

Europaplatz 20/6| 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-4702
Fax: +43 316 872-4709
stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Bearbeiter: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr
Tel.: +43 316 872-4711
elisabeth.mahr@stadt.graz.at

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Parteienverkehr
Die. und Fr. 8 bis 12 Uhr
www.graz.at

Graz, 08.11.2012

A14_018405/2012/21

16.15.0 Straßganger Straße - Ankerstraße
„GreenCityGraz“
XVI. Bez., KG Webling

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Nach Durchführung eines Städtebaulichen Gutachterverfahrens für den Bereich des Planungsgebietes, ersuchen die Projektbetreiber, die BGS Projektentwicklungs- und Baubetreuungs- GmbH und die SBG Grundstücksverwaltungs GmbH als Eigentümer der Liegenschaft Grundstücke Nr. 2207/6, 2207/1, 2207/7 und 2207/11 (Zufahrt, Teilfläche von rund 334m² im Eigentum der Tochtergesellschaft der BGS) alle KG 63125 Webling sowie in Abstimmung mit den grundbücherlichen Eigentümern (der Leder & Schuh Aktiengesellschaft) der Grundstücke 20/12, 20/5, Baufläche .1970 mit Schreiben vom 18.04.2012 bzw. vom 26.04.2012 (Ergänzung) um die Erstellung eines Teilbebauungsplanes. Da der Bereich des Gewerbegebietes entlang der Straßgangerstraße (Eigentümer Die Erste Leasing Immobiliengesellschaft) derzeit noch einer betrieblichen Nutzung unterliegt, ist die zeitliche Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ noch nicht eingetreten. Da auch die weitere Nutzung dieses Bereiches noch nicht klar ist, wird derzeit nur ein Teil des der Bebauungsplanpflicht unterliegenden Bereiches als Teilbebauungsplan erstellt. Von der Baufläche .1969 werden die für die Straßenerschließung von der Straßganger Straße notwendigen Verbreiterungsflächen in den Teilbebauungsplan integriert. Dazu liegt eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Eigentümern aller Baufelder vor.

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes weist gesamt eine Größe von ca. 64.500 m² auf.

Das Planungsgebiet für das neue Stadtquartier „GreenCityGraz“ liegt im Südwesten der Stadt und zeichnet sich durch seine besondere Lage am Stadtrand und durch die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet „Schloss St. Martin“ und Buchkogel aus. Es liegt westlich der Straßgangerstraße und nördlich der Ankerstraße und ist derzeit teilweise mit Industriehallen bebaut.

Für dieses im Umbruch befindliche Areal zwischen Straßganger Straße und dem Hangfuß des Plabutsch/Buchkogel soll eine zukunftsfähige Wohnbebauung entwickelt werden, da diese Liegenschaften ein bedeutendes Flächenpotenzial für eine zukünftige Entwicklung des Stadtteils darstellen.

Gemäß, 3.16 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 ausgewiesen.

Gemäß dieser Flächenwidmungsplanänderung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen zum Zeitpunkt des Ansuchens u.a. folgende Vorplanungen und Stellungnahmen vor:

- Wettbewerbsentwurf der Wohnbebauung inklusive der Überarbeitung des Projektes Büro Riepl/Kaufmann/Bammer Architektur
- Lage- und Höhenplan, Bestandsplan 1:500, Vermessungsbüro DI Kukuvec vom 11.08.2011
- Verkehrstechnische Untersuchung für Grundstücke der Firmen Immorent, Leykam, Leder und Schuh im Bereich der Straßganger Straße – Ankerstraße, Februar 2010
- Hochwasserschutzprojekt, HWS Bründlbach, Einreich- und Detailprojekt 2009, Fachabteilung 19B, Amt der Steiermärkischen Landesregierung
- Masterplan Architekturbüro Kohlfürst-Fleischhacker-Raß ZT GmbH und bkp Architektur ZT GmbH mit ko a la Landschaftsplanung, Oktober 2010

2011 wurde unter Vorsitz von Univ. Prof. Arch. DI Andreas Lichtblau und unter Einbindung des Landes Steiermark, der Stadt Graz und der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten für die Liegenschaft ein geladenes anonymes Gutachterverfahren mit 8 Teilnehmern nach dem Grazer Modell durchgeführt aus dem das vorliegende Projekt einstimmig als städtebauliches Leitprojekt ausgewählt wurde.

Das Preisgericht würdigte dabei einstimmig die städtebauliche Struktur für den Ort sowie die klare Identität durch die locker gesetzten Baukörper in einen großzügigen Landschaftspark und die Höhenakzentuierung. Die intelligent angeordnete platzsparende Tiefgarage wurde ebenso hervorgehoben wie die subtile, aber funktionierende Gliederung der Freiflächen (Zentrumsplatz, abgesenkte, halböffentliche Gebäudebereiche, Sitzbereiche, etc.).

Die Grundrisse der Wohnungen ermöglichen jeweils mehrseitige Ausblicke und Belichtung auch bedingt durch die geringe Trakttiefe. Mit der großzügigen Belichtung der Erschließung mit Atrium und den großzügig immer verdrehten Freiräumen zu den Wohnungen trägt dies maßgeblich zur Qualität der Wohnungen bei.

Das gesamte Areal mit seinen 3 Eigentümern soll sich nun in vier Teilen entwickeln:

1. Landschaftspark – zentral als Quartierspark als öffentlich nutzbare Grün- und Freifläche
2. Bebauung Süd (an der Ankerstraße, BGS Projektentwicklungs- und Baubetreuungs- GmbH und die SBG Grundstücksverwaltungs GmbH)
3. Bebauung NW (Leder & Schuh Aktiengesellschaft)
4. Bebauung NO (direkt an der Straßganger Straße, Die Erste Leasing Immobiliengesellschaft)

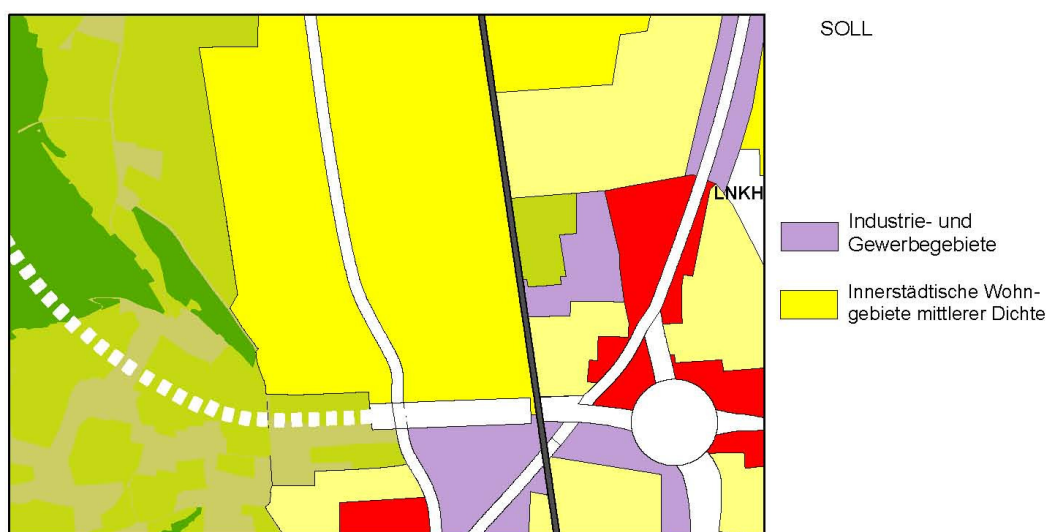
Seitens des Preisgerichtes wurden nachfolgende Empfehlungen für das Siegerprojekt ausgesprochen:

- Überprüfung der Höhenstaffelung im Sinne einer eindeutigen Höhendifferenzierung der einzelnen Baukörper zueinander zugunsten einer Freihaltung der Nachverdichtungsfelder (Betonung einer Mitte, Präzisierung und Ausformulierung des zentralen öffentlichen Raumes)
- Neustrukturierung der Tiefgarage (muss abschnittsweise funktionieren und erweiterbar sein)
- Ein einheitliches, kraftvolles Landschaftskonzept, das ein eindeutiges Branding vermittelt ist über alle Phasen bis zum Bau sicherzustellen
- Die Qualitäten der Bepflanzung sind so zu wählen, dass die bildlichen Qualitäten aus dem Entwurf umgesetzt werden

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen der Stadt Graz wurde der Entwurf des Bebauungsplanes auf Basis der vorliegenden Grundlagen und des Leitprojektes von Riepl/Kaufmann/Bammer Architektur durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete baulich Entwicklung im Sinne eines „Wohngebietes mit mittlerer Dichte“ sicherzustellen. Weiters wird die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich angestrebt.

Im Zuge der **10. Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes** wurde der Bereich Straßganger Straße / Ankerstraße von bisher Industrie- und Gewerbegebiet in ein Wohngebiet mit mittlerer Dichte geändert. Im regionalen Entwicklungsprogramm (REPRO) Graz&Umgebung ist der Bereich großteils als „Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung“ aufgrund der guten ÖV-Erschließung mit innerstädtischer Bedienqualität festgelegt.



Auszug aus dem 3.10 STEK

Für Wohngebiete mit mittlerer Dichte sind folgende Zielsetzungen im STEK verankert:

Gebiete, die eine gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, eine gute Ausstattung mit technischer und sozialer Infrastruktur, eine ausreichende Nahversorgung sowie eine Eignung aus stadtklimatologischer Sicht aufweisen. Angestrebt werden:

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

Im Zuge der **Änderung des Flächenwidmungsplanes 3.0** der Stadtgemeinde Graz wurden folgende Änderungen vorgenommen (Fassung FWPL 3.16):

A 14-K-757/2002-880 / 911 / 912 (Bl. 10/71/4); Leykam, Immorent Süd, Leder und Schuh / Ankerstraße - Straßganger Straße, KG Webling, Grdstk. .2207/1 u.a. Ein bisheriges „Gewerbegebiet“, Bebauungsdichte 0,2 bis 1,5 wird auf einer Fläche von ca. 8 ha in „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“, Bebauungsdichte 0,2 bis 0,8 geändert. Das bisherige „Gewerbegebiet“ entlang der Straßganger Straße erhält die zeitliche Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“, Bebauungsdichte 0,2 bis 0,8. Als Eintrittszeitpunkt für die Nachfolgenutzung gilt die Aufgabe der betrieblichen Nutzung.

Für die Festlegung als Aufschließungsgebiet sind folgende Gründe maßgebend:

- Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Straßganger Straße und den angrenzenden Betrieben
- Belange des Hochwasserschutzes (Bründlbach) und der Meteorwasserentsorgung

Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung wird die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet.



Auszug aus dem 3.16 Flächenwidmungsplan

Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes:

- Bebauungsgrad: möglichst geringer Bebauungsgrad, um großzügige Freiflächen zu ermöglichen
- offene Bauweise
- Beachtung der Schallemissionen aus den benachbarten Gewerbebetrieben (Waschanlage) durch entsprechenden Abstand der Wohngebäude
- Geschossanzahl: Schaffung einer sehr kompakten urbanen Bebauung/Quartiers
- Höhenakzentuierung in Richtung Quartierszentrum zugunsten eines vergrößerten Freiraumes
- Innere Erschließung des Planungsgebietes: Die Hauptzufahrt und die Tiefgaragenzufahrt haben ausschließlich über die Anbindung von der Straßgangerstraße zu erfolgen, möglichst verkehrsfreie sonstige Erschließung im Inneren
- Förderung des nachhaltigen Verkehrs (Fußgänger und Radfahrer) mit entsprechender Durchwegung
- Möglichste Berücksichtigung der Ziele des Stadteentwicklungskonzeptes Webling und des grünen Netzes
- Schaffung einer öffentlich nutzbaren West-Ostverbindung für Fußgänger von der Straßgangerstraße zum Naherholungsgebiet Buchkogel/Martinhofstraße
- Schaffung einer öffentlich nutzbaren Nord-Südverbindung für Fußgänger und Radfahrer vom Quartierszentrum in Richtung Ankerstraße sowie langfristig in Richtung Gablenzkaserne
- Grüngestaltung: Auf eine sorgfältige Planung der Außenanlagen ist großer Wert zu legen – Schaffung von Freiraumgestaltung in hoher Qualität, Freiflächen sind, abgesehen von Wegen, Notzufahrten u.dgl. intensiv zu begrünen

2. Das Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung vom 13.06.2012 über die beabsichtigte Auflage des 16.15.0 Bebauungsplan Entwurfs informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplans erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.06.2012.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 11 Wochen, in der Zeit vom 28.06.2012 bis zum 13.09.2012 (eine zusätzliche Woche Verlängerung, ursprünglich bis 06.09.2012) zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 03.09.2012 durchgeführt.

In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen wurden die Themen fließender und ruhender Individualverkehr, die Bebauungsweise und die Geschossanzahl sowie der öffentlicher Verkehr eingehend diskutiert.

Während der Auflagefrist langten 14 Einwendungen (13 private und 2 öffentliche Einwendungen) und eine Stellungnahmen der Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8) im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 16.15.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

- Ergänzung im §6 Abs. 5, dass die Mindestanzahl der Fahrradabstellplätze gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz und unter Beachtung der RVS (03.07.11-Parkplätze) zu erfolgen hat.
- Ergänzung im §3 Abs. 2 und 3, dass Dichteüberschreitungen, die nachträglich aus Teilungen des gesamten Planungsgebietes resultieren zulässig sind und dass Teilungen innerhalb des gegenständlichen Grundstückes nach Erteilung der Baubewilligung zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig sind.
- Ergänzung unter §8 Abs. um die Abtretungsverpflichtung Gehsteig Ankerstraße.

PLANWERK:

- Im Bereich der Ankerstraße wird der notwendige Grundstücksbedarf für eine Verbreiterung des bestehenden Gehsteiges von derzeit 1,5m auf 2,0m planlich berücksichtigt.
- Verlegung des nördlichen Besucherparkplatzes nach Osten zur bestehenden Waschanlage; Erschließung des Besucherparkplatzes über eine innere Zufahrt (Gemeindestraße) direkt vom neu geplanten Kreisverkehr
- Lagerichtige Fixierung der öffentlichen Rad- und Fußwege bzw. der Gemeindestraße

Es wurden weiters geringfügige Korrekturen im Erläuterungsbericht vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Der Gültigkeitsbereich des Planungsgebietes weist eine Gesamtfläche von ca. 64.500m² brutto auf.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

- 3.10 Stadtentwicklungskonzept

Wohngebiet mittlerer Dichte

- 3.16 Flächenwidmungsplan 2002

Aufschließungsgebiet für WA (Allgemeines Wohngebiet) mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8

- Deckpläne; Karten

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Bebauungsplanpflicht wurde im Zuge der Änderung 3.16 festgelegt

Beschränkungszone für feste Brennstoffe (Deckplan 2)

Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Hochwasserabfluß Mur und Grazer Bäche (Deckplan 3)

Am Bründlbach sind zur Reduktion der Überflutungsflächen ein Rückhaltebecken, der Bachausbau und ein Versickerungsbecken geplant. An der Umsetzung des Retentionsbeckens Bründlbach wird derzeit seitens des Amtes für Grünraum und Gewässer bereits gearbeitet und befindet sich in der baulichen Umsetzung.

Durch die Umsetzung des Projektes wird der Bereich dieses Teilbebauungsplanes zur Gänze hochwasserfrei gestellt.

Verkehrslärmkataster (Karte 2)

Verkehrslärmemissionen aus der Straßgangerstraße (Abstand zum Planungsgebiet ca. 130m) haben keine Auswirkung auf den Bereich des Teilbebauungsplanes

Gemäß der Straßenverkehrslärmkarte 2000 ist dieser Abschnitt der Ankerstraße als „tagsüber mit 65 dB belastet“ und „nachts mit 50 dB belastet“ angeführt.

Räumliches Leitbild (Karte 4):

„Betriebsgebiete für Industrie, Gewerbe, Produktion und Forschung“

Die Festlegungen werden im Zuge der Aktualisierung zum 4.0 STEK überarbeitet.

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011

für das Grundstück .2207/1 gilt: aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2010 bis ca. 2015)

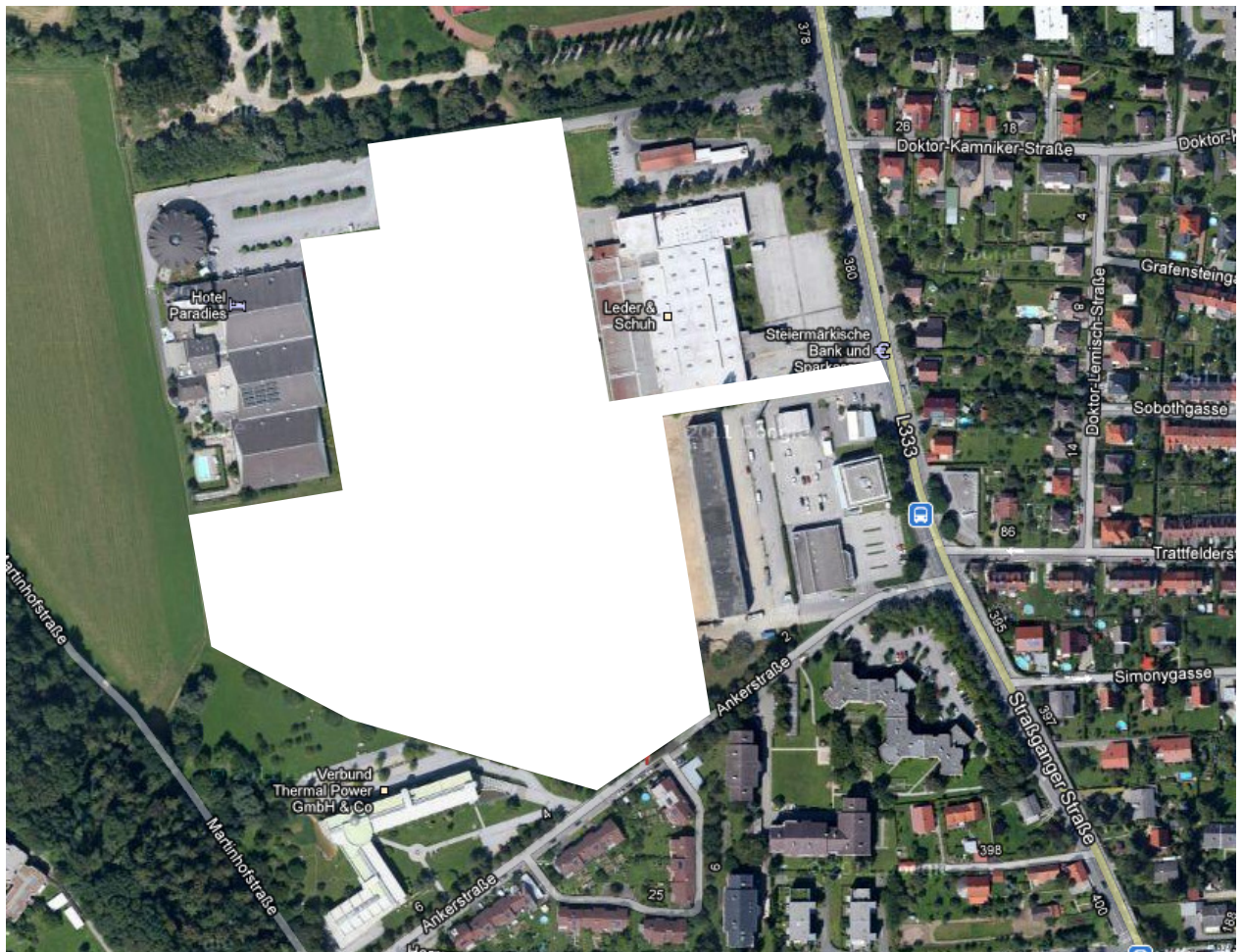
für die Grundstücke .2207/6, 20/12, 20/5, .1970 gelten: kurz- und mittelfristiges Erweiterungsgebiet Fernwärme (2013-2025)

- Verordnungen und gesetzliche Bindungen
Grundwasserschongebiet 2

Heilquellenschutzgebiet (Tobelbad) Landschaftsschutzgebiet

Situierung und Umgebung

Das gegenständliche Planungsareal liegt westlich der Straßganger Straße nördlich der Ankerstraße und südlich der Gablenzkaserne. Südlich der Ankerstraße zeigt sich vermehrt eine 4-geschossige Wohnbebauung. Nördlich des Planungsgebietes schließen halböffentliche Funktionen wie die Kaserne bzw. das Polizeikommando an. Östlich der Straßgangerstraße ist eine Nutzungsdurchmischung von Gewerbefunktionen und Wohnbebauung (meist Einfamilienwohnhäuser) vorhanden. Weiter westlich schließt der großräumige Naherholungsbereich des Buchkogels mit den Flächen um die landwirtschaftliche Fachschule Alt-Grottenhof an.



Luftbild mit Kennzeichnung der aktuellen Fläche des Teilbebauungsplanes



Schrägluftbild des Gesamtgeländes

Das Areal BGS/SBG ist mit der Ziffer 1 bezeichnet. Der Bereich 2 (Leder&Schuh) ist Bestandteil des Teilbebauungsplanes, der Bereich 3 an der Straßganger Straße soll in den nächsten Jahren entwickelt werden. Der Bereich 4 wird bereits umgesetzt, dabei handelt sich um die Adaptierung eines bestehenden Gebäudes (Umbau - keine Bebauungsplanpflicht). Das ehemalige Verwaltungsgebäude wird in ein Gebäude mit Wohnungen umgebaut und aufgestockt.

Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Grundstück selbst ist eben, ohne nennenswerten Vegetationsbestand und ist derzeit teilweise mit Industriehallen bebaut. Ein Teil der Hallen wurde bereits abgebrochen.

Umwelteinflüsse/Lärm

Alle schalltechnischen Grenzwerte werden im gesamten Planungsareal eingehalten. Nur im Nordosten gibt es zu den Betriebszeiten Schallemissionen von der benachbarten Autowaschanlage. Die im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes vorgebrachten Einwendungen des Eigentümers wurden insofern berücksichtigt, als dass nunmehr mit dem nächstgelegenen Wohnhaus ein ausreichender Abstand (ca. 100 m) eingehalten wurde.

Auf diesen Umstand wird weiters im Rahmen der vertieften Planungen mittels Grundrisslösungen sowie Loggien und zu reagieren sein.

Auf Lärmemissionen der Ankerstraße (30km/h) wird durch entsprechenden Abstand der Bebauung reagiert.

Besonnung/Beschattung

Die Liegenschaften selbst weisen eine sehr gute Besonnung auf. Durch die vertikale Höhenentwicklung gibt es aufgrund des städtebaulichen Konzeptes keine Auswirkungen auf Nachbarnutzungen hinsichtlich Besonnung und Belichtung.

Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell auf Grund der zentralen Lage sehr gut erschlossen. Die Nahversorgung ist durch naheliegende Vollsortimenter gegeben (derzeit kürzestes Entfernung 600m fußläufig).

Ein Bankinstitut befindet sich direkt angrenzend an das Bebauungsplangebiet, weitere Einrichtungen sind in der Straßgangerstraße in Richtung Norden gegeben (Cafe, Restaurants, Ärzte, weitere Nahversorger, Banken, etc.).

Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich in der Harterstraße 175 (Entfernung fußläufig rund 500m), die nächstgelegene Volksschule und Neue Mittelschule am Unteren Bründlweg 19 (Entfernung fußläufig rund 850m).

Am Bebauungsplangelände selbst bzw. im Bauteil 3 des Bebauungsplanes (an der Straßganger Straße) sind weitere Versorgungseinrichtungen geplant (wie z.B. weiterer Nahversorger, Bäckerei, Cafe oder ähnl.). Ebenso ist aufgrund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten bzw. der bereits jetzt gegebenen Versorgungslage mit Kinderbetreuungsplätzen eine eigene Kinderkrippe mit Kindergarten am Gelände im Bereich der Ankerstraße geplant.



Planungsgebiet rot markiert, Infrastruktur-Einrichtungen gelb markiert.

Erschließung/Verkehr

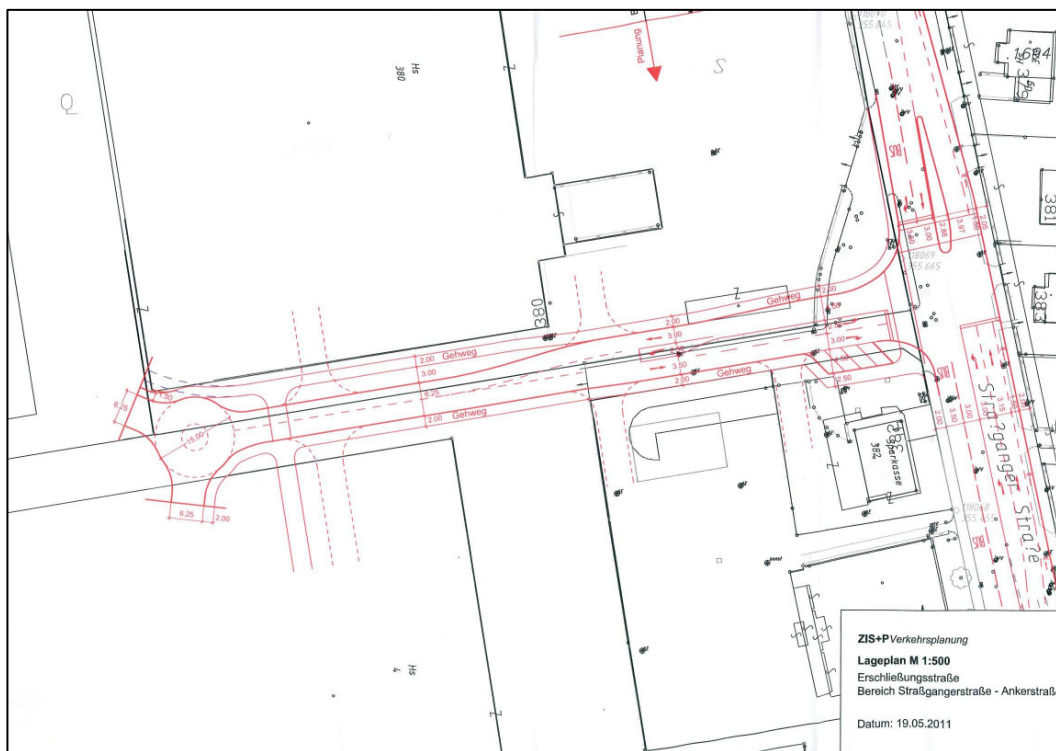
Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung liegt eine verkehrstechnische Untersuchung für die Grundstücke der Firmen Immorent, Leykam, Leder und Schuh im Bereich der Straßganger Straße – Ankerstraße, verfasst durch ZIS+P Verkehrsplanung, Sammer&Partner, Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. vom Februar 2010 vor.

Motorisierter Individualverkehr

Das Areal wird für den Individualverkehr ausschließlich über die Straßganger Straße (über das Grundstück Nr. 2207/7) erschlossen.

Über Auftrag der Liegenschaftseigentümer wurde vom Planungsbüro ZIS + P eine Verkehrsuntersuchung erstellt, welche nicht nur die Auswirkungen auf das nähere Umfeld, sondern auch auf das übergeordnete Straßennetz zum Inhalt hat. Diese Untersuchung kommt zum Schluss, dass die Anbindung im lokalen Umfeld, auch unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose 2020, genügend leistungsfähig ist.

Für die KFZ-Erschließung wurden dabei mehrere Varianten einer Voll- bzw. Teilanbindung des Geländes an die Straßganger Straße bzw. Ankerstraße untersucht. Es erfolgt eine Vollenanbindung an die Straßganger Straße: Das Gelände wird über einen neuen Anschluß an die Straßganger Straße erschlossen (mit VLSA-Regelung mit allen Abbiegebeziehungen).



Ausbildung der Anbindung der Haupterschließungsstraße an die Straßgangerstraße

Durch eine entsprechende Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Sinne einer verkehrssparende Siedlung (Fördermaßnahmen für Fußgänger, Radfahrer, ÖV, Mobilitätsmanagement um eine möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung der Bewohner und Besucher zu erreichen u.dgl.) kann das KFZ-Aufkommen gering gehalten werden.

Folgende Maßnahmen tragen dabei zur Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens bei:

- Vorgeschriebene Stellplatzanzahl – max. 1 Stellplatz pro Wohneinheit
- Optimierung des Angebotes für Fußgänger und Radfahrer durch neuen Verbindungen
- Errichtung von Radabstellplätzen im Gebäude
- anzustreben ist ein Radabstellplatz je 50m² Wohnnutzfläche
- Direkte Weganbindung zu den ÖV-Haltestellen
- Mobilitätsberatung
- eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner mit eBike-Sharing und eCar-Sharing

Die Planung von Radabstellanlagen orientiert sich an folgenden Kriterien:

- Erreichbarkeit: direkt bei Ausgangs-/Zielort, behinderungsfrei, fahrend erreichbar
- Größe: genügend Platz fürs Ein- und Ausparken, ausreichende Anzahl an Stellplätzen
- Komfort: stabile Fahrradständer, gute Beleuchtung,
- Sicherheit: Schutz vor Diebstahl und Vandalismus

Die Mindestanzahl der Fahrradabstellplätze hat gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz zu erfolgen:

Nutzung	1 Fahrradabstellplatz je
bei Wohnhäusern	angefangene 50 m ² Wohnnutzfläche,
bei Büro- und Verwaltungsgebäuden	20 Dienstnehmer
bei Geschäften, u. dgl.	50 m ² Verkaufsfläche

Stellplätze

Es wird max. 1 Stellplatz pro Wohneinheit in Tiefgaragen vorgesehen. Für Besucher sind 10% der Anzahl der Gesamtwohneinheiten an oberirdischen Stellplätzen vorzusehen.

Öffentlicher Verkehr

Die Liegenschaften sind sehr gut an den öffentlicher Verkehr angeschlossen, die Verkehrserschließung erfolgt durch die bestehenden Buslinien 31 und 62. Haltestellen liegen direkt am Gelände (Haltestelle Ankerstraße) bzw. im nordöstlichen Bereich (Haltestelle Zweierbosniakengasse).

Mittelfristig besteht zusätzlich die Option einer Straßenbahn entlang der Straßganger Straße. Diese Option wird durch einen 10 Meter breiten nicht zu bebauenden Streifen westlich der Straßganger Straße offengehalten (Bereich derzeit nicht Inhalt des Teilbebauungsplanes). Somit besteht für die Zukunft die Möglichkeit zur Errichtung einer Haltestelle im Bereich der Immorent Gründe bzw. der Ankerstraße.

Fußgänger- und Fahrradverkehr:

In der Straßganger Straße führt in nördliche Richtung ein Fahrradstreifen. Die Ankerstraße ist Teil einer Radroute im Mischverkehr.

In der Konzeption sind öffentlich nutzbare Rad- und Fußweg mit einer Mindestbreite von 4,10 m von Nord nach Süd bzw. von Ost nach West vorgesehen. Diese sollen Anbindungen für Fußgänger- und Radfahrer an die Martinhofstraße, die Ankerstraße sowie zur Haltestelle Zweierbosniakengasse herstellen und die langfristige Option einer Anbindung in Richtung Gablenz Kaserne offenhalten. Zusätzlich ist eine kleinräumige interne fuß- und radläufige Erschließung erforderlich, insbesondere auch zur Verbindung der einzelnen Grundstücke, die voraussichtlich getrennt entwickelt werden.

Die Verkehrserschließung für den Fußgängerverkehr erfolgt von der Ankerstraße kommend über die bestehende Druckknopfampel im Bereich Ankerstraße – Straßganger Straße sowie über die nördlich der Sparkasse gelegene neue Verkehrslichtsignalanlagegeregelte Anbindung des Geländes an die Straßganger Straße (beidseitiger Gehweg entlang der Haupterschließungsstraße).

Für den Fahrradverkehr erfolgt die Anbindung über die neue Zufahrt sowie auch über die Ankerstraße. Die Zu- und Abfahrt ist über die neue VLSA-geregelte Anbindung möglich.

Aus verkehrsplanerischer Sicht wurden von ZIS+P am übergeordneten Straßennetz zusätzlich für die Zukunft folgende Maßnahmen empfohlen:

- (1) Ausbau der leistungsmäßig kritischen Kreuzungen Straßganger Straße – Weblinger Straße, Weblinger Straße – Kärntnerstraße sowie Kärntnerstraße – Straßganger Straße mit der Errichtung der Martinhof-Siedlung bzw. Bebauung der Immorent-Gründe.
- (2) Adaption der VLSA-Programme der bestehenden VLSA (Verlängern des Umlaufs in den Spitzenstunden auf 90 Sekunden, geringfügige Änderungen der Programme zur Steigerung der Leistungsfähigkeit).
- (3) Ausbau der Kreuzung Straßganger Straße – Wetzelsdorfer Straße mit der Errichtung der Martinhof-Siedlung bzw. Bebauung der Immorent-Gründe, auch als Verbesserung im Rahmen des Ausbaus der Eisenbahnunterführung Wetzelsdorfer Straße. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich das Erfordernis des Ausbaus nicht aus der Bebauung Immorent, Leykam, Leder und Schuh und Martinhof-Siedlung allein ergibt, sondern durch die Zusatzbelastungen durch den Trend 2020.

Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist infrastrukturell voll erschlossen.

Oberflächenentwässerung/Versickerung

Gemäß Vorgaben des Kanalbauamtes der Stadt Graz dürfen Oberflächenwässer nicht in den Mischkanal eingebracht werden. Diese sind daher ausschließlich auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Bei der Bebauung der Grundstücke ist daher eine möglichst durchlässige Oberflächengestaltung anzustreben. Verschmutzte Oberflächenwässer der befestigten Flächen sind unter Beachtung des Standes der Technik über großflächige begrünte Gelände- und Sickermulden mit Sickerschlitzeinbindung in die Kiesschichten sowie Sickerschächte oder unterirdische Schotterkörper mit Sickerleitungen zu verrieseln.

Unverschmutzte Wässer von Dachflächen sind auf eigenen Grund zu versickern. Im Zuge der Bauverfahren ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.

Überflutungsflächen:

Am Bründlbach sind zur Reduktion der Überflutungsflächen ein Rückhaltebecken, der Bachausbau und ein Versickerungsbecken geplant. An der Umsetzung des Retentionsbecken Bründlbach wird derzeit seitens des Amtes für Grünraum und Gewässer bereits gearbeitet. Die Lage des Retentions- und Versickerungsbecken befindet sich direkt im Anschluss an den nördlichen Bereich der Liegenschaften auf dem Gelände der Gablenzkaserne. Durch die Umsetzung des Projektes wird der Bereich des Teilbebauungsplanes zur Gänze hochwasserfrei gestellt.

Grundwasser

Es sind keine Einschränkungen für Untergeschosse und auch für ev. mehrgeschossige Tiefgaragen zu erwarten.

Energie:

Die Wohnungen sollen im Niedrig-Energie Standard nahe dem Passivhausstandard realisiert werden.

Über eine Photovoltaik-Anlage soll jährlich 154.000 kWh Strom generiert werden. Circa 40% davon werden für die Beleuchtung der öffentlichen Bereiche benötigt. Die restlichen 60 % sollen für die Betankung im e-mobility-Konzept herangezogen werden. Alternativ können die Elektroautos auch als Stromspeicher für die ganze Anlage genutzt werden.

Die Wärmebereitstellung für Heizung und Warmwasser erfolgt in den Wintermonaten per Anschluss an die Fernwärmeübergabestation, in der Übergangszeit wird der Warmwasserbedarf mit solarthermischer Kollektorfläche abgedeckt.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Der vorliegende Teilbebauungsplan umfasst die Grundstücke 2207/6, 2207/1, 2207/7 und 2207/11, KG 63125 Webling sowie die Grundstücke 20/12, 20/5, .1970, KG 63125 Webling und einen geringfügigen für die Straßenerschließung notwendigen Teilbereich der Baufläche .1969, KG Webling. Für die restlichen Flächen der Baufläche .1969, KG Webling besteht derzeit aufgrund der bestehenden Nutzung keine Änderungsabsicht. Diese Baufläche war jedoch auch zur Gänze Teil des städtebaulichen Wettbewerbes.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlينien festgelegt. Die baugesetzlich geltenden Mindestgrenzabstände zu den Rändern des Planungsgebietes sind überall einzuhalten.

Das vom Büro Riepl/Kaufmann/Bammer Architektur vorgelegte Gestaltungskonzept (welches als Siegerprojekt aus einem Gutachterverfahren hervorgegangen ist) wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Das heterogene Umfeld, gekennzeichnet durch die teils ehemalige Industrienutzung sowie durch Wohngebiete im Osten und Süden weist sehr hohe Qualitäten durch die Nähe zum Naherholungsraum auf.

Das Punkthauskonzept auf einer Grundstruktur mit „Schollen/Waben“ sieht Punkthäuser in jedem Baufeld mit einer differenzierten Höhenstaffelung jeweils gedreht vor. Die Baukörper sind locker in den großzügigen Landschaftspark gesetzt. Die ausgedehnten Freiflächen schaffen einen großen zusammenhängenden Naturraum. Durch diese sensible Situierung der Bauvolumen entstehen hochwertige öffentliche und private Räume, es werden Freiflächen mit einem parkähnlichen Charakter geschaffen, in dem hochwertiger Wohnraum Platz findet. Darüber hinaus sind Sichtbezüge sowohl innerhalb des Parks als auch zu seinem städtischen Umfeld wichtig. Die neu geschaffenen Grünflächen sollen so auch mit bestehenden Grünflächen im Umfeld vernetzt werden, um ein breites Angebot an attraktiven Freizeit- und Erholungsräumen zu schaffen. Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung.

Die unterschiedlichen Gebäudehöhen reagieren auf die Lage im Stadtraum (Absenkung der Geschößzahlen zu den Nachbarnutzungen hin, größte Höhenentwicklung in Siedlungsmitte um den zentralen Freiraum) und die Umgebung.

Das gesamte Quartier wird durch eine zentrale Zufahrt (Zu- und Abfahrt der Tiefgaragen) ausgenommen die Besucherparkplätze an der Oberfläche erschlossen.

Die Balkone dürfen maximal 3,00 m über die Baugrenzlinien vortreten. Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal des Wettbewerb Entwurfes waren umlaufende und jeweils versetzte Balkonkonstruktionen (belebendes Erscheinungsbild).

Um die Durchlässigkeit des Areals zu sichern bestehen an verschiedenen Stellen Anbindungsmöglichkeiten an die Umgebung, weiters soll die Nutzung der Erdgeschosse eine Durchlässigkeit sichern. Innerhalb des (oberirdisch) komplett autofreien Areals wird der Fuß- und Radverkehr im Mischverkehr abgewickelt.

Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBl. 58/2011, § 3 eine Überschreitung des im 3.16 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes bis höchstens 1,0.

Begründet wird dies mit der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (vertikaler Entwicklungsakzent mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier) durch das Projekt, dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und dem Vorhandensein bzw. der Planung von öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung.

Grundlage für diese städtebauliche Entwicklung war die Überarbeitung des prämierten Projektes der Wettbewerbssieger.

Die Überschreitung der Bebauungsdichte stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein, da unabhängig von der Festlegung der generellen,

gebietsweisen Dichte der Wohngebiete begründete Überschreitungen im Bauverfahren oder in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sind.

Um spätere Teilungen bzw. objektbezogene Nutzungsabgrenzungen zu ermöglichen wurde auf Wunsch der Eigentümervertreter der § 3 der Verordnung um die Möglichkeit von Teilungen ergänzt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 6 der VO)

Die Zu- und Abfahrt zu den offenen Besucherstellplätzen erfolgt von der Ankerstraße und der nördlichen Zufahrt zum Hotel Paradies.

Die Zu- und Abfahrt zu den Tiefgaragen erfolgt ausschließlich über die zentrale Zufahrt, ausgehend von der Straßgangerstraße. Das allfällige Erfordernis bzw. die Ausführung einer Einhausung der Tiefgaragenrampe ist gemäß den lärmtechnischen Erfordernissen und den Angaben eines lärmtechnischen Sachverständigen zu planen und umzusetzen.

Innere Erschließung

Die Anlage selbst ist verkehrsfrei. Auf die internen Fußgängerverbindungen ist besonders Wert zulegen. Ein Ost-West und Nord-Süd verlaufender öffentlich nutzbarer Rad- und Fußweg sind als wesentliche Querverbindungen mittels Servitutsvertrag zu sichern.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 6 der VO):

Pro Wohneinheit, ist max. 1,0 KFZ-Stellplatz in einer Tiefgarage vorzusehen. Dies ist aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Fuß- und Radwegenetz aus verkehrlicher Sicht und der vorgesehenen Maßnahmen zur Reduktion des MIV ausreichend. PKW-Abstellflächen (Besucherparkplätze) im Freien sind nur in den ausgewiesenen Bereichen zulässig.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Der Grünzug Straßgang stellt die Verbindung zwischen Floraniberg, Straßgang und den Freiflächen bei der Gablenzkaserne her und führt weiter bis zum Grünzug Graz-Köflacher-Bahn. Westlich der Gablenzkaserne und auch im Bereich des Planungsgebietes fehlen derzeit jedoch die Wegverbindungen. Ein wichtiges Ziel des Projektes ist es daher auch, durchgehende Fuß- und Radwegverbindungen zur Straßganger Straße herzustellen.

Im Baubewilligungsverfahren ist ein Außenanlageplan. Zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Grünraumkonzept wird die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsplaner/Landschaftsarchitekten empfohlen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Der zentrale Innenbereich der Anlage wird für allgemeine Grünanlagen und für bzw. einen zentralen gestalteten Platzbereich (im Plan als Quartierspark bezeichnet) genutzt. Zusätzlich werden für die zukünftigen Bewohner 2 weiteren großen Freiflächen (im Plan als Parks bezeichnet) angelegt.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 9 der VO)

- Der 16.15.0 Bebauungsplan Strassganger Straße - Ankerstraße „GreenCityGraz“ 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:

(Dipl.-Ing. Mag. Bertram Werle)