

A 14_K_865_2004_96

Bearbeiter: DI Benedikt/DI Marinics-Bertović

16.10.0 Bebauungsplan Martinhofstraße – Straßganger Straße

XVI. Bez., KG Webling

Graz, am 08.02.2012

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Im Jahre 2004 haben die Siedlungsgenossenschaft Rottenmann und die Neue Heimat die Grundstücke Nr. 59, 58, 56, 55/2 und 55/1 in der KG Webling zwischen der Straßganger Straße und der Martinhofstraße erworben. Das südliche Areal entlang der Plabutsch-Tunneltrasse steht nunmehr im Eigentum Fa. Kohlbacher.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 9 ha auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes und der Forderung der Genossenschaften auf Förderung ihrer zukünftigen Projekte durch das Land Steiermark wurde im Jahre 2005 in Abstimmung mit den Grundeigentümern, den zuständigen Abteilungen der Steiermärkischen Landesregierung und mit der Architektenkammer ein internationaler städtebaulicher Wettbewerb auf Basis eines Gutachtens des Stadtplanungsamtes durchgeführt. Die Siedlungsgenossenschaft Rottenmann stellte sich federführend für die weitere Abwicklung des städtebaulichen Wettbewerbes zur Verfügung.

Mit Juryentscheid vom 03.08.2005 wurde das Projekt des Arch.-Büro DI Silvia Kerschbaumer-Depisch mit dem 1.Preis prämiert.

Für die Umsetzung des Siegerprojektes erging der Auftrag an das Zivilingenieurbüro Dipl.-Ing. Dieter Depisch und Dipl.-Ing. Silvia Depisch-Kerschbaumer, den Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und anderen betroffenen Abteilungen zu erstellen. Die Grünraumplanung wird vom Büro Freiland, welches auch in der Wettbewerbsphase das Grünraumkonzept entwickelt hat, umgesetzt.

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.2.3 für den gegenständlichen Bereich:

- Vorrangige Wohnnutzung
- Durchmischung mit gebietesverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen
- Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung
- Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietescharakters und der Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt:

- Gutachten Hydroconsult GmbH – DI Dr. tech. Bernhard Sackl vom 04.05.2005 (im Zuge der Wettbewerbsvorbereitung)
- Gutachten Hydroconsult GmbH – DI Dr. tech. Bernhard Sackl vom 28.11.2005
- Besprechungsprotokoll Umweltamt, 02.02.2006
- Besprechungsprotokoll Kanalbauamt, 13.03.2006
- Grünordnungsplan (Wortlaut u. Planwerk) – freiland umweltconsulting ZT GmbH vom 15.03.2006
- Stellungnahme der Bau- und Anlagenbehörde vom 24.10.2006
- Verkehrsanalyse Straßganger Straße – Büro ZT Depisch vom November 2006
- Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung vom 12.09.2007
- Stellungnahme der Wirtschaftsbetriebe vom 20.11.2008

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 29.03.2006 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 16.10.0 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 1974 i.d.g.F. im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 12.April 2006.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 13.April 2006 bis zum 25.Mai 2006 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz.)

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 17.Mai 2006 durchgeführt.

In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen kam den Themen Verkehr und Grünraum besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

Durch die Bearbeitung des Bebauungsplanes, insbesondere der Einwendungen, ergab sich die Absicht, den 16.10.0 Bebauungsplan gegenüber der Fassung der Bebauungsplan-Auflage zu ändern:

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist der Beschluss über den Bebauungsplan in einer anderen, als der zur Einsicht aufgelegten Fassung, nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig.

Es folgten folgende Anhörungen der Betroffenen:

Mai 2006 – im Zuge der Auflage

Die beabsichtigte Bebauungsplan-Änderung im Mai 2006 umfasst:

VERORDNUNG: (Änderungen im VO-Wortlaut unterstrichen dargestellt.)

§ 2

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke (Gstk.-Nr. 56, 59, 55/1, 55/2, 54/1 und 58 (Tfl.) der KG Webling) im Ausmaß von ca. 88.400 m².

§ 3

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ist die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauungsweise zulässig.

§ 7 (7)

Im Bereich des Grst. 54/1 KG Webling muss das zulässige 3.Geschoss umlaufend um mindestens 1,00 m gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückspringen.

§ 8 (4)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Fläche beträgt ca 7.600 m².

§ 9 (5)

Im Bereich der Baufläche A ist die Errichtung von PKW-Abstellplätzen entweder in Form einer Tiefgarage oder unter folgenden Bedingungen zulässig: vollflächige Überplattung des Parkgeschosses, intensive Begrünung der Überplattung, entsprechender schalltechnischer Abschluss zu den umliegenden Wohnbereichen.

§ 10 (3)

Die Freifläche zwischen dem Gebäude der Baufläche A und der Straßganger Straße ist als Vorgartenzone zu gestalten und von baulichen Anlagen freizuhalten.

§ 10 (5)

Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen und Hochgaragen ist mit einer Erdschicht von mindestens 80°cm Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und zu begrünen.

PLANWERK:

- Neue verkehrstechnische Lösung der Geschäftszufahrt.
- Im Bereich der Baufläche A werden geänderte Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien festgelegt.
- Im Bereich der Reihenhaussiedlung im Süden des Planungsgebietes werden in Teilbereichen 3-geschossige Aufbauten zugelassen.
- Im östlichen Bereich der Reihenhaussiedlung werden die Baugrenzen geringfügig verändert.
- Fahrgassenbreite bei Senkrechtparkierung 6,50m

- Geringfügige Änderung der Straßenfluchtlinien im nordöstlichen Bereich des Grst. 54/1, KG Webling.

Während der Auflagefrist vom 13.04.2006 bis 25.05.2006, bzw. bis Ende der Anhörungsfrist zum geänderten Auflageentwurf (31.05.2006) langten 9 Einwendungen und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

September 2007

Die Bebauungsplan-Änderung ergibt sich aus einer aktualisierten verkehrstechnischen Lösung des Knotens Harterstraße – Straßganger Straße – Zu-Abfahrt des gegenständlichen Bebauungsplangebiets.

VERORDNUNG:

§8 (4) der Verordnung (Auflageentwurf) entfällt.

Die zur Herstellung öffentlicher Verkehrswege notwendigen Flächen sind dem Planwerk zu entnehmen.

PLANWERK:

1. Änderung im Bereich der Straßganger Straße und der Baufläche A:

- Das aktualisierte Verkehrskonzept zum Ausbau der Straßganger Straße bzw. des Knotens Harterstraße-Straßganger Straße erfordert abgeänderte Abtretungsflächen entlang der Straßganger Straße.
- Der in der ursprünglich aufgelegten Fassung vorgesehene dreiarmlige Kreisverkehr entfällt. Die in der Anhörung im Mai 2006 vorgesehene Geschäftszufahrt an der Nordseite der Baufläche A entfällt, ebenso die in der Auflage vorgesehenen Parkierungsflächen entlang der Straßganger Straße sowie die dafür notwendige Zufahrtsstraße.
- Die aktuelle Zufahrtsituation ist dem Planwerk zu entnehmen.
- Nördlich der Zufahrtsstraße Bereich Knoten Straßganger Straße – Harterstraße wird, entsprechend der Anhörungsunterlagen im Mai 2006, integriert in die Gestaltung der anschließenden Retentionsfläche eine entsprechende Lärmschutzmaßnahme für die nördlich angrenzende Wohnbebauung getroffen werden.
- Südlich der im Planwerk eingetragenen Baufläche A wird eine zusätzlich Zu- und Abfahrt vorgesehen, welche gemeinsam mit dem südliche anschließenden Grundstück 55/3 KG Webling genutzt werden wird und ins öffentliche Gut übernommen werden soll.
- Im Planwerk wird die Zone in deren Bereich ausschließlich die Zulieferung und die Zu- und Abfahrt zu den im Bereich der Baufläche A vorgesehenen Parkierungsflächen erfolgen darf, festgelegt.

2. weitere Änderungen im Erschließungsnetz:

- Der im Zuge der geänderten Anhörung im Mai 2006 vorgeschlagene Straßenabschnitt an der südlichen Grundstücksgrenze des Grst. 55/3 wird wie folgt abgeändert: es erfolgt keine Übernahme ins öffentliche Gut.

3. städtebauliche Adaptierungen:

- Die Bauflucht- und Baugrenzl原因en im Bereich der Baufläche A werden den neuen verkehrstechnischen Rahmenbedingungen angepasst. Es erfolgt eine Aufweitung der bebaubaren Fläche im Norden. Im Süden wird aufgrund der zusätzlichen öffentlichen Erschließungsstraße die Baugrenzlinie nach Norden versetzt. Entlang der Straßganger Straße werden die Baufluchtlinien auf die Abtretungsflächen abgestimmt.

Zu dieser Änderung sind 16 Einwendungen (tlw. Mit Unterschriftenlisten) und 2 Stellungnahmen eingegangen.

Juni 2008

Diese Bebauungsplan-Änderung betrifft die geänderte Zufahrtsituation der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Liegenschaft Grst. 60/5 KG Webling.

VERORDNUNG:§8 (4)

Die Errichtung einer Zu- und Abfahrt zur Liegenschaft Grst. 60/5 KG Webling ist östlich des Gebäudes Hermann Aust Gasse 1 im Bereich der Freifläche zulässig. Durch diese Zu- und Abfahrt darf das Gesamtretentionsvolumen gemäß §11 Abs. 1 nicht verringert werden. Die verpflichtende Lärmschutzmaßnahme in diesem Bereich entfällt bei Errichtung dieser Zu- und Abfahrt und ist durch Baumpflanzungen entlang des angrenzenden Geh-Radweges zu ersetzen.

PLANWERK:

Keine Änderungen.

Zu dieser Änderung sind keine Einwendungen und 1 Stellungnahmen eingegangen.

Juni 2008/II

Diese Bebauungsplan-Änderung betrifft geringfügig geänderte Verkehrsflächen im Süden des Planungsgebietes.

VERORDNUNG (Wortlaut)

Keine Änderungen.

PLANWERK

Die Stichstraße westlich des Retentionsbeckens im Süden des Planungsgebietes wird bis zur südlichen Grenze des Planungsgebietes (Grundstücksgrenze zu Grst. 90 KG Webling) verlängert und ins öffentliche Gut übernommen.

Zu dieser Änderung sind keine Einwendungen und 2 Stellungnahmen eingegangen.

November 2008

Diese Bebauungsplan-Änderung betrifft die festgelegten Baugrenzen im Bereich des Grst. 54/1 KG Webling.

VERORDNUNG (Wortlaut)

Keine Änderungen.

PLANWERK

Im Bereich des Grst. 54/1 wird die nördliche Baugrenze der westlichsten Baufläche durchgehend mit 5m Abstand zur neuen öffentlichen Erschließungsstraße festgelegt. Die östlich darauf folgenden Bauflächen werden zu einer Baufläche vereint.

Zu dieser Änderung sind keine Einwendungen und keine Stellungnahmen eingegangen.

Dezember 2011

Diese Bebauungsplan-Änderung betrifft die Änderung des Stellplatzschlüssels.

VERORDNUNG (Wortlaut)

Je Wohneinheit ist mindestens ein Pkw-Abstellplatz in einer Tiefgarage oder als oberirdischer überdeckter Stellplatz auszuführen..

PLANWERK

Keine Änderungen.

3. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Der Bebauungsplan hat sich bezüglich der Anhörungen im Mai 2006, im September 2007, im Juni 2008, im November 2008 und im Dezember 2011 und deren Einwendungserledigungen, sowie im November 2011 und Februar 2012 in folgenden Punkten gegenüber dem Auflageentwurf geändert:

VERORDNUNG: (Änderungen sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt)

§ 2

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke (~~Gstk. Nr. 56, 59, 55/1, 55/2, 54/1 und 58 (Tfl.)~~ der KG Webling) im Ausmaß von ca. 88.400 m².

§ 3

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ist die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise zulässig.

§ 7 (3) Für Stiegen - und Lifthäuser, Brauchentlüftungsanlagen, Lüftungsanlagen, Solarkollektoren u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

§ 7 (7)

Im Bereich des Grst. 54/1 KG Webling muss das zulässige 3. Geschoss umlaufend um mindestens 1,00 m gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückspringen.

§ 8 (2) Tiefgaragenzu- und abfahrten haben abgesehen von der festgelegten Tiefgaragenzonierung im Nordwesten des Planungsgebietes vom öffentlichen Gut aus zu erfolgen. Die Zu- und Abfahrten sind einzuhausen bzw. ins Gebäude zu integrieren.

§8 (4) der Verordnung gemäß Auflageentwurf bzw. Anhörung Mai2006 entfällt.

Im Zuge der Änderung im Juni 2008 wird er wie folgt ersetzt:

§8 (4)

Die Errichtung einer Zu- und Abfahrt zur Liegenschaft Grst. 60/5 KG Webling ist östlich des Gebäudes Hermann Aust Gasse 1 im Bereich der Freifläche zulässig. Durch diese Zu- und Abfahrt darf das Gesamtparkplatzvolumen gemäß §11 Abs. 1 nicht verringert werden. Die verpflichtende Lärmschutzmaßnahme in diesem Bereich entfällt bei Errichtung dieser Zu- und Abfahrt und ist durch Baumpflanzungen entlang des angrenzenden Geh-Radweges zu ersetzen.

§ 9 (1)

Je Wohneinheit ist mindestens ein Pkw-Abstellplatz in einer Tiefgarage oder als oberirdischer überdeckter Stellplatz auszuführen.

§ 9 (4) (Vorher § 9 (5))

Im Bereich der Baufläche A ist die Errichtung von PKW-Abstellplätzen entweder in Form einer Tiefgarage oder unter folgenden Bedingungen zulässig: vollflächige Überplattung des Parkgeschosses, intensive Begrünung der Überplattung, entsprechender schalltechnischer Abschluss zu den umliegenden Wohnbereichen.

§ 10 (3)

Die Freifläche zwischen dem Gebäude der Baufläche A und der Straßganger Straße ist als Vorgartenzone zu gestalten und von baulichen Anlagen freizuhalten.

§ 10 (5)

Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen und Hochgaragen ist mit einer Erdschicht von mindestens 80 cm Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und zu begrünen.

§ 11 (1)

Oberflächenwasserentsorgung: Die Versickerung von Hang-, Dach- und Oberflächenwässern erfolgt über kommunizierende Retentionsbecken. (Gesamtvolumen mind. 12.000m³ ~~Hz-Gutachten DI Sackl vom 04.05.2005~~)

PLANWERK:

Mai 2006

- Neue verkehrstechnische Lösung der Geschäftszufahrt.
- Im Bereich der Baufläche A werden geänderte Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien festgelegt.
- Im Bereich der Reihenhaussiedlung im Süden des Planungsgebietes werden in Teilbereichen 3-geschossige Aufbauten zugelassen.
- Im östlichen Bereich der Reihenhaussiedlung werden die Baugrenzen geringfügig verändert.
- Fahrgassenbreite bei Senkrechtparkierung 6,50m
- Geringfügige Änderung der Straßenfluchtlinien im nordöstlichen Bereich des Grst. 54/1, KG Webling.

Einwendungserledigung Mai 2006

1.

Die nordwestliche Zufahrt von der Martinhofstraße aus wird nur noch für Einsatzfahrzeuge, Geh- und Radverkehr ausgebildet:

- Reduzierung der Fahrbahnbreite auf die notwendigen 4,5m,
- Reduzierung der Lärmschutzmaßnahmen in diesem Bereich, da Verringerung der Belastung,
- Ausbildung der angrenzenden Flächen als Grünbereiche (Verbesserung für den benachbarten Spielplatz),
- Reduzierung der Parkierungszonen im Nordwesten des Grundstückes 57.

2.

Das öffentliche Gut der Feuerwehrezufahrt wird im nordöstlichen Bereich um ca. 3m gekürzt.

Grundabtretungsflächen im Anschluss an die Martinhofstraße werden gemäß dem Regulierungsplan eingetragen.

3.

Das im Bebauungsplan ersichtlich gemachte Verkehrsprojekt zum Ausbau der Straßganger Straße wurde entsprechend den Ergebnissen der Verkehrsanalyse Straßganger Straße (ZT-Büro Depisch, Oktober 2006) und den darauf aufbauenden Maßnahmenvorschlägen adaptiert.

September 2007

1. Änderung im Bereich der Straßganger Straße und der Baufläche A:
 - a. Das aktualisierte Verkehrskonzept zum Ausbau der Straßganger Straße bzw. des Knotens Harterstraße – Straßganger Straße erfordert abgeänderte Abtretungsflächen entlang der Straßganger Straße.
 - b. Der in der ursprünglich aufgelegten Fassung vorgesehene dreiarmige Kreisverkehr entfällt. Die in der Anhörung im Mai 2006 vorgesehene Geschäftszufahrt an der Nordseite der Baufläche A entfällt, ebenso die in der Auflage vorgesehenen Parkierungsflächen entlang der Straßganger Straße sowie die dafür notwendige Zufahrtsstraße.
 - c. Die aktuelle Zufahrtssituation ist dem Planwerk zu entnehmen.
 - d. Nördlich der Zufahrtsstraße Bereich Knoten Straßganger Straße – Harterstraße wird, entsprechend der Anhörungsunterlagen im Mai 2006, integriert in die Gestaltung der anschließenden Retentionsfläche eine entsprechende Lärmschutzmaßnahme für die nördlich angrenzende Wohnbebauung getroffen werden.
 - e. Südlich der im Planwerk eingetragenen Baufläche A wird eine zusätzlich Zu- und Abfahrt vorgesehen, welche gemeinsam mit dem südliche anschließenden Grundstück 55/3 KG Webling genutzt werden wird und ins öffentliche Gut übernommen werden soll.
 - f. Im Planwerk wird die Zone in deren Bereich ausschließlich die Zulieferung und die Zu- und Abfahrt zu den im Bereich der Baufläche A vorgesehenen Parkierungsflächen erfolgen darf, festgelegt.
2. weitere Änderungen im Erschließungsnetz:
 - a. Der im Zuge der geänderten Anhörung im Mai 2006 vorgeschlagene Straßenabschnitt an der südlichen Grundstücksgrenze des Grst. 55/3 wird wie folgt abgeändert: es erfolgt keine Übernahme ins öffentliche Gut.
3. städtebauliche Adaptierungen:
 - a. Die Bauflucht- und Baugrenzlinien im Bereich der Baufläche A werden den neuen verkehrstechnischen Rahmenbedingungen angepasst. Es erfolgt eine Aufweitung der bebaubaren Fläche im Norden. Im Süden wird aufgrund der zusätzlichen öffentlichen Erschließungsstraße die Baugrenzlinie nach Norden versetzt. Entlang der Straßganger Straße werden die Baufluchtlinien auf die Abtretungsflächen abgestimmt.

Juni 2008

Keine Änderungen im Planwerk.

Juni 2008/II

Die Stichstraße westlich des Retentionsbeckens im Süden des Planungsgebietes wird bis zur südlichen Grenze des Planungsgebietes (Grundstücksgrenze zu Grst. 90 KG Webling) verlängert und ins öffentliche Gut übernommen.

Herbst 2008

Geringfügige Korrekturen der zeichnerischen Darstellung

- Veränderte Lage der symbolischen Darstellung der TG- Zu- und Abfahrt im südwestlichen Bereich, um einen bestehenden Widerspruch zwischen VO-Text und planlicher Darstellung im Sinne des VO-Textes zu beheben.
- Nachführung der zur Errichtung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur benötigten Flächenangaben.

November 2008

Im Bereich des Grst. 54/1 wird die die nördliche Baugrenzlinie der westlichsten Baufläche durchgehend mit 5m Abstand zur neuen öffentlichen Erschließungsstraße festgelegt. Die östlich darauf folgenden Bauflächen werden zu einer Baufläche vereint.

März 2009

Im Bereich der nordöstlichen Baufläche westlich der öffentlichen Erschließungsstraße erfolgt eine bauflächenneutrale Verschiebung von Baugrenzlinien. Der erste Riegel parallel zu öffentlichen Erschließungsstraße wird um 2m Richtung Westen verbreitert, der darauf folgende zweite Riegel wird um diese 2m verschmälert, sodass der Abstand zwischen den beiden erhalten bleibt.

Die Verbreiterung ist lediglich für das erste Geschoß zulässig, die Verschmälerung gilt hingegen für alle Geschosse. Beim darauf folgenden dritten Riegel wird die Baufluchtlinie, die den südlichen Abschluss bildet, durch eine Baugrenzlinie ersetzt.

November 2011

Die Privatwege im Planwerk mit (P) bezeichnet werden durch die Bezeichnung (V) Verkehrsflächen ersetzt.

Die bisher fälschlich verwendete Straßenbezeichnung „Straßgangerstraße“ wird gemäß dem Straßenverzeichnis des Stadtvermessungsamtes in allen Schriftstücken und in der Benennung des Bebauungsplanes auf „Straßganger Straße“ korrigiert.

Dezember 2011

Keine Änderungen im Planwerk.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte bzw. wurden den Betroffenen im Zuge der genannten Anhörungen die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

4. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept:
Gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen.
 - Flächenwidmungsplan – 2002
Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8“ festgelegt.

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan):

a.) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

- 1.) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

b.) Öffentliche Interessen:

- 4.) Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- 6.) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie und Gewerbegebieten

- Deckplan 1 (Baulandzonierung)
Es ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.
- Karte 2 (Verkehrslärmkataster)
Straßganger Straße $LA_{eq}(Nacht) = \text{über } 65 \text{ bis } 70\text{dB}$
Martinhofstraße $LA_{eq}(Nacht) = \text{bis } 40 \text{ dB}$
- Karte 3 (Energieversorgung)
Fernwärme Vorranggebiet – Bestand und kurzfristiger Ausbau
- Karte 4 – Räumliches Leitbild:
Mehrgeschossige, dichte, (straßen)raumbildende Wohnbebauung
- Grünes Netz Graz:
Martinhofstraße – Grünverbindung aufwerten/verbessern, Funktionen teilweise aufwerten/verbessern.

- Großräumige Lage:
Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Ortszentrums Straßgang im Südwesten der Stadt Graz. Im Osten grenzt es an die Straßganger Straße, eine der Haupteinfahrtsstraßen der Stadt Graz, im Westen an das beliebte Naherholungsgebiet Buchkogel. Die weithin sichtbaren Bauwerke Schloss St. Martin und Kirche Straßgang prägen den gesamten Stadtteil.
- Kleinräumige Umgebung:
Im Norden schließt eine bis zu 6-geschoßige Wohnbebauung, „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Dichte von 0,2 – 0,8 an.
Im Süden grenzt das Planungsgebiet an eine Spiel- und Sportfläche, welche auf der Überdeckung der A9 – Unterflurtrasse situiert ist.
Im Osten grenzt entlang der Straßganger Straße eine bestehende Tankstelle an, ausgewiesen als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Dichte von 0,2 – 0,8.
Im Westen findet sich eine Wohnsiedlung, 2-geschoßig mit Satteldach, ausgewiesen als „Allgemeines Wohngebiet“ 0,2-0,8; ansonsten grenzt das Planungsgebiet hier an die wenig befahrene Martinhofstraße.
- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand
Das Planungsgebiet ist annähernd eben.

Es weist keine Bestockung auf.

Das Planungsgebiet ist unbebaut. Im Nordwesten des Areals befindet sich derzeit ein Baseballplatz.
- Umwelteinflüsse
Siehe bestehende Planungsgrundlagen

Die unmittelbar an die Martinhofstraße angrenzenden Grundstücke sind hangwassergefährdet.

Das Planungsgebiet ist ganztägig gut besonnt.
Es bestehen eine geringe Durchlüftung und starke Nebelhäufigkeit.
- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Weblinger Straße und in der Kärntnerstraße (südlich Metro).

Nächstgelegene Schulen:
Volksschule Graz - Jägergrund/Unterer Bründlweg 21/ ca.900-1.000m
Haupt- und Realschule Graz Webling/Unterer Bründlweg 19/ ca. 900-1.000m
Eine weitere Volks- und Hauptschule befinden sich im Ortszentrum Straßgang.

Nächstgelegener Kindergarten:

Kindergarten und Hort Harterstraße/ Harterstraße 175/ ca. 700m

Weitere Kinderbetreuungseinrichtungen finden sich im Ortszentrum Straßgang.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die L 333 Straßganger Straße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist im unmittelbaren Anschluss an der Straßganger Straße gegeben.

- Buslinie 31, Haltestelle Harter Straße , ca.10 Minuten Takt,
- Buslinie 62, Haltestelle Harter Straße, ca. 15 Minuten Takt

Im Bereich der Straßganger Straße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. Über die Peter Rosegger Straße führt dieses ins Stadtzentrum.

- Ver- und Entsorgung

Eine Voraussetzung für die entsprechende Bebaubarkeit des Planungsgebietes ist die Verlegung bzw. Umschlauchung des bestehenden Privatkanals entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Grst. 56 KG Webling.

Gemäß der Stellungnahme der Bau- und Anlagenbehörde vom 24.10.2006 (siehe Stammakt) ist dies nach den Bestimmungen des ABGB den Eigentümern des dienenden Grundstückes erlaubt, sofern die Dienstbarkeit nicht eingeschränkt wird.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Straßganger Straße.

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

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

5. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als 13.01 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

a.) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

- 1.) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

b.) Öffentliche Interessen:

- 4.) Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- 6.) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie und Gewerbegebieten

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz und eine sinnvolle innere und weiterführende Erschließung hergestellt.

Die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist durch das Bebauungsplanverfahren und der Tatsache, dass dadurch die Bebauung abgestimmt aufeinander erfolgen kann, gegeben.

Die im Bebauungsplan festgelegte Baukörperstellung schirmt das Planungsgebiet gegenüber der Straßganger Straße ab.

Die Anbindung an das übergeordnete öffentliche Straßennetz erfordert über das Bebauungsplanverfahren hinaus gehende verkehrsinfrastrukturelle Maßnahmen. Für die notwendigen verkehrsinfrastrukturellen Maßnahmen im Bereich der Kreuzung Straßganger Straße – Harter Straße – BPL-Gebiet sowie die innere Aufschließungsstraße wurden privatrechtliche Verträge abgeschlossen, die die Umsetzung und Kostenteilung einvernehmlich regeln.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 16.10.0 Bebauungsplanes Martinhofstraße – Straßganger Straße wird gemäß § 29(3) StROG 2010 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 (WA) , mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 erfolgen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Grundidee ist die Strukturierung des Siedlungsgebietes in vier Quartiere, die anhand ihrer Außenbeziehung örtliche Identität erlangen. Der Gliederung dienen großzügige Grün- und

Freiraumachsen, die überörtliche Blickbeziehungen aufgreifen. Ergänzt werden die vier angesprochenen Quartiere durch die Reihenhaussiedlung im Süden.

Das städtebauliche Konzept weist eine differenzierte Höhenstaffelung auf, wodurch einerseits zu der umliegenden bestehenden Bebauung vermittelt wird und andererseits bewusste Höhenakzente – z.B.: im Bereich der Straßganger Straße – gesetzt werden. Die dafür angeordneten Höhenzonierungslinien als Gestaltungsmerkmal der Höhenstaffelung sind ungefähr angeordnet und können sich für besonders qualitätsvolle Grundrissstrukturen noch um ca. 3 m beidseits verschieben.

Nord-Südgerichtete Baukörper bestimmen die Baukörperkonfiguration im zentralen Bebauungsfeld. Durch niedrige Bauteile werden die Zeilen teilweise zu Hofsituationen geschlossen, die erdgeschossige Durchgängigkeit wird gewahrt. Den Abschluss zur Straßganger Straße bildet ein höhenmäßig gestufter und gegliederter Baukörper (zB: gegen Süden geöffnete Blockrandbebauung) mit Geschäftszone und Kindergarten oder ähnlicher Nutzung. Dieser kann als städtebaulicher Akzent in Teilbereichen 6-geschossig ausgebildet werden.

Der Baukörper an der Straßganger Straße bildet zudem einen Lärmschutz für die dahinter liegende westliche Wohnbebauung im Planungsgebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Nutzungen Vorschläge aus dem Siegerprojekt des städtebaulichen Wettbewerbes sind. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens können keine verbindlichen Aussagen zur Nutzung der Gebäude über die Festlegungen im Flächenwidmungsplan hinaus getroffen werden.

Teile der Bauflächen der Reihenhauseanlage im Süden befinden sich innerhalb des Bauverbotsbereiches gemäß Bundesstraßengesetz (BStG). Gemäß § 21 BStG 1971 ist für die Errichtung von Gebäuden und Anlagen in einer Entfernung bis 40 m beiderseits von Autobahnen eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Aufgrund der Nahelage zur Bundesstraße (als Unterflurtrasse geführt) kann es in diesen Bereichen zB. im Zuge von Sanierungsmaßnahmen zu erhöhten Immissionen kommen.

Unabhängig von den Baugrenzl原因en gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Straßganger Straße aus. Hier wird im Bereich der Kreuzung Harterstraße – Straßganger Straße eine neue ampelgeregelt Kreuzung mit der Hauptzufahrt zum Bebauungsplangebiet aufgebaut. Südlich dieser Kreuzung wird eine weitere Zu- und Abfahrt (Abfahrt lediglich richtungsgebunden) errichtet. Diese dient einerseits der Aufteilung des nach Süden abfahrenden Verkehrs aus der Siedlung andererseits auch als gemeinsame Zufahrt mit dem südlich angrenzenden Einkaufsmarkt. Es erfolgt eine Übernahme ins öffentliche Gut.

Die innere Aufschließung erfolgt durch eine öffentliche Verbindungsstraße zwischen Straßganger Straße und Martinhofstraße. Der Querschnitt von 12 m bzw. 14,5 m beinhaltet

die Fahrspuren, Geh- und Radweg und angelagerte Parkierungsflächen inklusive Grünstreifen und Baumpflanzungen. Westlich des Retentionsbeckens im Süden des Planungsgebietes führt ein Stich dieser öffentlichen Straße bis zur südlichen Grenze des Planungsgebietes (Grundstücksgrenze zu Grst. 90 KG Webling), um die Erreichbarkeit der dort angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Spi / Spo) auch von Norden für alle zu gewährleisten. Vom Planungsgebiet ist eine Zu- und Abfahrt zur bzw. von der Martinhofstraße für den KFZ - Verkehr nicht vorgesehen.

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- | | |
|----|--|
| a. | Größe des
Aufschließungsgebietes (ca. 9 ha) |
| b. | Verschiedene Eigentümer:
Aufgrund der zu erwartenden Vielzahl an EigentümerInnen nach der Errichtung der geplanten Eigentumswohnungen und Reihenhäuser sowie der entsprechend folgenden Parzellierung ist die Ausführung als „Öffentlicher Interessentenweg“ nicht umsetzbar. |
| c. | Durchgängigkeit zum
Naherholungsbereich Buchkogel |
| d. | Sinnvolle Durchwegung des
Baugebietes |
| e. | Gründe aus dem Titel
Immissionsschutz (es verhindert sonst die ersterrichtete Bebauung die Zufahrt für die nachfolgende Bebauung) |

Zur Errichtung öffentlicher Verkehrsinfrastruktur sind Flächen im Ausmaß von gesamt ca. 8.600m² in folgenden Bereichen erforderlich:

- Innere Erschließung (öffentliches Gut)
- Regulierung im Bereich Martinhofstraße
- Ausbau Straßganger Straße

Langfristig sind für die Errichtung der Straßenbahn Südwestlinie weitere ca. 720m² an der Straßganger Straße erforderlich.

Die nordwestlichen Zufahrt von der Martinhofstraße aus wird nur als Feuerwehrezufahrt bzw. Geh- und Radweg geführt (Gesamtbreite 4,5m). Die Flächen südlich des bestehenden Spielplatzes werden als Grünflächen gärtnerisch ausgestaltet und dadurch in das durchgängige Freiraumkonzept der neuen Wohnanlage integriert. Diese Zufahrt verbleibt ebenso wie die entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes verlaufende Straße und die Verbindung der nordwestlichen Zufahrt mit der neuen öffentlichen Verbindungsstraße privat. Dies garantiert sowohl den künftigen BewohnerInnen als auch den Nachbarn einen erhöhten Emissionsschutz.

Lärmschutzmaßnahmen für die benachbarte Wohnanlage (Grst. 57 KG Webling) werden getroffen werden.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Grst. 57 KG Webling soll im östlichen Teilbereich (= Nahebereich zur Tiefgaragenzufahrt) ein Lärmschutzwall mit Strauchpflanzungen aufgeschüttet werden.

Entlang der östlichen Grenze des Grst. 57 KG Webling werden ebenso entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden. Hier sollen eingeschüttete und bepflanzte Carports errichtet werden.

Ruhender Verkehr:

Wegen neuer fachlicher Erkenntnisse hinsichtlich des Stellplatzbedarfes für Wohnnutzungen sowie die zwischenzeitlich in Kraft getretene diesbezügliche Richtlinie (RVS) kann der, in der Entwurffassung zum Bebauungsplan angegebene Stellplatzschlüssel geändert werden. Die Herstellung einer geringeren Anzahl von KFZ - Stellplätzen im Planungsgebiet, lässt aus der Sicht des Schutzes vor Emissionen keinen Nachteil erwarten.

Die neu entstehenden Parkplätze im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße können als BesucherInnenparkplätze genutzt werden.

Die Parkierung erfolgt größtenteils in Tiefgaragen. Offene Abstellplätze sind nur in definierten Bereichen möglich. Die Oberfläche soll weitgehend von parkenden Autos freigehalten werden und höherwertigen Freiraumnutzungen zugeführt werden. Im Bereich der Baufläche A können Abstellflächen entweder als Tiefgarage oder als ebenerdiges Parkdeck, welches zum Schutz der darüber angeordneten Wohn- und Büroflächen vollflächig überplattet wird, errichtet werden. Die oberste Decke dieses Parkdecks wird intensiv begrünt und gewährleistet auf diese Art ein angenehmes Wohnklima für die darüber liegenden Geschoße. Die Lage der Zufahrt zu diesem Deck ist in Form eines Bereiches im Planwerk festgelegt und wurde verkehrstechnisch geprüft.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen Großteils von der Verbindungsstraße (zukünftiges öffentliches Gut) aus, lediglich im Nordwesten des Planungsgebietes wird die Tiefgaragenzufahrt von einer Privatstraße aus erfolgen.

Die Einhausung bzw. Integration der Zufahrten in Gebäude erfolgt aus lärmtechnischen Gründen.

Die festgelegte Lage der Tiefgaragen gewährleistet ein Freihalten der Grün- und Freiraumachsen von unterirdischer Bebauung.

Die Errichtung von Fahrradabstellflächen ist im Bereich der festgelegten Nebengebäude geplant.

Eine **Prüfung der Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz** sowie die daraus folgende Maßnahmenentwicklung wurden vom Verkehrsplanungsbüro Zis-P Sammer & Partner ZT-GmbH im Auftrag der Abteilung für Verkehrsplanung und in Abstimmung mit dem Land Steiermark / Fachabteilung 18A für das Prognosejahr 2015 durchgeführt.

Kreuzungsbildung –Anschluss Straßganger Straße:

Die Kreuzungslösung wurde in Abstimmung mit den betroffenen Abteilungen der Stadt Graz (Verkehrsplanung, Stadtplanung, Straßenamt, Stadtbaudirektion), des Landes Steiermark (FA 18A, Baubezirksleitung Graz Umgebung) sowie mit den Bauträgern erarbeitet. Sämtliche Fragen zur Umsetzung wurden einvernehmlich geklärt und mittels privatrechtlichen Verträgen verbindlich vereinbart.

Beurteilung der Leistungsfähigkeit der betrachteten Kreuzungen:

Auszug aus der Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung vom 12.09.2007 (kursiv):

Auf Basis von Verkehrszählungen aus den Jahren 2006 und 2007 und der Annahme einer jährlichen Zunahme der Verkehrsbelastung im definierten Untersuchungsgebiet von ca. 1,0% wurde die Leistungsfähigkeit folgender lichtsinalgeregelten Kreuzungen für das Prognosejahr 2015 ermittelt:

- *Straßganger Straße – Martinhofsiedlung – Harter Straße:*

An dieser Kreuzung ist mit den zu setzenden baulichen Maßnahmen bis zum Prognosejahr 2015 eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

- *Straßganger Straße – Weblinger Straße:*

Durch die Adaptierung der Grünzeitverteilung (Verlängerung der Grünzeit für den Linksabbieger von der Straßganger Straße in Richtung Weblinger Straße) kann die Leistungsfähigkeit wesentlich gesteigert werden, sodass erst bis zum Prognosejahr die Grenzen der Leistungsfähigkeit erreicht werden.

- *Kärntner Straße – Weblinger Straße – Schwarzer Weg:*

Auch an dieser Kreuzung kann durch eine geringfügige Adaptierung der bestehenden Verkehrslichtsignalanlage (Nachlauf für den Linksabbieger von der Weblinger Straße in die Kärntner Straße) die Leistungsfähigkeit wesentlich erhöht werden, sodass weiterführende Maßnahmen erst ab dem Prognosejahr 2015 erforderlich sein werden.

- *Straßganger Straße – Kärntner Straße:*

(...) Der Fachvorschlag ist, das Linksabbiegen von der Straßganger Straße in die Kärntner Straße zu unterbinden (Ersatz über die Weblingerstraße). Damit kann die Leistungsfähigkeit an der Kreuzung um rund 10 bis 15% gesteigert werden. Trotz dieser Leistungssteigerung wird es bis zum Prognosejahr 2015 (ohne weitere Maßnahmen) zu den Spitzenzeiten wieder zu kurzzeitigen Überlastungen der Kreuzung kommen.

Ab dem Jahr 2015 sind zusätzliche Maßnahmen an den oben genannten Kreuzungen südlich des Anschlusses der Martinhofsiedlung erforderlich.

Die Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes; erforderliche Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes können durch den ggst. Bebauungsplan nicht verordnet werden.

Für die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse werden jedoch verkehrstechnische Maßnahmen benötigt, die über das ggst. Planungsgebiet hinausgehen. Für diese wurden privatrechtliche Verträge abgeschlossen, die Kostenteilung und Umsetzung zwischen Bauträgern, Stadt Graz und Land Steiermark einvernehmlich regeln.

Zum Thema öffentlichen Verkehr führt die Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung aus, dass *in Abstimmung mit den Grazer Verkehrsbetrieben davon auszugehen ist, dass das bereits derzeit gute Angebot des öffentlichen Verkehrs in der Straßganger Straße den entstehenden Bedarf – zumindest mittelfristig – ohne zusätzlich erforderliche Maßnahmen abdecken kann. Sollte langfristig dennoch ein zusätzlicher Bedarf entstehen, so wären entsprechende Maßnahmen (z.B. Einsatz von 18 Meter Gelenkbussen auf der Linie 31, Einschubbusse oder Intervallverdichtungen) zu treffen. Mittelfristig soll es im Bereich der Straßganger Straße mit dem Ausbau der Südwest Straßenbahnlinie zu einer*

deutlichen Verbesserung des Angebotes für den öffentlichen Verkehr für die „Martinhofsiedlung“ kommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Ausbau der Kreuzung Straßganger Straße – Harterstraße zu einem 4-armigen Knoten die Zu- und Abfahrten der Siedlung Hermann-Aust-Gasse im Bereich der Straßganger Straße nur noch richtungsgebunden (keine Linksabbieger!) möglich sein werden. Aufgrund der steigenden Verkehrsbelastung in der Straßganger Straße wäre diese Einschränkung mittel- bis langfristig auch ohne den gegenständlichen Ausbau entstanden. Um auch weiterhin eine vollwertige Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz zu gewährleisten, besteht die Möglichkeit zur Errichtung einer Zu- und Abfahrt von der Hermann Aust Gasse zur neuen öffentlichen Verbindungsstraße im ggst. Planungsgebiet und damit einer vollwertigen Anbindung an die Straßganger Straße über die neue ampelgeregelterte Kreuzung.

8. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Wesentliche Träger des Freiraumgerüsts sind eine naturhafte Grünzone an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes sowie eine in Richtung Schloss St. Martin orientierte Grünachse, als auch eine in Richtung Ortskirche von Straßgang ausgerichtete Freiraumachse, die sich in einem zentralen Platzbereich überlagern.

Die hofähnlichen Situationen im zentralen Bebauungsfeld werden als Quartier bezogene Frei- und Spielflächen ausgebildet.

Entlang der Straßganger Straße wird zur Gestaltung des Straßenraums eine Grünzone mit großkronigen Bäumen entstehen. Dies wird auch die Haltestellensituation und allgemein die Aufenthaltsqualität in diesem Abschnitt entscheidend verbessern. Auch im Inneren des Planungsgebietes ist eine Gliederung und Gestaltung der Verkehrsflächen durch Baumpflanzungen vorgesehen. Die vorgeschriebenen Dachbegrünungen stellen einen Beitrag zum angenehmen Kleinklima durch deren Wasserspeicherung und Staubfilterwirkung in einem stadtklimatologisch benachteiligten Stadtteil dar. Zudem dienen sie der Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild (zB. Ausblick von Buchkogel und Plabutsch). Für die Einfriedungen im Planungsgebiet wurden Festlegungen im Hinblick auf visuelle Durchlässigkeit getroffen, die Durchgängigkeit des Grünraums soll in jedem Fall bewahrt werden und nicht durch abschottende Zäune zerteilt werden. Auch die Vorschriften zur Begrünung von Lärmschutzmaßnahmen dienen diesem Zwecke, darüber hinaus sollen sie einen angemessenen Übergang zu den Nachbargrundstücken gewährleisten.

Eine detaillierte Erläuterung zum Bereich Grün- und Freiraumgestaltung des gegenständlichen Planungsgebietes findet sich im begleitend zum 16.10.0 Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan (siehe Stammakt).

Die dort getroffenen Festlegungen sind in ihrer Detailgenauigkeit nicht über einen Bebauungsplan verordenbar – dennoch wird der vorliegende Grünordnungsplan als Bekenntnis der Bauträger zu einer hochwertigen Freiraumgestaltung verstanden. Primär werden Strauchbepflanzungen der Retentionsbecken, eine differenzierte Ausbildung der Erschließungswege und eine hochwertige Begrünung allfälliger Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Oberflächen- und Hangwasser:

Die Grundstücke liegen am Fuße eines nach Osten hin abfallenden Hanges. Hangwässer des natürlichen, westlich gelegenen Einzugsgebietes gefährden die Grundstücke, die eben bis leicht nach Osten geneigt sind und zwischen der Martinhofstraße und der Straßganger Straße liegen. Auf diesen Flächen kann im Ist-Zustand das Wasser großflächiger versickern.

Zur Ableitung der Dach- bzw. Oberflächenwässer der Grundstücke ist auf dem eigenem Grundstück eine Retentions- bzw. Versickerungsanlage vorzusehen. Es besteht die Möglichkeit, eine Kombination aus Retentionsbecken bzw. Retentionskanälen und Sickerschächten zu errichten.

Für die Hangwässer des westlich gelegenen Einzugsgebietes muss ebenfalls eine Möglichkeit zur Retention und Versickerung geschaffen werden, da kein Vorfluter für die Ableitung der Wässer zur Verfügung steht. Es ist also eine Kombination der erforderlichen Maßnahmen zum Hangwasserschutz und zur Versickerung der eigenen Oberflächenwässer anzustreben.

Weiters wurde auf Grund des nunmehr vorliegenden Gutachtens der Hydroconsult GmbH – DI Dr. tech. Bernhard Sackl vom 04.05.2005; 10.01.2006 und der damit verbundenen Maßnahmen die Ableitung der Oberflächenhangwasser innerhalb des Bebauungsplangebietes festgelegt.

Die Ausarbeitung eines detaillierten Konzeptes und die Dimensionierung der Mulden bzw. Kanäle können erst auf Basis eines vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen und werden im Zuge der Projektplanung erstellt werden. Die entscheidenden Parameter, wie Ausmaß des Retentionsvolumens und Lage der Flächen, konnten im Bebauungsplan fixiert werden. Darüber hinausgehende Festlegungen sind im Bebauungsplanverfahren nicht vorgesehen.

9. ALLGEMEINES

- Der 16.10.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
-
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- 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.

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Arch. Heinz Schöttli)