

A 14- 012828/2008-43

Graz, am 02.02.2009

Dok: Bbpl 12.17.0 / Beschluss

DI Mayer

## **12.17.0 Bebauungsplan**

### **Stattegger Straße**

XII. Bezirk, KG Andritz

## **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 19.02.2008 ersucht die Fa. P135 Projektconsulting GmbH als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 96, 103/1, 103/3, 103/4 und .1057 der KG Andritz um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 13.809 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuchsauszug) auf (lt. Katasterstand 13.832 m<sup>2</sup>).

Die Fa. P 135 Projektconsulting GmbH hat von Judith und Peter Pokorny die Tennishallenanlagen in der Stattegger Straße erworben und beabsichtigt Wohnbebauungen darauf zu errichten.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Entwurf eines Bebauungsplanes für die vorgeschlagene Bebauung von P135 Projektconsulting GmbH (Doppelhofer Bau GmbH).

Das vorgelegte Baukonzept ermöglicht die Errichtung von ca. 48 Garten- und Terrassenwohnungen mit Tiefgarage.

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 Sinne eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im gegenständlichen Bereich. Die im Gebietsbereich vorzufindende Bebauung soll eine entsprechende Fortsetzung finden.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Stellungnahmen eingeholt:

- A 10/2 Kanalbauamt (Abwassersituation)
- A 10/8 Verkehrsplanung (Erschließung des Planungsgebietes und Vertragserrichtungsparameter für den Geh- Radweg in Abstimmung mit dem A 10/1 Straßenamt und den Wirtschaftsbetrieben Region Nord)
- A 10/5 Abteilung Grünraum und Gewässer (naturräumliche Stellungnahme)

- A 10/5 Abteilung Grünraum und Gewässer (zu Oberflächenwässern, und Einschätzung der Gefährdung durch den Andritzbach)
- A 23 Umweltamt (Aufschließungserfordernis Lärmfreistellung)
- A8/4 Liegenschaftsverkehr (Vertragserrichtungsparemeter für den Geh- Radweg)

## 2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 17.09.2008 über die beabsichtigte Auflage des 12.17.0 Bebauungsplan Entwurfes Stattegger Straße informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 01.10.2008.

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 29.10.2008 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 02.10.2008 bis 13.11.2008 langten 8 Einwendungen und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 12.17.0 Bebauungsplan Stattegger Straße in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt):

§9 (6)

Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität Solitär Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe, 3-fach verschult mit Ballen durchzuführen. Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 6,0m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 2,0 m aufzuweisen. Die Bäume sind gemäß ÖNORM L 1122 langfristig zu erhalten und zu pflegen.

§9 (8)

Die bestehende Lindenreihe entlang der Stattegger Straße ist zu erhalten und nach Norden entsprechend der Plandarstellung mit großkronigen Bäumen derselben Art zu ergänzen. Die bestehende untergepflanzte Hecke ist zu erhalten oder gegebenenfalls durch eine gleichwertige Heckenpflanzung zu ersetzen und nach Norden fortzusetzen.

§9 (10)

Für mittelkronige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6,0 m<sup>3</sup> und eine offene Baumscheibe von mind. 4,0 m<sup>2</sup> vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 4,0 m.

## PLANWERK:

- Die Baugrenzlinie der nördlichen Bebauung wurde um 1,50 m nach Süden verschoben. Es ergibt sich somit zum nördlichen Nachbarn ein Grenzabstand von mindestens 8,0 m. Der Abstand von 32,0 m zwischen den zur nördlichen Grundgrenze parallelen Baugrenzlinien in diesem Bereich, wurde auf 31,0 m korrigiert (die südlichere Baugrenzlinie dieses Abschnittes wurde somit um 0,5 m in südliche Richtung verschoben).
- Im Bereich der südlichen Grundgrenze (in Straßennähe) wird die geplante Heckenpflanzung bis an die Straße weiter fortgeführt.
- Der Rad-Fußweg wird parallel zur nördlichen Grundgrenze in die Stattegger Straße eingebunden und soll auf Verlangen der Stadt ins öffentliche Gut übernommen werden. Ein entsprechendes Vertragswerk ist hierfür bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes vorzulegen.
- An der Stattegger Straße bzw. an der nördlichen Grundgrenze entfallen auf Grund der Verkehrssicherheit bzw. der neuen Lage des Radfußweges im straßennahen Bereich 3 Baumpflanzungen. Die geforderte Lindenreihe an der Stattegger Straße wird im nördlichen Bereich entsprechend nachgerückt.
- Die Heckenpflanzung an der nördlichen Grundgrenze wird den Radweg begleitend bis auf 3,0 m an die Stattegger Straße fortgeführt.
- Der Grünstreifen im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, an der nördlichen Grundgrenze, wird auf Grund der neuen Lage des Geh- Radweges auf 2,0 m reduziert, was in weiterer Folge zu einer Aufweitung der Kurve in diesem Bereich führt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

## **3. Das Planungsgebiet**

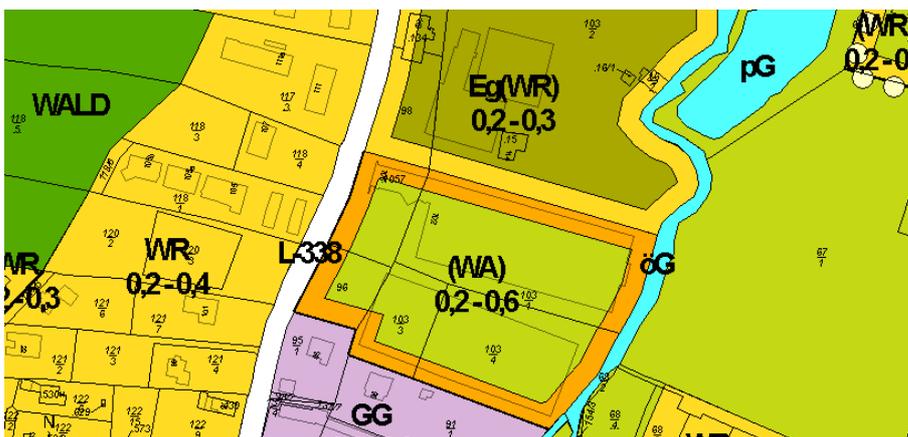
Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 13.809 m<sup>2</sup> brutto lt. Grundbuchauszug vom 20.08.2008 auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von P 135 Projekt Consulting GmbH.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

### 3.0 Stadtentwicklungskonzept :

Laut 3.0 STEK ist im Bereich des Bebauungsplangebietes ein Übergang vom „Wohngebiet mittlerer Dichte“ zum „Grüngürtel“ gegeben.

### 3.0 Flächenwidmungsplan 2002



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als AufschlieBungsgebiet 02.09 „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 19. September und 13. Dezember 2007 gegenüber dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 die 12. Änderung (3.12. Flächenwidmungsplan) auf Grund der §§ 22, 29 30 und 31 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 in der Fassung LGBl. Nr. 47/2007 beschlossen. Eine Änderung betraf dabei das vorliegende AufschlieBungsgebiet 02.09.

Eine ca. 1,38 Hektar große Fläche wurde dabei mit Rechtswirksamkeit 29.12.2007 von Gewerbegebiet – AufschlieBungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,0 in ein „Allgemeines Wohngebiet – AufschlieBungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte 0,2 bis 0,6 umgewandelt.

Als AufschlieBungserfordernis gilt die Lärmfreistellung. Des weiteren ist von der Böschungsoberkante des Andritzbaches ein Abstand von 10,0 m von Bebauung und PKW-Stellplätzen freizuhalten.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist für das AufschlieBungsgebiet 02.09 zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

Anstelle der im Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan ursprünglich festgelegten Pflicht zur Erstellung einer Bebauungsrichtlinie wurde im Rahmen der 12. Änderung des Flächenwidmungsplanes (3.12 Flächenwidmungsplan) vom 19. September und 13. Dezember 2007 die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet.

Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 23 Abs 16 Stmk. ROG i. V. m. § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan :  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches

Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche (Deckplan 3):  
Eine Gefährdung durch HQ 30/100 des Andritzbaches besteht nicht. Im Sinne der Bestimmungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes für Graz / Umgebung ist, gemessen von der Böschungsoberkante des Andritzbaches jedoch ein Streifen von 10m Breite von Bebauung und PKW Stellplätzen freizuhalten.

Karte 1 - Abwasserentsorgung:  
„Objekt im Freiland kanalisiert“.

Karte 2 - Verkehrslärmkataster:  
Stattegger Straße: über 65 bis 70 dB (LAeq)

Karte 3 - Energieversorgung:

Erdgas Vorranggebiet: „Bestand und kurzfristiger Ausbau“

Karte 4 – Räumliches Leitbild:

„Freiland Sondernutzung“ (auf Grund der ehemaligen Tennishallen)

Grünes Netz Graz (GNG):

Laut Grünem Netz Graz besteht ein Erhaltungsgebot der Grünverbindung entlang des Andritzbaches.

Baumschutzverordnung:

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches.

Landschaftsschutzgebiet:

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 30.

Stadtklimaanalyse:

Das Planungsgebiet liegt im Einmündungsbereich des Statteggertales, kühl, nachts Kaltluftabfluss.

Planerische Empfehlungen: 2- bis 3-geschossige Bebauung.

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt östlich der Statteggger Straße, eingebettet zwischen der Landesstraße (L-338) und dem Andritzbach ca. 2 km vom Stadtteilzentrum Andritz mit regionaler Bedeutung entfernt.

Ca. 750 m südlich befindet sich ein zentrumsähnlicher Bereich an der Kreuzung Stattegger Straße – Weinitzenstraße – St.-Veiter-Straße.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Direkt an das Bebauungsplangebiet schließt großflächig eine Erwerbsgärtnerei an. Großflächige Glashausanlagen und Verkaufsräume sind zu erkennen.

Nordwestlich über der Stattegger Straße befindet sich eine bis zu 3-geschossige Geschosswohnbauanlage der GWS.

Im Süden:

Das an das Bebauungsplangebiet angrenzende Bauland ist als Gewerbegebiet laut 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ausgewiesen. Es zeigen sich zuerst Einfamilienhausbebauungen, bevor daran anschließend wiederum großflächig angelegte Produktionshallen zu erkennen sind.

Im Osten:

Der Andritzbach bildet eine natürliche Grenze zwischen dem „Allgemeinen Wohngebiet“ und der jenseits des Baches liegenden Freilandfläche.

Südöstlich zeigt sich die Bebauung in Form von Einfamilienhäusern im Bereich des Strasserhofweges, entsprechend der Ausweisung „Reines Wohngebiet“ laut 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Im Westen:

2-geschossige reihenhausartige Bebauung dem Hangverlauf folgend: Südwestlich ist der Gebietsbereich mit Einfamilienhausbebauungen bebaut.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Grundsätzlich handelt es sich beim Bebauungsplangebiet um den Ausläufer eines leichten Osthanges.

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 21.05.2008 im Bereich der ehemaligen Tennisanlagen, des weiteren im Bereich der ehemaligen Parkplätze annähernd eben. Der Höhenunterschied zwischen den einzelnen Niveaus beträgt jeweils ca. 1,0 m

Es weist im Bereich des ehemaligen Parkplatzes, im Bereich zwischen den ehemaligen Tennishallen Ufer begleitend Bestockung auf.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 07.08.2008 sind die 4 straßenbegleitenden Linden zu erhalten.

Des weiteren ist die uferbegleitende wertvolle Pufferzone zwischen Gewässer und dem rechten Vorland jedenfalls zu erhalten. Jener mindestens 10,0 m breite Streifen ist entsprechend frei von jeglicher Bebauung und PKW-Stellplätzen zu halten.

Der bestehende Baumstreifen zwischen den ehemaligen Tennishallen kann durch zumindest mittelkronige Laubbäume wegbegleitend oder in Privatgärten ersetzt werden.

Das Planungsgebiet weist derzeit noch ein Bestandsgebäude in Form einer teilweise demontierten Tennishalle auf.

- Umwelteinflüsse

Siehe bestehende Planungsgrundlagen.

Laut Stellungnahme des Umweltamtes vom 26.05.2008 ist die Stattegger Straße im Tageszeitraum mit einem LA1eq von 73 dB und im Nachtzeitraum mit einem LAeq von 65 dB belastet.

Die lärmhygienische Mindestanforderung an Gebiete mit ständiger Wohnnutzung ist 55 dB für den Tageszeitraum und 45 dB für den Nachtzeitraum.

Eine entsprechende graphische Auswertung (Isophonen) für das Bebauungsplangebiet wurde erstellt. Die Bebauung wurde entsprechend dieser Auswertung positioniert (die Baugrenzlinien wurden entsprechend weit von der Straße abgerückt).

Hangwässer / Oberflächenwässer:

Die Hänge entlang der Stattegger Straße weisen eine geringe Rückhaltefähigkeit von Regenwässern auf, sodass damit zu rechnen ist, dass bei Starkregenereignissen erhebliche Wassermengen über die Stattegger Straße ins Bebauungsplangebiet eingetragen werden. Es ist daher sicher zu stellen, dass die Oberflächenwässer auch weiterhin zum natürlichen Vorfluter (Andritzbach) gelangen können.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 750 m.

Nächstgelegene Schulen:

Volksschule Graz-Andritz; Prochaskagasse 9; ca. 1,4 km entfernt

Volksschule Graz-St.-Veit; St.-Veiter-Straße 76; ca. 1,1 km entfernt.

Volksschule Graz-Viktor Kaplan; Andritzer Reichsstraße 35b; ca. 2,0 km entfernt

Hort Andritz; Prochaskagasse 21; ca. 1,4 km entfernt

Hauptschule Graz-Andritz; Andritzer Reichsstraße 35c; ca. 2,0 km entfernt.

Nächstgelegener Kindergarten:

Pfarrkindergarten St. Veit; St.-Veiter-Straße 86; ca. 1,1 km entfernt

Kindergarten Prochaskagasse; Prochaskagasse 17; ca. 1,4 km entfernt

Kindergarten „Miteinander leben“; Andritzer Reichsstraße 57c; ca. 1,6 km entfernt

- Erschließung/Verkehr

Das Bebauungsplangebiet liegt direkt an der Stattegger Straße einer Landesstraße (L-338), wodurch eine direkte Anbindung an das öffentliche Straßennetz gegeben ist. Seitens der Baubezirksleitung Graz-Umgebung und der Abteilung Verkehrsplanung des Magistrates Graz, hat die Verkehrsaufschließung ausschließlich über die bestehende Zufahrt zu erfolgen. Der Stellplatzbedarf für das neue Wohngebiet wird dabei mit 1,8 PKW / Wohneinheit abgeschätzt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 180 m Radius gegeben.

- Buslinie 53, und 41/53 Haltestelle Forstweg, ca.15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

Aus verkehrsplanerischer Sicht ist eine öffentliche Geh- und Radwegverbindung von der Stattegger Straße zum Strasserhofweg gefordert. Damit ist eine Anbindung des Wohngebietes Strasserhofweg an die Buslinie 53 in der Stattegger Straße im Sinne der Stadt der kurzen Wege gegeben.

Für das neue Wohngebiet ergibt sich dadurch eine Verbindung zum Radweg entlang des Ursprungweges, welcher eine sichere Alternative ins Stadtzentrum, anstelle der Stattegger Straße darstellt.

Über den Andritzbach ist die Errichtung einer Brücke erforderlich.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist daher ein entsprechender Rad- Fußweg (an der nördlichen Grundgrenze verlaufend) vorgesehen. Nach Rücksprache mit der Abteilung A8/4 Liegenschaftsverkehr den Wirtschaftsbetrieben und der Abteilung A10/1 Straßenamt soll dieser entgegen der Entwurfsauflage des Bebauungsplanes auf Verlangen der Stadt ins öffentliche Gut abgetreten werden und bis zur Beschlussfassung des 12.17.0 Bebauungsplanes Stattegger Straße vertraglich abgesichert sein, damit im Falle des Brückenschlages vom Siedlungsgebiet des Strasserhofweges eine entsprechende Durchwegung ermöglicht wird.

Der Rad- Fußweg wurde des weiteren abweichend von der Entwurfsauflage zur Gänze an die nördliche Grundstücksgrenze verlegt, wodurch die Verkehrssicherheit (keine Kreuzungspunkte mit ruhendem Verkehr) verbessert werden konnte.

Die Übergabe des Rad- Fußweges ins öffentliche Gut auf Verlangen der Stadt Graz wurde vertraglich abgesichert und liegt im Akt auf.

- Ver- und Entsorgung  
Der Gebietsbereich ist erschlossen.

Die Stromversorgung erfolgt durch das E-Werk Gösting. Entsprechende Projektierungsarbeiten für die Versorgung der Wohnbauten wurden bereits in Angriff genommen. Von der Trafostation bei der Maschinenfabrik König (ca. 80 südlich des Bebauungsplangebietes) erfolgt in weiterer Folge die Trassenführung entlang der Stattegger Straße.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Zur Abwasserentsorgung wird angeführt, dass sich für die Aufnahme von Schmutzwässern der Liegenschaft ein geeigneter öffentlicher Kanal in der Stattegger Straße befindet.

Die künftigen Bebauungen befinden sich gemäß § 4 des Steiermärkischen Kanalgesetzes im Anschlussverpflichtungsbereich der öffentlichen Kanalanlage.

In Bezug auf Dachflächenwässer ist nachzuweisen, dass es durch die geplante Bebauung zu keinen Verschlechterungen gegenüber dem Istzustand kommt. Eine direkte Einleitung von Dachwässern in den Andritzbach ist laut Abteilung Grünraum und Gewässer abzulehnen. Die Wässer sind vor Ort zu versickern, bzw. zu retentieren und gedrosselt einzuleiten.

Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Erdgas Vorranggebiet: „Bestand und kurzfristiger Ausbau“.

Dienstbarkeiten und Servitute gemäß dem Grundbuchsauzug vom 22.02.2007:

Gst. Nr. 103/3 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an EZ 1664.

Gst. Nr. 103/3 Grunddienstbarkeit des Wasserbezuges und der Wasserleitung an EZ 1664.

Gst. Nr. .1057 Dienstbarkeit Geh- und Fahrrecht, Wasserbezugs- und Wasserleitungsrecht hins. Gst. .1057 für Gst. Nr. 103/3.

#### **4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Gründe für die Ausweisung als 02.09 Aufschließungsgebiet:

Mit Rechtswirksamkeit 29.12.2007 wurde das vorliegende Aufschließungsgebiet 02.09 von „Gewerbegebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,0 in ein „Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte 0,2 bis 0,6 umgewandelt.

Als Aufschließungserfordernis gilt die Lärmfreistellung. Des weiteren ist von der Böschungsoberkante des Andritzbaches ein Abstand von 10,0 m von Bebauung und PKW-Stellplätzen freizuhalten.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Bebauung und die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie eine sinnvolle innere Erschließung und Durchwegung hergestellt.

Die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzzlinien wurden entsprechend weit nach Osten verlegt um dem Aufschließungserfordernis der Lärmfreistellung gerecht zu werden.

Des weiteren werden durch diese die Freihaltezone von 10,0 m von der Böschungsoberkante des Andritzbaches sicher gestellt.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 12.17.0 Bebauungsplanes Stattegger Straße wird gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG 1974 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, Allgemeines Wohngebiet, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 erfolgen.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2,3,4,5 und 6 der VO)

Der 12.17.0 Bebauungsplan ermöglicht gemäß der in der 12. Änderung (3.12. Flächenwidmungsplan) des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 (mit Rechtswirksamkeit 29.12.2007) festgelegten Bebauungsdichte von 0,6 entsprechend dem vorzufindenden Gebietscharakter bis zu 3-geschossige Wohnbebauungen.

Die Baumassenverteilung wird einerseits durch die Baugrenzlinien bzw. durch weitere Beschränkungen hinsichtlich der Anzahl und der maximalen Längenausdehnung der Baukörper innerhalb dieser festgelegt. Dabei wurde das vorgelegte Gestaltungskonzept berücksichtigt.

Dieses sieht 8 Baukörper (jeweils 4 durch in den durch Baugrenzlinien bezeichneten Flächen) vor, die eine Nord-Süd-Orientierung aufweisen. Die Baukörper sind so gewählt, dass sich die 3-Geschossigkeit lediglich im Bereich der Erschließungszone zeigt. Die Planung orientiert sich am Bedarf von Terrassenwohnungen und großzügigen Gartenwohnungen.

Die einzelnen Geschosse wurden von Norden nach Süden abgestaffelt von 3 Geschossen auf eines angedacht. Die Mindestabstände für die 3-geschossige Bebauung zur nördlichen Grundgrenze wurden auf 8,0 m erhöht (laut Stmk. BauG wären 5,0 m gefordert)

Im Planungsgebiet entsprechen die Gebäudehöhen den vorzufindenden Bebauungen.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Stattegger Straße aus.

Die innere Erschließung erfolgt mittels der im Planwerk ausgewiesenen 3,5 m breiten Notzufahrt bzw. des öffentlichen Rad-Fußweges und über die Tiefgaragen und entsprechende Aufgänge.

Entlang der nördlichen Grundgrenze ist eine öffentliche Durchwegung in Form eines Rad- Fußweges geplant, die eine Verbindung von der Stattegger Straße mit dem Siedlungsgebiet des Strasserhofweges ermöglichen soll.

Entsprechend vertragliche Vereinbarungen (Abtretung ins öffentliche Gut auf Verlangen der Stadt Graz) liegen vor.

Die Abteilung A8/4 Liegenschaftsverkehr wurde dabei ersucht die rechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

#### Ruhender Verkehr (siehe dazu §§ 7,8 der VO)

Parallel zur Stattegger Straße, getrennt durch einen 3,0 m breiten Grünstreifen ist die Errichtung von 18 PKW-Stellplätzen (inkl. Behindertenparkplatz) als Besucherparkplätze in senkrechter Aufstellung möglich. Die weiteren PKW-Stellplätze sind unterirdisch in Tiefgaragen angedacht, wobei mindestens ein Faktor von 1,8 PKW-Stellplätzen pro Wohneinheit vorzusehen ist.

Dieser Wert wurde seitens der Abteilung Verkehrsplanung ( A10/8) bekannt gegeben und orientiert sich an den „Grundlagen für Stellplatzverordnung“ aus dem Jahre 2002 erarbeitet vom Büro Dr. Fallast.

Auf Grundlage der Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS), bearbeitet von der österreichischen Forschungsgemeinschaft Straße und Verkehr (FSV), wurden die im Planwerk eingetragenen überdeckten Fahrradabstellplätze für Besucher jeweils im Bereich der nördlichen und der südlichen Grundgrenze festgelegt.

Dabei sollen mindestens 16 Fahrradabstellmöglichkeiten pro überdeckten Bereich untergebracht werden können.

Weitere überdeckte Fahrradabstellmöglichkeiten wurden auf eben erwähnter Grundlage (RVS) mit 1 Fahrrad pro 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche bestimmt.

#### **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG** (siehe dazu §§ 9,10 der VO)

Die Baumpflanzungen und Festlegungen bezüglich der Gestaltung der Grünräume wurde in Abstimmung mit der Abteilung Grünraum- und Gewässer (A10/5) getroffen und innerhalb der Entwurfsauflage noch nachgebessert. Die bereits bestehenden 4 Linden entlang der Stattegger Straße sollen in nördliche Richtung weiter fortgesetzt werden.

Die vorhandene Baumreihe stellt ein für den öffentlichen Straßenraum wirksames Straßenelement dar und bildet zudem eine natürliche Grenze zur Straße. Die untergepflanzte Hecke unterstreicht das in der Umgebung vorherrschende Bild und soll möglichst erhalten bzw. im Anlassfall ersetzt und nach Norden im 3,0 m breiten Grünstreifen fortgesetzt werden.

Die bestehenden Bäume im Bereich zwischen den ehemaligen Hallen können durch mittelkronige Bäume jeweils südlich der Bebauungen (entlang der Notzufahrt bzw. in den Grünflächen) ersetzt werden.

Bei sämtlichen Pflanzungen sind heimische Sorten zu bevorzugen.

Im Anschluss an die nördlichen Parkflächen (östlich) ist eine ca. 500 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftsfläche zu finden, innerhalb welcher auch ein Kinderspielplatz Platz findet.

Entsprechend dem niedrig angesetzten Versiegelungsgrad von 40 % ist besonderes Augenmerk auf Entsiegelung zu legen. So sind Tiefgaragen in

Freibereichen mindestens 70 cm zu überdecken, sind PKW- Stellplätze entsprechend versickerungsoffen zu gestalten.

## **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 12.17.0 Bebauungsplan Stattegger Straße besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.  
Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)

Beilage:

Gestaltungsentwurf (Renderings) der Fa. P 135 Projektconsulting GmbH