

# Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DI Elisabeth Mahr

BerichterstellerIn: .....

GZ: A 14- 018405/2012/0038

Graz, 12.12.2013

## **Teil-Aufhebung Aufschließungsgebiet**

### **KG 63125 Webling;**

Gst.Nr.: .2207/6, .2207/1, .2207/7 und 2207/11

(Zufahrt, Teilfläche ), 20/12, 20/5 und .1970

zum

16.15.0 Bebauungsplan

Straßganger Straße – Ankerstraße

„GreenCityGraz“

## **Beschluss**

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3  
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010

Mindestanzahl der Anwesenden: 25

Zustimmung von mehr als der ½ der  
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates  
Raumordnungsgesetz

## **Ausgangslage**

Der 16.15.0 Bebauungsplan Straßganger Straße – Ankerstraße „GreenCityGraz“ wurde vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz am 8.11.2012 beschlossen. Die Kundmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt Nr. 09 vom 17. Juli 2013. Zum Bebauungsplanverfahren, zur Ausgangslage, zum Bebauungsplanverfahren, zum Planungsgebiet, zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes, zum Inhalt des Bebauungsplanes - städtebaulichen Festlegungen - Verkehrsanlagen u. dgl. wird auf den Erläuterungsbericht zum 16.15.0 Bebauungsplan vom 8.11.2012 verwiesen.

Zum Zeitpunkt des Beschlusses dieses Bebauungsplanes fehlte eine Unterschrift von sechs Vertragspartnern am Vertrag zum 16.15.0 Bebauungsplan betreffend die unentgeltliche und lastenfreie Übertragung von Flächen und Teilflächen, für einen Geh- und Radweg, für eine Gemeindestraße bzw. für einen öffentlichen Erholungsraum, jeweils in das Eigentum der Stadt Graz.

Mit Unterschrift vom 15. Mai 2013 des, oben angeführten Vertrages der BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft GmbH, Margaretengürtel 36-40, Wien, sind die Voraussetzungen für die Aufhebung dieses Aufschließungsgebietes gegeben.

### **3.16.0 Flächenwidmungsplanänderung:**

Im Zuge der **Änderung des Flächenwidmungsplanes** 3.0 der Stadtgemeinde Graz wurden folgende Änderungen vorgenommen:

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

### **Aufhebung des Aufschließungsgebietes:**

Anlässlich der Festlegung als Aufschließungsgebiet waren folgende Gründe maßgebend:

- **Anbindung an das übergeordnete Straßennetz**
- **Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)**
- **Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Straßganger Straße und den angrenzenden Betrieben**
- **Belange des Hochwasserschutzes (Bründlbach) und der Meteorwasserentsorgung**  
**Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung wird die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet.**

### **Zu: Anbindung an das übergeordnete Straßennetz:**

Erschließung/Verkehr:

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

### Motorisierter Individualverkehr

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

### Stellplätze

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

### Öffentlicher Verkehr

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

### Fußgänger- und Fahrradverkehr:

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

In der Konzeption sind öffentlich nutzbare Rad- und Fußweg mit einer Mindestbreite von 4,10 m von Nord nach Süd bzw. von Ost nach West vorgesehen.

### **Zu: Innere Erschließung:**

Die Anlage selbst ist verkehrsfrei. Die Zu- und Abfahrt zu den Tiefgaragen erfolgt ausschließlich über die zentrale Zufahrt, ausgehend von der Straßganger Straße Ein Ost-West und Nord-Süd verlaufender öffentlich nutzbarer Rad- und Fußweg wurden als wesentliche Querverbindungen mittels Servitutsvertrag gesichert.

### **Zu: Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Straßganger Straße und den angrenzenden Betrieben:**

Alle schalltechnischen Grenzwerte werden im gesamten Planungsareal eingehalten.

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

Nur im Nordosten gibt es zu den Betriebszeiten Schallemissionen von der benachbarten Autowaschanlage. Die im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes vorgebrachten Einwendungen des Eigentümers wurden insofern berücksichtigt, als dass nunmehr mit dem nächstgelegenen Wohnhaus ein ausreichender Abstand (ca. 100 m) eingehalten wurde. Auf Lärmemissionen der Ankerstraße (30km/h) wird durch entsprechenden Abstand der Bebauung reagiert.

### **Zu: Belange des Hochwasserschutzes (Bründlbach) und der Meteorwasserentsorgung:**

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

### **Meteorwasserentsorgung:**

Gemäß Vorgaben des Kanalbauamtes der Stadt Graz dürfen Oberflächenwässer nicht in den

Mischkanal eingebracht werden. Diese sind daher ausschließlich auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Der 16.15.0 Bebauungsplan Straßganger Straße – Ankerstraße „GreenCityGraz“ wurde vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz am 8.11.2012 beschlossen. Die Kundmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt Nr. 09 vom 17. Juli 2013. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 64.500 m<sup>2</sup> auf.

**Die Aufschließungserfordernisse gemäß 3.16 Flächenwidmungsplan 2002, 16. Änderung der Landeshauptstadt Graz sind erfüllt.**

**In Zusammenhang mit der erfolgten Beschlussfassung des 16.15.0 Bebauungsplanes wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.**

**Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland „Allgemeines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8 erfolgen.**

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht zur Teil-Aufhebung – Aufschließungsgebiet KG 63125 Webling bzw. auf den Erläuterungsbericht zum 16.15.0 Bebauungsplan, Straßganger Straße – Ankerstraße „GreenCityGraz“ verwiesen.

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

**die Teil-Aufhebung – Aufschließungsgebiet** KG 63125 Webling;  
Gst.Nr.: .2207/6, .2207/1, .2207/7 und 2207/11 (Zufahrt, Teilfläche ), 20/12, 20/5 und .1970  
zum  
16.15.0 Bebauungsplan  
Straßganger Straße – Ankerstraße „GreenCityGraz“

Die Bearbeiterin:

DI Elisabeth Mahr

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

Der Abteilungsvorstand

DI Bernhard Inninger

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

Mag. Siegfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung  
des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Stadtsenates am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

**Der Antrag wurde in der heutigen**  öffentlichen  nicht öffentlichen **Gemeinderatssitzung**

- bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen
- einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.
- Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am .....

Der/die Schriftführerin:

A14\_018405/2012/0038

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

**Teil-Aufhebung  
Aufschließungsgebiet  
KG 63125 Webling;**

**Bearbeiter: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr**  
Tel.: +43 316 872-4711  
elisabeth.mahr@stadt.graz.at

Gst.Nr.: .2207/6, .2207/1, .2207/7 und 2207/11 (Zufahrt,  
Teilfläche ), 20/12, 20/5 und .1970  
zum

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

**16.15.0 Bebauungsplan**

**Parteienverkehr**  
Die. und Fr. 8 bis 12 Uhr  
[www.graz.at](http://www.graz.at)

Straßganger Straße – Ankerstraße „GreenCityGraz“

Graz, 12.12.2013

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Der 16.15.0 Bebauungsplan Straßganger Straße – Ankerstraße „GreenCityGraz“ wurde vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz am 8.11.2012 beschlossen. Die Kundmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt Nr. 09 vom 17. Juli 2013. Zum Bebauungsplanverfahren, zur Ausgangslage, zum Bebauungsplanverfahren, zum Planungsgebiet, zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes, zum Inhalt des Bebauungsplanes - städtebaulichen Festlegungen - Verkehrsanlagen u. dgl. wird auf den Erläuterungsbericht zum 16.15.0 Bebauungsplan vom 8.11.2012 verwiesen.

Zum Zeitpunkt des Beschlusses dieses Bebauungsplanes fehlte eine Unterschrift von sechs Vertragspartnern am Vertrag zum 16.15.0 Bebauungsplan betreffend die unentgeltliche und lastenfreie Übertragung von Flächen und Teilflächen, für einen Geh- und Radweg, für eine Gemeindestraße bzw. für einen öffentlichen Erholungsraum, jeweils in das Eigentum der Stadt Graz.

Mit Unterschrift vom 15. Mai 2013 des, oben angeführten Vertrages der BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft GmbH, Margaretengürtel 36-40, Wien, sind die Voraussetzungen für die Aufhebung dieses Aufschließungsgebietes gegeben.

### 3.16.0 Flächenwidmungsplanänderung:

Im Zuge der **Änderung des Flächenwidmungsplanes** 3.0 der Stadtgemeinde Graz wurden folgende Änderungen vorgenommen:

A 14-K-757/2002-880 / 911 / 912 ( Bl. 10/71/4); Leykam, Immorent Süd, Leder und Schuh / Ankerstraße - Straßganger Straße, KG Webling, Grdstk. .2207/1 u.a. Ein bisheriges „Gewerbegebiet“, Bebauungsdichte 0,2 bis 1,5 wird auf einer Fläche von ca. 8 ha in

„Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“, Bebauungsdichte 0,2 bis 0,8 geändert. Das bisherige „Gewerbegebiet“ entlang der Straßganger Straße erhält die zeitliche Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“, Bebauungsdichte 0,2 bis 0,8.

#### **Aufhebung des Aufschließungsgebietes:**

Anlässlich der Festlegung als Aufschließungsgebiet waren folgende Gründe maßgebend:

- **Anbindung an das übergeordnete Straßennetz**
- **Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)**
- **Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Straßganger Straße und den angrenzenden Betrieben**
- **Belange des Hochwasserschutzes (Bründlbach) und der Meteorwasserentsorgung**  
Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung wird die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet.



Auszug aus dem 3.16 Flächenwidmungsplan

#### **Zu: Anbindung an das übergeordnete Straßennetz:**

Erschließung/Verkehr:

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

#### Motorisierter Individualverkehr

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

### Stellplätze

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

### Öffentlicher Verkehr

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

### Fußgänger- und Fahrradverkehr:

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

In der Konzeption sind öffentlich nutzbare Rad- und Fußweg mit einer Mindestbreite von 4,10 m von Nord nach Süd bzw. von Ost nach West vorgesehen.

### **Zu: Innere Erschließung:**

Die Anlage selbst ist verkehrsfrei. Die Zu- und Abfahrt zu den Tiefgaragen erfolgt ausschließlich über die zentrale Zufahrt, ausgehend von der Straßganger Straße. Ein Ost-West und Nord-Süd verlaufender öffentlich nutzbarer Rad- und Fußweg wurden als wesentliche Querverbindungen mittels Servitutsvertrag gesichert.

### **Zu: Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Straßganger Straße und den angrenzenden Betrieben:**

Alle schalltechnischen Grenzwerte werden im gesamten Planungsareal eingehalten.

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

Nur im Nordosten gibt es zu den Betriebszeiten Schallemissionen von der benachbarten Autowaschanlage. Die im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes vorgebrachten Einwendungen des Eigentümers wurden insofern berücksichtigt, als dass nunmehr mit dem nächstgelegenen Wohnhaus ein ausreichender Abstand (ca. 100 m) eingehalten wurde. Auf Lärmemissionen der Ankerstraße (30km/h) wird durch entsprechenden Abstand der Bebauung reagiert.

### **Zu: Belange des Hochwasserschutzes (Bründlbach) und der Meteorwasserentsorgung:**

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

Meteorwassererntesorgung:

Gemäß Vorgaben des Kanalbauamtes der Stadt Graz dürfen Oberflächenwässer nicht in den Mischkanal eingebracht werden. Diese sind daher ausschließlich auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Der 16.15.0 Bebauungsplan Straßganger Straße – Ankerstraße „GreenCityGraz“ wurde vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz am 8.11.2012 beschlossen. Die Kundmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt Nr. 09 vom 17. Juli 2013. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 64.500 m<sup>2</sup> auf.

**Die Anschließungserfordernisse gemäß 3.16 Flächenwidmungsplan 2002, 16. Änderung der Landeshauptstadt Graz sind erfüllt.**

**In Zusammenhang mit der erfolgten Beschlussfassung des 16.15.0 Bebauungsplanes wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Anschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.**

**Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland „Allgemeines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8 erfolgen.**

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Bernhard Inninger)

**GZ: A14\_ 018405/2012/0038**

Bearbeiter: DI Elisabeth Mahr

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

Graz, 12.12.2013

**Teil-Aufhebung  
Aufschließungsgebiet**

KG 63125 Webling;

Gst.Nr.: .2207/6, .2207/1, .2207/7 und 2207/11 (Zufahrt, Teilfläche ), 20/12, 20/5 und .1970

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 folgende

## **VERORDNUNG**

beschlossen:

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 16.15.0 Bebauungsplanes Straßganger Straße - Ankerstraße „GreenCityGraz“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet für einen Teil des Aufschließungsgebietes aufgehoben: KG 63125 Webling;  
Gst.Nr.: .2207/6, .2207/1, .2207/7 und 2207/11 (Zufahrt, Teilfläche ), 20/12, 20/5 und .1970.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8.

Für die Stadt Graz  
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)