

Bericht an den Gemeinderat

BerichterstatteIn:

GZ: A14 – 016238/2013/0011

Graz, 03.07.2014

16.18.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“ XVI.Bez., KG 63125 Webling

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

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 14.02.2013 ersucht die BWS – Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H als Eigentümer der Liegenschaft .1969, KG Webling um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplans weist gesamt eine Größe von ca. 15 820 m² auf.

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

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

Das Planungsgebiet 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 Straßganger Straße und nördlich der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse und ist derzeit noch mit einer (Industrie-) Halle bebaut.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen/Stellungnahmen vor:

- Wettbewerbsentwurf der Wohnbebauung (geladener Architekturwettbewerb für eine Wohnbebauung, Projekt „GreenCityGraz“ Ankerstraße, 5054 Graz/Webling) inklusive der Überarbeitung des Projektes
- Verkehrstechnische Untersuchung für Grundstücke der Firmen Immorent, Leykam, Leder und Schuh im Bereich der Straßganger Straße – Ankerstraße, Februar 2010
- Immissionstechnische Stellungnahme – Schall, vom Büro Dr. Pfeiler GmbH, Februar 2014
- Straßenprojekt „Olga-Rudel-Zeynek-Straße inkl. Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer, bezüglich Ersatzpflanzungen
- Stellungnahme der Verkehrsplanung in Abstimmung mit dem Land Steiermark, Februar 2014

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen eingeholt bzw. Besprechungen mit folgender Abteilungen bzw. Instituten geführt worden:

- A 10/2 Kanalbauamt (Abwassersituation; Hr. Ing. Duller)
- A 10/8 Verkehrsplanung (DI Thaller) in Abstimmung mit dem
- Land Steiermark/ Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau (DI Feigl und Ing. Rossbacher)
- A 10/5 Abteilung Grünraum und Gewässer (DI Radl, DI Bohn)
- A17 Bau- und Anlagenbehörde (rechtliche Beratung; Dr. Engl)
- A8/4 Abteilung für Immobilien (Mag. Reisinger)
- Institut für Geographie – Stadtklimatische Stellungnahmen (Univ. Prof. Dr. Lazar)

Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 26.02.2014 über den Inhalt und das beabsichtigte Auflageverfahren des 16.18.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 12.03.2014

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 13.03.2014 bis zum 15.05.2014 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 09.04.2014 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflage vom 13.03.2014 bis 15.05.2014 langten 4 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendungen und Stellungnahmen in kursiv:

Einwendung 1:

1. Fließpfadkarte

Was bedeutet die Aussage aus der sogenannten „Fließpfadkarte“? Hat diese mit Luftströmungsrichtungen und –stärken zu tun? Gibt es zum betroffenen Bebauungsplan ein Luftströmungsmodell?

2. Bründlbach

Hat die Bebauung nach dem Bebauungsplan 16.18.0 eine Auswirkung auf den Abfluss des Bründelbaches? Dieser fließt an der Nordgrenze des Bebauungsplanbereiches durch das Gelände der Autowaschanlage und strömt in der Straßganger Straße in das Kanalnetz. Bei Hochwasser gab es dort immer wieder kritische Situationen.

3. Starkregen

In der Straßganger Straße gab es bei Starkregen immer wieder Überschwemmungssituationen im

Nahbereich des Bebauungsplangebietes. Gibt es im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 16.18.0 Überlegungen diese kritischen Wasserabflusssituationen auf der Straßganger Straße bei dieser Gelegenheit zu sanieren?

4. Zulässige Bauhöhen

*Es wird ein Einwand gegen die laut Bebauungsplan 16.18.0 zulässigen Bauhöhen erhoben:
Begründung: Das Bebauungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 29 – Westliches Berg- und Hügelland von Graz. In diesem Gebiet gelten die Regeln des Steiermärkischen Naturschutzgesetzes 1976. [...]*

Die im Verordnungsentwurf zum 16.18.0 festgeschriebenen zulässigen Geschoß- und Bauhöhen entsprechen nicht dem §6 des Steiermärkischen Naturschutzgesetzes, welcher im Abs. (3) lit. b. für Landschaftsschutzgebiete eine besondere Bewilligungspflicht für Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 18m vorschreibt.

Gibt es eine solche Sonderbewilligung? Wenn ja: Von welchen Rechtsträger und abgeleitet von welcher Rechtsgrundlage wurde diese Bewilligung erteilt.

Behandlung der Einwendung 1:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 16.18.0 Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden.

Ad 1.

Die Fließpfadkarte hat inhaltlich nichts mit Luftströmungen, - stärken und Richtungen zu tun. Die Fließpfade der Fließpfadkarte geben an, wohin Wasser allein aufgrund der Geländeneigung fließen würde. Bei der Fließpfadkarte handelt es sich um das Ergebnis einer reinen Geländeanalyse auf Basis des digitalen Geländemodells 2010 des Stadtvermessungsamtes. Niederschlag und seine Häufigkeit, Abflusstiefen, Bodeneigenschaften und die Wechselwirkung mit der Kanalisation bleiben unberücksichtigt. Die Karte soll als generelle Information über die theoretischen Fließpfade in den Grazer Hanglagen dienen und ersetzen in keiner Weise eine fachkundige Sachverständigen- Beurteilung des Einzugsgebietes, der Abflussverhältnisse und der tatsächlichen Situation vor Ort.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde jedoch eine Stadtklimatische Befundung durch das Institut für Geographie und Raumforschung erstellt. Verfasser ist Hr. Univ. Prof. Reinhold Lazar. In diesem Gutachten wurde auf die Baumasse des gegenständlichen Bebauungsplanes eingegangen.

Ad 2. + 3.

Die in diesem Teilbebauungsplan berücksichtigen Grundstücksfläche liegt in keiner Gefahrenzone und keinem Überflutungsbereich.

Meteorwässerentsorgung/ Oberflächenentwässerung/Versickerung

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

Im Zuge der Bauverfahren ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.

Ad 4.

Der gegenständliche Bebauungsplan liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 29, die Lösung der Frage, ob ein Bewilligungsverfahren nach dem Steiermärkischen Naturschutzgesetz erforderlich ist, wird nicht im Bebauungsplanverfahren abgewickelt, sondern in den darauffolgenden Individualverfahren/Bauverfahren. Dieses Individualverfahren/Bauverfahren wird von der Bau- und Anlagenbehörde durchgeführt.

Einwendung 2:

1. Baumbestand

Auf den o.g. Grundstück befindet sich entlang der Straßganger Straße ein schützenswerter Altbaumbestand der im Bebauungsplan quasi zur Rodung frei gegeben wird. Wir möchten Sie daher bitten den Altbaumbestand [...] ausdrücklich als schützenswert auszuweisen. [...] Die Ansicht, dass die vereinzelt verordneten Ersatzpflanzungen bald anwachsen werden, und ein einheitliches Erscheinungsbild dem des Erhalt des Altbaumbestandes vorzuziehen ist, können wir nicht teilen. [...]

2. Grundabtretungen

Im Bebauungsplan wird angegeben, dass ein Lärmschutz zur Straßganger Straße benötigt werden wird, und eine Abtretung zur Erstellung eines Radweges bzw. z.B. einer Straßenbahntrasse vorgesehen ist, die zielsicher den Grünraum dort zerstören wird. Da die Straßganger Straße dort jedoch zwei Fahrbahnen, eine Busspur und einen Radweg, sowie zwei Gehsteige aufweist, sollte es möglich sein eine eventuelle Straßenbahn in bestehenden Trassen (Busspur) einzuplanen und eventuell zusätzliche benötigte Rad- und Gehwege hinter dem Baumbestand zu führen bzw. ähnliche einem Parkweg in der Grünfläche zu integrieren.

Behandlung der Einwendung 2:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 16.18.0 Bebauungsplanes teilweise berücksichtigt werden.

Ad 1.+2

Der Bebauungsplan sichert entlang der Straßganger Straße Flächen um dem benötigten Platzbedarf für spätere (Straßen-) Ausbauplänen gerecht zu werden.

Die späteren Ausbaupläne beinhalten nicht nur die Neuorganisation der Straße, die Adaptierung von Geh- und Radwegen (in ausreichende Breiten), sondern auch Baumpflanzungen entlang der Straßganger Straße.

Die für den Straßenausbau der Straßganger Straße benötigte Grundfläche (Abtretungsbreite von 15m) wurde in Abstimmung mit dem Land Steiermark (Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau - DI Feigl und Ing. Rossbacher), der Verkehrsplanung der Stadt Graz (DI Thaller) und den Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erarbeitet und festgelegt.

Zur Sicherstellung, dass in Zukunft umzusetzende Verkehrsmaßnahmen (z.B.: ÖV-Trasse, Radweg, ...) möglich sind, ist entlang der Straßganger Straße eine Fläche in einer Breite von 15 m freizuhalten und eine Übergabe ans Land vertraglich vereinbart. Dieser 15m breite Streifen sichert nicht nur die künftigen ÖV-Trasse mit Haltestellen, sondern auch ein straßenbegleitendes Grün. Diese Fläche berücksichtigt auch zukünftige Verrieselungsflächen. Innerhalb dieses Abtretungsstreifens entlang der Straßganger Straße sind in der Abstimmung mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer insgesamt mindestens 9 Baumpflanzungen vorgesehen.

Die ungefähren Baumstandorte der Neupflanzungen entlang der Straßganger Straße und der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse wurden im Planwerk verortet, die genau Lage wird erst im Zuge der Einreichplanung in einem Individualverfahren /Bauverfahren festgelegt. Um jedoch die Bestandsbäume entlang der Straßganger Straße zu berücksichtigen wurde der §7 der Bebauungsplan-Verordnung um folgenden Absatz ergänzt:

- (12) Entlang der Straßganger Straße sind mindestens 9 großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen entlang der Straßganger Straße kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduzieren werden.

Einwendung 3:

1.Bebauung

[...] Planerische Empfehlung: lockere bis mittlere Bebauung, Vorrang Fernwärme gegenüber Gas Die Baukörper, im nördlichen Bereich der jetzigen Planung, sind zu hoch und noch dazu in Ost-Westausrichtung. Die schon jetzt schlechte Durchlüftung wird noch mehr beeinträchtigt. [...] Eine Reduzierung der Geschossanzahl wäre wünschenswert. Ich glaube, dass der Bebauungsplan mit dem Stek 4.0, seinen Erläuterungen und Empfehlungen nicht konform ist und dringende Änderungen notwendig sind. Für mich schaut eine lockere bis mittlere Bebauung nicht so aus.

Behandlung der Einwendung 3:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 08.10.0 Bebauungsplanes teilweise berücksichtigt werden.

Ad 1.

Die Baumassenverteilung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung zu Grunde. Durch den Abbruch der bestehend (Lager-)Halle und Errichtung des maximal sechsgeschossigen L-förmigen Baukörper entlang der Straßganger Straße, sowie den sechs- bzw. achtgeschossigen Punkthäusern kommt es zu einer Entsiegelung des derzeit fast hundertprozentig versiegelten Grundstücks. Die vertikalen Entwicklungsakzente ermöglichen die Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier.

Zitat aus durch Stadtklimatische Befundung durch das Institut für Geographie und Raumforschung erstellt. Verfasser ist Hr. Univ. Prof. Reinhold Lazar:

„[...] Was nun die einzelnen Baukörper im Bauvorhaben anbelangt, so sind im Norden ein längst gestreckter Baukörper mit 5 Geschossen und zwei höhere Gebäude mit 8 Geschossen (24m) im zentralen Bereich sowie ein begrenzender Baukörper im Osten mit 6 Geschossen in Ausrichtung mit der Hauptwindrichtung Nord-Süd. Was nun die Behinderung der Baukörper für die Strömung anbelangt so stellen sowohl die beiden größeren turmartigen Gebäude als auch der längliche Baukörper im Osten keine Probleme dar.[...]“

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet im aktuellen versorgungsgebiet der Fernwärme bzw. im kurzfristigen Erweiterungsgebiet.

Gemäß dem der Verordnung zur Fernwärmeanschlußverpflichtung liegt das Bebauungsplangebiet im Fernwärmeanschlussbereich 2013 gem. §20(9) StROG 2010 (Teilgebiet 16/001). Durch diese Verordnung ist festgelegt, dass in einem nachfolgenden Individualverfahren/Bauverfahren ein Fernwärmeanschluß erfolgen muss.

Einwendung 4:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16
Landhausgasse 7
8010 Graz

1. Verkehrsuntersuchung / Straßenbahnplanung

Die Verkehrsuntersuchung geht vom Erreichen der Kapazitätsgrenze in der Straßganger Straße schon in 6 Jahren aus – dies ohne Berücksichtigung weiterer verkehrsrelevanter Verbauung im Einzugsbereich. Es muss vor der Beschlussfassung ein Maßnahmenkatalog mit Zeitplan vorgelegt werden. Darüber ist ebenfalls vor Beschlussfassung ein Vertrag mit dem Land abzuschließen. Unabhängig davon muss umgehend eine entsprechende Verdichtung des ÖV vorgesehen werden und die Straßenbahnplanung ehest möglich in Angriff genommen werden.

2. Freihaltezone

Es muss ein Nachweiß erbracht werden, dass der vorgesehene 10m Freihaltebereich für die straßenbaulichen Ausbaumaßnahmen (GRW mit komfortabler Breite und Straßenbahntrasse) ausreichend ist, dies auch unter Berücksichtigung von Haltestellen.

3. Grünstreifen

Es ist zu berücksichtigen, dass der Grünstreifen einer künftigen Straßenbahntrasse und/oder einem GRW weichen muss.

4. Abstände

Es muss sichergestellt sein, dass die Verbauung – insbesondere durch jene Bauteile, die auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig sind – zu keiner Gefährdung eines zukünftigen Straßenbahnkörpers oder der Landesstraße führen kann. [...].

5. PKW-Abstellplätze

Aufgrund der unrealistisch geringen Stellplatzanzahl (bei Entsprechender Wohnungsgröße <1 /WE) muss sichergestellt werden, dass darüber hinausgehende Eigen-PKW weder auf dem Bebauungsplanareal noch auf der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse so geparkt oder abgestellt werden können, dass dies nachteilige Auswirkungen auf die Straßganger Straße nach sich ziehen kann.

6. PKW-Abstellplätze für Betriebe

Es muss ein Nachweiß erbracht werden, welche Betriebe mit welcher maximalen Stellplatzanzahl insgesamt zulässig ist.

7. Zufahrten

Einbindung von der Gemeindestraße in das Bebauungsplangebiet in einem geringeren Abstand als 60m müssen mit der Abteilung 16 akkordiert werden, damit sichergestellt ist, dass dies keine nachteilige Auswirkung auf die Straßganger Straße nach sich ziehen wird.

8. Mobilitätsvertrag

Das Land ist in die Erstellung des Mobilitätsvertrages einzubinden und sind die Interessen des Landes zwingend zu berücksichtigen.

9. Fahrradstellplätze

Aufgrund der äußerst geringen Stellplatzanzahl muss die Anzahl Fahrradabstellplätze erheblich vergrößert werden. Auch hier gilt, dass ein Abstellen außerhalb der vorgesehenen Flächen keinerlei nachteilige Auswirkungen auf die Straßganger Straße nach sich ziehen darf.

Behandlung der Einwendung 4:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 08.10.0 Bebauungsplanes teilweise berücksichtigt werden.

Ad 1.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im März 2008 und 2010 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erstellt. Es zeigt sich, dass derzeit die relevanten Kreuzungen an der Grenze der Leistungsfähigkeit angelangt sind. Für die Straßganger Straße gibt es langfristige Überlegungen den Straßenquerschnitt auszubauen und zu optimieren. Der Bebauungsplan sichert den dafür benötigten Platzbedarf, um späteren Ausbauplänen gerecht zu werden. Die vertraglichen Regelungen über die Abtretung der benötigten Grundstücksteile an das Land Steiermark wurden im Vorfeld erarbeitet und vor dem Beschluss des gegenständlichen Bebauungsplanes wechselseitig unterzeichnet.

Im Sinne einer regionalen Verkehrsminimierung ist es im Interesse der Stadt infrastrukturell gut ausgestatteten Standorte, wie diese zu entwickeln und verkehrsplanerisch zu optimieren, wengleich es zu lokalen Einschränkungen der Leistungsfähigkeit der einzelnen Kreuzungsknotenpunkte kommt.

Gemäß dem Stmk Baugesetz besteht die Verpflichtung Kfz-Stellplätze für diverse Nutzungen (Wohnungen, Handel,...) herzustellen, unabhängig davon ob die Stellplätze in einer Tiefgarage oder oberirdisch untergebracht werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümer wird sichergestellt, dass die, für das Funktionieren eines Stellplatzschlüssels, 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 werden.

Die Verbesserung bzw. Taktintensivierung des öffentlichen Verkehrs sowie die Planung für die Straßenbahntrasse obliegen nicht dem Bebauungsplan.

Ad 2.+3

Zur Sicherstellung, dass in Zukunft umzusetzende Verkehrsmaßnahmen (z.B.: ÖV-Trasse, Radweg,...)

möglich sind, ist entlang der Straßganger Straße eine Fläche in einer Breite von 15 m freizuhalten und eine Übergabe ans Land vertraglich vereinbart. Dieser 15m breite Streifen sichert nicht nur die künftigen ÖV-Trasse mit Haltestellen, sondern auch ein straßenbegleitendes Grün. Diese Fläche berücksichtigt auch zukünftige Verrieselungsflächen.

Diese Freihaltezone bzw. Abtretungsbreite von 15m wurde in Abstimmung mit dem Land Steiermark (Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau - DI Feigl), der Verkehrsplanung der Stadt Graz und den Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erarbeitet und festgelegt.

Mögliche Haltestellen sind in der Planung berücksichtigt.

Ad 4.

Die Baufluchtlinie verläuft parallel zur jetzigen Grundstücksgrenze bzw. Abtretungsfläche. Der Abstand zu jetzigen Grundstücksgrenze beträgt ca. 35m, durch den 15m breiten Abtretungsstreifen verringert sich dieser Abstand auf ca. 20m.

Im Bebauungsplan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt. Die Baugrenzen gelten nicht für untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Flugdächer und dergleichen. Auf Grund der großen Abstände besteht keine Gefahr, dass die notwendigen Abstände (zu Gleiskörpern) nicht eingehalten werden bzw. dass es zu einer Gefährdung der Trasse kommt.

Ad 5.

Durch den Abschluss eines sogenannten „Mobilitätsvertrages“ zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern wird sichergestellt, dass die für das Funktionieren eines festgelegten Stellplatzschlüssels 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 Stellplätze für die zukünftigen BewohnerInnen müssen in Tiefgaragen errichtet werden. PKW-Abstellplätze für BesucherInnen und/der KundInnen sind im Freien nur in den ausgewiesenen Bereichen zulässig.

Im Straßenprojekt der Gemeindestraße „Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“, sowie im Kreuzungsbereich zur Straßganger Straße wurden keine PKW-Abstellplätze im öffentlichen Raum projektiert.

Ad 6.

Im § 6 Abs. 2 der Bebauungsplanverordnung wurde der Stellplatzschlüssel für Handels- und Verkaufsflächen klar geregelt. Welche konkrete Handels- bzw. Betriebstypen anzusiedeln kann durch einen Bebauungsplan nicht präjudiziert werden. Das Allgemeine Wohngebiet lässt eine Herstellung von Handelsflächen von 800 m² hinausgehend nicht zu.

§6 Abs. 2

Je 100 m² Verkaufsfläche sind 1,0 bis 5,0 PKW-Stellplätze vorzusehen.

Dieser Stellplatzschlüssel ist sowohl als Ober- als auch als Untergrenze zu sehen.

Ad 7.

Die beiden im Bebauungsplan festgelegten Zufahrten entsprechen den projektierten Zufahrten des Straßenprojektes „Kreuzungsausbau Straßganger Straße/Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“. Siehe dazu auch straßenrechtliches Verfahren der Abteilung A16 – Verkehr und Landeshochbau GZ A16 VT-SV.02-40/2013.

Ad 8.

Der Mobilitätsvertrag wurde zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Graz zur

Regelung und Festlegung von Mobilitätsmaßnahmen abgeschlossen. Vertragsinhalt sind Fördermaßnahmen für Fußgänger, Radfahrer, ÖV, Mobilitätsmanagement um eine möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung der BewohnerInnen und BesucherInnen zu erreichen, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen mit eBike-Sharing und eCar-Sharing u.dgl.. Der Vertrag wurde von der Verkehrsplanung der Stadt Graz erstellt.

Ad 9.

Laut RVS (03.07.11–Parkplätze) ist je 50 m² Bruttogeschoßfläche 1 Fahrradabstellplatz erforderlich. Für Besucher von Privatwohnungen ist 1 Fahrradabstellplatz je 300 m² (BGF) vorzusehen. Diese Richtwerte entsprechen den „Leitfaden Mobilität für Bauvorhaben“, die von der Verkehrsplanung der Stadt Graz erarbeitet wurde. Zusätzlich wurden im Mobilitätsvertrag entsprechende Maßnahmen für eine verkehrersparende Siedlung vertraglich vereinbart.

Bezüglich der Einwendungs erledigung und der Entwurfsfassungen des 16.18.0 Bebauungsplan hat es folgende Ergänzungen/Anpassungen gegeben:

VERORDNUNG:

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

Der §7 wurde um folgenden Absatz ergänzt:

- (12) Entlang der Straßganger Straße sind mindestens 9 großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen entlang der Straßganger Straße kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduzieren werden.

Nach Prüfung durch die Juristen der Bau- und Anlagenbehörde hat es noch formale Änderungen gegeben.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde ausschließlich die Lage der Tiefgaragenpfeile minimal nach Westen verschoben und somit richtiggestellt. (Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden)

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Die Aufschließungserfordernisse gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind erfüllt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 16.18.0 Bebauungsplanes „Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“ 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“.

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 4.0 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 Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. die Teil - Aufhebung des Aufschließungsgebiet (KG 63125 Webling, Gst.Nr.: .1969)
2. den 16.18.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Bearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand

DI Elisabeth Mahr
(elektronisch unterfertigt)

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

Für den Baudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

DI Harald Hrubisek
(elektronisch unterfertigt)

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:

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2014-06-30T10:23:26+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2014-06-30T12:58:26+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

GZ: A14 – 016238/2013/0011

**16.18.0 Bebauungsplan
„Straßganger Straße - Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“
XVI. Bezirk; KG 63125 Webling**

Bearbeiter: DI Elisabeth Mahr

Graz, 03.07.2014

**Teil-Aufhebung
Aufschließungsgebiet**
KG 63125 Webling; Gst.Nr.: .1969

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 03.07.2013 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 16.18.0 Bebauungsplanes „Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet für einen Teil des Aufschließungsgebiet aufgehoben:
KG 63125 Webling, Gst.Nr.: .1969.

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)

GZ: A14 – 016238/2013/0011

**16.18.0 Bebauungsplan
„Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“
XVI. Bez., KG Webling**

Bearbeiter: DI Elisabeth Mahr

BESCHLUSS

Graz, 03.07.2014

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 14.02.2013 ersucht die BWS – Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H als Eigentümer der Liegenschaft .1969, KG Webling um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplans weist gesamt eine Größe von ca. 15 820 m² auf.

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

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

Das Planungsgebiet 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 Straßganger Straße und nördlich der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse und ist derzeit noch mit einer (Industrie-) Halle bebaut.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen/Stellungnahmen vor:

- Wettbewerbsentwurf der Wohnbebauung (geladener Architekturwettbewerb für eine Wohnbebauung, Projekt „GreenCityGraz“ Ankerstraße, 5054 Graz/Webling) inklusive der Überarbeitung des Projektes
- Verkehrstechnische Untersuchung für Grundstücke der Firmen Immorent, Leykam, Leder und Schuh im Bereich der Straßganger Straße – Ankerstraße, Februar 2010
- Immissionstechnische Stellungnahme – Schall, vom Büro Dr. Pfeiler GmbH, Februar 2014
- Straßenprojekt „Olga-Rudel-Zeynek-Straße inkl. Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer, bezüglich Ersatzpflanzungen
- Stellungnahme der Verkehrsplanung in Abstimmung mit dem Land Steiermark, Februar 2014

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen eingeholt bzw. Besprechungen mit folgender Abteilungen bzw. Instituten geführt worden:

- A 10/2 Kanalbauamt (Abwassersituation; Hr. Ing. Duller)
- A 10/8 Verkehrsplanung (DI Thaller) in Abstimmung mit dem
- Land Steiermark/ Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau (DI Feigl und Ing. Rossbacher)
- A 10/5 Abteilung Grünraum und Gewässer (DI Radl, DI Bohn)
- A17 Bau- und Anlagenbehörde (rechtliche Beratung; Dr. Engl)
- A8/4 Abteilung für Immobilien (Mag. Reisinger)
- Institut für Geographie – Stadtklimatische Stellungnahmen (Univ. Prof. Dr. Lazar)

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 26.02.2014 über den Inhalt und das beabsichtigte Auflageverfahren des 16.18.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 12.03.2014

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 13.03.2014 bis zum 15.05.2014 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 09.04.2014 durchgeführt.

Während der Auflage vom 13.03.2014 bis 15.05.2014 langten 4 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung und der Entwurfsfassungen des 16.18.0 Bebauungsplan hat es folgende Ergänzungen/Anpassungen gegeben:

VERORDNUNG:

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

Der §7 wurde um folgenden Absatz ergänzt:

- (12) Entlang der Straßganger Straße sind mindestens 9 großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen entlang der Straßganger Straße kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduzieren werden.

Nach Prüfung durch die Juristen der Bau- und Anlagenbehörde hat es noch formale Änderungen gegeben.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde ausschließlich die Lage der Tiefgaragenpfeile minimal nach Westen verschoben und somit richtiggestellt. (Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden)

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 15 820 m² brutto auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum der BWS – Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam):

Der überwiegende Teil der Liegenschaft ist gemäß dem Entwicklungsplan als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (gelb) ausgewiesen, das östliche Drittel entlang der Straßganger Straße ist als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ überlagert mit „Industrie und Gewerbe“ (gelb –lila schraffiert) ausgewiesen.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes

Die rote Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

Zitat aus der Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes:

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)

- (1) *Vorrangige Wohnnutzung.*
- (2) *Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.*
- (3) *Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.*
- (4) *Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.*

- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Landschaftsschutzgebiet Nr. 29
 - Grundwasserschongebiet Nr. 2
 - Heilquellenschutzgebiet (Tobelbad)
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):
Straßganger Straße: 70 bis 75 dB (LAeq, Nacht)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,8.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die rote Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

Deckpläne:

- Baulandzonierung (Deckplan 1):
Bebauungsplanpflicht wurde im Zuge der Änderung 3.16 festgelegt
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Abwasserentsorgung (Karte 1):
Zentral entsorgt

- **Situierung und Umgebung**

Das gegenständliche Planungsareal liegt westlich der Straßganger Straße nördlich der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse. Südlich der Ankerstraße zeigt sich vermehrt eine 4-geschossige Wohnbebauung. Nördlich des Planungsgebietes schließt der Gewerbebetrieb einer Autowaschanlage an. Östlich der Straßganger Straße ist eine Nutzungsdurchmischung von Gewerbefunktionen und Wohnbebauung (meist Einfamilienwohnhäuser) vorhanden. Im Westen schließt das Planungsgebiet des 16.15.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße – Ankerstraße“, „GreenCity“ Graz an. Auf den nachbarlichen Grundstücken sind Wohntürme mit einer Geschossanzahl von sechs bis elf Geschossen möglich. Weiter westlich schließt der großräumige Naherholungsbereich des Buchkogels mit den Flächen um die landwirtschaftliche Fachschule Alt-Grottenhof an.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Grundstück selbst ist eben, ohne nennenswerten Vegetationsbestand und ist derzeit teilweise mit einer (Industrie-)Halle bebaut. Die Halle soll abgebrochen werden. Im Zuge der Detailplanung der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse wurden nördlich der neuen Zufahrtstraße 12 Baumpflanzungen im Bescheid vorgeschrieben. Diese Vorgabe wurde im gegenständlichen Bebauungsplan dargestellt. Ebenso sind entlang der Straßganger Straße mindestens 9 Baumpflanzungen vorgesehen.

- **Umwelteinflüsse**

Im Nordosten gibt es zu den Betriebszeiten Schallemissionen von der benachbarten Autowaschanlage.

Aufgrund dieser Problematik wurde von Grundstückseigentümer eine örtliche Schallimmissionstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Schalltechnische Stellungnahme wurde von der Dr. Pfeiler GmbH im August 2013 verfasst.

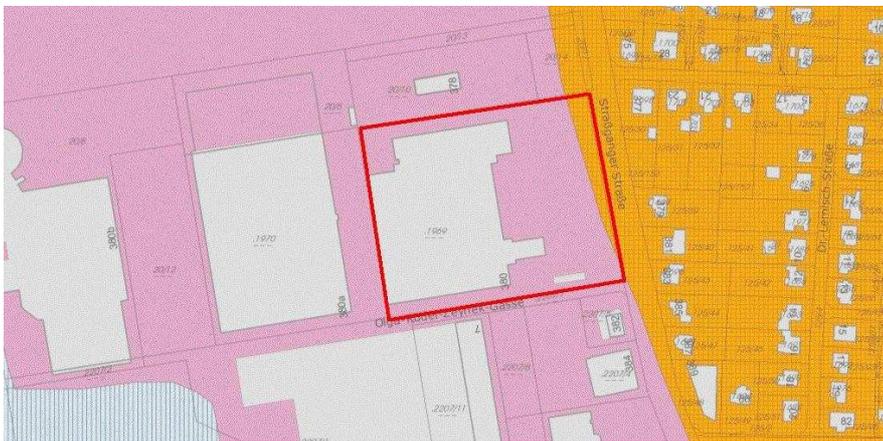
Am 04.07.2013 wurde auch eine Istmaßberechnung als Kalibrierung für das Berechnungsmodell vorgenommen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund der projektierten Schallschutzmaßnahmen, in Form einer abschirmenden Bebauung (Schallschutzriegel) südlich der Autowaschanlage verlaufend, die schalltechnischen Planungsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Schlaf- und Wohnräume (Aufenthaltsbereiche) der projektierten Baukörpern sowie bei den Freibereichen im Innenhof eingehalten werden. Eine Schallschutzriegelverbauung sollte in Verbindung mit z.B.: verglasten Laubengängen bzw. einer optimierten Grundrissgestaltung (nur Nebenräume in Richtung der Lärmerreger) optimiert werden.

- **Stadtklimaanalyse**

Klimatop-Karte:

„Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Aufheizung tagsüber, hoher Versiegelungsgrad“



Stadtklimaanalyse:
Auszug aus der
Klimatop-Karte

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
BBPL-Gebiet.

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalysen:

Klimatische Besonderheit:

„Talrandzone im SW von Graz, sehr geringe Durchlüftung und Nebelhäufigkeit bzw. erhöhte Inversionsbereitschaft“

Planerische Empfehlung:

„lockere bis mittlere Bebauung, Vorrang Fernwärme gegenüber Gas“



Stadtklimaanalyse:
Auszug aus der
Karte der
planerischen
Hinweise

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
BBPL-Gebiet.

Zitat aus der Stadtklimatischen Befundung für das Bauvorhaben Straßganger Straße Olga-Rudel-Zeynek-Gasse von Institut für Geographie und Raumforschung (Verfasser: Univ-Prof. Dr. Reinhold Lazar):

„[...]Was nun die einzelnen Baukörper im Bauvorhaben anbelangt, so sind im Norden ein längst gestreckter Baukörper mit 5 Geschossen und zwei höhere Gebäude mit 8 Geschossen (24m) im zentralen Bereich sowie ein begrenzender Baukörper im Osten mit 6 Geschossen in Ausrichtung mit der Hauptwindrichtung Nord-Süd. Was nun die Behinderung der Baukörper für die Strömung anbelangt so stellen sowohl die beiden größeren turmartigen Gebäude als auch der längliche Baukörper im Osten keine Probleme dar. Die beiden Türme werden jeweils seitlich umströmt, wie dies in analogen Fällen für die Planungsgrundlagen für Reininghaus nachgewiesen werden konnte. Der nördliche Trakt hat deshalb keinen nachweislichen Barrierencharakter, weil zum einen im Norden anschließend einige Baumgruppen als IST - Stand bestehen und zum anderen die in den ersten 10-15m sehr schwachen Winde vorwiegend aus südlichen und nicht aus nördlichen Richtungen kommen. Im Süden und Südosten ist weiters eine Bebauung vorhanden, die ebenfalls erhebliche Reibungsverluste verursacht. Insgesamt bestehen daher aus stadtklimatischer Sicht keine Bedenken gegen das Bauvorhaben, zumal gegenüber dem bisherigen Zustand mit einem großflächig versiegelten Gewerbebereich auch kleinklimatische Verbesserungen im Sinne von thermischer Reduktion bei der Aufheizung von Oberflächen und damit verbundenen Beitrag zur städtischen Wärmeinsel zu erwarten sind.“

- **Besonnung/Beschattung**

Durch die vertikale Höhenentwicklung werden aufgrund des städtebaulichen Konzeptes die Auswirkungen auf Nachbarnutzungen hinsichtlich Besonnung und Belichtung gering gehalten.

- **Fließpfadkarte**

Auf Grund der Ersichtlichmachungen in der Fließpfadkarte erfolgt der Hinweis, dass die Liegenschaft im Bereich des diffusen Abflusses liegt und teilweise von starken Fließpfaden gequert wird. Die Fließpfadkarte ist eine reine Geländeanalyse auf Basis des digitalen Geländemodells 2010.



Fließpfadkarte
2013:
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Der rote Pfeil
bezeichnet den
Bauplatz.

- **Infrastruktur**

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

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

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

- **Erschließung/Verkehr**

Die Flächen des Bebauungsplanes 16.18.0 Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse wurden bisher gewerblich genutzt. Für die Flächen des Bebauungsplanes gibt es ein Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2008 und ein weiteres Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2010. Beide Verkehrsgutachten wurden von der Sammer & Partner Ziviltechnikergesellschaft m.b.H (ZIS+P) erstellt. Die beiden Verkehrsgutachten berücksichtigen auch Entwicklungen auf den Flächen des bereits beschlossenen Bebauungsplanes 16.15.0 Straßganger Straße – Ankerstraße „GreenCityGraz“.

In den ursprünglichen Überlegungen und Untersuchungen war die Zweiteilung der Aufschließungsflächen in den Bebauungsplan 16.15.0 und den Bebauungsplan 16.18.0 nicht vorgesehen. Durch den Bebauungsplan 16.18.0 können nun auch für den Bebauungsplan 16.15.0 verkehrsreduzierend wirkende Nahversorgungseinrichtungen oder die mittel- und langfristig für den Verkehr erforderliche Flächenfreihaltung für eine Rad- und ÖV-Trasse an der Straßganger Straße geregelt werden und umgesetzt werde.

Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die Anbindung der Kfz-Stellplätze des Bebauungsplanes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Olga-Rudel-Zeynek-Gasse. Diese neue ca. 150 m lange Gemeindestraße wird von der Anbindung an die Straßganger Straße bis zu einem neuen Kreisverkehr führen. Die Anbindung des Bebauungsplanes 16.18.0 an die Olga-Rudel-Zeynek-Gasse sollte gemäß dem Ordnungsplan in einem Abstand von ca. 60 m zur Straßganger Straße liegen. Eine näher an der Straßganger Straße gelegene Anbindung an die Olga-Rudel-Zeynek-Gasse ist prinzipiell auch laut Ordnungsplan möglich, allerdings wird in diesem Bereich nur eine richtungsgebundene Anbindung (nur Rechtseinbiegen und Rechtsabbiegen) möglich sein. Für eine ausreichende Leistungsfähigkeit im Knotenpunkt der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse mit der Straßganger Straße wurde eine Verkehrslichtsignalanlage (VLSA) errichtet. Eine direkte Anbindung an die Landesstraße wird seitens der Verkehrsplanung (A10/8) abgelehnt und ist im Bebauungsplan auch nicht vorgesehen.

Pkw-Stellplätze

Der Stellplatzschlüssel wurde von der Verkehrsplanung festgelegt.

Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen sind für die folgenden Nutzungen die dargestellten Stellplatzwerte empfohlen:

Nutzung	Zulässige Ober-/Untergrenze
Wohnen (Wohnhäuser)	100 bis 115 Stpl./m ² Bruttogeschossfläche
Wohnheime	0,10 bis 0,20 Stpl. je Heimplatz
Büro- und Verwaltungsgebäude	0,15 bis 0,40 Stpl. je Dienstnehmer
Ladengeschäfte, Geschäftshäuser, Einkaufszentren	1,0 bis 5,0 Stpl. / 100 m ² Verkaufsfläche
Beherbergungsbetriebe	0,1 bis 1,0 Stpl. je Mieteinheit
Betriebe des Gastgewerbes	0,05 bis 0,4 Stpl. je Besucherplatz

Diese Stellplatzschlüssel sind sowohl als Ober- als auch als Untergrenze zu sehen.

Um diese Stellplatzschlüssel zu ermöglichen sind verkehrsreduzierende Maßnahmen zur Reduktion des Verkehrsaufkommens des motorisierten Individualverkehrs aus dem Bebauungsplangebiet vorzusehen und vertraglich auf Basis eines Mobilitätsvertrages zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Graz zu vereinbaren.

Von der Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrag ausgearbeitet, der bis zur Beschlussfassung vom Projektwerber unterfertigt wurde.

Fuß- und Fahrradverkehr

Es ist für eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen zu sorgen. Laut RVS (03.07.11–Parkplätze) ist je 50 m² Bruttogeschossfläche 1 Fahrradabstellplatz erforderlich. Für Besucher von Privatwohnungen ist 1 Fahrradabstellplatz je 300 m² (BGF) vorzusehen. Die Abstellanlagen für den Fahrradverkehr sind überdacht, witterungsgeschützt, leicht erreichbar und diebstahlhemmend auszuführen.

Um gemäß den Zielen des Mobilitätskonzeptes 2020 der Stadt Graz kurze, Fuß-, Fahrrad- und ÖV-gerechte Wege zu fördern, sind öffentliche Durchwegungen für FußgängerInnen und RadfahrerInnen durch die Bebauungsplangebiete der Bebauungspläne 16.15.0 und 16.18.0 vorgesehen. Es sollen dabei eine von Osten nach Westen verlaufende Ost-West-Achse und eine von Norden nach Süden verlaufende Nord-Süd-Achse umgesetzt werden.

Die Ost-West-Achse beginnt bei der Straßganger Straße, führt dann über die Olga-Rudel-Zeynek-Gasse zum neuen Kreisverkehr. Vom Kreisverkehr aus soll ein Geh- und Radweg bis zur östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes geführt werden. Der im Anschluss geplante Lückenschluss bis zur Martinhofstraße ist nicht Teil der Bebauungspläne 16.15.0 und 16.18.0.

Der südliche Abschnitt der Nord-Süd-Achse soll von der Ankerstraße bis zur Ost-West-Achse und im Weiteren bis zur nördlichen Grenze des Bebauungsplanes 16.15.0 geführt werden.

Die für die Ost-West-Achse und für die Nord-Süd-Achse erforderlichen zivilrechtlichen Vereinbarungen wurden Großteiles bereits im Zuge des Bebauungsplans 16.15.0 und der dafür erforderlichen Regelung für die neu zu errichtende Olga-Rudel-Zeynek-Gasse getroffen

Angrenzende öffentliche Straßen

Das Bebauungsplangebiet grenzt auf einer Länge von über 100 m an die Straßganger Straße. Die Straßganger Straße stellt eine wichtige Verkehrsachse dar, die bereits im Bestand hohe Auslastungen aufweist. Zur Sicherstellung, dass in Zukunft umzusetzende Verkehrsmaßnahmen (z.B.: ÖV-Trasse, Radweg, ...) möglich sind, ist entlang der Straßganger Straße eine Fläche in einer Breite von 15 m freizuhalten und eine Übergabe ans Land vertraglich vereinbart. Dieser 15m breite Streifen sichert nicht nur die künftigen ÖV-Trasse mit Haltestellen, sondern auch ein straßenbegleitendes Grün. Diese Fläche berücksichtigt auch zukünftige Verrieselungsflächen.

Die Sicherung der Grundabtretung wurde ein Vertrag in Zusammenarbeit mit der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung, dem Land Steiermark und der Vertretern der Stadt erarbeitet und vor der Beschlussfassung von allen Beteiligten unterzeichnet.

Öffentlicher Verkehr

Die Liegenschaften sind sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen, die Verkehrserschließung erfolgt durch die bestehenden Buslinien 31 und 62. Haltestellen gibt es in der Ankerstraße bzw. im der Zweierbosniakengasse.

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

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

Diese Maßnahmen liegen jedoch außerhalb des Bebauungsplangebiets und können daher nicht verordnet werden.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist infrastrukturell voll erschlossen.

Oberflächenentwässerung/Versickerung

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

zur Versickerung zu bringen. Bei der Bebauung der Grundstücke ist daher eine möglichst durchlässige Oberflächengestaltung anzustreben. Verschmutzte Oberflächenwässer der befestigten Flächen sind unter Beachtung des Standes der Technik über großflächige begrünte Gelände- und Sickersmulden mit Sickerschlitzeinbindung in die Kiesschichten sowie Sickerschächte oder unterirdische Schotterkörper mit Sickerleitungen zu verrieseln. Unverschmutzte Wässer von Dachflächen sind auf eigenen Grund zu versickern. Im Zuge der Bauverfahren ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet im aktuellen versorgungsgebiet der Fernwärme bzw. im kurzfristigen Erweiterungsgebiet.

Gemäß dem der Verordnung zur Fernwärmeanschlußverpflichtung liegt das Bebauungsplangebiet im Fernwärmeanschlussbereich 2013 gem. §20(9) StROG 2010 (Teilgebiet 16/001).

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

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.

Das Areal wird für den Individualverkehr ausschließlich über die Straßganger Straße (über das Grundstück Nr. 2207/7) erschlossen. Die neue Gemeindestraße heißt Olga-Rudel-Zeynek-Gasse.

Zu: Innere Erschließung:

Die Zu- und Abfahrten zum Planungsareal, sowie zur Tiefgarage erfolgen ausschließlich über die Olga-Rudel-Zeynek-Gasse (Gemeindestraße).

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

Aufgrund der projektierten Schallschutzmaßnahmen, in Form einer abschirmenden Bebauung (Schallschutzriegel) südlich der Autowaschanlage verlaufend und parallel zur Straßganger Straße, können die schalltechnischen Planungsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Schlaf- und Wohnräume (Aufenthaltsbereiche) der projektierten Baukörpern sowie bei den Freibereichen im Innenhof eingehalten werden. Eine Schallschutzriegelverbauung sollte in Verbindung mit z.B.: verglasten Laubengängen bzw. einer optimierten Grundrissgestaltung (nur Nebenräume in Richtung der Lärmerreger) optimiert werden.

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

Die in diesem Teilbebauungsplan berücksichtigten Grundstücksfläche liegt in keiner Gefahrenzone und keinem Überflutungsbereich.

Meteorwässerentsorgung:

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.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

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

Das überarbeitete Gestaltungskonzept (des Wettbewerbsiegers) wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen. Das heterogene Umfeld, gekennzeichnet durch die teils ehemalige Industrienutzung sowie durch Wohngebiete im Osten und Süden weist sehr hohe Qualitäten durch die Nähe zum Naherholungsraum auf.

Durch den Abbruch der bestehend (Lager-)Halle und Errichtung des maximal sechsgeschossigen L-förmigen Baukörper entlang der Straßganger Straße, sowie den sechs- bzw. achtgeschossigen Punkthäusern kommt es zu einer Entsiegelung des derzeit fast hundertprozentig versiegelten Grundstücks. Die PKW-Stellplätze der zukünftigen Bewohner müssen in der Tiefgarage untergebracht werden, lediglich die Kunden- und Besucherparkplätze sind in ausgewiesenen Flächen oberirdisch möglich. Die restlichen Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Die Flachdächer müssen mit einer extensiven Begrünung zu versehen werden. (Substratschicht 8 cm).

Durch die Umwidmung von Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet wird es zu einer Dichtereduktion gekommen. Im der Widmung des Gewerbegebietes ist eine Dichte von 0,2-1,5 möglich.

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

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

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

Die Überschreitung der Bebauungsdichte stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein, da unabhängig von der Festlegung der generellen, gebietsweisen Dichte der Wohngebiete begründete Überschreitungen im Bauverfahren oder in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sind.

Das gesamte Quartier wird über die zentrale Zufahrtstraße „Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“ erschlossen.

Die Balkone dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien vortreten. Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal des Wettbewerb Entwurfes waren umlaufende und jeweils versetzte Balkonkonstruktionen (belebendes Erscheinungsbild).

Um Teilungen bzw. objektbezogene Nutzungsabgrenzungen nach der Baubewilligung zu ermöglichen wurde dies § 3 der Verordnung ermöglicht.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 6 der VO)

Die Zu- und Abfahrt auf das Grundstück bzw. in die Tiefgaragen erfolgt ausschließlich über die zentrale Zufahrt „Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“. Das allfällige Erfordernis bzw. die Ausführung einer Einhausung der Tiefgaragenrampe ist gemäß den lärmtechnischen Erfordernissen und den Angaben eines lärmtechnischen Sachverständigen zu planen und umzusetzen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 6 der VO):

Je 100 m² bis 115 m² Bruttogeschoßfläche für Wohnnutzung 1,0 KFZ-Stellplatz in einer Tiefgarage vorzusehen. Je 100 m² Verkaufsfläche sind 1,0 bis 5,0 PKW-Stellplätze vorzusehen. Dies ist aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Fuß- und Radwegenetz aus verkehrlicher Sicht und der vorgesehenen Maßnahmen zur Reduktion des MIV ausreichend. PKW-Abstellflächen (Besucherparkplätze und Kundenparkplätze) im Freien sind nur in den ausgewiesenen Bereichen zulässig.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen entlang der Straßganger Straße erforderlich:

- 15 m breiter Streifen: 1623 m², (Abtretung an das Land Steiermark)

Im Planwerk ist eine 15 m breite Regulierungslinie entlang der Straßganger Straße eingetragen.

Die Abtretung an das Land Steiermark erfolgt aus folgendem Grund:

- Straßganger Straße ist eine Landesstraße
- Grundstücksicherung für einen späteren Straßenausbau, sowie
- Straßenentwässerung und
- Baumpflanzungen entlang der Straßganger Straße

Mobilitätsvertrag:

Zusätzlich zu diesem Stellplatzschlüssel wurde von der Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrages erarbeitet und von beiden Vertragspartner – Vertretern der Grundstückseigentümer und Vertretern der Stadt Graz unterschreiben.

Durch eine entsprechende Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Sinne einer verkehrssparenden Siedlung (Fördermaßnahmen für Fußgänger, Radfahrer, ÖV, Mobilitätsmanagement um eine möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung der BewohnerInnen und BesucherInnen zu erreichen, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen mit eBike-Sharing und eCar-Sharing u.dgl.) soll das KFZ-Aufkommen gering gehalten werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG
(siehe dazu §7 der VO)

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm zu überdecken, freie PKW-Stellplätze entsprechend versickerungsoffen zu gestalten.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen.

Die ungefähren Baumstandorte der Neupflanzungen entlang der Straßganger Straße und der Olga- Rudel-Zeynek-Gasse wurden im Planwerk verortet, die genau Lage wird erst im Zuge der Einreichplanung in einem Individualverfahren /Bauverfahren festgelegt. Um jedoch die Bestandsbäume entlang der Straßganger Straße zu berücksichtigen wurde der §7 der Bebauungsplan-Verordnung um folgenden Absatz ergänzt:

- (12) Entlang der Straßganger Straße sind mindestens 9 großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von

Bestandsbäumen entlang der Straßganger Straße kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 16.18.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)
(elektronisch unterfertigt)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2014-06-30T12:55:43+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

GZ: A14 – 016238/2013/0011

**16.18.0 Bebauungsplan
„Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“
XVI. Bez., KG 63125 Webling**

Bearbeiter: DI Elisabeth Mahr

Graz, 03.07.2014

BESCHLUSS

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 03.07.2014, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **16.18.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“** beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, StROG idF LGBl 87/2013 in Verbindung mit den § 8 (Freiflächen und Bepflanzung) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 48/2014 und der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. Nr. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Zu den Bauplatzgrenzen: Offene Bauungsweise

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad beträgt höchstens: 0,35
- (2) Eine Überschreitung des, im 3.16 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) bis höchstens 1,0 zulässig.
- (3) Teilungen innerhalb des gegenständlichen Grundstückes sind nach Erteilung der Baubewilligung zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.

- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Flugdächer und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzl原因en vortreten.
- (4) Die Fahrradabstellräume sind überwiegend im Gebäude zu integrieren, freie überdachte Fahrradabstellplätze sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

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

Geschossanzahl	Traufseitige maximale Gebäudehöhe
1 Geschoss	max. 4,50 m
5 Geschosse	max. 17,50 m
6 Geschosse	max. 20,50 m
8 Geschosse	max. 26,50 m
- (2) Die Erdgeschossflächen im Baukörper, parallel zur Straßganger Straße, müssen eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 aufweisen.
- (3) Höhenbezugspunkt ist das gegebene Gelände.
- (4) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Dächer von Hauptgebäuden sind entweder als Flach- oder als Pultdach mit einer Neigung bis max. 15° auszuführen.
- (6) Flachdächer sind zu extensiv begrünen, dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses, Solaranlagen.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Je 100 m² bis 115 m² Bruttogeschosßfläche für Wohnnutzung ist ein 1 PKW-Stellplatz in der Tiefgarage vorzusehen.
- (2) Je 100 m² Verkaufsfläche sind 1,0 bis 5,0 PKW-Stellplätze vorzusehen.
- (3) PKW-Abstellflächen für Besucher und Kunden im Freien sind nur in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk zulässig.
- (4) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (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 Außenanlagenplan dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige

- Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Außenanlageplan zu entsprechen.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
 - (3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat mindestens 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
 - (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume sind offene Baumscheiben von mindestens 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von mindestens 9,0 m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen.
 - (5) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume sind offene Baumscheiben von mindestens 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von mindestens 9,0 m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen.
 - (6) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
 - (7) Mindestens je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
 - (8) Etwaige Schallschutzwände sind beidseitig zu begrünen.
 - (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.
 - (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
 - (11) Die vorgesehenen Retentionsflächen sind von Leitungen freizuhalten.
 - (12) Entlang der Straßganger Straße sind mindestens 9 großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen entlang der Straßganger Straße kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduzieren werden.

§ 8 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig (ausgenommen Baustelleneinfassungen).
- (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) Straßenseitige offene Laubengänge sind nicht zulässig.

§ 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.

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)