

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A14_ 018405/2012/21

Betreff:

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

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

Erfordernis der einfachen
Stimmenmehrheit gem. § 40 und §
63 Abs 3 Steiermärkischen
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des
Gemeinderates

BESCHLUSS

§ 63 Abs 1 und 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010

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.

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 Auskunfts- 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.

Einwendungen/Stellungnahmen

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

Einwendungen in kursiv:

Einwendung 1:

Anton Pickl, 8054 Graz, 04.09.2012

1. Hochwasserangelegenheiten:

Drei hochwasserrelevante Angelegenheiten sind mit dem Projekt „GreenCityGraz“ verbunden:

a) Der bestehenden Damm um die ehemaligen Leykamgründe leitet allfällige Überflutungen auf die Ankerstraße. Der private Hochwasserschutz der „GreenCity Graz“-Flächen kann nicht auf Kosten der Anrainer der Ankerstraße und darunter erfolgen. Eine entsprechende Auflage zum Abbau des bestehenden Dammes ist in die Bebauungsplanverordnung aufzunehmen.

b) Auf den ehem. Leykamgründen besteht eine Kanalanbindung. Darüber fließen derzeit die Starkregenhochwässer ab. Dieser Abfluss belastet über den Kanal alle Unterlieger. Über die Auflagen des Bebauungsplanes muss sichergestellt werden, dass keine Oberflächenwässer der „GreenCityGraz“-Gründe anrainende und unterliegende Siedlungen bedrohen.

c) Die Hochwasserfreistellung der „GreenCityGraz“-Gründe erfolgt mit beträchtlichen Aufwand öffentlicher Mittel der Schutzwasserpolitik.....Die Stadt Graz wird aufgefordert, einen Teil dieser Wertsteigerung über Vertragsbindungen der Investoren abzuschöpfen und für die Mitfinanzierung der Hochwasserschutzbauten Zweck zu widmen.

2. Verkehrsangelegenheiten:

Das geplante „GreenCityGraz“ Projekt bringt beachtliche Probleme des ruhenden und fließenden Verkehrs für das Stadtgebiet Straßgang/Webling.Ein besonderes Problem stellt die Stellplatzlimitierung des §6 des VO-Entwurfes dar., das dazu führt, dass sie Siedlungsbewohner mit überzähligen Stellplatzerfordernissen in die Siedlungsumgebung ausweichen. Die in den Erläuterungen angeführten „weichen“ verkehrspolitischen Maßnahmen sind nicht ausreichend, um die neu entstehenden Verkehrsprobleme im Siedlungsumfeld zu lösen. Aus diesem Grund sollte der verordnete Bebauungsplan mehr normierende verkehrspolit. Maßnahmen ...enthalten; z.B. Erhöhung der Stellplatzzahl auf den „GreenCityGraz“-Flächen, Verlegung der Besucherparkplätze in das „GreenCityGraz“-Zentrum.

3. Park/Freizeit/Hundehalter:

.....Das relevante Umland der geplanten „GreenCityGraz“ ist derzeit schon ein Hotspot der Flächenverschmutzung durch undisziplinierte Hundehaltung. Die Stadtpolitik wird aufgefordert, in der Bebauungsplanverordnung den §7 Abs. (1) um die Verpflichtung zu erweitern, im Quartierspark eine „Hundewiese“ einzurichten.

4. Luft/Wind:

Ein Verbauungsvorhaben der vorgestellten Größe hat massiven Einfluss auf die Luftströmung. Es wird vorgeschlagen, eine Strömungsanalyse durchzuführen, von deren Ergebnis Auflagen im Bauverfahren abzuleiten sind, um allfällige negative Strömungsauswirkungen (Stau, Düsenwirkung) zu verhindern.

Behandlung der Einwendung 1:

Nicht berücksichtigt.

Ad 1. Hochwasserangelegenheiten

- a. Bestehender Damm um die ehemaligen Leykamgründe: Im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes 3.0 der Stadtgemeinde Graz (Fassung FWPL 3.16) wurde u.a. das Aufschließungserfordernis - Belange des Hochwasserschutzes (Bründlbach) und der Meteorwasserentsorgung - festgelegt. Am Bründlbach sind zur Reduktion der Überflutungsflächen derzeit bereits ein Rückhaltebecken, der Bachausbau und ein Versickerungsbecken seitens des Amtes für Grünraum und Gewässer in der baulichen Umsetzung. Durch diese Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes wird der Bereich des Teilbebauungsplanes zur Gänze hochwasserfrei gestellt und damit können auch keine Wässer mehr auf angrenzende Grundstücke abfließen. Der bestehende Damm wird daher im Zuge der Bautätigkeiten entfernt.
- b. Oberflächenwässer: Eine entsprechende geordnete Meteorwasserentsorgung ist im Zuge der Aufhebung des Aufschließungserfordernisses in den nachfolgenden Individualverfahren zu berücksichtigen.
- c. Finanzierung Hochwasserschutzbauten: Eine Regelung hinsichtlich einer Kostentragung für die Hochwasserschutzmaßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Zur Information wird jedoch mitgeteilt, dass eine Mitfinanzierung durch die Liegenschaftseigentümer erfolgt.

Ad 2. Verkehrsangelegenheiten

Durch den Abschluss eines sogenannten „Mobilitätsvertrages“ zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern wird sichergestellt, dass die für das Funktionieren eines Stellplatzschlüssels von maximal einem KFZ pro Wohneinheit notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer nachhaltigen Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert. Eine weitere Erhöhung der Stellplatzanzahl entspricht nicht den verkehrspolitischen Zielsetzungen der Stadt Graz. Die Anordnung eines Teils der Besucherstellplätze an der Ankerstrasse begründet sich u.a. mit der geplanten Situierung einer Kinderbetreuungseinrichtung und der damit notwendigen Vorfahrt bzw. kurzzeitigen Haltemöglichkeit. Eine übermäßige Belastung der Anwohner der Ankerstraße durch diese geringe Anzahl der Stellplätze ist nicht gegeben.

Ad 3. Park/Freizeit/Hundehalter

Ausreichende Regelungen hinsichtlich einer Flächenverschmutzung durch Hundehaltung sind in der Verordnung zum Schutz öffentlicher Grünanlagen der Landeshauptstadt Graz (Grazer Grünanlagen-Verordnung 2007 GGVO), in der Straßenverkehrsordnung 1960 idgF und im Steiermärkischen Landes-Sicherheitsgesetz (StLSG) ebenso wie Strafbestimmungen

enthalten. Eine Einrichtung einer Hundewiese im Quartierspark wird daher als nicht notwendig erachtet.

Ad 4. Luft/Wind

Hinsichtlich eines allfälligen Einflusses auf die Luftströmung durch die Festlegungen des Bebauungsplanes liegt nunmehr eine gutachterliche Stellungnahme von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar vom 02.10.2012 vor. Die Stellungnahme bestätigt, dass es durch die Anordnung der Bebauung zu keinen Stauwirkungen oder Sogwirkungen kommt und durch die Größe der Grünflächen im Planungsgebiet eine Verbesserung des Mikroklimas erfolgt. Es entstehen ausschließlich geringe Verwirbelungen an der Leeseite, die turmartigen Strukturen erleichtern jedoch für den Murtalaus- und -einwind ein Umströmen.

Einwendung 2:

DI Karl Kienreich, 8054 Graz, 10.09.2012

1. §3 - Bebauungsdichte:

a) Im Flächenwidmungsplan ist eine Bebauungsdichte von 0,2-0,8 ausgewiesen. Es wird ersucht, diese Obergrenze einzuhalten.....Dies hat auch ein enormes zusätzliches Verkehrsaufkommen im Bereich Straßgangerstraße und umliegenden Straßen zur Folge, was in Kombination mit der geplanten Wohnanlage südlich der Hermann-Austgasse die bereits jetzige Überbelastung noch enorm verstärken wird. Außerdem sind in dem vorliegenden Entwurf keinerlei zusätzliche verkehrsplanerischen Maßnahmen angegeben außer einer mittelfristigen Option für eine Verlängerung der Straßenbahn (...).

b) Die Frage ist auch, ob nicht eine Herabsetzung des Bebauungsgrades sinnvoll wäre, da die bis zu 11 (12) Geschoße hohen Türme in dieser hauptsächlich von Einfamilienhäusern fast noch ländlich geprägten Umgebung (...) nicht doch eine städtebauliche Vergewaltigung des bestehenden Ambientes darstellt,...

2. §6 - PKW-Abstellplätze, Rad- und Fußwege

Ein Stellplatz pro Wohneinheit erscheint uns doch etwas niedrig angesetzt. Dies hätte zur Folge, dass die 0,1 Gästeparkplätze pro Wohneinheit von den Bewohnern selbst genutzt werden und sich dabei die Verkehrssituation rund um die Besucherparkplätze massiv verschlechtern und zu Parkzwecken auf die umliegenden Nebenstraßen ausgewichen würde.

Es ist weiter auch nicht einzusehen, dass der Bereich der geplanten Wohnanlage mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrten aus den Tiefgaragen verkehrsfrei gehalten werden soll und die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen über andere Straßen (Ankerstraße und Zufahrt zum Hotel Paradies) erfolgen soll.....

3. §7 – Freiflächen, Grüngestaltung

....Damit der Park von potenziellen Besuchern auch besser wahrgenommen wird, schlage ich vor, den Park näher an die Ankerstraße (Bereich der derzeit geplanten Besucherparkplätze) zu verlegen und dafür den südlichsten ... Wohnblock etwas weiter westlich,, zu versetzen.

Es wäre auch sinnvoll, die geplanten Parkanlagen entlang der Grundstücksgrenze der Fa. Paar mit der Martinhofstraße und über die Zufahrt zum Hotel Paradies mit der errichteten Grünanlage entlang des Bründlbachs zu vernetzen.

4. Hochwasserangelegenheiten

a)..... Das Hochwasser wird entlang der Grundstücksgrenze zwischen ehem. Fa. Leykam und der Fa. Paar auf die Ankerstraße ausgeleitet. Dieser Damm und die Ausleitung in die Ankerstraße sind zu beseitigen, da es gem. Wasserrechtsgesetz 1959, §39 Abs.1 nicht zulässig ist, den natürlichen Abfluss der sich am Grundstück (des Oberliegert) ansammelnden oder darüber fließenden Gewässer zum Nachteil des unteren Grundstücks willkürlich zu ändern. In den vergangenen Jahren kam es immer wieder zu massiven Überflutungen des Areals der Fa. Leykam und auch zum Wasserübertritt in die Ankerstraße.....

b) Weiters ist es in Graz lt. ehem. Kanalbauamt nicht zulässig und auch nicht sinnvoll, Oberflächenwasser -...- über die Straßenentwässerung in das überlastete Kanalnetz einzuleiten

Behandlung der Einwendung 2:

teilweise berücksichtigt.

Ad 1. Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

- a. Herabsetzung der Bebauungsdichte: Die im Bebauungsplan ermöglichte Anhebung der Dichte von 0,8 auf 1,0 wird aufgrund der stadtplanerischen Zielsetzungen wie der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (vertikaler Entwicklungsakzent mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier) und 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 begründet. Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des weiterentwickelten Wettbewergergebnisses erstellt. Um das zusätzliche motorisierte Verkehrsaufkommen in einem verträglichen Ausmaß zu halten wurde u.a. zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern ein sogenannter „Mobilitätsvertrag“ abgeschlossen. Im Mobilitätsvertrag sind u.a. folgende Maßnahmen enthalten: Optimierung des Angebotes für Fußgänger und Radfahrer durch neuen Wegverbindungen, Errichtung von ausreichenden und qualitativ hochwertigen Radabstellplätzen im Gebäude, eine direkte Weganbindung zu den ÖV-Haltestellen, Mobilitätsberatung, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner mit eBike-Sharing und eCar-Sharing und viele weitere Maßnahmen.
- b. Bebauungsgrad: Der Bebauungsgrad ist mit 0,25 bereits äußerst niedrig, d.h. nur ein Viertel der Liegenschaftsfläche darf bebaut werden. Damit wird ein überaus großer Anteil an Grünflächen gesichert.

Ad 2. PKW-Abstellplätze, Rad- und Fußweg

Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern wird sichergestellt, dass die für das Funktionieren eines Stellplatzschlüssels von einem KFZ pro Wohneinheit notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer nachhaltigen Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert.

Die Anordnung eines Teils der Besucherstellplätze an der Ankerstrasse begründet sich u.a. mit der geplanten Situierung einer Kinderbetreuungseinrichtung und der damit notwendigen Vorfahrt bzw. kurzzeitigen Haltemöglichkeit. Eine übermäßige Belastung der Anwohner der öffentlichen Ankerstraße durch diese geringe Anzahl der Stellplätze ist nicht gegeben. Der zweite Besucherparkplatz wurde in seiner Lage verändert, er liegt westlich der bestehenden Waschanlage und wird über die Hauptzufahrt (Kreisverkehr) erschlossen, und nicht mehr über die Zufahrtsstraße des Hotel Paradies, so gibt keine Auswirkungen auf eine angrenzende Wohnnutzung.

Ad 3. Freiflächen / Grüngestaltung

Die Lage des Quartiersparks und der Grünflächen ist das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes. Der Quartierspark wird durch zahlreiche Wegeverbindungen ausreichend mit der Umgebung vernetzt. Eine zusätzliche Wegverbindung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann nicht verordnet werden, ist aber seitens der Stadt Graz geplant.

Ad 4. Hochwasserangelegenheiten

- a. Bestehender Damm um die ehemaligen Leykamgründe: Im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes 3.0 der Stadtgemeinde Graz (Fassung FWPL 3.16) wurde u.a. das Aufschließungserfordernis - Belange des Hochwasserschutzes (Bründlbach) und der Meteorwasserentsorgung – festgelegt. Am Bründlbach sind zur Reduktion der Überflutungsflächen derzeit bereits ein Rückhaltebecken, der Bachausbau und ein Versickerungsbecken seitens des Amtes für Grünraum und Gewässer in der baulichen Umsetzung. Durch diese Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes wird der Bereich des Teilbebauungsplanes zur Gänze hochwasserfrei gestellt und damit können auch keine Wässer mehr auf angrenzende Grundstücke abfließen.
- b. Oberflächenwässer: Eine entsprechende geordnete Meteorwasserentsorgung ist im Zuge der Aufhebung des Aufschließungserfordernisses in den nachfolgenden Individualverfahren zu berücksichtigen.

Einwendung 3:

Heinrich und Maria Neuper, 8054 Graz, 11.09.2012

1. §3 - Bebauungsdichte:

- a) *Im Flächenwidmungsplan ist eine Bebauungsdichte von 0,2-0,8 ausgewiesen. Es wird ersucht, diese Obergrenze einzuhalten.....Dies hat auch ein enormes zusätzliches Verkehrsaufkommen im Bereich Straßgangerstraße und umliegenden Straßen zur Folge, was in Kombination mit der geplanten Wohnanlage südlich der Hermann-Austgasse die bereits jetzige Überbelastung noch enorm verstärken wird. Außerdem sind in dem vorliegenden Entwurf keinerlei zusätzliche verkehrsplanerischen Maßnahmen angegeben außer einer mittelfristigen Option für eine Verlängerung der Straßenbahn (...).*
- b) *Die Frage ist auch, ob nicht eine Herabsetzung des Bebauungsgrades sinnvoll wäre, da die bis zu 11 (12) Geschoße hohen Türme in dieser hauptsächlich von Einfamilienhäusern fast noch ländlich geprägten Umgebung (...) nicht doch eine städtebauliche Vergewaltigung des bestehenden Ambientes darstellt,...*

2. §6 - PKW-Abstellplätze, Rad- und Fußwege

Ein Stellplatz pro Wohneinheit erscheint uns doch etwas niedrig angesetzt. Dies hätte zur Folge, dass die 0,1 Gästeparkplätze pro Wohneinheit von den Bewohnern selbst genutzt werden und sich dabei die Verkehrssituation rund um die Besucherparkplätze massiv verschlechtern und zu Parkzwecken auf die umliegenden Nebenstraßen ausgewichen würde.

Es ist weiter auch nicht einzusehen, dass der Bereich der geplanten Wohnanlage mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrt aus den Tiefgaragen verkehrsfrei gehalten werden soll und die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen über andere Straßen (Ankerstraße und Zufahrt zum Hotel Paradies) erfolgen soll.....

3. §7 – Freiflächen, Grüngestaltung

....Damit der Park von potenziellen Besuchern auch besser wahrgenommen wird, schlage ich vor, den Park näher an die Ankerstraße (Bereich der derzeit geplanten Besucherparkplätze) zu verlegen und dafür den südlichsten ... Wohnblock etwas weiter westlich,, zu versetzen.

Es wäre auch sinnvoll, die geplanten Parkanlagen entlang der Grundstücksgrenze der Fa. Paar mit der Martinhofstraße und über die Zufahrt zum Hotel Paradies mit der errichteten Grünanlage entlang des Bründlbachs zu vernetzen.

4. Hochwasserangelegenheiten

a).....Das Hochwasser wird entlang der Grundstücksgrenze zwischen ehem. Fa. Leykam und der Fa. Paar auf die Ankerstraße ausgeleitet. Dieser Damm und die Ausleitung in die Ankerstraße sind zu beseitigen, da es gem. Wasserrechtsgesetz 1959, §39 Abs.1 nicht zulässig ist, den natürlichen Abfluss der sich am Grundstück (des Oberliegigers) ansammelnden oder darüber fließenden Gewässer zum Nachteil des unteren Grundstücks willkürlich zu ändern. In den vergangenen Jahren kam es immer wieder zu massiven Überflutungen des Areals der Fa. Leykam und auch zum Wasserübertritt in die Ankerstraße.....

b) Weiters ist es in Graz lt. ehem. Kanalbauamt nicht zulässig und auch nicht sinnvoll, Oberflächenwasser-...über die Straßenentwässerung in das überlastete Kanalnetz einzuleiten

Behandlung der Einwendung 3:

teilweise berücksichtigt.

Ad 1. Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

- a. Herabsetzung der Bebauungsdichte: Die im Bebauungsplan ermöglichte Anhebung der Dichte von 0,8 auf 1,0 wird aufgrund der stadtplanerischen Zielsetzungen wie der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (vertikaler Entwicklungsakzent mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier) und 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 begründet. Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des weiterentwickelten Wettbewergergebnisses erstellt. Um das zusätzliche motorisierte Verkehrsaufkommen in einem verträglichen Ausmaß zu halten wurde u.a. zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern ein

sogenannter „Mobilitätsvertrag“ abgeschlossen. Im Mobilitätsvertrag sind u.a. folgende Maßnahmen enthalten: Optimierung des Angebotes für Fußgänger und Radfahrer durch neuen Wegverbindungen, Errichtung von ausreichenden und qualitativ hochwertigen Radabstellplätzen im Gebäude, eine direkte Weganbindung zu den ÖV-Haltestellen, Mobilitätsberatung, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner mit eBike-Sharing und eCar-Sharing und viele weitere Maßnahmen.

- b. Bebauungsgrad: Der Bebauungsgrad ist mit 0,25 bereits äußerst niedrig, d.h. nur ein Viertel der Liegenschaftsfläche darf bebaut werden. Damit wird ein überaus großer Anteil an Grünflächen gesichert.

Ad 2. PKW-Abstellplätze, Rad- und Fußweg

Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern wird sichergestellt, dass die für das Funktionieren eines Stellplatzschlüssels von einem KFZ pro Wohneinheit notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer nachhaltigen Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert.

Die Anordnung eines Teils der Besucherstellplätze an der Ankerstrasse begründet sich u.a. mit der geplanten Situierung einer Kinderbetreuungseinrichtung und der damit notwendigen Vorfahrt bzw. kurzzeitigen Haltemöglichkeit. Eine übermäßige Belastung der Anwohner der öffentlichen Ankerstraße durch diese geringe Anzahl der Stellplätze ist nicht gegeben. Der zweite Besucherparkplatz wurde in seiner Lage verändert, er liegt westlich der bestehenden Waschanlage und wird über die Hauptzufahrt (Kreisverkehr) erschlossen, und nicht mehr über die Zufahrtsstraße des Hotel Paradies, so gibt keine Auswirkungen auf eine angrenzende Wohnnutzung.

Ad 3. Freiflächen / Grüngestaltung

Die Lage des Quartiersparks und der Grünflächen ist das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes. Der Quartierspark wird durch zahlreiche Wegeverbindungen ausreichend mit der Umgebung vernetzt. Eine zusätzliche Wegverbindung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann nicht verordnet werden, ist aber seitens der Stadt Graz geplant.

Ad 4. Hochwasserangelegenheiten

- a. Bestehender Damm um die ehemaligen Leykamgründe: Im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes 3.0 der Stadtgemeinde Graz (Fassung FWPL 3.16) wurde u.a. das Aufschließungserfordernis - Belange des Hochwasserschutzes (Bründlbach) und der Meteorwasserentsorgung - festgelegt. Am Bründlbach sind zur Reduktion der Überflutungsflächen derzeit bereits ein Rückhaltebecken, der Bachausbau und ein Versickerungsbecken seitens des Amtes für Grünraum und Gewässer in der baulichen Umsetzung. Durch diese Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes wird der Bereich des Teilbebauungsplanes zur Gänze hochwasserfrei gestellt und damit können auch keine Wässer mehr auf angrenzende Grundstücke abfließen.
- b. Oberflächenwässer: Eine entsprechende geordnete Meteorwasserentsorgung ist im Zuge der Aufhebung des Aufschließungserfordernisses in den nachfolgenden Individualverfahren zu berücksichtigen.

Einwendung 4:

Ing. Christian Mandl, 8054 Graz, 11.09.2012

1. §3 - Bebauungsdichte:

a) Im Flächenwidmungsplan ist eine Bebauungsdichte von 0,2-0,8 ausgewiesen. Es wird ersucht, diese Obergrenze einzuhalten.....Dies hat auch ein enormes zusätzliches Verkehrsaufkommen im Bereich Straßgangerstraße und umliegenden Straßen zur Folge, was in Kombination mit der geplanten Wohnanlage südlich der Hermann-Austgasse die bereits jetzige Überbelastung noch enorm verstärken wird. Außerdem sind in dem vorliegenden Entwurf keinerlei zusätzliche verkehrsplanerischen Maßnahmen angegeben außer einer mittelfristigen Option für eine Verlängerung der Straßenbahn (...).

b) Die Frage ist auch, ob nicht eine Herabsetzung des Bebauungsgrades sinnvoll wäre, da die bis zu 11 (12) Geschoße hohen Türme in dieser hauptsächlich von Einfamilienhäusern fast noch ländlich geprägten Umgebung (...) nicht doch eine städtebauliche Vergewaltigung des bestehenden Ambientes darstellt,...

2. §6 - PKW-Abstellplätze, Rad- und Fußwege

Ein Stellplatz pro Wohneinheit erscheint uns doch etwas niedrig angesetzt. Dies hätte zur Folge, dass die 0,1 Gästeparkplätze pro Wohneinheit von den Bewohnern selbst genutzt werden und sich dabei die Verkehrssituation rund um die Besucherparkplätze massiv verschlechtern und zu Parkzwecken auf die umliegenden Nebenstraßen ausgewichen würde.

Es ist weiter auch nicht einzusehen, dass der Bereich der geplanten Wohnanlage mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrte aus den Tiefgaragen verkehrsfrei gehalten werden soll und die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen über andere Straßen (Ankerstraße und Zufahrt zum Hotel Paradies) erfolgen soll.....

3. §7 – Freiflächen, Grüngestaltung

....Damit der Park von potenziellen Besuchern auch besser wahrgenommen wird, schlage ich vor, den Park näher an die Ankerstraße (Bereich der derzeit geplanten Besucherparkplätze) zu verlegen und dafür den südlichsten ... Wohnblock etwas weiter westlich,, zu versetzen.

Es wäre auch sinnvoll, die geplanten Parkanlagen entlang der Grundstücksgrenze der Fa. Paar mit der Martinhofstraße und über die Zufahrt zum Hotel Paradies mit der errichteten Grünanlage entlang des Bründlbachs zu vernetzen.

4. Hochwasserangelegenheiten

a).....Das Hochwasser wird entlang der Grundstücksgrenze zwischen ehem. Fa. Leykam und der Fa. Paar auf die Ankerstraße ausgeleitet. Dieser Damm und die Ausleitung in die Ankerstraße sind zu beseitigen, da es gem. Wasserrechtsgesetz 1959, §39 Abs.1 nicht zulässig ist, den natürlichen Abfluss der sich am Grundstück (des Oberlieggers) ansammelnden oder darüber fließenden Gewässer zum Nachteil des unteren Grundstücks willkürlich zu ändern. In den vergangenen Jahren kam es immer wieder zu massiven Überflutungen des Areals der Fa. Leykam und auch zum Wasserübertritt in die Ankerstraße.....

b) Weiters ist es in Graz lt. ehem. Kanalbauamt nicht zulässig und auch nicht sinnvoll, Oberflächenwasser-...-über die Straßenentwässerung in das überlastete Kanalnetz einzuleiten

Behandlung der Einwendung 4:

teilweise berücksichtigt.

Ad 1. Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

- a. Herabsetzung der Bebauungsdichte: Die im Bebauungsplan ermöglichte Anhebung der Dichte von 0,8 auf 1,0 wird aufgrund der stadtplanerischen Zielsetzungen wie der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (vertikaler Entwicklungsakzent mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier) und 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 begründet. Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des weiterentwickelten Wettbewergergebnisses erstellt. Um das zusätzliche motorisierte Verkehrsaufkommen in einem verträglichen Ausmaß zu halten wurde u.a. zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern ein sogenannter „Mobilitätsvertrag“ abgeschlossen. Im Mobilitätsvertrag sind u.a. folgende Maßnahmen enthalten: Optimierung des Angebotes für Fußgänger und Radfahrer durch neuen Wegverbindungen, Errichtung von ausreichenden und qualitativ hochwertigen Radabstellplätzen im Gebäude, eine direkte Weganbindung zu den ÖV-Haltestellen, Mobilitätsberatung, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner mit eBike-Sharing und eCar-Sharing und viele weitere Maßnahmen.
- b. Bebauungsgrad: Der Bebauungsgrad ist mit 0,25 bereits äußerst niedrig, d.h. nur ein Viertel der Liegenschaftsfläche darf bebaut werden. Damit wird ein überaus großer Anteil an Grünflächen gesichert.

Ad 2. PKW-Abstellplätze, Rad- und Fußweg

Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern wird sichergestellt, dass die für das Funktionieren eines Stellplatzschlüssels von einem KFZ pro Wohneinheit notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer nachhaltigen Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert.

Die Anordnung eines Teils der Besucherstellplätze an der Ankerstrasse begründet sich u.a. mit der geplanten Situierung einer Kinderbetreuungseinrichtung und der damit notwendigen Vorfahrt bzw. kurzzeitigen Haltemöglichkeit. Eine übermäßige Belastung der Anwohner der öffentlichen Ankerstraße durch diese geringe Anzahl der Stellplätze ist nicht gegeben. Der zweite Besucherparkplatz wurde in seiner Lage verändert, er liegt westlich der bestehenden Waschanlage und wird über die Hauptzufahrt (Kreisverkehr) erschlossen, und nicht mehr über die Zufahrtsstraße des Hotel Paradies, so gibt keine Auswirkungen auf eine angrenzende Wohnnutzung.

Ad 3. Freiflächen / Grüngestaltung

Die Lage des Quartiersparks und der Grünflächen ist das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes. Der Quartierspark wird durch zahlreiche Wegeverbindungen ausreichend mit der Umgebung vernetzt. Eine zusätzliche Wegverbindung außerhalb des

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann nicht verordnet werden, ist aber seitens der Stadt Graz geplant.

Ad 4. Hochwasserangelegenheiten

- a. Bestehender Damm um die ehemaligen Leykamgründe: Im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes 3.0 der Stadtgemeinde Graz (Fassung FWPL 3.16) wurde u.a. das Aufschließungserfordernis - Belange des Hochwasserschutzes (Bründlbach) und der Meteorwasserentsorgung - festgelegt. Am Bründlbach sind zur Reduktion der Überflutungsflächen derzeit bereits ein Rückhaltebecken, der Bachausbau und ein Versickerungsbecken seitens des Amtes für Grünraum und Gewässer in der baulichen Umsetzung. Durch diese Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes wird der Bereich des Teilbebauungsplanes zur Gänze hochwasserfrei gestellt und damit können auch keine Wässer mehr auf angrenzende Grundstücke abfließen.
- b. Oberflächenwässer: Eine entsprechende geordnete Meteorwasserentsorgung ist im Zuge der Aufhebung des Aufschließungserfordernisses in den nachfolgenden Individualverfahren zu berücksichtigen.

Einwendung 5:

Ruth Masser, 8054 Graz, 11.09.2012

1. *Bebauungsdichte, klimatologische Auswirkungen*

Die Bebauungsdichte von 0,2-0,8 auf 1,0 anzuheben erscheint mir wegen der klimatologischen Situation im Westen von Graz sehr bedenklich! Laut STEK Graz – Stadtklimaanalyse aus dem Jahr 1990 wird wegen der geringen Durchlüftung und der Nebelhäufigkeit in diesem Gebiet eine Bebauung 4-5-geschoßsig empfohlen.... Im aktuellen Bebauungsplan ist die Rede von 11-geschossigen Bauten..... Ein gesundes Wohnen ist derzeit schon nicht mehr möglich – eben durch die Luftbelastung und den Verkehrslärm.

2. *Parkplätze*

In der neuen Siedlung nur 1 Parkplatz pro Wohnung einzuplanen, erscheint mir unrealistisch, denn wo sollen die 2. Autos und BesucherInnen Parkplätze finden? Die Ankerstraße ist derzeit schon voll verparkt....

3. *Verkehrsplanung*

Insgesamt fehlt das begleitende Verkehrskonzept für dieses Gebiet! Siehe Verkehrssituation durch Projekt Martinhofstraße südlich der Hermann Austgasse.Die Martinhofstraße soll in Zukunft nicht als Entlastungsstraße für die Straßgangerstraße dienen.

4. *Radwegenetz*

....., aber solange die Anbindung an das innerstädtische Radwegenetz fehlt, werden die Menschen nicht auf das Fahrrad umsteigen,

5. *Gehwege*

Es sollte die Möglichkeit geschaffen werden, die Straßgangerstraße von der Martinhofstraße über einen durchgehenden Gehweg zu erreichen.

6. Carsharing

Wird zwar im Bebauungsplan als Empfehlung erwähnt, sollte aber bereits in die Planung einbezogen werden.

7. Infrastruktur

Im Bebauungsplan wird angeführt, dass es ein Postamt in der Straßgangerstraße gibt, das ist bereits Vergangenheit.....

Behandlung der Einwendung 5:

Nicht berücksichtigt bzw. Punkt 7 zur Kenntnis genommen.

Ad 1. Bebauungsdichte: klimatologische Auswirkungen aufgrund der Dichteerhöhung

Hinsichtlich des klimatologischen Einflusses durch die Festlegungen des Bebauungsplanes liegt nunmehr eine gutachterliche Stellungnahme von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar vom 02.10.2012 vor. Die Stellungnahme bestätigt, dass es durch die Anordnung der Bebauung zu keinen Stauwirkungen oder Sogwirkungen kommt und durch die Größe der Grünflächen eine Verbesserung des Mikroklimas erfolgt. Es entstehen ausschließlich geringe Verwirbelungen an der Leeseite, die turmartigen Strukturen erleichtern jedoch für den Murtalaus- und -einwind ein Umströmen.

Ad 2. Parkplätze

Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern wird sichergestellt, dass die für das Funktionieren eines Stellplatzschlüssels von einem KFZ pro Wohneinheit notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer nachhaltigen Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert.

Ad 3. Verkehrsplanung

Die durch das geplante Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlichen Maßnahmen müssen verbindlich umgesetzt werden (siehe auch das Aufschließungserfordernis Anbindung an das übergeordnete Straßennetz im Flächenwidmungsplan). Darüber hinaus hat das Büro ZIS+P am übergeordneten Straßennetz zusätzlich für die Zukunft (mit der Realisierung von anderen Bauvorhaben) Maßnahmen wie weitere Kreuzungsausbauten und die Adaption der VLSA-Programme empfohlen.

Ad 4. Radwegenetz

Im Zuge der Bebauungsplanung können rechtlich verbindliche nur Festlegungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hinsichtlich neuer Radwege getroffen werden. Die Stadt Graz strebt jedoch eine weitere Vernetzung der Radwege im Umgebungsbereich an.

Ad 5. Gehwege

Im Zuge der Bebauungsplanung können nur Festlegungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hinsichtlich neuer Gehwege und Verbindungen getroffen werden, eine weitere Vernetzung ist aber seitens der Stadt Graz geplant.

Ad 6. Carsharing

Dazu gibt es im Mobilitätsvertrag verbindliche Regelungen.

Ad 7. Infrastruktur

Der Erläuterungsbericht wird dahingehend korrigiert.

Einwendung 6:

Fam. Bohmann, 8054 Graz, 10.09.2012 (+ Unterschriftenliste mit 12 UnterzeichnerInnen)

1. Die Kundmachung ist nicht korrekt abgelaufen.

Keine ortsübliche Kundmachung

- über die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes inkl. Kundmachung der Dauer der Einsichtnahme und Einwendungsfrist
- dass der Entwurf bereits seit 28.06.2012 zur Einsicht aufliegt
- Bis heute sind keine aktuellen Pläne im Internet – nur die Entwurfspläne mit Stand 06.10.2010 (Geschoßanzahl 4-5)....

2. Bebauungsdichte:

Im Bebauungsplan ist eine Bebauungsdichte von 0,2-0,8 vermerkt und in der Verordnung steht eine max. Dichte von 1,0. Wie dicht darf nun gebaut werden?

3. Wohnungsbedarf

- Sinkende Geburtenraten, größere Zahl an Wohnungen steht leer.
- Ca. 700 Wohnungen ...werden in nächster Nähe gebaut (Martinhofstraße-Straßgangerstraße), - Ca. 80 Wohnungen werden in nächster Nähe gebaut (Weblinger Straße – Martinhofstraße), viele Wohnungen werden auch in der Peter-Rosegger-Straße (Hummelkaserne) und ca. 500-600 Wohnungen sollen in Eggenberg gebaut werden.

4. Art der Bebauung

- die Geschoßhöhen liegen in der Umgebung bei 2-6
- Gebäude bis 2, 3, 4, max. 5 (punktuell) Geschoßen passen in das engere und weitere Landschaftsbild von Graz-West (Planentwurf 06.10.2010)
- Parkanlagen zwischen den Hochhäusern sind unnötig, wenn man zum Wald nur ein paar Schritte hat....

5. Abwasser

Das öffentliche Kanalnetz ist bereits überlastet.....

6. Grundwasserschongebiet

Wie wird das Grundwasserschongebiet lt. baulichen Vorschriften geschützt?

7. Bauplatz 3

Was passiert mit dem Grundstück an der Straßgangerstraße neben der Car-Wash (Bauplatz 3)?

8. Verkehrskonzept

Nach Information der Stmk. Landesregierung beläuft sich das Verkehrsaufkommen in der Straßgangerstraße in diesem Abschnitt auf weit über 30.000 Fahrzeuge täglich. Da bereits eine potenzielle Lärmbelastung besteht, ist eine weitere Belastung nicht zumutbar. Feinstaubbelastung, Abgase, etc. sind bereits jetzt enorm.

Behandlung der Einwendung 6:

Nicht berücksichtigt

Ad 1. Kundmachung

Eine Kundmachung des Flächenwidmungsplanes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Kundmachung des Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgte ordnungsgemäß unter Anführung der Auflagefrist im Amtsblatt. Die Auflagefrist wurde über die Mindestdauer des Raumordnungsgesetzes von 8 Wochen auf 10 Wochen ausgedehnt, danach sogar im Zuge der öffentlichen Präsentation um eine weitere Woche verlängert. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Rechtsplan) liegt seit Beginn der Auflage zur Einsicht im Stadtplanungsamt auf und wurde im Internet auf der Homepage der Stadt Graz (<http://www.graz.at/bebauungsplanung>) veröffentlicht.

Ad 2. Bebauungsdichte

c. Der Bebauungsplan ermöglicht eine maximale Bebauungsdichte von 1,0. Die im Bebauungsplan ermöglichte Anhebung der Dichte von 0,8 auf 1,0 wird aufgrund der stadtplanerischen Zielsetzungen wie der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (vertikaler Entwicklungsakzent mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier) und 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 begründet. Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des weiterentwickelten Wettbewergergebnisses erstellt. Um das zusätzliche motorisierte Verkehrsaufkommen in einem verträglichen Ausmaß zu halten wurde u.a. zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern ein sogenannter „Mobilitätsvertrag“ abgeschlossen. Im Mobilitätsvertrag sind u.a. folgende Maßnahmen enthalten: Optimierung des Angebotes für Fußgänger und Radfahrer durch neuen Wegverbindungen, Errichtung von ausreichenden und qualitativ hochwertigen Radabstellplätzen im Gebäude, eine direkte Weganbindung zu den ÖV-Haltestellen, Mobilitätsberatung, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner mit eBike-Sharing und eCar-Sharing und viele weitere Maßnahmen.

Ad 3. Wohnungsbedarf

Alle aktuellen Prognosen sehen für Graz innerhalb der nächsten Jahrzehnte einen starken Zuzug und eine Steigerung der Geburtenrate. Daraus resultiert mittelfristig ein großer Wohnungsbedarf.

Ad 4. Art der Bebauung

Die Art der Bebauung ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, bei dem 10 Teilnehmer unterschiedliche städtebauliche Konzepte ausgearbeitet haben. Der vorliegende Entwurf wurde vom Preisgericht als der für diesen Bereich geeignetste ausgewählt. Der hohe Grünflächenanteil soll u.a. die Aufenthaltsqualität innerhalb der Bebauung steigern und somit zu einer Vermeidung von unnötigen Freizeitfahrten beitragen. Eine Einschränkung der Durchlüftung durch die gewählte Art der Bebauung ist gemäß der gutachterlichen Stellungnahme von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar vom 02.10.2012 nicht gegeben.

Ad 5. Abwasser

Die Herstellung der geeigneten technischen Infrastruktur ist u.a. ein Anschließungserfordernis im Flächenwidmungsplan.

Ad 6. Grundwasserschongebiet

Die Einhaltung der Bestimmungen hinsichtlich Bauführungen im Grundwasserschongebiet wird in den nachfolgenden Individualverfahren berücksichtigt. Im Zuge des Bauverfahrens ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.

Ad 7. Bauplatz 3

Hinsichtlich des Bauplatz 3 liegen derzeit im Stadtplanungsamt keine konkreten Planungen auf. Die Festlegungen im Flächenwidmungsplan als Nachfolgenutzung Aufschließungsgebiet für allgemeines Wohngebiet (derzeit Gewerbegebiet) auf dem Bauplatz 3 treten erst ein, wenn die gewerbliche Nutzung nicht mehr aufrecht ist und ein entsprechender Antrag der Liegenschaftseigentümer gestellt wird.

Ad 8. Verkehrskonzept

Um das zusätzliche motorisierte Verkehrsaufkommen in einem verträglichen Ausmaß zu halten wurde u.a. zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern ein sogenannter „Mobilitätsvertrag“ abgeschlossen. Im Mobilitätsvertrag sind u.a. folgende Maßnahmen enthalten: Optimierung des Angebotes für Fußgänger und Radfahrer durch neuen Wegverbindungen, Errichtung von ausreichenden und qualitativ hochwertigen Radabstellplätzen im Gebäude, eine direkte Weganbindung zu den ÖV-Haltestellen, Mobilitätsberatung, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner mit eBike-Sharing und eCar-Sharing und viele weitere Maßnahmen.

Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ wird auch sichergestellt, dass die für das Funktionieren eines Stellplatzschlüssels von einem KFZ pro Wohneinheit notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer nachhaltigen Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert.

Einwendung 7:

Sigrid Pelzmann, Mag. Andrea Wagner, 8054 Graz, 11.09.2012

1. Verkehrsplanung

Die im Erläuterungsbericht angeführte Verkehrsplanung ist spekulativ und fakultativ, auch was den öffentlichen Verkehr betrifft. Auf die tatsächliche Situation wird nicht eingegangen, ein nachhaltiges Verkehrskonzept ist nicht erkennbar.

2. Luftsituation

Die Luftsituation in Grazer Westen ist sehr schlecht. Die Höhe der geplanten Bauten und das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen werden zu einer weiteren Verschlechterung führen. Wir fordern eine Auseinandersetzung mit diesem Thema, z.B. durch eine Luftstromanalyse.

3. Bebauungsdichte

Der Buchkogel ist ein wichtiges Naherholungsgebiet für Graz. Durch die Höhe der geplanten Bauten und die sehr hohe Bebauungsdichte wird die Landschaft zerstört. Keines der sich in diesem Siedlungsgebiet befindlichen Häuser (...) erreicht diese Höhe.

Behandlung der Einwendung 7:**Nicht berücksichtigt****Ad 1. Verkehrsplanung**

Um das zusätzliche motorisierte Verkehrsaufkommen in einem verträglichen Ausmaß zu halten wurde u.a. zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern ein sogenannter „Mobilitätsvertrag“ abgeschlossen. Im Mobilitätsvertrag sind u.a. folgende Maßnahmen enthalten: Optimierung des Angebotes für Fußgänger und Radfahrer durch neuen Wegverbindungen, Errichtung von ausreichenden und qualitativ hochwertigen Radabstellplätzen im Gebäude, eine direkte Weganbindung zu den ÖV-Haltestellen, Mobilitätsberatung, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner mit eBike-Sharing und eCar-Sharing und viele weitere Maßnahmen.

Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ wird auch sichergestellt, dass die für das Funktionieren eines Stellplatzschlüssels von einem KFZ pro Wohneinheit notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer nachhaltigen Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert.

Ad 2. Luftsituation

Hinsichtlich eines allfälligen Einflusses auf die Luftströmung durch die Festlegungen des Bebauungsplanes liegt nunmehr eine gutachterliche Stellungnahme von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar vom 02.10.2012 vor. Die Stellungnahme bestätigt, dass es durch die Anordnung der Bebauung zu keinen Stauwirkungen oder Sogwirkungen kommt und durch die Größe der Grünflächen eine Verbesserung des Mikroklimas erfolgt. Es entstehen ausschließlich geringe Verwirbelungen an der Leeseite, die turmartigen Strukturen erleichtern jedoch für den Murtalaus- und -einwind ein Umströmen.

Ad 3. Bebauungsdichte

Die im Bebauungsplan ermöglichte Anhebung der Dichte von 0,8 auf 1,0 wird aufgrund der stadtplanerischen Zielsetzungen wie der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (vertikaler Entwicklungsakzent mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier) und 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 begründet.

Einwendung 8:

Hermann Paur, 8054 Graz, 12.09.2012 (+ Unterschriftenliste mit 4 UnterzeichnerInnen)

1. Kundmachung, Darstellung des Projektes

Die Kundmachung des Bebauungsplanes ist unzureichend. Bis heute ist im Internet nur der Entwurfsplan vom 06.10.2010 veröffentlicht, der eine maximale Geschosßzahl von 4-5 ausweist.....Der tatsächliche Gewinner-Entwurf mit bis zu 11 Stockwerken hohen Hochhäusern wird versteckt. Auch fehlte bei der Kundmachung im Tennisparadies eine sonst übliche Präsentation des Bauvorhabens in der Frontalansicht, bei der mittels Fotomontage die zukünftigen Bauten ins Bild gesetzt werden. Wäre eine solche Ansicht gezeigt worden, hätten die Betrachter sehen können, welche katastrophalen Auswirkungen eine Umsetzung des Bauvorhabens nicht nur im Hinblick auf das Landschaftsbild haben würde.

2. Unsensible Planung in Bezug auf Graz als UNESCO Weltkulturerbe

.....Im Entwurf des Ausschreibungssiegers wird nicht im Geringsten auf die oben zitierten Anforderungen, denen Graz als UNESCO Welterbestadt unterliegt, eingegangen. Bedenkt man, dass das Schloss St. Martin nicht nur Naherholungsgebiet ist, sondern auch eine bedeutendes Bauwerk im Sinne des „Kulturerbes“ darstellt, so ist es doch sehr ärgerlich, dass dieses Schloss und die Kirche in Zukunft durch grauenhafte Hochhäuser völlig verdeckt werden. Von einer sensiblen Einbindung moderner Architektur in die bestehende historische Baukultur fehlt jede Spur.....

3. Fehlender Lärmschutz für Anrainer

Die durch das Bauungsvorhaben betroffenen Anrainer müssen mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrslärms aus der Straßgangerstraße rechnen.Dass die schon seit Jahrzehnten ansässigen Bewohner durch die Neubebauung noch größere Einbußen zu erleiden haben (Lärmpegel, Feinstaub-Durchlüftungsblockaden, Stauzone, Parkplatzproblematik) – darüber scheint sich niemand in Entscheidungspositionen Gedanken zu machen.....

4. Überlastung des Kanalsystems

....kommt es seit Jahren immer wieder zu erheblichen Überlastungen des Kanalsystems. Der Bebauungsplan sieht 600 Wohnungen auf dem ehem. Industriegebiet vor. Bei einer so hohen Wohndichte stellt sich aus berechtigten Gründen die Frage, wie ein sicherer Überschwemmungsschutz gewährleistet und unsere Angst vor mit Fäkalien überfluteten Kellern gemindert werden kann.

Behandlung der Einwendung 8:

Nicht berücksichtigt

Ad 1. Kundmachung, Darstellung des Projektes

Die Kundmachung erfolgte ordnungsgemäß unter Anführung der Auflagefrist im Amtsblatt. Die Auflagefrist wurde über die Mindestdauer des Raumordnungsgesetzes von 8 Wochen auf 10 Wochen ausgedehnt. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Rechtsplan) liegt seit Beginn der Auflage zur Einsicht im Stadtplanungsamt auf und wurde im Internet auf der Homepage der Stadt Graz (<http://www.graz.at/bebauungsplanung>) veröffentlicht.

Die Art der Bebauung ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, bei dem 10 Teilnehmer unterschiedliche städtebauliche Konzepte ausgearbeitet haben. Der vorliegende Entwurf wurde vom Preisgericht als der für diesen Bereich geeignetste ausgewählt.

Ad 2. Unesco Weltkulturerbe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weit abseits der beiden Weltkulturerbebereiche „Historische Altstadt“ und „Schloss Eggenberg“.

Ad 3. Fehlender Lärmschutz für Anrainer

Die Förderung der nachhaltigen Mobilität in diesem Bereich führt auch zu verminderten Lärmemissionen durch den KFZ-Verkehr. Um das zusätzliche motorisierte Verkehrsaufkommen in einem verträglichen Ausmaß zu halten wurde u.a. zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern ein sogenannter „Mobilitätsvertrag“ abgeschlossen. Im Mobilitätsvertrag sind u.a. folgende Maßnahmen enthalten: Optimierung des Angebotes für Fußgänger und Radfahrer durch neuen Wegverbindungen, Errichtung von ausreichenden und qualitativ hochwertigen Radabstellplätzen im Gebäude, eine direkte Weganbindung zu den ÖV-Haltestellen, Mobilitätsberatung, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner mit eBike-Sharing und eCar-Sharing und viele weitere Maßnahmen.

Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ wird auch sichergestellt, dass die für das Funktionieren eines Stellplatzschlüssels von einem KFZ pro Wohneinheit notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer nachhaltigen Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert.

Allfällige Lärmemissionen durch das Bauvorhaben auf Anrainer sind in den nachfolgenden Individualverfahren zu prüfen.

Ad 4. Überlastung des Kanalsystems

Im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes 3.0 der Stadtgemeinde Graz (Fassung FWPL 3.16) wurde u.a. das Aufschließungserfordernis - Belange des Hochwasserschutzes (Bründlbach) und der Meteorwasserentsorgung - festgelegt. Am Bründlbach sind zur Reduktion der Überflutungsflächen derzeit bereits ein Rückhaltebecken, der Bachausbau und ein Versickerungsbecken seitens des Amtes für Grünraum und Gewässer in der baulichen Umsetzung. Durch diese Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes wird der Bereich des Teilbebauungsplanes zur Gänze hochwasserfrei gestellt und damit können auch keine Wässer mehr auf angrenzende Grundstücke abfließen.

Eine entsprechende geordnete Meteorwasserentsorgung ist im Zuge der Aufhebung des Aufschließungserfordernisses in den nachfolgenden Individualverfahren zu berücksichtigen. Die Herstellung der geeigneten technischen Infrastruktur ist u.a. ebenso ein Aufschließungserfordernis im Flächenwidmungsplan.

Einwendung 9:

Engelbert Schaller, 8054 Graz, 11.09.2012

1. Herabsetzung des Bebauungsgrades

Im Planentwurf sind „Wohntürme“ bis zu 11 Geschossen vorgesehen. Nur 2 größere Wohnsiedlungen zwischen Straßgangerstraße und Harterstraße (...) sind mit höchstens 5 Geschossen ausgeführt. Sonst bestehen die Siedlungen in der KG Webling aber auch zum Großteil in Straßgang überwiegend aus Einfamilien- bzw. Reihenhaussiedlungen, die 2-geschoßig errichtet sind.....Es ist mir in diesem Zusammenhang unverständlich, warum Kohlbacher-Siedlungen zwischen Weiberfelderweg und Weblinger Straße auch derzeit fast ausschließlich nur 2-geschoßig genehmigt und errichtet, aber im gleichen Bezirk nur einige hundert Meter weiter nun andere Bebauungs-Vorschriften angewendet werden.

2. Verlegung der Besucherparkplätze

Es ist für mich nicht logisch, dass die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen über andere Straßen (Ankerstraße und Zufahrt zum Hotel Paradies) erfolgen soll und diese nicht unmittelbar an der Straßgangerstraße situiert wird. Es wird daher eindringlich ersucht, die Lage der Besucherparkplätze nochmals einer Überprüfung zu unterziehen und sie in die Nähe der Haupteinfahrt zu verlegen.

3. Vernetzung der geplanten Parkanlagen mit der Martinhofstraße und der neu entstehenden Grünanlagen entlang des Bründlbachs

.....Bei der endgültigen Planerstellung mögen jedoch Zugänge zur geplanten Parkanlage von der Martinhofstraße bzw. von den neu entstehenden Grünanlagen entlang des Bründlbaches vorgesehen werden.

Behandlung der Einwendung 9:

teilweise berücksichtigt

Ad 1. Herabsetzung des Bebauungsgrads

Bebauungsgrad: Der Bebauungsgrad ist mit 0,25 bereits äußerst niedrig, d.h. nur ein Viertel der Liegenschaftsfläche darf bebaut werden. Damit wird ein überaus großer Anteil an Grünflächen gesichert.

Die Art der Bebauung ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, bei dem 10 Teilnehmer unterschiedliche städtebauliche Konzepte ausgearbeitet haben. Der vorliegende Entwurf wurde vom Preisgericht als der für diesen Bereich geeignetste ausgewählt. 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.

Ad 2. Verlegung der Besucherparkplätze

Die Anordnung eines Teils der Besucherstellplätze an der Ankerstraße begründet sich u.a. mit der geplanten Situierung einer Kinderbetreuungseinrichtung und der damit notwendigen Vorfahrt bzw. kurzzeitigen Haltemöglichkeit. Eine übermäßige Belastung der Anwohner der öffentlichen Ankerstraße durch diese geringe Anzahl der Stellplätze ist nicht gegeben. Der zweite Besucherparkplatz wurde in seiner Lage verändert, er liegt westlich der bestehenden Waschanlage und wird über die Hauptzufahrt (Kreisverkehr) erschlossen, und nicht mehr über die Zufahrtsstraße des Hotel Paradies, so gibt keine Auswirkungen auf eine angrenzende Wohnnutzung.

Eine Anordnung der Besucherparkplätze an der Straßgangerstraße ist nicht möglich (Fremdgrund).

Ad 3. Vernetzung der Parkanlagen

Im Zuge der Bebauungsplanung können nur Festlegungen innerhalb des Geltungsbereiches hinsichtlich neuer Gehwege und Verbindungen getroffen werden.

Einwendung 10:

Ingeborg und Friedrich Bergmann, 8054 Graz, 12.09.2012

Folgende Einwendungen werden vorgebracht:

1. Bebauungsdichte

Im Entwurf wird die Möglichkeit eingeräumt, die vorgeschriebene Bebauungsdichte von 0,2-0,8 auf 1,0 zu erhöhen und Gebäude mit bis zu 11 Geschoßen zu errichten.

2. Luftqualität

Da entlang des Buchkogels seit jeher (...) eine starke Feinstaubbelastung (Smog) herrscht, ist mit dem Bau höherer Gebäude damit zu rechnen, dass die Durchlüftung stark beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund hätten wir gerne die Ergebnisse einer Luftstromanalyse gesehen.....

3. Landschaftsschutz

In der Vergangenheit wurden mit Hinweis auf den Landschaftsschutz (Schloss St. Martin und Buchkogel) zum Hang hin keine höheren Gebäude genehmigt. Warum ist dies nicht mehr gültig? Zielsetzung STEK – Festlegung Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters und der Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln. Das umgrenzende Gebiet in Webling hat nur Bauungen mit Einfamilienhäusern und Siedlungsbau mit höchstens 6 Geschoßen.....

4. Verkehr

Lt. den Informationen vom 03.09.2012 sollen ca. 600 Wohnungen (ca. 600 PKW Stellplätze und 60 Besucherparkplätze) in der „GreenCityGraz“ errichtet werden. werden ca. 760 Wohnungen in der Martinhofstraße entstehen. Das ergibt allein mit diesen beiden Siedlungen in den nächsten Jahren zusätzlich 2.160 PKW Abstellflächen in Webling. Dies steigert natürlich auch das Verkehrsaufkommen. Beide Siedlungen werden die Zufahrt ausschließlich über die Straßgangerstraße haben. Es ist bekannt, dass diese Straße bereits

heute an der Grenze der Aufnahmefähigkeit steht. Die Verkehrsplanung kann keine wirklichen Lösungen anbieten, um einen Kollaps zu vermeiden. Nur eine weniger dichte Bebauung (weniger Wohnungen) kann dies in Zukunft verhindern.

Durch weniger zur Verfügung stehende Parkplätze in der neuen Siedlung besteht die Gefahr, dass die Ankerstraße und die umgrenzenden Gassen als Ausweiche verwendet werden.....

5. Radverkehr

Radwege innerhalb der Siedlung sind sehr löblich, es fehlen jedoch gute Radwegeverbindungen in die Innenstadt.

6. Öffentlicher Verkehr

Die Linien 31 und 62 sind schon jetzt in den Stoßzeiten vollkommen ausgelastet. Mit der Umsetzung der Straßenbahnlinie ist in den nächsten 15-20 Jahren mit Sicherheit nicht zu rechnen. Eine Verkürzung der Intervalle wäre ab sofort wünschenswert.

7. Infrastruktur

Im Entwurf ist von einem geplanten Kindergarten mit Kinderkrippe die Rede. Dieser ist jedoch bei diesem Bebauungsplan noch nicht vorgesehen. Der Kindergarten in der Harterstraße und die Schulen am Jägergrund sind bereits jetzt ausgelastet und werden nicht viele Kinder zusätzlich aufnehmen können.

Behandlung der Einwendung 10:

Nicht berücksichtigt

Ad 1. Bebauungsdichte

Die im Bebauungsplan ermöglichte Anhebung der Dichte von 0,8 auf 1,0 wird aufgrund der stadtplanerischen Zielsetzungen wie der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (vertikaler Entwicklungsakzent mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier) und 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 begründet. Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des weiterentwickelten Wettbewergergebnisses erstellt. Um das zusätzliche motorisierte Verkehrsaufkommen in einem verträglichen Ausmaß zu halten wurde u.a. zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern ein sogenannter „Mobilitätsvertrag“ abgeschlossen.

Ad 2. Luftqualität

Hinsichtlich eines allfälligen Einflusses auf die Luftströmung durch die Festlegungen des Bebauungsplanes liegt nunmehr eine gutachterliche Stellungnahme von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar vom 02.10.2012 vor. Die Stellungnahme bestätigt, dass es durch die Anordnung der Bebauung zu keinen Stauwirkungen oder Sogwirkungen kommt und durch die Größe der Grünflächen eine Verbesserung des Mikroklimas erfolgt. Es entstehen ausschließlich geringe Verwirbelungen an der Leeseite, die turmartigen Strukturen erleichtern jedoch für den Murtalaus- und -einwind ein Umströmen.

Ad 3. Landschaftsschutz

Die Art der Bebauung ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, bei dem 10 Teilnehmer unterschiedliche städtebauliche Konzepte ausgearbeitet haben. Der vorliegende Entwurf wurde vom Preisgericht als der für diesen Bereich geeignetste ausgewählt. 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.

Ad 4. Verkehr

Um das zusätzliche motorisierte Verkehrsaufkommen in einem verträglichen Ausmaß zu halten wurde u.a. zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern ein sogenannter „Mobilitätsvertrag“ abgeschlossen. Im Mobilitätsvertrag sind u.a. folgende Maßnahmen enthalten: Optimierung des Angebotes für Fußgänger und Radfahrer durch neuen Wegverbindungen, Errichtung von ausreichenden und qualitativ hochwertigen Radabstellplätzen im Gebäude, eine direkte Weganbindung zu den ÖV-Haltestellen, Mobilitätsberatung, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner mit eBike-Sharing und eCar-Sharing und viele weitere Maßnahmen.

Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ wird auch sichergestellt, dass die für das Funktionieren eines Stellplatzschlüssels von einem KFZ pro Wohneinheit notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer nachhaltigen Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert.

Die durch das geplante Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlichen Maßnahmen müssen verbindlich umgesetzt werden (siehe auch das Aufschließungserfordernis Anbindung an das übergeordnete Straßennetz im Flächenwidmungsplan). Darüber hinaus hat das Büro ZIS+P am übergeordneten Straßennetz zusätzlich für die Zukunft (mit der Realisierung von anderen Bauvorhaben) Maßnahmen wie weitere Kreuzungsausbauten und die Adaption der VLSA-Programme empfohlen.

Ad 5. Radverkehr

Im Zuge der Bebauungsplanung können rechtlich verbindliche Festlegungen nur innerhalb des Geltungsbereiches hinsichtlich neuer Radwege getroffen werden. Die Stadt Graz strebt jedoch eine weitere Vernetzung der Radwege im Umgebungsbereich an.

Ad 6. Öffentlicher Verkehr

Eine verbesserte Qualität der Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist geplant. Dazu werden verschiedene Maßnahmen geprüft.

Ad 7. Infrastruktur

Eine Kinderbetreuungseinrichtung ist innerhalb des Geltungsbereiches geplant. Aufgrund der Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes kann diese Nutzung jedoch nicht verbindlich im Rahmen des Bebauungsplanes festgelegt werden und bleibt den folgenden Individualverfahren vorbehalten.

Einwendung 11:

Maria Graf, 8054 Graz, 07.09.2012

1. Verkehr

Der Verkehr kommt ab den frühen Nachmittagsstunden bereits jetzt zum Erliegen oder bewegt sich nur im Schrittempo voran. Nun sollen durch die Errichtung der Haupterschließungsstraße gegenüber den bestehenden Einfamilienhäusern zwei weitere Ampeln installiert werden. Damit ist vorgegeben, dass sich der Stau und dadurch die Luftbelastung weiter erhöhen. Die Lärmzunahme durch weitere PKW ist auch ein Faktor. Lt. Plan führt die Haupterschließungsstraße direkt gegenüber unserem Haus, Straßgangerstraße 383 in das Projekt, sodass wir den meisten Verkehr mit Stau, Lärm und Abgasen abbekommen.

2. Art der Bebauung

....wird uns die Sicht auf das Naherholungsgebiet Buchkogel – St. Martin durch 5 Hochhäuser mit der größten Höhe (11 Stockwerke) verstellt. Insgesamt sind 15 Hochhäuser geplant. Diese sind so angeordnet, dass auch nicht die geringste Möglichkeit besteht, einen Blick zwischen die Häuser darauf zu werfen. Das Naherholungsgebiet existiert für die Bewohner der Straßgangerstraße somit nicht mehr. Überall im Westen von Graz wird bereits gebaut und es sind weitere Siedlungen mit angemessener Höhe in Planung. Warum müssen ausgerechnet im Naherholungsgebiet ... Hochhäuser errichtet werden? Durch Gebäude mit 5-6 Stockwerken würde sich auch der Verkehr mit allen Nebenerscheinungen nicht so dramatisch auswirken (...).

3. Oberflächenwasser

.... bezüglich der Entsorgung des Regenwassers. Es wurde angeraten, dieses in eine Oberflächenversickerung einzubringen, wie es nun auch in der „GreenCityGraz“ vorgesehen ist. Diese Art der Regenwasserentsorgung ist deswegen keine gute Lösung, weil es sich bei dem Gebiet größtenteils um Lehmböden handelt. In Siedlungen, auch weiter südlich, stehen Keller auch bei den Neubauten nach starken Regenfällen oft unter Wasser. gegenüber der GreenCity schießt das Regenwasser in die Grundstücke mit allem Müll, weil kein oder kein genügend großer Kanaleinlauf vorhanden ist.

4. Sammelstellen für Müll

In der Projektbeschreibung fehlen die Angaben für den Standort der Sammelstelle für die diversen Müllsorten und für die Zufahrt der Müllabfuhr.

Behandlung der Einwendung 11:**Nicht berücksichtigt****Ad 1. Verkehr**

Um das zusätzliche motorisierte Verkehrsaufkommen in einem verträglichen Ausmaß zu halten wurde u.a. zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern ein sogenannter „Mobilitätsvertrag“ abgeschlossen. Im Mobilitätsvertrag sind u.a. folgende Maßnahmen enthalten: Optimierung des Angebotes für Fußgänger und Radfahrer durch neuen Wegverbindungen, Errichtung von ausreichenden und qualitativ hochwertigen

Radabstellplätzen im Gebäude, eine direkte Weganbindung zu den ÖV-Haltestellen, Mobilitätsberatung, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner mit eBike-Sharing und eCar-Sharing und viele weitere Maßnahmen.

Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ wird auch sichergestellt, dass die für das Funktionieren eines ambitionierten Stellplatzschlüssels von einem KFZ pro Wohneinheit notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer nachhaltigen Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert.

Die durch das geplante Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlichen Maßnahmen müssen verbindlich umgesetzt werden (siehe auch das Aufschließungserfordernis Anbindung an das übergeordnete Straßennetz im Flächenwidmungsplan). Darüber hinaus hat das Büro ZIS+P am übergeordneten Straßennetz zusätzlich für die Zukunft (mit der Realisierung von anderen Bauvorhaben) Maßnahmen wie weitere Kreuzungsausbauten und die Adaption der VLSA-Programme empfohlen.

Ad 2. Art der Bebauung, Hochhäuser

Die Art der Bebauung ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, bei dem 10 Teilnehmer unterschiedliche städtebauliche Konzepte ausgearbeitet haben. Der vorliegende Entwurf wurde vom Preisgericht als der für diesen Bereich geeignetste ausgewählt. 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.

Hinsichtlich eines allfälligen Einflusses auf die Luftströmung durch die Festlegungen des Bebauungsplanes liegt eine gutachterliche Stellungnahme von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar vom 02.10.2012 vor, die bestätigt, dass es keine negativen Einflüsse gibt.

Ad 3. Oberflächenwasser

Eine entsprechende geordnete Meteorwasserentsorgung ist im Zuge der Aufhebung des Aufschließungserfordernisses in den nachfolgenden Individualverfahren zu berücksichtigen. Im Zuge des Bauverfahrens ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.

Ad 4. Sammelstellen für Müll

Diese Festlegungen sind in den nachfolgenden Individualverfahren zu regeln.

Einwendung 12:

BGS Projektentwicklungs GmbH, 8054 Graz, 13.09.2012

1. *Die oberirdische Durchwegung sollte so gestaltet sein, dass eine Zufahrt zu den Objekten für Einsatzfahrzeuge, als Notzufahrt und zum Zweck der Be- und Entladung möglich ist.*
2. *Die ausgewiesene Dichte muss auf die gesamte obige Bebauungsplanfläche gewährleistet sein, nicht jedoch auf die einzelnen Bauplätze. Durch die geplanten Abtretungen von Liegenschaftsteilen ins öffentliche Gut wäre dies ansonsten nicht umsetzbar.*

Behandlung der Einwendung 12:

teilweise berücksichtigt und zur Kenntnis genommen.

Ad 1. Eignung der Durchwegung für Einsatzfahrzeuge

Um das innere versiegelte Verkehrsnetz so gering wie möglich zu halten, ist es zweckmäßig die Breite und Ausführung der Rad- und Fußwegverbindungen so zu gestalten, dass eine Befahrung mit Einsatzfahrzeugen bzw. als Notzufahrt möglich ist.

Die Notzufahrten werden im Individualverfahren festgelegt.

Die Befahrung der öffentlichen Rad- und Fußwegverbindungen bzw. der geplanten Gemeindestraße für Zwecke der Be- und Entladung muss jedoch entsprechend reglementiert werden. Die Bestimmungen werden in die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Liegenschaftseigentümern und der Stadt Graz aufgenommen.

Ad 2. Bezugsfläche der Dichte

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

Der §3 der Verordnung lautet jetzt:

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

- (1) *Der Bebauungsgrad beträgt höchstens: 0,25*
- (2) *Eine Überschreitung des, im 3.16 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen etc.) bis höchstens 1,0 zulässig. Überschreitungen, die nachträglich aus Teilungen des gesamten Planungsgebietes resultieren sind zulässig.*
- (3) *Teilungen innerhalb des gegenständlichen Grundstückes sind nach Erteilung der Baubewilligung zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig.*

Einwendung 13:

Tennisparadies Freizeitanlage GmbH, 8054 Graz, 29.08.2012, vertreten durch RA Dr. Leonhard Ogris, Deutschlandsberg

1. Gebäudeabstände

Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die Konsenswerber in offener Bauweise in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft der Einschreiterin 11-geschoßige Gebäude errichten wollen, wobei die Gebäudeabstände gemäß §13 BauG nicht eingehalten werden. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes ist dahingehend abzuändern, dass die Seitenabstände gemäß §13 BauG eingehalten werden (Baugrenzenlinien §4).

2. Besucherparkplätze

Die Einschreiterin beschwert besonders, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zur Zufahrt zur Liegenschaft der Einschreiterin 30 Besucherparkplätze geplant und verordnet werden, die „Verkehrsanlagen“ (§6 der VO) führen dazu, dass die Nachbarrechte der Einschreiterin im Sinne des §26 Abs. 1 Z 5 BauG missachtet werden. Dies ergibt sich daraus, dass von Seiten der Konsenswerber ein Besucherparkplatz für 30 Stellplätze geplant ist, wobei hervorzuheben ist, dass in unmittelbarer Nähe sich der Parkplatz der Konsenswerberin befindet, der rund 150 Stellplätze aufweist. ist zu erwarten, dass die Besucherparkplätze nicht ausreichend groß sind, sodass zwangsläufig die Besucher der Bewohner auf den Parkplatz der Einschreiterin ausweichen werden,..... Der Besucherparkplatz wäre zu verlegen und zwar in Richtung Straßgangerstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zur dort befindlichen Waschanlage und könnte dadurch die Verkehrssituation auf der Zu- und Abfahrt des Hotelbetriebes der Einschreiterin entlastet werden. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes ist dahingehend abzuändern, dass der an der Zufahrtsstraße zum Hotel Paradies liegende Besucherparkplatz nach Osten unmittelbar angrenzend zur Waschanlage verlegt wird.

3. Emissionen aus dem Gewerbebetrieb

..... und steht fest, dass die Einschreiterin einen Gewerbebetrieb führt (Tennishallen), die entsprechende Immissionen auf Seiten der Nachbarliegenschaften zu erwarten lassen. Es ist daher bei der Planung der vorhandene Bestand nicht berücksichtigt worden (VfSlg 13180/1992). Der Verordnungsgeber hat daher eine mit dem Bestand vereinbare Widmung festzulegen und hat er das Interesse des Grundstückseigentümers an der Beibehaltung der bisherigen Widmungs- und Nutzungsfestlegung mit den Planungszielen abzuwägen.

Behandlung der Einwendung 13:

Teilweise berücksichtigt

Ad 1. Gebäudeabstände

Der Abstand der Baugrenzlinie des östlichen angrenzenden 11-geschossigen Baukörpers beträgt 17m. Gemäß Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. muss laut §13 Absatz 2 jede Gebäudefront, die nicht unmittelbar an einer Nachbargrenze errichtet wird, von dieser mindestens so viele Meter entfernt sein, wie die Anzahl der Geschosse, vermehrt um 2, ergibt (Grenzabstand). Dies sind im vorliegenden Fall 13m. Bei den angrenzenden Tennishallen auf dem Grundstück der Einwenderin handelt es sich um eingeschossige Gebäude. Auch der Gebäudeabstand gemäß §13 Absatz 1 ist damit gewahrt (werden zwei Gebäude nicht unmittelbar aneinandergelagert, muss ihr Abstand mindestens so viele Meter betragen, wie die Summe der beiderseitigen Geschoßanzahl, vermehrt um 4, ergibt).

Im §4 Abs. 2 des Verordnungswortlautes ist weiters normiert, dass unabhängig von den Baugrenzlinien die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 i.d.g.F. gelten.

Ad 2. Besucherparkplätze

Der nördliche Besucherparkplatz wird nunmehr an die Ostseite hin zur bestehenden Waschanlage verlegt. Die Erschließung dieses Parkplatzes erfolgt über eine neue Gemeindestraße abgehend von der inneren Hupterschließung und dem geplanten Kreisverkehr und somit nicht mehr über die Zufahrtsstraße zum Tennisparadies.

Ad 3. Emissionen aus dem Gewerbebetrieb

Allfällige Nutzungskonflikte durch Emissionen aus dem benachbarten Gewerbebetrieb wurden u.a. bereits im Zuge der Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes von „Gewerbegebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geprüft.

Gemäß den Bestimmungen des §26 Absatz 4 Steiermärkisches Baugesetz i.d.g.F. können bei Neu oder Zubauten, die dem Wohnen dienen, im Bauverfahren Einwendungen vorgebracht werden, mit denen Immissionen geltend gemacht werden, die von einer genehmigten benachbarten gewerblichen Betriebsanlage ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken (heranrückende Wohnbebauung). Dies gilt jedoch nur in Bezug auf rechtmäßige Emissionen, deren Zulässigkeit von der Einwenderin zu belegen wäre.

Der Bebauungsplan nimmt auf allfällige Emissionen durch einen erhöhten Grenzabstand Bedacht (17m anstatt 13m).

Einwendung 14:

Bezirksvorsteherstellvertreter Dieter Mandl, 8054 Graz, 12.09.2012

1. Geschoßanzahl und Dächer

Zu §5 des Verordnungsentwurfes Geschoßanzahl und Dächer kann von Seiten der Bezirksvertretung und in Vertretung der dzt. Bewohner und Anrainer einer bis zu 11-geschoßigen Bauweise, welche Gebäudehöhen von mehr als 35m ergeben würde, nicht zugestimmt werden. Wie aus diesen Ausführungen ersichtlich, ist eine Verbauung mit 11-stöckigen Wohnhäusern auf diesem Gelände aus optischen Gründen abzulehnen. Diese „Wolkenkratzer“ passen absolut nicht in das Landschaftsbild der in diesem Bereich eher bäuerlich anmutenden Bauweise. Wir gehen davon aus, dass eine 6 bis 7-stöckige Verbauung in diesem Bereich ausreichend und zweckmäßig wäre.

2. Überschreitung der Bebauungsdichte

Eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist im Interesse der dzt. Anrainer und unter Berücksichtigung der schon jetzt sehr schlechten Luftqualität im Grazer Westen entschieden abzulehnen.

3. PKW-Abstellplätze, Rad- und Fußwege

..... Anzumerken wäre hierzu lediglich, dass bereits im Vorfeld sicher gestellt werden muss, dass eine fuß- und radläufige Anbindung an das westlich liegende Naherholungsgebiet gewährleistet ist. Weiters ist zum bestehenden Nord/Süd Radweg auch ein Ost/West Radweg ins Zentrum zu errichten.

..... Es wird als Folge der Parkdruck auf die umliegenden Gassen und Straßen enorm ansteigen., dass die Straßgangerstraße bereits jetzt kollabiert. Des Weiteren wird durch das Mehr an MIV die Luftqualität in einem bereits jetzt sehr stark belasteten Bereich noch weiter belastet. In diesem Zusammenhang muss auch darauf hingewiesen und nachdrücklich gefordert werden, das von Seiten der Zuständigen der Stadt Graz endlich Verhandlungen mit der ASFINAG aufgenommen, dass die ASFINAG endlich Filteranlagen in die Lüftungsschächte einbaut und die Lüftung dann auch einschaltet. Ein weiterer Punkt ist, dass zuerst ein leistungsfähiger Ausbau der angeführten Kreuzungen zu erfolgen hat und erst danach über weitere Bauvorhaben nachzudenken ist und nicht umgekehrt.

4. Kanal und Hochwasser

..... muss von Seiten des Bezirkes angemerkt werden, dass in der Straßgangerstraße im Bereich Gablenzkaserne bereits jetzt ständig Überflutungen auftreten, weil der Kanal die Wassermassen nicht bewältigen kann. , muss die Kapazität des bestehenden Kanalsystems entsprechend angehoben und verbessert werden.

5. Öffentlicher Verkehr

.... Nicht richtig ist allerdings die Schlussfolgerung, dass diese Anbindung mit den Linien 31 und 62 ausreichend sei. Eine Taktverdichtung ist,, nahezu unmöglich, da die GVB sowohl zu wenig Busse als auch zu wenig Fahrer hat. Wenn man zusätzlich noch die oben erwähnten weiteren Baumaßnahmen im Südwesten von Graz in die Betrachtungen mit beinbezieht, ist dieser zusätzliche Bedarf von möglicherweise bis zu 5.000 ÖV-Nutzern lediglich mit einer Taktverdichtung nicht lösbar. ...

Behandlung der Einwendung 14:

Nicht berücksichtigt

Ad 1. Geschossanzahl und Dächer

Die Art der Bebauung ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, bei dem 10 Teilnehmer unterschiedliche städtebauliche Konzepte ausgearbeitet haben. Der vorliegende Entwurf wurde vom Preisgericht als der für diesen Bereich geeignetste ausgewählt. 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.

Ad 2. Überschreitung der Bebauungsdichte

Die im Bebauungsplan ermöglichte Anhebung der Dichte von 0,8 auf 1,0 wird aufgrund der stadtplanerischen Zielsetzungen wie der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (vertikaler Entwicklungsakzent mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier) und 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 begründet. Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des weiterentwickelten Wettbewerbsergebnisses erstellt. Um das zusätzliche motorisierte Verkehrsaufkommen in einem verträglichen Ausmaß zu halten wurde u.a. zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern auch ein sogenannter „Mobilitätsvertrag“ abgeschlossen. Hinsichtlich eines allfälligen Einflusses auf die Luftströmung durch die Festlegungen des Bebauungsplanes liegt eine gutachterliche Stellungnahme von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar vom 02.10.2012 vor, die bestätigt, dass es keine negativen Einflüsse gibt.

Ad 3. PKW-Abstellplätze, Rad- und Fußwege

Im Zuge der Bebauungsplanung können nur Festlegungen innerhalb des Geltungsbereiches hinsichtlich neuer Gehwege und Verbindungen getroffen werden. Um das zusätzliche motorisierte Verkehrsaufkommen in einem verträglichen Ausmaß zu halten wurde u.a. zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern ein

sogenannter „Mobilitätsvertrag“ abgeschlossen. Im Mobilitätsvertrag sind u.a. folgende Maßnahmen enthalten: Optimierung des Angebotes für Fußgänger und Radfahrer durch neuen Wegverbindungen, Errichtung von ausreichenden und qualitativ hochwertigen Radabstellplätzen im Gebäude, eine direkte Weganbindung zu den ÖV-Haltestellen, Mobilitätsberatung, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner mit eBike-Sharing und eCar-Sharing und viele weitere Maßnahmen.

Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ wird auch sichergestellt, dass die für das Funktionieren eines Stellplatzschlüssels von einem KFZ pro Wohneinheit notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer nachhaltigen Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert.

Die durch das geplante Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlichen Maßnahmen müssen verbindlich umgesetzt werden (siehe auch das Aufschließungserfordernis Anbindung an das übergeordnete Straßennetz im Flächenwidmungsplan). Darüber hinaus hat das Büro ZIS+P am übergeordneten Straßennetz zusätzlich für die Zukunft (mit der Realisierung von anderen Bauvorhaben) Maßnahmen wie weitere Kreuzungsausbauten und die Adaption der VLSA-Programme empfohlen.

Ad 4. Kanal und Hochwasser

Im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes 3.0 der Stadtgemeinde Graz (Fassung FWPL 3.16) wurde u.a. das Aufschließungserfordernis - Belange des Hochwasserschutzes (Bründlbach) und der Meteorwasserentsorgung - festgelegt. Am Bründlbach ist zur Reduktion der Überflutungsflächen derzeit bereits ein Rückhaltebecken, der Bachausbau und ein Versickerungsbecken seitens des Amtes für Grünraum und Gewässer in der baulichen Umsetzung. Durch diese Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes wird der Bereich des Teilbebauungsplanes zur Gänze hochwasserfrei gestellt und damit können auch keine Wässer mehr auf angrenzende Grundstücke abfließen.

Eine entsprechende geordnete Meteorwasserentsorgung ist ebenfalls im Zuge der Aufhebung des Aufschließungserfordernisses in den nachfolgenden Individualverfahren zu berücksichtigen genauso wie die Herstellung der geeigneten technischen Infrastruktur ist ein Aufschließungserfordernis im Flächenwidmungsplan ist. Im Zuge des Bauverfahrens ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.

Ad 5. Öffentlicher Verkehr

Eine verbesserte Qualität der Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist geplant. Dazu werden verschiedene Maßnahmen zu prüfen und umzusetzen sein.

Einwendung 15:

Land Steiermark, Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, 8010 Graz, 06.09.2012

1. *Es ist eine Grundvorsorge für die künftige Straßenbahnlinie an der Straßgangerstraße vorzunehmen. Die Trasse dafür muss ins öffentliche Gut abgetreten werden.*
2. *Zugleich mit der Bebauung muss eine Verbesserung des ÖV vorgenommen werden.*

3. *Um das Projekt verkehrstechnisch bewilligungsfähig zu machen, sind entsprechende Maßnahmen und Auflagen zu definieren und ein Kostenverteilungsschlüssel auf Grundlage des Verkehrskonzepts von ZIS+P festzulegen (Verursacherprinzip).*
4. *In den Unterlagen für den Bebauungsplan sind etliche relevante Nachweise nicht enthalten:*
 - *Nachweise zu Punkt 1-3*
 - *Vorlage eines Vertrages zwischen Grundeigentümer, Nutzungsinteressent, Stadt Graz und Land über die Anpassung des Anbindungsbereiches an die L333 Straßgangerstraße, in welchem auch Mobilitätsmaßnahmen und Anpassungsmaßnahmen vorzusehen sind.*
 - *Nachweis, dass durch Verbauung kein negativer Einfluss auf die Landesstraße durch Oberflächenwässer zu erwarten ist (...)*
 - *Vorlage des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden VK durch das Büro ZIS+P.*

Behandlung der Einwendung 16:

teilweise berücksichtigt

Ad 1. Grundvorsorge für die künftige Straßenbahnlinie

Im Zuge dieser Bebauungsplanung können nur Festlegungen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen werden. Hinsichtlich der für eine Straßenbahn notwendigen Fläche auf dem Bauplatz 3 ist festzuhalten, dass hinsichtlich des Bauplatz 3 derzeit im Stadtplanungsamt keine konkreten Planungen aufliegen. Die Festlegungen im Flächenwidmungsplan als Nachfolgenutzung Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (derzeit Gewerbegebiet) auf dem Bauplatz 3 treten erst ein, wenn die gewerbliche Nutzung nicht mehr aufrecht ist und ein entsprechender Antrag der Liegenschaftseigentümer gestellt wird.

Die Abtretungsverpflichtungen zur Errichtung einer Straßenbahntrasse werden erst dann in den Teilbepauungsplan aufgenommen werden.

Ad 2. Nachweis der Verbesserung des ÖV

Eine verbesserte Qualität der Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist geplant. Dazu werden verschiedene Maßnahmen zu prüfen und umzusetzen sein.

Ad 3. Nachweis der Verwirklichung zusätzlicher Maßnahmen

Im Zuge der Bebauungsplanung können nur Festlegungen innerhalb des Geltungsbereiches hinsichtlich neuer Gehwege und Verbindungen getroffen werden.

Um jedoch das zusätzliche motorisierte Verkehrsaufkommen in einem verträglichen Ausmaß zu halten wurde u.a. zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern ein sogenannter „Mobilitätsvertrag“ abgeschlossen. Im Mobilitätsvertrag sind u.a. folgende Maßnahmen enthalten: Optimierung des Angebotes für Fußgänger und Radfahrer durch neuen Wegverbindungen, Errichtung von ausreichenden und qualitativ hochwertigen Radabstellplätzen im Gebäude, eine direkte Weganbindung zu den ÖV-Haltestellen, Mobilitätsberatung, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner mit eBike-Sharing und eCar-Sharing und viele weitere Maßnahmen.

Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ wird auch sichergestellt, dass die für das Funktionieren eines Stellplatzschlüssels von einem KFZ pro Wohneinheit notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer nachhaltigen

Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert.

Die durch das geplante Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlichen Maßnahmen müssen verbindlich umgesetzt werden (siehe auch das Aufschließungserfordernis Anbindung an das übergeordnete Straßennetz im Flächenwidmungsplan). Darüber hinaus hat das Büro ZIS+P am übergeordneten Straßennetz zusätzlich für die Zukunft (mit der Realisierung von anderen Bauvorhaben) Maßnahmen wie weitere Kreuzungsausbauten und die Adaption der VLSA-Programme empfohlen.

Ad 4. Vorlage eines Vertrages hinsichtlich der Anpassung des Anbindungsbereiches an die L333

Ein entsprechendes Vertragswerk ist derzeit in Ausarbeitung.

Ad 5. Oberflächenwasser

Im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes 3.0 der Stadtgemeinde Graz (Fassung FWPL 3.16) wurde u.a. das Aufschließungserfordernis - Belange des Hochwasserschutzes (Bründlbach) und der Meteorwasserentsorgung - festgelegt. Am Bründlbach sind zur Reduktion der Überflutungsflächen derzeit bereits ein Rückhaltebecken, der Bachausbau und ein Versickerungsbecken seitens des Amtes für Grünraum und Gewässer in der baulichen Umsetzung. Durch diese Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes wird der Bereich des Teilbepbauungsplanes zur Gänze hochwasserfrei gestellt und damit können auch keine Wässer mehr auf angrenzende Grundstücke abfließen.

Eine entsprechende geordnete Meteorwasserentsorgung ist daher ebenfalls im Zuge der Aufhebung des Aufschließungserfordernisses in den nachfolgenden Individualverfahren zu berücksichtigen. Im Zuge des Bauverfahrens ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.

Ad 6. Vorlage Verkehrskonzept ZIS+P

Das im Auftrag der Liegenschaftseigentümer und von der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz geprüfte Verkehrskonzept wird incl. der darin enthaltenen Leistungsfähigkeitsnachweise zur Information übersandt.

Stellungnahme 1:

Stadt Graz, Abteilung 10/8 – Verkehrsplanung, 13.09.2012

1. Fehlen des Bauplatzes 3 in der Planung

..... Die beiden Verkehrsgutachten berücksichtigen auch Entwicklungen auf der Fläche zwischen Gablenzkaserne, der Straßgangerstraße und dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf (im Bebauungsplan als Bauteil 3 beschrieben) und die, anders als in den Verkehrsuntersuchungen, nun nicht Teil dieses Bebauungsplans ist. sind nun Flächen nicht mehr im Bebauungsplan enthalten, die für langfristige Ausbaumaßnahmen an der Straßgangerstraße (...) erforderlich sind. Das Fehlen dieser im Bebauungsplan als Bauteil 3 beschriebenen Fläche erschwert die integrierte Entwicklung. So wäre auch eine umgehende Errichtung der im Erläuterungsbericht auf Seite 3 für den Bauteil 3 angeführten Versorgungseinrichtungen für ein verkehrsreduziertes Verhalten der Bewohner des Bebauungsplangebietes förderlich.

2. Anbindung an das öffentliche Straßennetz, PKW-Stellplätze

.... Die Zufahrt in die Tiefgaragen soll vom Kreisverkehr aus erfolgen. Um eine ausreichende Leistungsfähigkeit im Knotenpunkt der Erschließungsstraße mit der Straßgangerstraße zu erreichen, ist die Errichtung einer Verkehrslichtanlage (VLSA) erforderlich.

..... Die A10/8 begrüßt die geplante Vorgangsweise betreffend Stellplätze, durch welche die Belastung der Umwelt und des umliegenden Straßennetzes gering gehalten werden soll und eine nachhaltige Stadtentwicklung gefördert wird. Gleichzeitig wird aber auch darauf hingewiesen, dass aus Sicht der A10/8 bezüglich Festlegung und genaueren Beschreibung dieser Maßnahmen zusätzlich zu den Angaben im Erläuterungsbericht auch eine vertragliche Vereinbarung mit den Bauherren und Grundstückseigentümern zu erstellen ist (Mobilitätsvertrag).

3. Fuß- und Fahrradverkehr

Es ist für eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen zu sorgen. Lt. RVS (03.07.11-Parkplätze) ist je 50 m² Bruttogeschosßfläche 1 Fahrradabstellplatz erforderlich. Die Abstellanlagen sind überdacht, witterungsgeschützt, leicht erreichbar und diebstahlhemmend auszuführen.

....., ist die Errichtung von zwei öffentlichen Durchwegungen für FußgängerInnen und RadfahrerInnen durch das Bebauungsplangebiet vorzusehen. Es sollen dabei eine ... Ost-West-Achse und eine ... Nord-Süd-Achse umgesetzt werden.

Über die beiden Geh- und Radwegeachsen soll auch der geplante öffentliche Quartierspark im Zentrum des Bebauungsplangebietes für die Öffentlichkeit erschlossen werden.

4. Angrenzende öffentliche Straßen

.... Da der nördlich an der Ankerstraße verlaufende Gehsteig lediglich eine Breite unter 1,5 m aufweist, wäre im Sinne der Verkehrsplanungsrichtlinie der Stadt Graz eine Verbreiterung des Gehsteiges auf 2 m auf die Flächen des Bebauungsplanes vorzusehen.

Behandlung der Stellungnahme 1:

Zur Kenntnis genommen.

Ad 1. Fehlen des Bauplatzes 3 in der Planung

Im Zuge dieser Bebauungsplanung können nur Festlegungen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen werden. Hinsichtlich des für einen langfristigen Ausbaubedarfs notwendigen Flächen an der Straßgangerstraße auf dem Bauplatz 3 ist festzuhalten, dass für den Bauplatz 3 derzeit im Stadtplanungsamt keine konkreten Planungen aufliegen. Die Festlegungen im Flächenwidmungsplan als Nachfolgenutzung Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (derzeit Gewerbegebiet) auf dem Bauplatz 3 treten erst ein, wenn die gewerbliche Nutzung nicht mehr aufrecht ist und ein entsprechender Antrag der Liegenschaftseigentümer gestellt wird.

Allfällige Abtretungsverpflichtungen zur Errichtung einer Straßenbahntrasse können erst dann in den Teilbebauungsplan aufgenommen werden. Auch die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Ansiedlung einer privatgewerblichen Versorgungseinrichtung (z.B. Nahversorger) kann erst dann berücksichtigt werden.

Ad 2. Mobilitätsvertrag

Dieser wird bis zur Beschlussfassung im Gemeinderat zwischen den Vertragsparteien unterzeichnet und vorgelegt werden. Im Mobilitätsvertrag sind u.a. folgende Maßnahmen enthalten: Optimierung des Angebotes für Fußgänger und Radfahrer durch neuen Wegverbindungen, Stellplatzschlüssel, Errichtung von ausreichenden und qualitativ hochwertigen Radabstellplätzen im Gebäude, eine direkte Weganbindung zu den ÖV-Haltestellen, Mobilitätsberatung, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner mit eBike-Sharing und eCar-Sharing und viele weitere Maßnahmen.

Ad 3. Fuß- und Fahrradverkehr

Es erfolgt eine Ergänzung im Verordnungswortlaut 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.

Für die öffentlich nutzbare Durchwegung mit Fuß- und Radwegen wird für die Beschlussfassung im Gemeinderat eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern unterzeichnet.

Ad 4. Angrenzende öffentliche Straßen

Eine Verbreiterung des nördlich der Ankerstraße verlaufenden Gehsteiges auf 2,0m wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

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.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum, 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A N T R A G,

der Gemeinderat wolle

1. den 16.15.0 Bebauungsplan Straßganger Straße - Ankerstraße „GreenCityGraz“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem

Erläuterungsbericht sowie

2. die Einwendungserledigungen

beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumweltausschusses und des Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der / Die SchriftführerIn:

A14_018405/2012/21

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

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 08.11.2012, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **16.15.0 Bebauungsplan Straßganger Straße - Ankerstraße**, „GreenCityGraz“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, in Verbindung mit § 8 (Freiflächen und Bepflanzung) und § 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. und der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. Nr. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Es wird zu den Bauplatzgrenzen die offene Bauungsweise festgelegt.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

- (1) Der Bebauungsgrad beträgt höchstens: 0,25
- (2) Eine Überschreitung des, im 3.16 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinsen, Gebäudehöhen etc.) bis höchstens 1,0 zulässig. Überschreitungen, die nachträglich aus Teilungen des gesamten Planungsgebietes resultieren sind zulässig.
- (3) Teilungen innerhalb des gegenständlichen Grundstückes sind nach Erteilung der Baubewilligung zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinsen für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Unabhängig von den Baugrenzlinsen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 i.d.g.F. .

- (3) Die Baugrenzlinien gelten nicht für unterirdische Gebäudeteile, Nebengebäude, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, eingehauste Mülllagerflächen, Pergolakonstruktionen, Einfriedungen, Lärmschutzwände, Freitreppenanlagen und dergleichen.
- (4) Balkone dürfen maximal 3,00 m über die Baugrenzlinien vortreten.
- (5) Die Fahrradabstellräume sind überwiegend im Gebäude zu integrieren, freie überdachte Fahrradabstellplätze sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHLEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen.

Geschossanzahl	Taufseitige maximale Gebäudehöhe
6 Geschosse	max. 20,00 m
7 Geschosse	max. 23,00 m
8 Geschosse	max. 26,00 m
9 Geschosse	max. 29,50 m
10 Geschosse	max. 32,50 m
11 Geschosse	max. 35,50 m

- (2) Höhenbezug:
Gegebenes Gelände gemäß vermessungstechnischer Bestandsaufnahme vom Vermessungsbüro DI Kukuvec vom 11.08.2011, GZ:13219/11.
Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Dächer von Hauptgebäuden sind entweder als Flach- oder als Pultdach mit einer Neigung bis max. 15° auszuführen.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, RAD- UND FUSSWEG

- (1) Pro Wohneinheit ist max. 1,0 Stellplatz in einer Tiefgarage vorzusehen.
- (2) PKW-Abstellflächen für Besucher im Freien sind nur in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk zulässig.
- (3) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (4) Im Bereich der im Plan dargestellten Verbindungen sind mindestens 4,1m breite öffentlich nutzbare Rad- und Fußwege mit Anschluss an die Straßgänger Straße und an die Ankerstraße für eine Ost-Westquerung in Richtung Martinhofstraße bzw. Nord-Südquerung in Richtung Gablenzkaserne herzustellen.
- (5) Die Mindestanzahl der Fahrradabstellplätze hat gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz und unter Beachtung der RVS (03.07.11-Parkplätze) zu erfolgen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planwerk eingetragene zentrale Grünfläche (Quartierspark) ist öffentlich herzustellen.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Die überwiegende Anzahl an Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 18/20 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (5) Der Mindestabstand für klein- bis großkronige Bäume bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt je nach Kronengröße mind. 6,0 m bis 10,0 m.
- (6) Im Baubewilligungsverfahren ist ein Außenanlageplan vorzulegen.
- (7) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (8) Schallschutzwände sind beidseitig ausgenommen etwaiger Glasflächen zu begrünen.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (10) Flachdächer sind zu extensiv begrünen, dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses, Solaranlagen u.dgl.

§ 8 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden und Werbemaßnahmen mit abschottender Wirkung sind nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der Baustelleneinfassung.
- (2) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.
- (3) Für die Verbreiterung des Gehsteiges nördlich der Ankerstraße auf 2,0m sind die im Planwerk eingetragenen Grundflächen kostenlos an die Stadt Graz abzutreten.

§ 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)