

A 14-K-946/2007

Bearbeiter: Inn

07.15.0 Bebauungsplan**Liebenauer Tangente****(Stadion Nähe)**

VI. und VII. Bez.,

KG Jakomini und Liebenau

Beschluss

Graz, am 07.09.2007

ERLÄUTERUNGSBERICHT**1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 29.01.2007 ersucht die A2Z Errichtungs-GmbH als außerbücherliche Eigentümerin der Grundstücke 258/5, 257/10, .139 und 257/11, alle KG Liebenau, sowie des Grundstückes 2552/3, KG Jakomini, um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet wurde mittlerweile durch Grundstückszukäufe vergrößert und weist gesamt eine Größe von ca. 6.940 m² auf. Da rezente Grundstücksteilungen im Grundbuch noch nicht nachgeführt wurden, stellt der vorliegende Bebauungsplan den zum Bearbeitungszeitpunkt im Grundbuch evidenten Kataster dar.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich überwiegend als „Sanierungsgebiet (fehlende Abwasserreinigung) – Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5 ausgewiesen; ein kleiner Teil des Planungsgebietes hat die Ausweisung „Sanierungsgebiet (fehlende Abwasserreinigung) – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6, ein weitere Kleinfläche ist als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan, dritte Änderung 2005, ist für die Errichtung von Hochhäusern i.S.d. Stmk BauG die Erstellung eines Bebauungsplanes verpflichtend.

Bis Mitte März 2007 wurden folgende Vorplanungen vorgelegt:

- Vorentwurf der GS architects, Graz (Wettbewerbsbeitrag)
- Beschattungsstudie der GS architects, Graz
- Verkehrstechnisches Gutachten der ZIS+P ZT-GmbH, Graz, einschließlich einer ergänzenden Grafik zur Stellplatznachfrage
- Schalltechnisches Gutachten der Vatter & Partner ZT-KEG, Gleisdorf

- Gutachten über Schadstoffemissionen und -immissionen der Vatter & Partner ZT-KEG, Gleisdorf
- Konzept für die Niederschlagsentwässerung der Ingenieurgemeinschaft Bilek & Krischner, Graz

Da der Umfang des ursprünglich vorgelegten Schallgutachtens von der A 23 Umweltamt bemängelt und eine Einbeziehung des benachbarten Projektes angeregt wurde, legte der Bauwerber mit 15.05.2007 eine überarbeitete Version vor. Darin wird – nunmehr unter Berücksichtigung der Emissionen am Nachbarbauplatz - nachgewiesen, dass ein dem gegenständlichen Bebauungsplan entsprechendes Bauvorhaben mit begleitenden Schallschutzmaßnahmen so errichtet werden kann, dass es auf den benachbarten Flächen („Allgemeines Wohngebiet“ lt. 3.0 Flächenwidmungsplan) zu keiner Überschreitung der zulässigen Werte kommt. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren festzulegen.

Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurden folgende Ergänzungen zu den Gutachten angefordert:

- Zum Verkehrstechnischen Gutachten: Begründung der Annahmen zur allgemeinen Verkehrsentwicklung
- Zum Verkehrstechnischen Gutachten: Vergleichende Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach 3 Verfahren (jeweils in Minimal- und Maximalvariante)
- Zum Schalltechnischen Gutachten: Untersuchung der Schallreflexionen auf die Nordseite der Liebenauer Tangente

Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurden folgende zusätzliche Gutachten angefordert:

- Zur Glasfassade: Untersuchung der durch die Glasfassade verursachten Lichtreflexionen auf andere Liegenschaften, erstellt vom Technischen Büro Rosenfelder und Höfler, Graz, vorgelegt am 21.08.2007
- Zur Stadtklimatologie: Auswirkungen der geplanten Bebauung (unter Berücksichtigung des benachbarten Bauvorhabens) auf die Luftströme im Gebiet, erstellt von Univ.Prof. Dr. Reinhold Lazar, Graz, vorgelegt am 31.08.2007

Im Zuge eines Architektenwettbewerbes (einstimmiges Ergebnis) wurde die GS architects ZT-GmbH, Graz, mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt.

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. Neben der Festlegung der städtebaulichen Rahmenbedingungen sind die bauliche Ausformung des Gebäudes, die Abschirmung der angrenzenden Einfamilienhausbebauung im Süden vor den Lärmimmissionen der Liebenauer Tangente, die geordnete Verkehrserschließung des Areals sowie die fußläufige Anbindung der südlich anschließenden Wohngebiete an den Öffentlichen Verkehr und an das Radwegenetz die im Bebauungsplan zu lösenden Fragestellungen.

Die Funktionelle Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes sieht für den gegenständlichen Bereich optionale Funktionen (Industrie, Handel, Freizeit) ohne definitive Zuordnung vor.

Die der Kernfunktion entsprechenden Flächen für eine dynamische Entwicklung der Wirtschaft sollen auf die Bereiche gelenkt werden, die auf Grund vorhandener Baulandpotentiale bzw. struktureller Veränderungen des Bestandes Entwicklungsschwerpunkte darstellen.

Je nach Standort und Lage am übergeordneten Verkehrsnetz eignen sich diese Gebiete entweder für Industrie-, Wirtschaftsverwaltungs-, Freizeit- und Handelsfunktionen [...] oder Industrie oder Wohnen.

Im Räumlichen Leitbild der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als Bereich für eine „Verdichtung durch vertikale Akzente“ ausgewiesen; diese Festlegung erfolgte dort, wo Verknüpfungen zwischen überörtlichen Bahnlinien und innerstädtischen Verkehrslinien des öffentlichen Verkehrs eine besondere Lagegunst bewirken. An diesen Standorten sollen Konzentrationen von tertiären Nutzungen, die sich auch stadträumlich manifestieren, angesiedelt werden:

Das Arnold-Schwarzenegger-Stadion und die das Stadion umgebenden Büro- und Dienstleistungskomplexe bilden den Ansatzpunkt für eine Verdichtungszone in jenem Bereich, wo das übergeordnete (Autobahn-)Straßennetz in das städtische Netz eingebunden ist. Hier ist auch der Anschluss an das städtische, regionale, aber auch internationale schienengebundene Verkehrssystem gegeben. Vertikale Akzente sollen hier – vom Stadtzentrum aus betrachtet – den Endpunkt der Conrad-von-Hötzendorf-Straße markieren. Aus dem Blickwinkel der auf die Stadt zufahrenden BesucherInnen (Autobahnzubringer A2Z) soll durch vertikale Akzentuierung ein qualitätsvolles Entree in die Stadt geboten werden.

Daher wurde für das Areal der o.a. Wettbewerb durchgeführt und dessen Ergebnis als Leitprojekt dem gegenständlichen Bebauungsplan zugrunde gelegt.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 23.05.2007 über die beabsichtigte Auflage des 07.15.0 Bebauungsplan-Entwurfes 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 08.06.2007.

Die grundbücherlichen und außerbücherlichen 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 05.07.2007 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 11.06.2007 bis 13.08.2007 (verlängert wegen der Sommerferien) langten 54 Einwendungen, durchwegs mehrere Aspekte betreffend und von mehreren Personen unterzeichnet, sowie zwei Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.15.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Verordnung: Textliche Änderungen sind unterstrichen

§ 7 (2)

Auflageentwurf:

Die Fassadenoberfläche von Obergeschossen muss überwiegend aus Glas bestehen. Putz und Plattenwerkstoffe sind nicht zulässig.

Geändert auf:

Die Fassadenoberfläche von Obergeschossen muss überwiegend aus Glas mit einem Reflexionsgrad von höchstens 10% bestehen. Putz und Plattenwerkstoffe sind nicht zulässig.

Weiters wurden folgende Korrekturen vorgenommen:

Verordnung: Textliche Änderungen sind unterstrichen

§ 8 (1)

Auflageentwurf:

Die gemäß § 71 (3) notwendige Mindestanzahl an PKW-Abstellplätzen ist in Tiefgaragen unterzubringen; diese sind nur innerhalb der eingetragenen Zonen „Tiefgarage“ zulässig.

Geändert auf:

Die gemäß § 71 (3) Stmk Baugesetz notwendige Mindestanzahl an PKW-Abstellplätzen ist in Tiefgaragen unterzubringen; diese sind nur innerhalb der eingetragenen Zonen „Tiefgarage“ zulässig.

§ 8 (3)

Auflageentwurf:

Es sind höchstens 25 oberirdische PKW-Stellplätze zulässig. Diese sind über unterbauten Bereichen anzuordnen und mit sickerfähigen Belägen auszuführen. Nach höchstens 5 Stellplätzen in ununterbrochener Reihenfolge ist ein großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Geändert auf:

Es sind höchstens 25 oberirdische PKW-Stellplätze zulässig. Diese sind über unterbauten Bereichen anzuordnen und mit sickerfähigen Belägen auszuführen. Nach höchstens 5 Stellplätzen in ununterbrochener Reihenfolge ist ein großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei einhüftiger Stellplatzanordnung können diese Baumpflanzungen an der gegenüberliegenden Seite der Fahrgasse erfolgen.

Planwerk:

Entlang der Liebenauer Tangente sind zusätzlich zwei Baumpflanzgebote vorgesehen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 6.940 m² brutto lt. Grundbuchauszug vom 21.02.2007 auf. Derzeit steht es überwiegend im grundbürgerlichen Eigentum der GBG Grazer Bau- und GrünlandsicherungsgmbH. Kleinere Teilflächen stehen im grundbücherlichen Eigentum der Ing. Ulrike Leinweber bzw. des Reinhard Thomann. Außerbücherlicher Eigentümer sämtlicher Flächen im Planungsgebiet ist die A2Z Errichtungs-GmbH bzw. in untergeordnetem Ausmaß die Uniopt-Pachleitner-Gruppe, Graz.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept
 - 3.0 Flächenwidmungsplan
 - Deckpläne; Karten
 - Räumliches Leitbild
 - Stadtklimaanalyse
 - Verkehrslärmkataster

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Graz nahe dem Stadion Liebenau (dzt. „UPC-Arena“). Der Gebietscharakter wird u.a. durch die direkte Lage an dem Autobahnzubringer A2Z, die Bebauung im Bereich des Stadions Liebenau (zulässige Höhe des Stadionturms 68 m) und durch die Kleinhausbebauung im Südwesten im Bereich der Paul-Ernst-Gasse und im Südosten im Bereich der Dr.-Lister-Gasse bestimmt.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Hier befindet sich der breite Straßenzug des Autobahnzubringers „Liebenauer Tangente“ (ehemals A2Z). Entlang dieser Straßenfläche wurde kürzlich die Verlängerung der Straßenbahn-Linie 4 bis zum Einkaufszentrum „Murpark“ (ehemaliger Interspar) errichtet. Einkaufszentrum, Straßenbahnverlängerung und Park & Ride - Anlage wurden im März 2007 eröffnet.

Im Osten:

Weitere unbebaute Gewerbegebiets-Flächen sind entlang des Autobahnzubringers gegeben.

Im Südosten:

An der Dr.-Lister-Gasse und Mendelgasse sind einige Einfamilienhäuser situiert (Flächenwidmungsplan: WA 0,2 – 0,6).

Im Süden:

Hier ist anschließend ein größeres unbebautes Grundstück gegeben (Flächenwidmungsplan: WA 0,2 – 0,6).

Im Südwesten:

Entlang der dortigen Paul-Ernst-Gasse besteht bis zur Liebenauer Hauptstraße ein Einfamilienhaus- und Kleinwohnhaus- Siedlungsgebiet (Flächenwidmungsplan: WA 0,2 – 0,6 und WA 0,2 - 0,8).

Im Westen:

Auf dem westlich benachbarten Bauplatz, der über den im Planungsgebiet liegenden Öffentlichen Interessentenweg erschlossen wird, steht die Errichtung des Headquarters der Uniopt-Pachleitner-Gruppe unmittelbar bevor (Bauverfahren anhängig). Es handelt sich dabei um ein ca. 130 m langes, sechsgeschossiges, überwiegend aufgeständertes Gebäude.

Weiter westlich folgt die sehr stark befahrene Straßenkreuzung der Liebenauer Tangente mit der Ulrich-Lichtenstein-Gasse, der Liebenauer Hauptstraße und der Münzgrabenstraße.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 25.01.2007 annähernd eben. Es weist diversen Baumbestand auf.

Im Planungsgebiet besteht ein Gebäude (Wohnhaus Mendelgasse 15), das vom außerbüchlichen Eigentümer zum Abbruch vorgesehen ist. Ansonsten wird das Areal derzeit landwirtschaftlich genutzt (Wiese).

- Umwelteinflüsse

Lärmimmissionen auf den Bauplatz sind sehr stark vom Verkehr der Liebenauer Tangente gegeben (75 – 80 dB lt. Karte 2 zum 3.0 Flächenwidmungsplan).

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß Stadtentwicklungskonzept 1990 – Stadtklimaanalyse Graz, 1994): „Klimatische Besonderheiten: mäßige Durchlüftung, Murtalabwindeinfluß dominant; Planerische Empfehlung: Blockbebauung 4-5 geschossig, keine festen Brennstoffe.“

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell hervorragend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Einkaufszentrum „Murpark“, im Bereich des Stadions sowie weiters entlang der Liebenauer Hauptstraße und der Münzgrabenstraße.

Nächstgelegene Schulen: VS Liebenau, VS Schönau, VS St. Peter, VS Brucknerstraße, HS St. Peter, HS Dr. Renner, HS Brucknerstraße; diverse AHS in der Monsbergergasse, Petersgasse und Kadettengasse; Landesberufsschulzentrum St. Peter.

Nächstgelegene Kinderbetreuungseinrichtungen: Anton-Lippe-Platz, Raiffeisenstraße, Flurgasse, Sandgasse.

- Erschließung/Verkehr

Individualverkehr:

Das Planungsgebiet liegt direkt am Autobahnzubringer Liebenauer Tangente. Eine Zufahrt zum Planungsgebiet mit einer Lichtsignalanlage wurde bereits errichtet.

Öffentlicher Verkehr:

Die Straßenbahn-Linie 4 (14) verläuft parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze und verkehrt in einem 10-Minuten-Takt. Unmittelbar vor dem Grundstück liegt die Haltestelle „Dr.-Lister-Gasse“.

Fuß- und Radverkehr:

Ein Fuß- und Radweg verläuft entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes; dies teilweise auf öffentlichem Gut und teilweise auf privatem Grund. (Eine Anbindung zur Dr.-Lister-Gasse fehlt und wird durch den gegenständlichen Bebauungsplan hergestellt; auch regelt der Bebauungsplan die Abtretung des bislang privaten Radwegabschnittes in das öffentliche Gut.)

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Insbesondere ist lt. der vorliegenden Stellungnahme des Kanalbauamtes vom 27.04.2007 seine Ausweisung im Flächenwidmungsplan als Sanierungsgebiet, welche aufgrund mangelhafter Abwasserreinigung getroffen wurde, infolge der zwischenzeitlich vorgenommenen Errichtung eines öffentlichen Kanals nicht mehr erforderlich.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat – entsprechend der vorliegenden Stellungnahme der A 10/2 Kanalbauamt - über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in der Liebenauer Tangente, in der Dr.-Lister-Gasse (Strang führt in Verlängerung der Dr.-Lister-Gasse bereits auf das Areal) und in der Mendelgasse.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Oberflächenwässer von befestigten Flächen sind auf eigenem

Grund zu verrieseln, Regenwässer von Dachflächen sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Erdgas-Vorranggebiet.

Dienstbarkeiten und Servitute gemäß dem Grundbuchsauzug vom 21.02.2007:

- Grunddienstbarkeit des Fahrweges über Grundstück 257/7 zugunsten Grundstück 257/1 (Wohnhaus Mendelgasse 13) und 257/11 (Privatweg Mendelgasse)

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 3-7 der VO)

Der gegenständliche Bebauungsplan wird aus Anlass einer geplanten Hochhausbebauung erstellt. Entsprechend der Ausweisung des Areals als Bereich einer „Verdichtung durch vertikale Akzente“ wird die zulässige Bebauungsdichte abweichend vom Flächenwidmungsplan mit 3,1 (in Anlehnung an das Gestaltungskonzept) neu festgelegt. Im Gegenzug wird der maximale Bebauungsgrad mit 0,3 begrenzt.

Die Baugrenzl意思 wurden in Anlehnung an das Gestaltungskonzept (Wettbewerbsprojekt der gs architects, Graz) festgelegt. Sie gewährleisten eine weitgehend straßenbegleitende Bebauung der Liebenauer Tangente unter Berücksichtigung eines kleinen Vorfeldes, was den gestalterischen Intentionen des Stadtplanungsamtes für das Straßenbild (Stadteinfahrt) entspricht. Gleichzeitig wird ein angemessener Abstand zur anschließenden, kleinmaßstäblichen und niedrigen Wohnbebauung hergestellt. Unabhängig von den Baugrenzl意思 gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995. Innerhalb der Baugrenzl意思 darf genau ein (d.h. nicht mehrere) Gebäude errichtet werden.

In einem kleinen Bereich, dessen Lage unter Berücksichtigung der Beschattungsverhältnisse festgelegt wurde, dürfen mehr als 6 Geschosse (höchstens jedoch 21) errichtet werden. Dieses Höhenmaß begründet sich auf die geforderte vertikale Akzentuierung im Verhältnis zur Großmaßstäblichkeit des umgebenden Raumes, insbesondere auf die autobahnähnliche Stadzufahrt und die bereits vorhandenen großvolumigen Baustrukturen (Stadion, Murpark, etc.). Die Fläche von Hochhausgeschossen wird mit 750 m² begrenzt, um ein schlankes Erscheinungsbild im Sinne des Gestaltungskonzeptes zu gewährleisten.

Auch die Vorschreibung einer allseitig homogenen und überwiegend aus Glas bestehenden Fassade sichert das für das Gestaltungskonzept charakteristische kristalline, glänzende und semitransparente Erscheinungsbild. Eine Beeinträchtigung durch Spiegelglas (fachlich begründet auf das vorliegende Gutachten, siehe Punkt 1) und durch unangemessene Werbeanlagen wird untersagt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 2, 8 der VO)

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Liebenauer Tangente aus. Ein öffentlicher Interessentenweg, der am westlichen Rand des Planungsgebietes liegt, erschließt den Hochhausbauplatz und die westlich benachbarte Fläche. Das Bewilligungsverfahren nach dem Stmk Landes-Straßenverwaltungsgesetz wurde bereits abgeschlossen.

Trassenführung und –breite sind so gewählt, dass künftig mit geringem Aufwand weitere Flächen angeschlossen werden könnten, womit einer vorliegenden Stellungnahme der Verkehrsplanung entsprochen wird. Solange die derzeitige Flächenwidmung der Nachbarflächen („Allgemeines Wohngebiet“) aufreht bleibt, ist eine Durchfahrt durch die an der Grundstücksgrenze erforderliche Schallschutzwand unterbunden.

Die Leistungsfähigkeit der Anbindung wurde vom Büro ZIS+P, Graz, untersucht; eine Zusammenfassung dieses Gutachtens einschließlich einer ergänzenden Studie zur Stellplatzanzahl liegt diesem Erläuterungsbericht bei. Die A 10/8 Verkehrsplanung führt diesbezüglich aus:

Das Verkehrstechnische Gutachten von ZIS+P vom März 2007 betreffend des gegenständlichen Bebauungsplanes ist schlüssig und kann für die Beurteilung heran gezogen werden. Die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Straßennetzes kann als ausreichend leistungsfähig angesehen werden, der bestehende Zustand wird nur geringfügig verändert, es zeigen sich aber schon jetzt teilweise hohe Auslastungen.

Auf der Fläche des öffentlichen Interessentenweges wird auch ein Geh- und Radweg festgelegt, der im Falle einer Bebauung der südlich anschließenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Baulandflächen eine Durchquerung des Bebauungsplangebietes und damit den Zugang zur neu errichteten Straßenbahnhaltestelle „Dr.-Lister-Gasse“ bzw. zum Radweg entlang der Straßenbahntrasse ermöglicht.

Für den genannten Öffentlichen Interessentenweg ist eine Fläche von ca. 1.206 m² erforderlich.

Weiters legt der Bebauungsplan die Abtretung jener Teilflächen des entlang der Straßenbahntrasse bestehenden Geh- und Radweges, die bisher auf privatem Grund liegen, in das Öffentliche Gut fest; diese Flächen haben ein Ausmaß von ca. 324 m².

Die innere Erschließung führt von dem genannten Öffentlichen Interessentenweg direkt zur Tiefgarageneinfahrt bzw. zu den Besucherstellplätzen im südlichen Bereich des Planungsgebietes.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 8 der VO)

Im Verordnungstext wird auf Grundlage von gutachterlichen Untersuchungen die Mindest- und Höchstanzahl der PKW-Stellplätze festgelegt. Dabei soll es im Umfeld weder zu einer ungebührlichen Erhöhung des Parkdruckes (durch Unterversorgung im Planungsgebiet) noch zu einer ungebührlichen Verkehrsbelastung (durch Überangebot im Planungsgebiet) kommen. Die Festlegung erfolgte auch im Wissen, dass an Standorten mit guter ÖV-Versorgung das Stellplatzangebot ein taugliches verkehrspolitisches Lenkungsinstrument (Beeinflussung des Modal Split durch Verhaltensänderungen) darstellt.

Alle Pflichtstellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen, wobei die Lagefestlegung für die Ein- und Ausfahrt auf den Erhalt einer maximalen Leistungsfähigkeit des Öffentlichen Interessentenweges und der Liebenauer Tangente abzielt. Flächenausdehnung und Lage der Tiefgarage werden lediglich insofern beschränkt, als eine Unterbauung des straßenseitigen Vorfeldes und des öffentlichen Interessentenweges ausgeschlossen ist; sehr wohl wird jedoch das Mindestausmaß an nicht - unterbauter Freifläche im Verordnungstext sicher gestellt.

Auch die Anzahl und Anordnung von oberirdischen Stellplätzen wird im Verordnungstext festgelegt, um ausreichend unversiegelte Grünflächen am Bauplatz zu erhalten bzw. zu schaffen.

Weiters bestimmt der Verordnungstext die Anzahl erforderlicher Fahrradabstellplätze.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 9 der VO)

Die A 10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer weist in Ihrer vorliegenden Stellungnahme auf die zentrale Bedeutung des Straßenraumes und seiner Gestaltung hin („Visitenkarte“ für die Stadt). Daher wird ein Mindestabstand von 10 m zwischen der Straße und dem aufgehenden Mauerwerk gefordert.

Die Baugrenzzlinien wurden in enger Anlehnung daran festgelegt; so beträgt der Abstand zwischen dem Gleiskörper der Straßenbahn (welcher in diesem Abschnitt die Verkehrsfläche begrenzt) und einer zulässigen Bebauung in der Regel ca. 9 m und verringert sich lediglich im Osten aufgrund des gekrümmten Grundgrenzverlaufs gegen ca. 5,5 m.

Für diese Fläche wird eine hochwertige, urbane Gestaltung angestrebt, welche den funktionalen Anforderungen (passierender Geh- und Radverkehr, Gebäudezugang, Aufenthalt / Warten) unter Berücksichtigung einer angemessenen Grünausstattung genügt. Im östlichen Bereich werden zwei Baumpflanzungen vorgeschrieben, welche einen Teil einer langfristig geplanten, parzellenübergreifenden, straßenbegleitenden

Baumreihe bilden. Diese soll aus *Gleditsia triacanthos* „Inermis“ (Falscher Christudorn, dornenlos) bestehen. (Auf dem westlich benachbarten Bauplatz wird die Fortsetzung der Baumreihe im laufenden Bauverfahren gesichert.)

Entsprechend den Zielsetzungen des „Räumlichen Leitbildes der Landeshauptstadt Graz“ wird im Verordnungstext der zulässige Versiegelungsgrad mit 60% begrenzt.

Aufgrund der Ausweisung des Areals als Bereich einer „Verdichtung durch vertikale Akzente“, in dem naturgemäß größere Tiefgaragen erforderlich sind, sowie aufgrund der geringen Bauplatzgröße wird lediglich ein Mindestanteil von 20% der Freiflächen als Grünfläche über gewachsenem Boden festgelegt.

Als Kompensation wird der zulässige Bebauungsgrad mit 0,3 begrenzt und für unterbaute Freiflächen (Tiefgarage) eine Erdüberdeckung von mindestens 1,0 m festgelegt.

Baumpflanzgebote, insbesondere auch im Bereich der oberirdischen Stellplätze, sowie eine verpflichtende Begrünung von Dächern und von Schallschutzwänden setzen das im „Räumlichen Leitbild“ formulierte Ziel einer ausreichenden Durchgrünung um. Auf Baumpflanzgebote entlang der Liebenauer Tangente wurde in Übereinstimmung mit der Stellungnahme der A 10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer im Sinn einer urbanen Platzgestaltung der Gebäudevorzone, die zugleich das unmittelbare Haltestellenumfeld darstellt, verzichtet.

Die Qualität der im Planwerk enthaltenen Begrünungen und Bepflanzungen wird im Verordnungstext detailliert geregelt. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

7. STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Größe des Planungsgebiets

- KG Jakomini: ca. 180 m²
- KG Liebenau: ca. 6.760 m²

Zur Herstellung von öff. Verkehrsflächen benötigte Flächen

- öffentliches Gut (Abtretung): ca. 324 m²
- öffentlicher Interessentenweg (auf Privatgrund): ca. 1.206 m²

Maximale Bauplatzgröße daher: ca. 5.410 m²

Zulässige Bebauungsdichte lt. Bebauungsplan: 3,1

Maximale Bruttogeschossfläche daher: ca. 16.771 m²

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1, 10 u. 11 der VO)

- Der 07.15.0 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 Stadtplanes 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.
Bei der Darstellung der innerhalb des Gültigkeitsbereiches gelegenen Grundstücksgrenzen wurden derzeit anhängige, im Grundbuch und Kataster noch nicht ersichtliche Änderungen bereits berücksichtigt.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

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

Beilagen:

- Drei Schaubilder zum Gestaltungskonzept der gs architects, Graz
- Zusammenfassung des Verkehrsgutachtens der ZIS+P ZT-GmbH, Graz einschließlich einer Untersuchung zur Stellplatznachfrage
- Zusammenfassung des ergänzend eingeholten Verkehrsgutachtens der ZIS+P ZT-GmbH, Graz, zum Stellplatzbedarf
- Zusammenfassung des Schalltechnischen Gutachtens der Vatter & Partner ZT-KEG, Gleisdorf, in der Fassung vom 15.05.2007
- Zusammenfassung des ergänzend eingeholten Schalltechnischen Gutachtens der Vatter & Partner ZT-KEG, Gleisdorf, zu den Schallreflexionen auf die Nordseite der Liebenauer Tangente
- Zusammenfassung des Statklimatologischen Gutachtens des Univ.Prof. Dr. Reinhold Lazar, Graz
- Zusammenfassung des Gutachtens über Schadstoffemissionen und – immissionen der Vatter & Partner ZT-KEG, Gleisdorf

Für den Gemeinderat:

(DI Michael Redik)