließungsfunktion (entsprechend den Aufschließungserfordernissen für das Planungsgebiet) und der übergeordneten Bedeutung der geplanten Geh- und Radwegachsen für den Bezirk werden die erforderlichen Flächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz übernommen.

In der vorliegenden Beschlussfassung des 17.21.0 Bebauungsplanes „Schwarzer Weg“ wurden Flächen für die Errichtung einer Buswendeschleife und einer Bushaltestelle am Schwarzen Weg, direkt innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches, berücksichtigt. Die Errichtung dieser Infrastrukturmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Graz; ein entsprechender Kostenbeitrag wurde mit dem Eigentümer vertraglich vereinbart. Die ursprünglich angedachte Verbindung mittels Fußgängerbrücke über den Weblinger Gürtel zur Bushaltestelle der Buslinie 65 ist daher nicht mehr erforderlich und wird nicht umgesetzt.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Der PKW-Stellplatzschlüssel für das gesamte Bebauungsplanareal wurde gemäß den fachlichen Grundlagen der Abteilung für Verkehrsplanung mit einer Ober- und Untergrenze von 1 PKW-Abstellplatz je 60-70 m² Wohnnutzfläche festgelegt.

Die erforderlichen PKW-Abstellplätze für den Bauplatz A sind in einer Tiefgarage unterzubringen; PKW-Abstellflächen im Freien sind entsprechend den Eintragungen im Plan im Bereich der gewerblich genutzten Erdgeschosszonen am Schwarzen Weg im Ausmaß von max. 15 PKW-Abstellplätzen möglich.

Auf den Bauplätzen B und C ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen im Freien (innerhalb der Baugrenzlinien sowie gemäß Eintragungen im Plan) direkt den Doppel- und Reihenhäusern vorgelagert bzw. in gesammelter Aufstellung zwischen Gebäuden möglich.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen; je 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz zu errichten.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 8 der VO)

Bereits im Zuge des Wettbewerbsverfahrens wurde die Planung der Außenanlagen durch einen Freiraumplaner vorgenommen. In Zusammenarbeit mit Architekt DI Fandler wurde das gegenständliche Freiraumkonzept vom Büro Freiland Umweltconsulting GmbH entwickelt.

Dieses Freiraumkonzept sieht die Errichtung eines „Central Parks“ mit einer Breite von rd. 30 m entlang der zentralen Erschließungsachse in Nord-Südrichtung vor. Eine zweite Grünachse, im Konzept als „Green Hills“ bezeichnet, wird als Pufferzone zum Gewerbegebiet an der östlichen Grenze des Planungsgebietes eingeführt. Diese beiden Grünzonen sind über eine weitere Grünverbindung an der südlichen Grenze des Bauplatz A in West-Ostrichtung miteinander verbunden. Die im Plan definierten Grünflächen dienen überwiegend als siedlungsöffentliche Freiflächen (Bauplatz A); beim Bauplatz D ist eine Übernahme in das öffentliche Gut der Stadt Graz geplant. Die Grünflächen sind plangemäß mit Baumpflanzungen intensiv zu begrünen und für unterschiedliche Nutzergruppen auszugestalten.

Tiefgaragen sind mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung von min. 0,7 m Höhe auszuführen; bei Baumpflanzungen in diesen Bereichen sind die Mindesthöhen gemäß Verordnung entsprechend anzupassen. Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) sind im Hinblick auf die Reduktion des Versiegelungsgrades extensiv begrünt auszuführen.

Innerhalb der festgelegten Grün- und Freiflächen sind siedlungsinterne Geh- und Radwegverbindungen (als Anbindung an die übergeordneten Verkehrsachsen) zulässig.

Im Bereich der PKW-Abstellflächen sind Baumpflanzungen vorzunehmen (min. 1 Laubbaum je 5 PKW-Stellplätze), die den Abstellplätzen zugeordnet werden müssen.

Die Gestaltung der Freibereiche auf den Bauplätzen B und C erfolgt im Sinne eines typischen Reihenhaus-Siedlungsgebietes individuell in den privaten Gartenzonen. Allgemein zugängliche Grünflächen mit Baumpflanzungen sind zwischen den Reihenhauszeilen geplant.

Im Bauverfahren ist ein entsprechender Außenanlagenplan vorzulegen; die freiraumplanerischen Standards sind einzuhalten. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 17.21.0 Bebauungsplan 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 Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)
(elektronisch unterschrieben)

