

Beschluss

Graz, 13.11.2014

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die ÖWGES – Gemeinnützige WohnbaugesmbH und Herr Johann Maier, als Eigentümer der Liegenschaft der Grundstücke: 49/1, 49/6, .63, und Teile v. 50/1, 50/3, 51/1, 51/4, 51/5, 52/1, 51/3, KG 63110 Engelsdorf, ersuchen um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist inklusive des Grundstückes Teil von 49/7, 53/1 und 54/3 KG Engelsdorf, gesamt eine Größe von 36.445m² auf.

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

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Projekt Wettbewerb European 5 - 2002, Architekt DI Wissounig
- In der Folge, Überarbeitungen zur Optimierung der verkehrlichen Erschließung, des ruhenden Verkehrs und der städtebaulichen Positionierung inklusive der Grünausstattung des Planungsgebietes – öffentlicher Park im Nordwesten des Planungsgebietes.
- Lage- und Höhenplan über den Bauplatz, Bestandsplan 1:500, Vermessungsbüro DI Kukuvec, vom 22.01.1997, GZ:12466/09
- Verkehrstechnische Untersuchung, Verfasser: Ingenieurbüro für Verkehrswesen Dr. Kurt Fallast, Graz, September 2011, GZ: VT_11-027 bzw. Aktualisierung vom 6.3.2014
- Schalltechnische Berechnung BV Liebenauer Hauptstraße Engelsdorfer Straße, Verfasser: DI. Dr. Gerhard Tomberger

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 02.07.2014 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des Entwurfes zum 07.13.0 Bauungsplan informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 16.07.2014.

Auflage des Bebauungsplanes

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 17.07.2014 bis zum 25.09.2014 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10.09.2014 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 17.07.2014 bis 25.09.2014 langten 9 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber der Auflage des Bebauungsplans

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert: Eine rechtliche Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde wurde durchgeführt bzw. wurde die Verordnung redigiert:

VERORDNUNG:

§3 BEBAUUNGSDICHTE, Hinzufügung lautet nun:

Bauplatz C: maximal 0,8

Erläuterung:

Für diesen Bauplatz C, gilt die diesbezügliche Ausweisung der Bebauungsdichte lt. 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 (eine Änderung gegenüber der Entwurfsauflage des 07.13.0 Bebauungsplanes wird nicht vorgenommen).

§5 (2) lautet nun:

Höhenbezugspunkt ist das natürliche Gelände (vorher: gegebenes Gelände).

Erläuterung:

Die Änderung erfolgt nach rechtlicher Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde.

§6 (1) PKW-ABSTELLPLÄTZE, VERKEHRSFLÄCHEN

Zweiter Satz - lautet nun:

PKW-Abstellflächen im Freien sind nur in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk zulässig und wie folgt auszuführen:.....

Erläuterung:

Hier erfolgt eine Umformulierung ohne Änderung des Inhaltes.

PLANWERK

Bauplatz A:

Grenzabstand für zwei, zur Bebauung eingetragener Felder zur nördlichen Bauplatzgrenze nun: *10m* (vorher 9m).

Bauplatz B:

Es wird der Bebauungsplan um einen *ca. 350m²* großen Bereich bis zur Stanglmühlstraße erweitert um einen Geh- und Radweg und die Zufahrt zum Bauplatz durchgehend zu gewährleisten.

Bezeichnung der Liebenauer Hauptstraße nun als: *B73* (vorher: irrtümlich B75).

3. Das Planungsgebiet

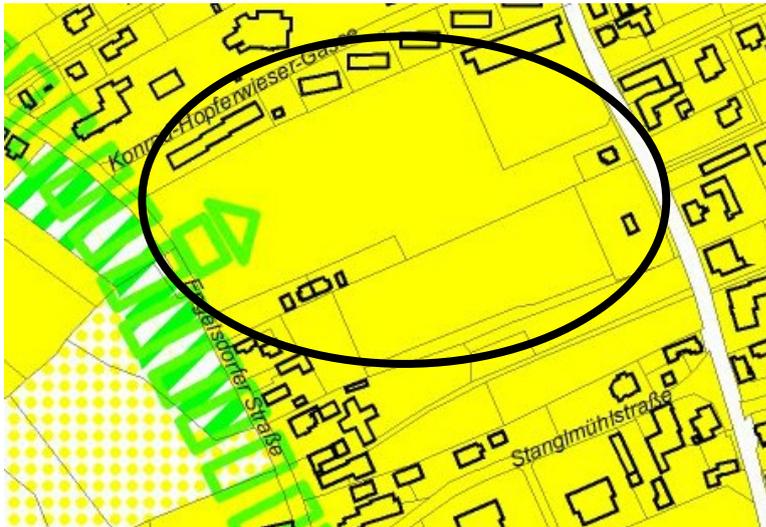
Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 36.445m² brutto auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum der ÖWGES - Gemeinnützige WohnbaugesmbH (Bauplatz A, 22.702 m²), Fam. Maier (Bauplatz B, 12.920 m²) und Fam. Hübel (Bauplatz C, 823 m²).

Im östlichen Bereich des Aufschließungsgebietes besteht eine, in Betrieb befindliche Tankstelle, Liebenauer Hauptstraße 176. Diese Teilflächen des Aufschließungsgebietes sind vom Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes nicht umfasst.

Alle wesentlichen Erschließungsparameter sind durch den vorliegenden Bebauungsplan geklärt und umfasst (Hauptzufahrt, Abtretungsflächen entlang der Liebenauer Hauptstraße, innere Erschließung, öffentlich nutzbare Rad- und Fußwegverbindungen und Mindestdistanz der Bebauung zur Liebenauer Hauptstrasse von 100m [betrifft Überlegungen zum Schallschutz]).

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept, Entwicklungsplan

Im, 4.0 STEK ist das Planungsgebiet als *Wohngebiet mittlerer Dichte* mit einer angedachten Grünverbindung, ausgehend von der Engeldorfer Straße im Westen der Liegenschaft, in Nord-Ost-Richtung festgelegt.

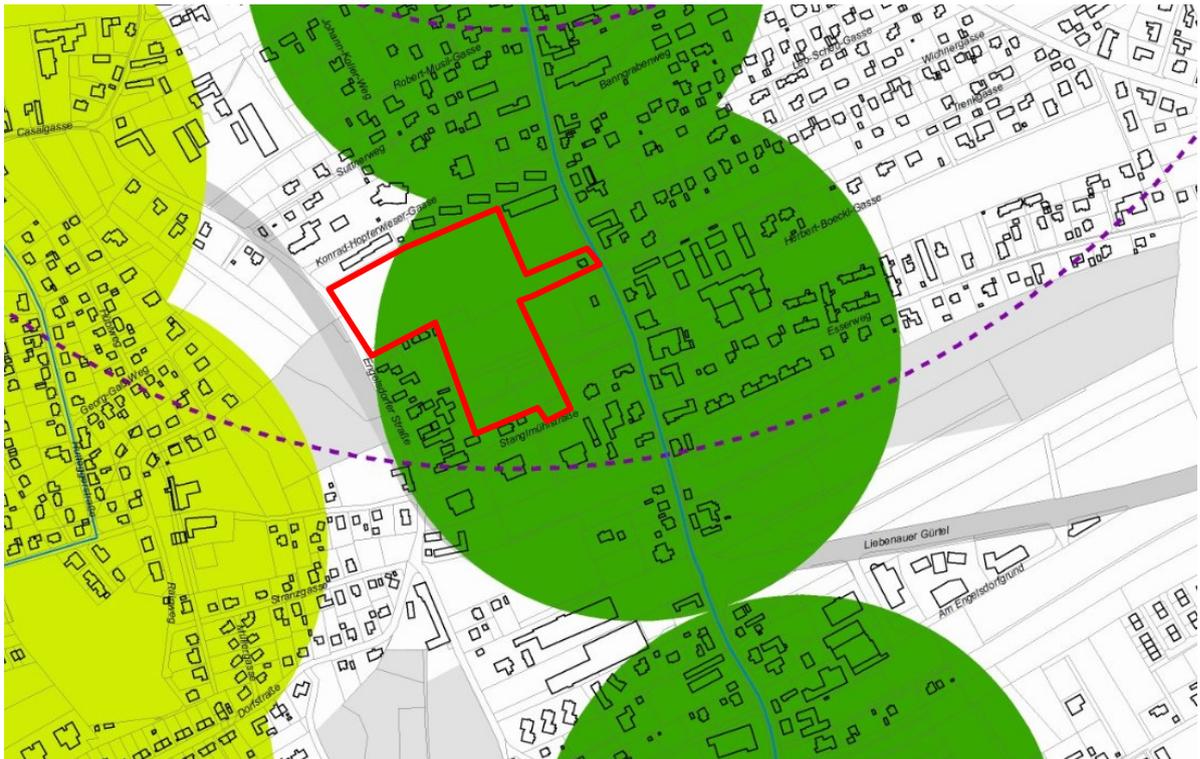


Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept (ohne Maßstab)

Auszug aus der Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes:

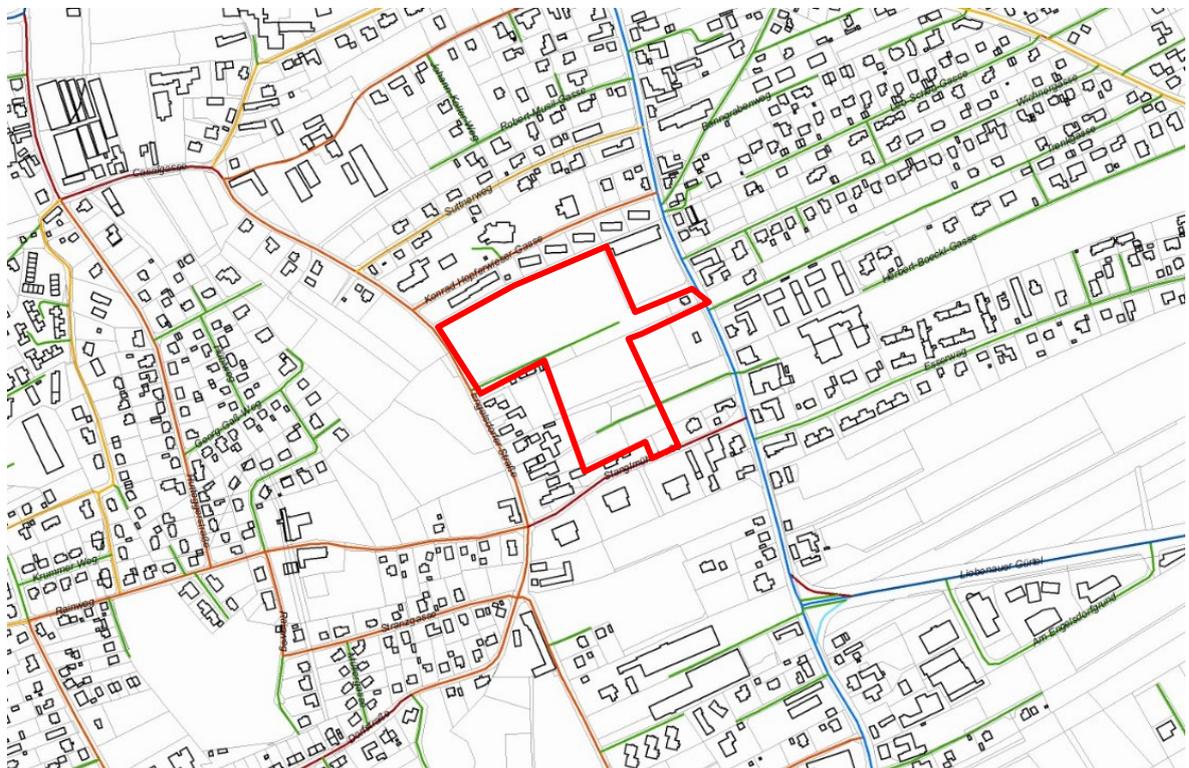
§ 14 WOHNEN: *Wohngebiet mittlerer Dichte*

- (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.
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 3 Verkehr
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“



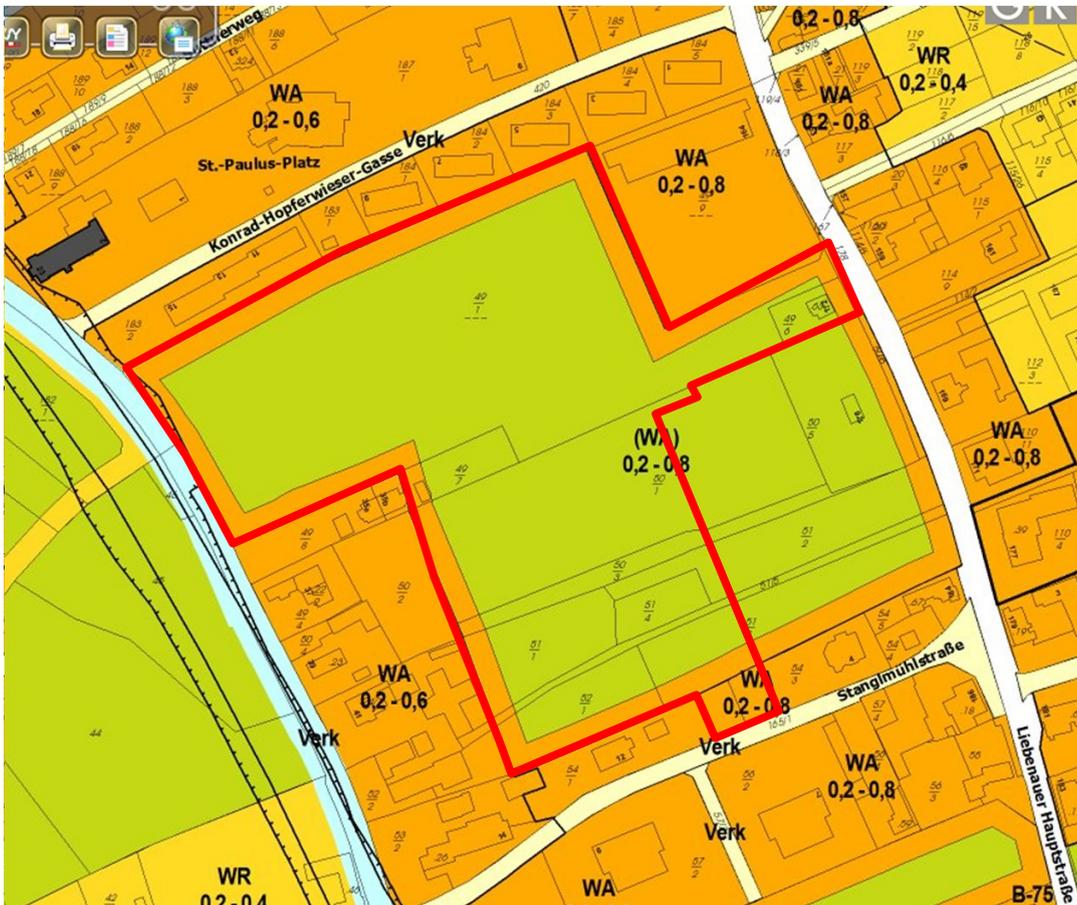
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 4 Verkehrslärmkataster: Straßenverkehrslärm

Liebenauer Hauptstraße: 70-75 dB (LAeg) Nacht, Stanglmühlstraße: 60-65 dB (LAeg) Nacht
Engelsdorferstraße: 55-60 dB (LAeg) Nacht



- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
Bauland Aufschließungsgebiet für allgemeines Wohngebiet, Dichte 0,2-0,8

- Anlässlich der Erstellung des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2003 waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet-Nr.: 14.05 (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan) zutreffend:
 - (1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
 - (2) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 - (4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 - (6) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 idGF (ohne Maßstab) – das rot umrandete Gebiet bezeichnet den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes.

- Deckpläne; Karten, KEK 2010
Deckpläne zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:
 - Deckplan 1 - Baulandzonierung:
 Bebauungsplanpflicht (Planungsgebiet B 07.13.0)
 - Kommunales Energiekonzept (KEK), 2011: Kurz- mittelfristig geplantes
 Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2013 bis ca. 2025)
- Räumliches Leitbild: „Mehrgeschossige, dichte, (straßen)raumbildende Wohnbebauung“
- Stadtklimaanalyse

Gartenstadttyp im Süden von Graz mit Industrie- und Gewerbeflächen; erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung
 Planerische Empfehlungen: Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme oder Ferngas, lockere Wohnbebauung möglich.

- Biotopkartierung

Das Planungsgebiet liegt zum Großteil im Bereich des Sonderbiotops 23a:

Isolierte Grünflächen, häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft (kalte Standorte)

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Grazer Süden im Bezirk Liebenau, westlich der B73 Liebenauer Hauptstraße. Die Umgebung ist durch lockere Familienhausbebauung mit eingestreuten Geschosswohnbauten geprägt. Vereinzelt finden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden des Planungsgebietes nehmen gewerblich-industrielle Nutzungen kontinuierlich zu, der Gewerbepark Messendorf liegt ca. 1,5 km südöstlich der Liegenschaft.

Die A2 Südautobahn verläuft im Osten der Grundstücke. Die Liegenschaft ist über den Liebenauer Gürtel an das hochrangige Straßenverkehrsnetz angebunden.

Im Norden des Planungsgebietes befindet sich das Einkaufszentrum Murpark mit einem Vollsortimenter, Bankinstitut, Friseur, Bäcker, Drogeriemarkt, einer Apotheke, Trafik diversen Gastronomiebetrieben u.v.m.

Kleinräumige Umgebung:

Das Gebiet liegt westlich der Liebenauer Hauptstraße im Geviert der Konrad-Hopferwieser-Gasse, Liebenauer Hauptstraße, Stanglmühlgasse und Engelsdorfer Straße.

Norden:

Im Norden befinden sich, in Ost-West-Richtung orientierte, 4-geschossige Geschosswohnbauten. Diese weisen flachgeneigte Satteldächer mit roter bzw. grauer Eindeckung auf. Im, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind die Flächen als *Allgemeines Wohngebiet* mit der Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 ersichtlich gemacht. Die PKW-Parkierung dieser Wohnsiedlung ist oberirdisch in Freiaufstellung organisiert. Nördlich der Konrad-Hopferwieser-Gasse liegt die Kirche St. Paul mit Kirchenvorplatz, freistehendem Turm und einem östlich davon gelegenen Kindergarten.

Nordosten:

Im Nordosten grenzt eine Filiale des Nahversorgers Lidl an das Planungsgebiet. Die Erschließung erfolgt aus Richtung Osten über die Liebenauer Hauptstraße und Süden über eine neue Zu- und Abfahrt, die dazugehörigen Parkplätze liegen im Süden des Marktes und sind oberirdisch angeordnet. Diese Fläche ist im, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz als *Allgemeines Wohngebiet* mit der Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 ausgewiesen.

Osten:

Im Osten ist das Planungsgebiet durch die B73 Liebenauer Hauptstraße bzw. eine Tankstelle und Wiesenflächen begrenzt. Diese Flächen sind im, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als *Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet* mit einer max. Bebauungsdichte von 0,8 bzw. Verkehrsfläche ausgewiesen.

Süden:

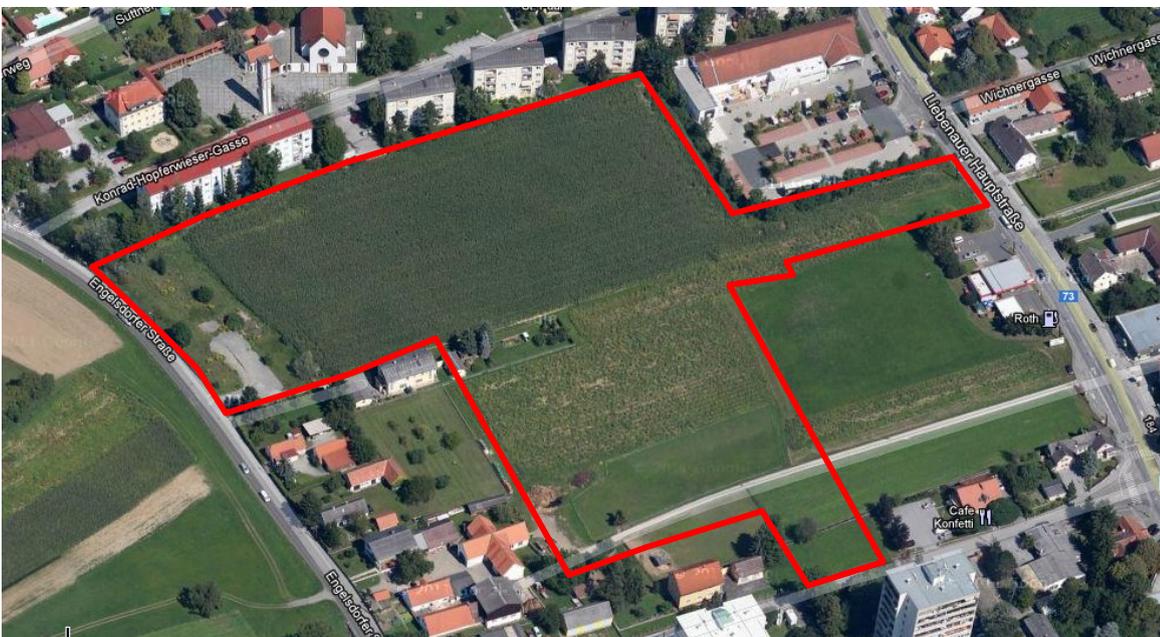
Im Süden befinden sich, angrenzend an das Planungsgebiet, ein Café, eine Putzerei und ein Familienwohnhaus. Südlich der Stanglmühlstraße liegen 3 punktförmige Wohnblöcke, welche 8 Vollgeschosse aufweisen und mit Flachdächern gedeckt sind. Die Bereiche sind im, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz als *Allgemeines Wohngebiet* mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 ersichtlich gemacht.

Südwesten:

Im Südwesten liegen 1 – 2 geschossige Familienhäuser bzw. landwirtschaftlich Nutzbauten mit Satteldacheindeckungen. Im, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 sind die Flächen als *Allgemeines Wohngebiet* mit der Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Westen:

Im Westen grenzt das Planungsgebiet direkt an die Engelsdorfer Straße und folglich an großflächig unbebaute Freiflächen, welche im, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz als *Freiland* bzw. *Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet* mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen sind.



Schrägluftbild, Quelle Google Maps, Zugriff am 30.07.2013

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 30.07.2013 annähernd eben.

Das Planungsgebiet besteht zum Großteil aus landwirtschaftlichen Flächen ohne nennenswerte Bestockung.

Im Osten des Areals an der Liebenauer Hauptstraße befand sich nördlich der Tankstelle auf dem Grundstück Nr. 49/6 ein Gebäude, welches abgebrochen worden ist.

- Umwelteinflüsse

Lärm:

Gem. des Verkehrslärmkatasters 2011 der Stadt Graz weist die Liebenauer Hauptstraße im Bereich des Planungsgebietes eine LA_{eq} von 75 bis 80 dB bei Tag und 70 -75 dB bei Nacht auf. Die Konrad-Hopferwieser-Gasse und Engelsdorfer Straße weisen bei Tag einem Wert von 55 – 60 dB bei Tag und 55 – 60 dB bei Nacht auf. Die im Süden gelegene Stanglmühlstraße weist einen Wert von 65 – 70 dB bei Tag und 65 -70 dB in den Nachtstunden auf.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.100 m. Eine Putzerei und eine Bank befinden sich in einer Entfernung von weniger als 100 m Gehweglinie. Die Nahversorgung ist durch den nördlich angrenzenden Vollsortimenter Lidl und einen Penny Markt abgedeckt. Des Weiteren befinden sich die Kirche St. Paul samt Pfarrzentrum, ein Café und eine Drogerie der Filiale BIPA in der unmittelbaren Umgebung.

Nächstgelegene Schulen:

Volksschule Engelsdorf, Liebenauer Hauptstraße 173, 8041 Graz/ 25m

Hauptschule Engelsdorf, Liebenauer Hauptstraße 177, 8041 Graz / 100m

BG/BORG HIB Liebenau, Kadettengasse 19-23, 8041 Graz/ 250m

Nächstgelegener Kindergarten:

Pfarrkindergarten St. Paul, K.-Hopferwieser-G. 6, 8041 Graz/25m

- Erschließung Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Liebenauer Hauptstraße. Nebenanbindungen stellen die Stanglmühlstraße und die Engelsdorfer Straße dar.

Über Auftrag der ÖWGeS und Herrn Maier wurde, begleitet von der Stadt Graz vom Planungsbüro IBV- Fallast eine Verkehrsuntersuchung erstellt, welche nicht nur die Auswirkungen auf das nähere Umfeld, sondern auch auf das übergeordnete Straßennetz zum Inhalt hat. Diese Untersuchung kommt zum Schluss, dass für die Hauptanbindung im lokalen Umfeld Maßnahmen erforderlich sind.

Empfohlen wird daher die Errichtung von koordinierten Knotenpunkten an den Kreuzungen Liebenauer-Hauptstraße – Stanglmühlstraße und Liebenauer-Hauptstraße – Erschließungsstraße auf Höhe des Lidl-Marktes.

Öffentliche Verkehrserschließung:

Lt. Deckplan 3 des 4.0 STEK:

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- Buslinie 74, 74E Liebenau-Dörfla, Haltestelle „Schule Engelsdorf“ , ca. 10-Minuten Takt, Die Erreichbarkeit der Linie ist durch die geplanten und bestehenden Fußwegverbindungen und die direkte Haltestelle bei Planungsgebiet gesichert. Über die Buslinie 74 kann nach vier Stationen die P & R Station Murpark erreicht werden, von der aus wiederum auf die Linien 4, 64, 72 gewechselt werden kann.
- Im Westen der Liegenschaft, entlang der Engelsdorfer Straße, verläuft ein Radweg, welcher über die Casalgasse und den Sternäckerweg das Planungsgebiet an die Hauptradroute 7 anbindet. Diese führt vom Gemeindeamt Raaba bis zum Jakominiplatz und sichert somit die Erreichbarkeit der Grazer Innenstadt für diesen Planungsbereich.
- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Engelsdorfer Straße bzw. in der Konrad-Hopferweiser-Gasse und der Stangelmühlstraße.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Fernwärmeanschluss:

Für das Planungsgebiet besteht gemäß Verordnung A14_005295_2012_0011 und A23_028645_2013_0008 eine Fernwärmeanschlussverpflichtung.

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

- (1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- (2) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- (4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- (6) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 07.13.0 Bebauungsplanes Liebenauer Hauptstraße – Engelsdorfer Straße wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben werden.

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

Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz ist durch die Aufschließungsstraße und durch die neue Kreuzungsbildung gegeben. Der Bebauungsplan beinhaltet die Verkehrsflächen für die innere Erschließung und die Flächen für die technische Infrastruktur. Eine geordnete Siedlungsentwicklung und die erforderliche Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist, durch das vorliegende städtebauliche Konzept bzw. die Festlegungen dieses Bebauungsplanes gegeben.

Lärmschutzmaßnahmen:

Der Abstand der Wohngebäude zur Liebenauer Hauptstraße beträgt 100m bis maximal 170m. In einem bebauten Stadtgebiet (hier Wohngebiet „mittlerer Dichte“) stellt dies, einen überaus großen Gebäudeabstand zu einer Ein- und Ausfahrtsstraße für die Umlandgemeinden dar.

Es wird auf die Ergebnisse einer schalltechnischen Berechnung von DI Dr. Tomberger vom 10.04.2012 u.a. verwiesen:

Tagsituation / Ist-Situation: Straßenverkehrs und Lidlparkplatz:

Hier ist das Planungsgebiet größtenteils in einem Bereich von 51 bis 55 dB(A) gelegen. Lediglich an der Engelsdorfer Straße und an den Lidlparkplatz angrenzend ist ein Bereich von 56 bis 60 dB(A) feststellbar. Darauf wird im Westen mit einer Parkanlage bzw. im Osten zum Lidlparkplatz mit einer eigenen, am Bauplatz A geplanten KfZ-Abstellfläche reagiert. Hinzuweisen ist, dass beim Lidl-Parkplatz eine Schallschutzwand errichtet wird und im Planungsgebiet ein Längsbaukörper zur „Eigenabschirmung“ geplant ist.

Nachtsituation / Ist-Situation: Straßenverkehrs und Lidlparkplatz festzustellen:

Hier ist das Planungsgebiet größtenteils in einem Bereich von 41 bis 45 dB(A) gelegen. Lediglich an der Engelsdorfer Straße und an den Lidlparkplatz angrenzend ist ein Bereich von 46 bis 50 dB(A) feststellbar, wobei auf die vorhergehenden Ausführungen hinsichtlich der Parkanlage und des Längsbaukörpers im Planungsgebiet verwiesen wird.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Die Aufschließungserfordernisse gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- (1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- (2) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- (4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- (6) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten

Mit der Erstellung des 07.13.0 Bebauungsplanes „Liebenauer Hauptstraße - Engelsdorfer Straße“ wird eine geordnete Bebauung in offener Bauweise und die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie eine öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr ausgewiesen und hergestellt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 07.13.0 Bebauungsplanes Liebenauer Hauptstraße – Engelsdorfer Straße, jedenfalls nach Erfüllung der angeführten Aufschließungserfordernisse, 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.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzen festgelegt. Auf dem Bauplatz A (im Norden) werden insgesamt 7 Baukörper ermöglicht. Vorgesehen sind fünf 5-geschossige und ein 7-geschossiger punktförmige Baukörper im Osten des Bauplatzes und ein längs gestreckter Baukörper mit max. 5 Geschossen im nördlichen Bereich und mit 7 Geschossen im südlichen Bereich. Auf dem Bauplatz B (im Süden) sind insgesamt 4 Baukörper festgelegt. Die punktförmigen Gebäude im Nordosten bzw. Südwesten dürfen max. 6 Geschosse, die beiden anderen längsgestreckten Baukörper, max. 4 Geschosse aufweisen. Auf dem, mit einem Nebengebäude bebauten Bauplatz C, ist die Errichtung eines 3-geschossigen Gebäudes zulässig, wobei bei voller Ausnutzung der bebaubaren Flächen, eine Bebauungsdichte von ca. 0,75 erreicht wird.

Die gemäß, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit 0,8 festgelegte maximale Bebauungsdichte wird bezogen auf die möglichen maximalen Bruttogeschoßflächen in etwa eingehalten. Eine Dichteüberschreitung ergibt sich ausschließlich durch die Übernahme der, im Plan eingetragenen (öffentlich nutzbaren) Rad- und Gehwege in das öffentliche Gut der Stadt Graz sowie die Festlegung von Teilbereichen der inneren Erschließung als Verkehrsflächen.

Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit 0,8 festgelegt. Durch die Übernahme der, im Plan eingetragenen (öffentlich nutzbaren) Rad- und Gehwege in das öffentliche Gut der Stadt Graz sowie die Festlegung von Teilbereichen der inneren Erschließung als „Verkehrsflächen“ sind im Bereich der Bauplätze A und B Überschreitungen der höchstzulässigen Bebauungsdichte, bezogen auf den jeweiligen „Nettobauplatz“ zulässig.

Bauplatz A „Bruttobauplatzfläche“: ca. 22.702m²

Die Gesamtfläche für den öffentlich nutzbaren Geh- und Radweg beträgt bei Bauplatz A ca. 1.464m². Darüber hinaus beträgt die Gesamtfläche für alle für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen ca. 2.527m². Daraus ergibt sich eine „Nettobauplatzfläche“ für Bauplatz A von ca. 18.715m².

Bauplatz B „Bruttobauplatzfläche“: ca. 12.920m²

Die Gesamtfläche für den öffentlich nutzbaren Geh- und Radweg beträgt bei Bauplatz B ca. 610m². Darüber hinaus beträgt die Gesamtfläche für alle für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen ca. 965m². Daraus ergibt sich eine „Nettobauplatzfläche“ für Bauplatz B von ca. 11.345m².

In Summe werden die gesamten Verkehrsflächen, welche vom „Bruttobauplatz“ abgezogen werden, rechnerisch in etwa kompensiert. Es wird in etwa die Bebauungsdichte von 0,8 (lt. Ausweisung im Flächenwidmungsplan) bezogen auf den „Bruttobauplatz“ eingehalten. Zur Erklärung: „Bruttobauplatz“ ist „Nettobauplatz“ plus die Summe sämtlicher (im Bebauungsplan eingetragener) Verkehrsflächen.

Bei der Dichtefestlegung von maximal 0,8 im Flächenwidmungsplan handelt es sich um eine gebietstypische Bebauungsdichte in Abstimmung und städtebaulicher Reaktion auf die nähere Umgebung.

Weitere Städtebauliche Gründe zur Bebauungsdichtefestlegung betreffend die Bauplätze A und B: Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen im Nahebereich (siehe Erläuterungsbericht zu den Schulstandorten, Kindergärten, Dienstleistungseinrichtungen u.dgl.), die öffentlich nutzbare Gehwegeverbindung von der Liebenauer Hauptstraße zur Engelsdorfer Straße und zur Stanglmühlstraße und die sehr gute Grünausstattung, inklusive der Herstellung eines öffentlichen Parks. Weitere Gründe liegen in der Vorsorge für den ruhenden Verkehr (hauptsächliche Unterbringung der KFZ in einer Tiefgarage). In dieser Gesamtschau sind die angeführten Städtebaulichen Gründe zur Bebauungsdichteüberschreitung jedenfalls gegeben:

Bauplatz A: maximale Bebauungsdichte: 1,0

Bauplatz B: maximale Bebauungsdichte: 0,9

Bauplatz C: Eine Überschreitung der Bebauungsdichte von 0,8 ist für den Bauplatz C nicht vorgesehen (keine Flächenabtretungen für öffentliche Interessen sind auf diesem Bauplatz gegeben).

Auf die Parkanlage im Nordwesten des Bauplatzes A im Ausmaß von ca. 2.700m² (Übernahme dieser Parkfläche in das private Gut der Stadt Graz) ist hinzuweisen.

Zur Übernahme dieser Flächen durch die Stadt Graz sind Vereinbarungen mit den Grundeigentümern vorliegend.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 6 der VO)

Die Hauptzufahrt zu Bauplatz A erfolgt von der Liebenauer Hauptstraße aus über eine neue Kreuzungsanbindung, welche auch die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt Lidl inkludiert. Eine Nebenanbindung stellt im Westen die Zufahrt von der Engelsdorfer Straße dar. Die Zufahrt zum Bauplatz C ist über die Engelsdorfer Straße gesichert. Die Zufahrt zu Bauplatz B erfolgt über die Stanglmühlstraße (siehe die diesbezügliche Eintragung im Plan).

Innere Erschließung KFZ - Abstellplätze:

Die Unterbringung der KFZ-Abstellplätze erfolgt hauptsächlich in Tiefgaragen, im untergeordneten Ausmaß (bis ca. ein Drittel, der herzustellenden KFZ-Abstellplätze) in den, im Plan ausgewiesenen Bereichen als PKW-Abstellplätze im Freien. Die Zu- und Ausfahrten zu Tiefgarage erfolgen auf kurzen Weg einerseits von der Liebenauer Hauptstraße und andererseits von der Engelsdorfer Straße. Für Bauplatz B erfolgt die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage auf kurzem Weg von der Stanglmühlstraße. Der Bauplatz C wird von der Engelsdorferstraße erschlossen.

Mit dem Projektwerber von Bauplatz A wird ein Vertrag betreffend der Ausbaumaßnahmen im Bereich der Liebenauer Hauptstraße abgeschlossen. Vertragsverhandlungen dazu finden bereits mit Stadt und Land statt. Hierzu existiert eine einseitige Willenserklärung des Projektwerbers, dem zu erstellenden Vertrag später beizukommen. Die Willenserklärung enthält vorab die zu regelnden Vertragspunkte und die Zusicherung betreffend, der späteren baulichen Umsetzung und die Klärung der Kostenfrage.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen / Einlöseflächen erforderlich:

- Im Westen im Bereich des Baufeldes A an der Engelsdorferstraße an das Land Steiermark - Errichtung des Südgürtels ca. 348 m².

- Im Osten bzw. Norden im Bereich des Bauplatzes A an die Stadt Graz für die Errichtung eines öffentlichen Geh- und Radweges ca. 1.463m².
- Im Osten im Bereich des Bauplatzes A an der Liebenauer Hauptstraße an das Land Steiermark ca. 155m².
- Im Südosten im Bereich des Bauplatzes B (verlaufend an den Grenzen dieses Bauplatzes) an die Stadt Graz für die Errichtung eines öffentlichen Geh- und Radweges ca. 610m².

Die Übernahme der Rad- und Fußwege ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Bedeutung der Durchgängigkeit für das Gesamtgebiet insbesondere auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit der geplanten öffentlichen Parkanlage
- Sinnvolle Durchwegung des Baugebietes

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 6 der VO)

Der Stellplatzschlüssel wird pro Wohneinheit mit einer Untergrenze von einem Stellplatz je 74 m² Bruttogeschoßfläche (BGF) und einer Obergrenze von einem Stellplatz je 50 m² BGF festgelegt. Dies ist aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Fuß- und Radwegenetz aus verkehrlicher Sicht ausreichend.

Abstellflächen für Besucher im Freien sind nur in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk zulässig. Diese Anzahl der Stellplätze ist im Stellplatzschlüssel bereits inkludiert.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen bzw. gestaltete Platzbereiche genutzt werden. Im Nordwesten des Bauplatzes A ist eine Sport- und Bewegungsfläche als künftiger öffentlicher Park mit einer Gesamtgröße von ca. 2.770 m² gem. der zeichnerischen Darstellung vorzusehen. Die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen sind vorliegend.

Zahlreiche Pflanzungen mit Laubbäumen sind umzusetzen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Zulässige Lärmschutzwände (die konkrete Festlegung erfolgt im Baubewilligungsverfahren) sind beidseitig zu begrünen.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 8-10 der VO)

- Der 07.13.0 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße – Engelsdorfer Straße“ 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)

	Signiert von	Schenn Friedrich
	Zertifikat	CN=Schenn Friedrich,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2014-11-11T19:36:34+01:00
	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	2014-11-12T08:58:47+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.