

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DI Elisabeth Mahr

BerichterstellerIn:.....

GZ: A 14- 043982/2013/0045

Graz, 18.06.2015

17.18.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Wagramer Weg“ XVII. Bez., KG 63118 Rudersdorf

Beschluss

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

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates
Raumordnungsgesetz

Ausgangslage

Die Eigentümer (C&P Consulting AG) der Liegenschaften 34/2, 40/2, 40/4, 260/4 (Teilfläche) und .113 KG 63118 Rudersdorf haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 4,3 ha auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentrum - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 -2,5 ausgewiesen.

Für die Festlegung als Aufschließungsgebiet sind folgende Gründe maßgebend:

- 1.) Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Triester Straße)
- 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 3.) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen (bei Errichtung von Wohnungen)

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

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.

Als Aufschließungserfordernisse wurden folgende Festlegungen getroffen:

- 1.) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Geh- und Fußverkehr)

- 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 3.) Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- 4.) Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes liegt das Planungsareal im Bereich „Bezirk-/Stadtteilzentrum“.

Die, der Kernstadtfunktion entsprechenden Flächen für eine dynamische Entwicklung der Wirtschaft sollen auf die Bereiche gelenkt werden, die auf Grund vorhandener Baulandpotentiale bzw. struktureller Veränderungen des Bestandes Entwicklungsschwerpunkte darstellen.

Vor der Erstellung dieses Bebauungsplan-Entwurfes wurde ein geladener, zweistufiger anonymer Wettbewerb nach dem „Grazer Modell“ durchgeführt.

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen folgende

Vorplanungen/Untersuchungen/Technische Berichte/Stellungnahmen vor:

- Wettbewerb - Siegerprojekt des Büro Scherr + Fürnschuss Architekten
- Verkehrsgutachten, DI Dr. Techn. Prof. Kurt Fallast, vom Juli 2014
- Lärmtechnische Beurteilung, Büro Dr. Pfeiler, vom 18.02.2013
- Konzept zur Verbringung der Niederschlagswässer, Insitu Geotechnik ZT GmbH, vom 24.4.2014
- Grünraumkonzept, Monsberger Gartenarchitektur GmbH, vom 23.05.2014

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 03.12.2014 über die Auflage des 17.18.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Wagramer Weg“ Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 17.12.2014.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 18.12.2014 bis zum 26.02.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 04.02.2015 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflage vom 18.12.2014 bis 26.02.2015 langten 36 Einwendungen und eine Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Stellungnahme 1:

Energie Netze Steiermark

Vom gegenständlichen Bewilligungsverfahren ist die im öffentlichen Interesse stehende 110-kV-Leitung betroffen:

- *Arnstein –Graz/Süd II, Leitung Nr. 134/1B, 2 im Spannungsfeld Mast Nr. 77-78.*

Diese Leitungsanlage wurde mit Bescheid des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung elektrizitätsrechtlich genehmigt und für die Inanspruchnahme der betroffenen Grundstücke wurden Leistungsdienstbarkeiten eingeräumt.

Unter Einhaltung der beigelegten Richtlinien erhebt die Energienetze Steiermark GmbH keine Einwände zum gegenständlichen Bewilligungsverfahren.

Beantwortung:

Die Stellungnahme der Energie Netze Steiermark wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahrens.

Einwendung 1:

1. Blutbuchen

[...] Aus Sicht der Situierung der zukünftigen Baukörper auf den Bauplätzen 4 und 5 geht hervor, dass auf die 4 hier befindlichen sehr alten, großkronigen Baukörper mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, keinerlei Rücksicht genommen wurde. [...] Hier wurde dem Anschein nach also ein Bebauungsplan geschaffen der überhaupt keinen der zum Teil sehr alten und somit erhaltenswerten Bäume auf dem zu bebauenden Plateau bestehen lässt.

2. Geländekante/Böschungskante und Umgebung

[...] Auch dieser nicht bebaubare Teil des Bauplatzes wurde in den letzten Tagen überproportional gerodet und vor allem alte großkronige und wertvolle alte Bäume im Bereich des angrenzenden Tennisplatzes und der nahen Sporthalle gefällt, deren Holz sich sicher gut vermarkten ließ.

3. Wettbewerb

[...] man fragt sich allen Ernstes, warum man aus einem Wettbewerb ausgerechnet diesen Bebauungsplanentwurf als den zu realisierenden auswählt, der auf die bestehende „Grüne Lunge“ der Stadt kaum Rücksicht nimmt.

Ich stelle daher den Antrag, den Bebauungsplan so abzuändern, dass die zukünftigen Baukörper derart zu situiert werden, dass mindestens die 4 oben beschriebenen großkronigen Blutbuchen erhalten bleiben und dass diese Erhaltungspflicht auch unter genauer Vorgabe der Schutzmaßnahmen während der Bauzeit und danach verbindlich im Bebauungsplan artikuliert werden.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad.1+2+3

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerbersiegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt. Nach dem Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin der Entwurf überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlinien für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Einwendung 2:

1. Beschattung

Bei einem wie vorgesehenen 8-geschossigen Wohnblockes, welches parallel zu unserer Grundstücksgrenze (27, 19/10) errichtet werden soll, haben wir zu unseren Wohnhäusern ab Mittag keine Sonneneinstrahlung mehr.

2. Einfriedung

Die ehemalige Einfriedung zu unseren Grundstücken (27, 19/10) soll wieder errichtet werden.

3. Baumbestand

Den jetzigen Baumbestand nicht zu reduzieren.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad.1

Der Schattenwurf auf ihrer Liegenschaft wird schon jetzt durch die Geländekante beeinflusst. Die zukünftig möglichen Bauvolumina halten zur Grundstücksgrenze die gesetzlichen Mindestgrenzabstände ein bzw. sind deutlich größer, der Abstand zwischen den Wohngebäuden wird bei über 40m liegen. Ein Belichtungsproblem für ihre bestehenden Wohn- und Aufenthaltsräume wird durch die zukünftige Bebauung nicht entstehen.

Die Frage einer etwaigen Entwertung einer Immobilie ist auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Ad. 2

Im §9 (4) werden die Möglichkeiten für Einfriedungen geregelt. Zu ihrer Liegenschaft sind Einfriedungen in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Die mögliche Errichtung der Einfriedung kann nur in einem späteren Baubewilligungsverfahren abgehandelt werden.

Ad. 3

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerbersiegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt. Nach dem Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin der Entwurf überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlinien für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Einwendung 3:

[...] Die Brauerei Puntigam besteht seit über 100 Jahren und wird hier auf ausgewiesenem Industriegebiet Bier gebraut. Im gegenständlichen Planungsgebiet sind ua. Ca. 1000 Wohnungen geplant, wobei bei dieser Wohnnutzung durch den Betrieb der Brauerei sicherlich Anrainerprobleme entstehen. Insbesondere durch den 24-Stunden-Betrieb der Brauerei gibt es ua. Nachstehende Emissionen, die mit einer Wohnnutzung sicher nicht vereinbar sind.

[...] Um unsere bestehenden Rechte aus dem Braubetrieb abzusichern und um Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen Probleme mit Anrainern vorweg zu verhindern, beantragen wir folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfes:

- 1. Auf Bauplatz 10 Aufnahme einer verbindlichen Mindesthöhe von 8 Geschossen*
- 2. Sicherstellung dass auf dem Bauplatz 10 keine Wohnungen errichtet werden können, analog der gelben Zone entlang der Triester Straße.*
- 3. Wirksame Lärmschutzmaßnahme auf Bauplatz 10 gleichzeitig mit Errichtung der ersten Wohnungen und zwar falls die Hochgarage nicht gebaut wird, durch Lärmschutzmauer in einer Höhe von 10 Metern.*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad.1 , 2 + 3

Die Entscheidung, dass die Nachbarliegenschaft der Brauerei in ein Kerngebiet umgewidmet worden ist, ist schon vor einigen Jahren im Zuge einer Flächenwidmungsplan-Änderung gefallen. Durch die Festlegung der Bebauungsplanpflicht wurde sichergestellt, dass eine geregelte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sämtlicher Einflussfaktoren (Triester Straße, Gewerbebetrieb in direkter Nachbarschaft,...) ermöglicht wird.

Die Festlegung einer Mindesthöhe von 8 Geschossen für Gebäude am Bauplatz 10 bzw. Errichtung von 10 m hohen Lärmschutzmauern erscheinen nicht als adäquates städtebauliches Mittel um, Lärm- und Sichtschutzprobleme zwischen dem Kerngebiet und Gewerbegebiet zu lösen.

Im Bebauungsplan wurde im §2 (2) eine Nutzungseinschränkungen fürs Wohnen verordnet, Im Planwerk sind diese Bereiche mit einer gelben Schraffur festgelegt. Die gelbe Zonierung wurde auf den Bauplatz 10 ausgeweitet. Diese Einschränkung gilt nicht nur entlang der Triester Straße, sondern auch zu den Bereichen parallel zur südlichen Grenze.

Im Bebauungsplan kann mittels räumlich-struktureller Maßnahmen - Baukörpersituierung, Höhen, etc. - auf die mögliche Lärmbelastung reagiert werden. Zusätzlich wird in einem

späteren Entwurf für das zukünftige Gebäude noch zusätzlich mittels architektonisch funktioneller Maßnahmen reagiert werden.
Weiters sind entlang der Grundstücksgrenze ein Grünstreifen und Baumpflanzungen vorgesehen um einen sanften Übergang zwischen den Baulandkategorien zu ermöglichen.
Am Bauplatz 10 ist eine Park & Ride Anlage vorgesehen.
Zwischen der Stadt Graz und den Grundstückseigentümern gibt es eine vertragliche Vereinbarung dass zeitnah eine Park & Ride Anlage errichtet wird. Die genauen vertraglichen Inhalte obliegen den Vertragspartnern.

Einwendung 4:

Bezirksrat Graz - Puntigam

1. Wagramer Weg/Links-Abbiegeverbot

[...] Die Forderungen der Anrainer der Herrgottwiesgasse, ein zwingendes Links-Abbiegeverbot aus dem Wagramer Weg in die Herrgottwiesgasse sowie von Norden kommend ein Rechtsabbiegeverbot aus der Herrgottwiesgasse in den Wagramer Weg verbindlich in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird vom Bezirksrat Puntigam als unumstößliche Voraussetzung einer Zustimmung zum Bebauungsplan angesehen

2. Höhe

Des Weiteren erscheint die Genehmigung einer Bebauungshöhe von 27m entlang der Ostseite des Bauvorhabens entschieden zu hoch zu sein und wird daher eine Reduktion von mindestens 2 Geschossen gefordert. Natürlich müsste der in zweiter Reihe vorgesehene Baukörper aber unterbrochen werden damit keine durchgehende „Riegelwirkung“ entsteht.

3. Baumbestand

Weiters ist so sorgsam wie möglich mit dem derzeitigen Baumbestand umzugehen und ist dafür Sorge zu tragen, dass es nicht zu einem umfassenden Kahlschlag zur Erleichterung der Bauausführung kommt.

4. Schwerverkehr Herrgottwiesgasse

Schon jetzt ist dafür Sorge zu tragen, dass der durch die immensen Aushubarbeiten zu erwartende Schwerverkehr nicht über die Herrgottwiesgasse geführt wird.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad.1 + 4

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Juli 2014 eine verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro Fallast erstellt. Diese Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt ausreichend ist. Die Zufahrt erfolgt über eine ampelgeregelter Kreuzung im Bereich der Triester Straße.

Eine Durchbindung zur Herrgottwiesgasse bzw. eine zweite Zufahrt von der Herrgottwiesgasse ist nicht notwendig um dieses Bebauungsplangebiet zu entwickeln.

Im Planwerk ist ablesbar, dass der neue Wagramer Weg keine Verbindung mit dem alten Wagramer Weg aufweist. Eine Zufahrt bzw. eine möglicher Baustellenverkehr/Schwerverkehr kann nicht über die Herrgottwiesgasse abgewickelt werden.

Ad. 2

Die Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplans erfolgte auf Basis eines vorliegenden Wettbewergergebnisses und in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen. Das Städtebauliche Konzept sieht einen dreigeschossigen Büro- und Geschäftsriegel entlang der Triester Straße vor, dieser agiert als Trennung zwischen der lärmbelasteten Triester Straße und ruhigeren Wohnumfeld. Punktuell aufgesetzt sind diesem straßenbegleitenden Riegel achtgeschossige längsgerichtete Baukörper. In östlichen Teil gibt es noch zwei hofbildene Baukörper und zwei Längsbaukörper. Die Geschossigkeit nimmt die Höhe der gegenüberliegenden Gewerbebebauung auf.

Die unterschiedlichen Gebäudehöhen reagieren auf die Lage im Stadtraum. Die Gebäudeproportionen (Längsstreckung und Breite) fügen sich gut in die Bestandsituation ein.

Ad. 3

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerbersiegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt. Nach dem Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin der Entwurf überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlängen für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Einwendung 5 :

[...] Es wird deshalb beantragt,

- 1. Den vorliegenden Bebauungsplan durch eine – den vorhandenen wertvollen Baumbestand bewahrende Situierung der Baukörper dergestalt abzuändern, dass die Blutbuchengruppe (4 Bäume) und die Magnolien erhalten werden können.*
- 2. Bezüglich der geplanten Tiefgarage im Bebauungsplan die Situierung in Absprache mit dem Grazer Baumschutzreferat so vorzuschreiben, dass die Spundung außerhalb des Kronentraufbereichs erfolgen muss und keine Wurzeln verletzt werden*
- 3. Im Baubescheid zum Schutz all jener Bäume, die erhalten werden, Baumschutzmaßnahmen gemäß Önorm L1121 sowie eine ökologische Bauaufsicht vorzuschreiben.*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad.1

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerbs-Siegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt. Nach dem Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin der Entwurf überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Ad. 2

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlinien für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann. Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Ad. 3

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Einwendung 6:

[...]Es ist für mich unerklärlich, dass wie das raumplanerische Instrument des Bebauungsplanes in derart vorlaufendem Gehorsam gegenüber dem Investment verwendet wird, und allgemeine und wohlfahrtswirksame Kriterien vernachlässigt

Aus diesen Gründen ersuche ich um

- 1. Die Situierung der Baukörper baumbestanderhaltend zu verändern.*
- 2. Die geplante Tiefgarage so zu situieren, dass die Wurzelbereiche des Baumbestandes im gesamten Kronentraufbereich geschont bleiben.*
- 3. Vorkehrungen zu treffen, dass in den Baubescheiden der haftende Schutz der Bäume aufgenommen und eine ökologische Bauaufsicht vorgeschrieben wird.*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad.1

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerbersiegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt. Nach dem Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbsieger und einer Landschaftsarchitektin der Entwurf überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Ad. 2

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlinien für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann. Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Ad. 3

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Einwendung 7:

[...] Es wird deshalb beantragt,

- 1. Den Naturschutzbeauftragten mit einer Untersuchung des Areals zu beauftragen, um der Gefahr entgegenzuwirken, dass wichtige Habitats zerstört oder naturdenkmalgeschützte Bäume gefällt werden.*
- 2. Den vorliegenden Bebauungsplan durch eine – den vorhandenen wertvollen Baumbestand bewahrende Situierung der Baukörper dergestalt abzuändern, dass die Blutbuchengruppe (4 Bäume) und die Magnolien erhalten werden können.*
- 3. Bezüglich der geplanten Tiefgarage im Bebauungsplan die Situierung in Absprache mit dem Grazer Baumschutzreferat so vorzuschreiben, dass die Spundung außerhalb des Kronentraufbereichs erfolgen muss und keine Wurzeln verletzt werden*
- 4. Im Baubescheid zum Schutz all jener Bäume, die erhalten werden, Baumschutzmaßnahmen gemäß Önorm L1121 sowie eine ökologische Bauaufsicht vorzuschreiben.*
- 5. Mögliche Auswirkungen auf das Mikroklima durch die zu geplante Reduktion des Baumbestandes und die großflächige Versiegelung genauer zu untersuchen und in einer weiterführenden Planung zu berücksichtigen.*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad.1+5

Die Geländekante und ihr Bewuchs sind zwar in der Biotopkarte erwähnt, jedoch nicht als Naturschutzgebiet bzw. geschützter Landschaftsteil ausgewiesen. Die Bestandsbäume unterliegen der Grazer Baumschutzverordnung, zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch kein einziger Baum als Naturdenkmal ausgewiesen, daher ist eine Beiziehung des Naturschutzbeauftragten nicht notwendig. Die zuständige Abteilung „Grünraum und Gewässer“ war sowohl während des Wettbewerbs und der späteren Erstellung des Bebauungsplanes eingebunden.

Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlängen für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

In der Verordnung wurden im §8 unterschiedliche Tiefgaragen, intensive und extensive Dachbegrünungen und Gestaltungen verordnet. Diese Maßnahmen sollen helfen, das Mikroklima im Planungsgebiet positiv zu beeinflussen, zusätzlich bitten die intensiv gestalteten Dachgärten einen zusätzlichen Freibereich für die zukünftigen Bewohner des Areals.

Ad. 2

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerbersiegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt. Nach dem Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin der Entwurf überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Ad. 3

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlängen für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Ad. 4

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Einwendung 8:

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau
Landhausgasse 7
8010 Graz**

Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne erhebt die Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum einen Einwand. Richtung Westen und Richtung Osten fehlt jedwede Radwegeverbindung, sodass die Hauptadtrouten nicht angebunden sind.

Es sind daher auch adäquate Verbindungen für den Radwegeverkehr herzustellen und die Unterlagen diesbezüglich zu adaptieren.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde auf die Durchwegung für den Radverkehr Rücksicht genommen bzw. vertraglich gesichert.

Die Nord-Süd-Durchwegung wird über die Begleitstraße parallel zur Triester Straße gesichert. In einem privatrechtlichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Graz wurde mittels einer Servitutsregelung das Gehen und Radfahren gesichert. Die Ost-West-Verbindung wird langfristig über den neuen Wagramer Weg sichergestellt. Die Festlegungen gelten jedoch nur bis zur Planungsgebietsgrenze, eine Durchbindung zur Herrgottwiesgasse kann nicht in diesem Bebauungsplan gesichert werden, da die benötigten Grundstücke außerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplan liegen.

Die derzeit bestehende Wegeverbindung ist aufgrund der Geländekante für Radfahrer nicht bewältigbar und wird daher als Wegeverbindung nicht mehr gesichert.

Einwendung 9:

1. Grünverbindungen

Aus dem Stadtentwicklungskonzept geht ganz klar hervor, dass über die Bauplätze 2,4,5 und 7 eine Grünverbindung von der Herrgottwiesgasse in Richtung Maut Triester Straße gehen muss. Diese Verbindung wird zwar im Erläuterungsbericht erwähnt, jedoch findet keine planerische Darstellung statt. Eine Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer von der Triester Straße zur Herrgotwiesgasse muss eingeplant werden.

2. Inhalte des Bebauungsplanes

Im §41 Raumordnungsgesetz/Inhalte der Bebauungsplanung -2. Festlegungen: private Verkehrsflächen: Grundsätze zur inneren Erschließung: Im Bebauungsplan sollten die Verkehrsflächen zu den einzelnen Bauplätzen klar erkennbar sein. Leider fehlen das bei den Bauplätzen 3,4,5 und 7.

3. Wettbewerb

Ein Wettbewerb hat bereits stattgefunden. Es gibt sogar schon ein Grünraumkonzept vom Gartenarchitekten Monsberger GmbH vom 23.05.2015. Leider hat das keinen

Einzug in diesen Bebauungsplan gefunden, obwohl es sehr wünschenswert und im Raumordnungsgesetz vorgesehen ist. [...]

4. Baumbestand

Neben dem abgerissenen Haus, Grenze Bauplatz 5 und Bauplatz 2, ist ein über 70 Jahre alter Magnolienbaum, der nicht als erhaltenswürdig eingezeichnet ist, obwohl diese Bäume lt. Baumschutzverordnung geschützt sind. [...] Es befindet sich auch eine Gruppe von wunderschönen Blutbuchen an der Grenze Bauplatz 5 und Bauplatz 2. Auch diese wären schützenswert und zu erhalten.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad.1

Im Stadtentwicklungskonzept ist die Grünverbindung in ungefährender Lage dargestellt. Aufgrund der bestehenden Geländekante und dem Anspruch auf barrierefreie Zugänglichkeiten bzw. Durchwegungen wurde aus städtebaulichen Gründen entschieden, eine Durchwegung in diesem Bereich nicht zu sichern.

Die Ost-West-Verbindung wird langfristig über den neuen Wagramer Weg sichergestellt. Die Festlegungen gelten jedoch nur bis zur Planungsgebietsgrenze, eine Durchbindung zur Herrgottwiesgasse kann nicht in diesem Bebauungsplan gesichert werden, da die benötigten Grundstücke außerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplan liegen.

Ad. 2

Im gegenständlichen Bebauungsplan wurden sowohl die öffentlichen, als auch die privaten Verkehrsflächen ausgewiesen. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden mit (G) für Gemeindestraße und die privaten Verkehrsflächen mit (V) für Verkehrsflächen gekennzeichnet.

Die Bauplätze 4,5 und 7 liegen an keiner Verkehrsfläche und können daher mit dem motorisierten Individualverkehr nur unterirdisch erreicht werden. Oberirdisch sind diese Bauplätze nur zu Fuß erreichbar.

Im Baubewilligungsverfahren werden zusätzlich noch Notzufahrten für Feuerwehr- und Rettungswägen festgelegt. Diese sind jedoch nur in Ausnahme-/Notfällen passierbar und nicht für die tägliche individuelle Zufahrt zugänglich.

Ad. 3 + 4

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerbersiegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt.

Das Siegerprojekt des Wettbewerbes wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin Monsberger überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die

Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer und der Landschaftsarchitektin zusammengefasst. Gemäß dem §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlinien für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Einwendung 10:

Mehr Zeit für Graz

Themengruppe Grün-Stadtentwicklung

[...] Es wird deshalb beantragt,

- 1. Den vorliegenden Bebauungsplan durch eine – den vorhandenen wertvollen Baumbestand bewahrende Situierung der Baukörper dergestalt abzuändern, dass die Blutbuchengruppe (4 Bäume) und die Magnolien erhalten werden können.*
- 2. Bezüglich der geplanten Tiefgarage im Bebauungsplan die Situierung in Absprache mit dem Grazer Baumschutzreferat so vorzuschreiben, dass die Spundung außerhalb des Kronentraufbereichs erfolgen muss und keine Wurzeln verletzt werden*
- 3. Im Baubescheid zum Schutz all jener Bäume, die erhalten werden, Baumschutzmaßnahmen gemäß Önorm L1121 sowie eine ökologische Bauaufsicht vorzuschreiben.*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad.1

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerbersiegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante

und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt. Nach dem Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin der Entwurf überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Ad. 2

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlinien für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Ad. 3

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Einwendung 11 und 12 :

[...] Es wird deshalb beantragt,

- 1. Den vorliegenden Bebauungsplan durch eine – den vorhandenen wertvollen Baumbestand bewahrende Situierung der Baukörper dergestalt abzuändern, dass die Blutbuchengruppe (4 Bäume) und die Magnolien erhalten werden können.*
- 2. Bezüglich der geplanten Tiefgarage im Bebauungsplan die Situierung in Absprache mit dem Grazer Baumschutzreferat so vorzuschreiben, dass die Spundung außerhalb des Kronentraufbereichs erfolgen muss und keine Wurzeln verletzt werden*
- 3. Im Baubescheid zum Schutz all jener Bäume, die erhalten werden, Baumschutzmaßnahmen gemäß Önorm L1121 sowie eine ökologische Bauaufsicht vorzuschreiben.*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad.1

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerbs-Siegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und

Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt. Nach dem Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin der Entwurf überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Ad. 2

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlinien für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann. Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Ad. 3

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Einwendung 13:

[...] Diese 4 Buchen sollten unbedingt geschützt werden und nachfolgenden Generationen erhalten bleiben!

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad.1

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerbs-Siegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt. Nach dem Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin der Entwurf überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41

des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Einwendung 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 und 25 :

[...] Es wird deshalb beantragt,

- 1. Den vorliegenden Bebauungsplan durch eine – den vorhandenen wertvollen Baumbestand bewahrende Situierung der Baukörper dergestalt abzuändern, dass die Blutbuchengruppe (4 Bäume) und die Magnolien erhalten werden können.*
- 2. Bezüglich der geplanten Tiefgarage im Bebauungsplan die Situierung in Absprache mit dem Grazer Baumschutzreferat so vorzuschreiben, dass die Spundung außerhalb des Kronentraufbereichs erfolgen muss und keine Wurzeln verletzt werden*
- 3. Im Baubescheid zum Schutz all jener Bäume, die erhalten werden, Baumschutzmaßnahmen gemäß Önorm L1121 sowie eine ökologische Bauaufsicht vorzuschreiben.*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad.1

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerbersiegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt. Nach dem Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin der Entwurf überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Ad. 2

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlinien für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Ad. 3

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Einwendung 26:

Citypark[...], Ruine Gösting[...], Pfauengarten[...]

[...] den Bebauungsplan dahingehend abzuändern, dass zumindest die vier alten großkronigen und somit erhaltenswerten Buchen; die jetzt auf den Bauplätzen 4 und 5 situiert sind, erhalten bleiben und als Naturdenkmäler unter Schutz gestellt werden, verbunden mit dem Ersuchen, diesen Antrag auf Schutzstellung an die zuständige Behörde bzw. Dienststelle weiter zu leiten. Ich beantrage in diesem Sinne die Bauplätze 4 und 5 dahingehend abzuändern, dass sich die 4 Buchen im Bebauungsplan so weit außerhalb der Baugrenzlinien befinden, dass sie erhalten bleiben und durch die Bautätigkeit nicht gefährdet sind.

Bebauungsplanes „Triester Straße“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Im Bebauungsplan kann ich nur auf die Festlegungen und Verordnungen innerhalb des Planungsgebiets eingehen. Die Bedenken bezüglich anderen Bauvorhaben/Liegenschaften, die Sie in ihrer Einwendungen erwähnen (Citypark, Ruine Gösting, Pfauengarten, etc.) wurden zur Kenntnis genommen, können jedoch nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren geklärt werden.

Die Geländekante und ihr Bewuchs sind zwar in der Biotopkarte erwähnt, jedoch nicht als Naturschutzgebiet bzw. geschützter Landschaftsteil ausgewiesen. Die Bestandsbäume unterliegen der Grazer Baumschutzverordnung, zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch kein einziger Baum als Naturdenkmal ausgewiesen, daher ist eine Beziehung des Naturschutzbeauftragten nicht notwendig. Die zuständige Abteilung „Grünraum und Gewässer“ war sowohl während des Wettbewerbs und der späteren Erstellung des Bebauungsplanes eingebunden.

Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlinien für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Einwendung 27:

Als Anrainer des betreffenden Bauprojektes erlauben wir uns folgende Einwendungen gegen das Projekt zu erheben:

- 1. In der öffentlichen Informationsveranstaltung zu o.g. Projekt am 4.2.2015 um 18:00in der Brauerei Puntigam wurde über die Zufahrtsmöglichkeiten auf das nie zu bebauende Objekt über den Wagramer Weg (alt) von Seite der Herrgottwiesgasse nicht final ausgeschlossen. Man hatte den Eindruck, dass hier ein „Hintertürchen „ offen gehalten wird. Diese Zufahrtsmöglichkeit gilt es jedoch 100%-ig auszuschließen. Das Gebiet darf ausschließlich über die Triester Straße befahren werden. [...]*
- 2. Der Baumbestand der betroffenen Fläche ist „nicht nur zu erhalten“ sondern wieder aufzuforsten. Als unmittelbarer Nachbar kann man mit bloßem Auge sehen, wie in den letzten Jahren der Baum- und Grünbestand abgenommen hat. Dies ist sicherlich im Wesentlichen mit den Abbrucharbeiten der vormals bestehenden Häuser und der illegalen Besiedlung des Grundstücks durch eine Roma-Sippschaft begründet. Als Beweis wird ein Infrarot Photo aus dem Jahr 199 beigelegt. [...]*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad.1

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Juli 2014 eine verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro Fallast erstellt. Diese Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt ausreichend ist. Die Zufahrt erfolgt über eine ampelgeregelter Kreuzung im Bereich der Triester Straße.

Eine Durchbindung zur Herrgottwiesgasse bzw. eine zweite Zufahrt von der Herrgottwiesgasse ist nicht notwendig um dieses Bebauungsplangebiet zu entwickeln.

Im Planwerk ist ablesbar, dass der neue Wagramer Weg keine Verbindung mit dem alten Wagramer Weg aufweist. Eine Zufahrt bzw. eine möglicher Baustellenverkehr/Schwerverkehr kann nicht über die Herrgottwiesgasse abgewickelt werden.

Ad. 2

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerbersiegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt. Nach dem Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin der Entwurf überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41

des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlinien für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Einwendung 28:

[...] Es wird deshalb beantragt,

- 1. Den vorliegenden Bebauungsplan durch eine – den vorhandenen wertvollen Baumbestand bewahrende Situierung der Baukörper dergestalt abzuändern, dass die Blutbuchengruppe (4 Bäume) und die Magnolien erhalten werden können.*
- 2. Bezüglich der geplanten Tiefgarage im Bebauungsplan die Situierung in Absprache mit dem Grazer Baumschutzreferat so vorzuschreiben, dass die Spundung außerhalb des Kronentraufbereichs erfolgen muss und keine Wurzeln verletzt werden*
- 3. Im Baubescheid zum Schutz all jener Bäume, die erhalten werden, Baumschutzmaßnahmen gemäß Önorm L1121 sowie eine ökologische Bauaufsicht vorzuschreiben.*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad.1

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerbersiegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt. Nach dem Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin der Entwurf überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Ad. 2

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlinien für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Ad. 3

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Einwendung 29:

[...]

Ich beantrage ausdrücklich:

- a) *Die Einholung eines Gutachtens eines Baumsachverständigen von außerhalb von Graz zum Zustand verfahrensgegenständlichen Bäume und zu den Erfordernissen für Ihre Erhaltung. Ich schlage vor, Herrn. Mag. Dalvin Kreilinger, Landschaftsgärtner, Baumpflege in Graz [...] mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens zu beauftragen. [...]*
- b) *Die Einholung eines Ornithologen zur Frage, welche Vogelarten vorkommen, brüten, sich mit Nahrung, Wasser, Nistmaterial versorgen. Weiters möge der Sachverständige ausführen, wie sich zum einen das gesamte Bauprojekt, zum anderen nur die Fällung der in Rede stehenden Bäume auf die hiesige Vogelwelt auswirkt. Ich rege an, hiermit den Kurator für Vogelkunde, Dr. Peter Sackl [...] zu beauftragen.*
- c) *Weiters ist ja allgemein bekannt, dass jedes mehrstöckige Gebäude, und umso mehr auch dessen Mehrzahl, massive Einwirkungen auf die Windverhältnisse und das entsprechende Stadtklima hat. Das zu verbauende Grundstück liegt nicht unweit von der Mur entfernt. Gewässer beeinflussen unter anderem auch die Windverhältnisse der Umgebung. [...] Ich beantrage daher ausdrücklich zum Thema der etwaigen Änderungen der Luftströmungen durch das besagte Bauprojekt die Erstellung eines Sachverständigen Gutachtens durch einen Klimatologen. Und zwar durch den renommierten Klimatologen ao. Univ.-Prof. Dr. Reinhold Lazar [...]*
- d) *Schließlich und endlich beantrage ich ausdrücklich, die erstellten Gutachten mögen mit den Sachverständigen und den Parteien mündlich erörtert werden, und man möge mich hierzu schriftlich laden.*

[...] *Es wird deshalb beantragt,*

1. *Den vorliegenden Bebauungsplan durch eine – den vorhandenen wertvollen Baumbestand bewahrende Situierung der Baukörper dergestalt abzuändern, dass die Blutbuchengruppe (4 Bäume) und die Magnolien erhalten werden können.*
2. *Bezüglich der geplanten Tiefgarage im Bebauungsplan die Situierung in Absprache mit dem Grazer Baumschutzreferat so vorzuschreiben, dass die Spundung außerhalb des Kronentraufbereichs erfolgen muss und keine Wurzeln verletzt werden*
3. *Im Baubescheid zum Schutz all jener Bäume, die erhalten werden, Baumschutzmaßnahmen gemäß Önorm L1121 sowie eine ökologische Bauaufsicht vorzuschreiben.*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad a.

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerber-Siegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt.

Das Siegerprojekt des Wettbewerbes wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin Monsberger überarbeitet und adaptiert. Eine Baumbewertung und eine ausgearbeitetes Grünraumkonzept wurden von der Landschaftsarchitektin Monsberger erstellt bzw. erarbeitet.

Ad. b

Der Lebensraum der Tiere, vor allem der Vogelwelt ist in der Raumordnung als Thema nicht erfasst und kann somit in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden.

Ad. c

Im Erläuterungsbericht wird auf die Stadtklimaanalyse verwiesen. Verfasser dieser Studie ist Ao.Univ.-Prof. Dr.phil. Reinhold Lazar Ao.Univ.-Prof. Mag. Dr.rer.nat. Wolfgang Sulzer. Die planerischen Empfehlungen in der Stadtklima-Analyse bevorzugen eine Gebäudeausrichtung N-S. Der Entwurf entspricht diesen Vorgaben. Eine zusätzliche Befassung war daher aus fachlicher Sicht nicht notwendig.

Ad. d

Als mögliche Verfahren in der Bebauungsplanung sieht das Raumordnungsgesetz im § 40 (6) die Möglichkeiten der Anhörung oder die öffentliche Auflage vor. Im gegenständlichen Fall wurde die öffentliche Auflage über die Dauer von 10 Wochen gewählt. In diesem Zeitraum können Einwendungen schriftlich und begründet beim Magistrat bekannt gegeben werden. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung des Bebauungsplanes nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz. Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und

Begründung. Eine mündliche Erörterung der Fachgutachten, wie von Ihnen gewünscht, ist im Raumordnungsgesetz nicht vorgesehen.

Ad.1

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerbersiegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt. Nach dem Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin der Entwurf überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Ad. 2

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlängen für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Ad. 3

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Einwendung 30:

[...] Die Bäume an der Geländekante müssen unbedingt erhalten bleiben!

Dies gilt insbesondere für eine Gruppe von Blutbuchen und herrlichen Magnolienbäumen, die unbedingt zu schützen sind.

Außerdem gehört die geplante Tiefgarage so situiert, dass die Spundung außerhalb des Kronentraufbereichs erfolgt, damit keine Wurzeln verletzt werden

Im Baubescheid zum Schutz all jener Bäume, die erhalten werden, Baumschutzmaßnahmen gemäß Önorm L1121 sowie eine ökologische Bauaufsicht vorzuschreiben.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerbersiegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt. Nach dem Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin der Entwurf überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlängen für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann. Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Einwendung 31 und 32 :

[...] Es wird deshalb beantragt,

- 1. Den vorliegenden Bebauungsplan durch eine – den vorhandenen wertvollen Baumbestand bewahrende Situierung der Baukörper dergestalt abzuändern, dass die Blutbuchengruppe (4 Bäume) und die Magnolien erhalten werden können.*
- 2. Bezüglich der geplanten Tiefgarage im Bebauungsplan die Situierung in Absprache mit dem Grazer Baumschutzreferat so vorzuschreiben, dass die Spundung außerhalb des Kronentraufbereichs erfolgen muss und keine Wurzeln verletzt werden*
- 3. Im Baubescheid zum Schutz all jener Bäume, die erhalten werden, Baumschutzmaßnahmen gemäß Önorm L1121 sowie eine ökologische Bauaufsicht vorzuschreiben.*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad.1

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerbersiegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und

Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt. Nach dem Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin der Entwurf überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Ad. 2

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlinien für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann. Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Ad. 3

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Einwendung 33:

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13 – Bau- und Raumordnung – Örtliche Raumplanung
Landhausgasse 7
8010 Graz**

Entsprechend den Bestimmungen im §40 i.V. mit §38 Abs. 6-8 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F teilt die Fachabteilung Energie und Wohnbau [...] das gegen den vorliegenden Bebauungsplan aus unserer Fachsicht folgender Einwand besteht:

Innerhalb des gegenständlichen Planungsareals werden sehr geringe Abstände zwischen den Baufeldern bei gleichzeitiger durchgängiger möglichen 8-geschossigkeit für die innen liegenden Baufelder festgelegt. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Wettbewerbsprojekt sah insbesondere bei anschließenden Längsbaukörpern eine Höhenabstufung vor. Inwieweit die gegebenen maximalen Bruttogeschossflächen eine tatsächliche Höhenabstufung erzwingen, ist von unserer Seite nicht nachprüfbar. [...]

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Der Bebauungsplan steckt einen möglichen Rahmen für die zukünftige Bebauung ab, unabhängig davon sind das steiermärkische Baugesetz und die OIB Richtlinien einzuhalten. Eine Höhenstaffelung, wie im Wettbewerbsprojekt vorgesehen war, ist notwendig um alle vorliegenden Rechtsmaterien zu erfüllen.

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahlen (1G, 3G, 8G) eingetragen und in der Verordnung sind für die maximal zulässigen Geschossanzahlen die traufenseitigen Gebäudehöhen (=Gesamthöhen) festgelegt.

Für die sämtlich anderen Geschossanzahlen („2G, 4G, 5G, 6G, 7G) sind in diesem möglichen Rahmen keine Festlegungen getroffen worden. Somit soll sichergestellt werden, dass, die im Kerngebiet mögliche Nutzungsvielfalt auch umgesetzt werden kann. Wohnungen, Kindergärten, Büros, Geschäfte und Handelsflächen benötigen nutzungsbedingt unterschiedliche Raumhöhen.

Einwendung 34:

Schutzverein Ruckerlberg

[...] Wir beantragen daher,

- a) Den gegenständlichen Bebauungsplan in der Situierung der Gebäude derart abzuändern, dass die wertvollen Bäume erhalten bleiben und*
- b) Durch Baugrenzlinien inkl. eines nötigen Arbeitsbereichs so zu schützen, dass die Wurzeln durch die Grabungen nicht verletzt werden. Eine ökologische Bauaufsicht erscheint zudem unerlässlich.*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad. a

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerbs-Siegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt. Nach dem Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin der Entwurf überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41

des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Ad. b

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzl意思 für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Einwendung 35:

[...]

1. Zur Dichte

Aus den vorhin angeführten Daten ergibt sich daraus für das gesamte Bebauungsplangebiet eine Bebauungsdichte von 2,16 bezogen auf den Brutto-Bauplatz, und eine Bebauungsdichte von 2,53 bezogen auf den Netto-Bauplatz. Ein städtebauliches Gutachten mit einer Begründung für die Überschreitung der max. Dichte von 2,5 liegt bisher nicht vor.

2. Vegetation, Freiflächen, Grünraumgestaltung

Im Erläuterungsbericht wird u.a. auf das grüne Netz und die Biotopkartierung hingewiesen.[...] Dass „Vorhandene Grünelemente erhalten bzw. gepflegt werden „sollen, ist bei den Schlussfolgerungen völlig unter den Tisch gefallen.[...]

3. Speziell Grünraumausstattung

Im Erläuterungsbericht wurde allerdings das „Sachprogramm Grünraum nicht berücksichtigt. [...] Der Grünraum im Bereich der Böschung und (Flächenmäßig etwa im selben Ausmaß) ebene Flächen im Bebauungsplangebiet sind als „Geschützter Landschaftsteil“ auszuweisen und jetzt entsprechend zu berücksichtigen!

4. Verkehrserschließung

Die Herrgottwiesgasse ist dzt. Keine Hauptverkehrsstraße und es gibt auch keine Bestrebungen sie zu einer solchen zu machen, auch nicht in Teilabschnitten. Die Zufahrt zum Bebauungsplangebiet sollte auch in Zukunft über die Triester Straße bzw. auch für die Straßenbahn wird jedenfalls eine zusätzliche Ampel erforderlich sein, für eine offizielle Zufahrt über die Herrgottwiesgasse besteht keine Notwendigkeit.

5. Situierung der Gebäude

Die im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes eingetragenen Baukörper auf den Bauplätzen 2,4,5,7 und 9 ragen sehr knapp an die Böschungskante heran und stellenweise sogar darüber hinaus. [...] Es kann nicht der Zweck eines Bebauungsplanes sein, durch die Planung den wertvollen Baumbestand zu liquidieren und die Lebensqualität dauerhaft, „nachhaltig“ zu reduzieren und zu beeinträchtigen.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Ad.1

In der der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 „*die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, [...]in Betracht.*“.

Im gegenständlichen Bebauungsplan beträgt die Dichteerhöhung lediglich 0,03. Im Erläuterungsbericht ist in der Netto-/Bruttobauplatz-Tabelle aufgelistet, welcher Verkehrsflächenanteil auf die zehn Bauplätze entfällt. Es wird zwischen privaten und öffentlichen Verkehrsflächen unterschieden.

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur - Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Siehe dazu auch den Erläuterungsbericht). Weiters spricht die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen) für eine Dichteüberschreitung.

Ad. 2+3+5

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerber-Siegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt. Nach dem Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin der Entwurf überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlinien für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Ad. 4

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Juli 2014 eine verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro Fallast erstellt. Diese Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt ausreichend ist. Die Zufahrt erfolgt über eine ampelgeregelter Kreuzung im Bereich der Triester Straße.

Eine Durchbindung zur Herrgottwiesgasse bzw. eine zweite Zufahrt von der Herrgottwiesgasse ist nicht notwendig um dieses Bebauungsplangebiet zu entwickeln.

Im Planwerk ist ablesbar, dass der neue Wagramer Weg keine Verbindung mit dem alten Wagramer Weg aufweist. Eine Zufahrt bzw. eine möglicher Baustellenverkehr/Schwerverkehr kann nicht über die Herrgottwiesgasse abgewickelt werden.

Einwendung 36:

Graz – Initiative für ein Unverwechselbares Graz

[...]Der Bebauungsplanentwurf widerspricht daher sowohl dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als auch dem 3.21 Flächenwidmungsplan und darf ohne substanziellen Änderungen nicht vom Gemeinderat beschlossen werden

1. Baumschutz

*[...] 10. Grundsatz – Graz bekennt sich zum Schutz des Grünraum
Diese Grundsätze und Ziele sagen eindeutig aus, dass bestehende Grünräume einem erhöhten Schutz unterworfen sind und dass der Baumbestand zur Verbesserung des Stadtklimas und der Lebensqualität in dicht verbauten und erst recht in Gebieten, die verdichtete werden sollen, zu erhöhen.[...]Dabei soll der Straßenraum in der Hauptverkehrsachse Triester Straße gestalterisch ausgewertet werden und vorhandene Grünelemente erhalten bzw. gepflegt werden. Eine Grünverbindung zur Herrgottwiesgasse soll aufgewertet bzw. verbessert werden. [...]*

2. Bebauungsdichte

[...] Aus dem Erläuterungsbericht und der plangrafischen Darstellung geht hervor, dass das Areal in 10 Bauplätze unterteilt wird und dass für die einzelnen Bauplätze die maximale Bebauungsdichte des Flächenwidmungsplan bedeutend überschritten wird.[...] Die Bebauungsdichte ist nach der Legaldefinition immer auf den Nettobauplatz (nach Abzug von Verkehrsflächen) zu beziehen und daher beträgt die Bebauungsdichte 2,53.[...]

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße“ teilweise berücksichtigt werden.

Ad. 1

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan wurde auf Basis des Wettbewerbs-Siegerprojektes erstellt. Im Wettbewerbsverfahren war die Abteilung Grünraum und Gewässer eingebunden. In der Stellungnahme der Abteilung wurde auf die Geländekante und auf einzelne besonders prägende Einzelbäume eingegangen. Die Rotbuchen wurden nicht als besonders schützens- und erhaltenswert erwähnt. Nach dem Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Wettbewerbssieger und einer Landschaftsarchitektin der Entwurf überarbeitet und adaptiert. Im §8 – Freiflächen und Grüngestaltungen der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung wurden die Forderungen der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammengefasst. Gemäß dem §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF, Absatz 8 wurden daher Erhaltungs- und Pflanzgebote verordnet.

Entlang der Triester Straße ist im Planwerk eine Baumreihe/Allee vorgesehen, die eine Attraktivierung des Straßenraumes gewährleisten soll.

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlängen für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Festlegung wurde auch im Verordnungstext unter §3 (5) erfasst.

Im Verordnungstext zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde unter § 8 (13) die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht aufgenommen und verordnet. Im Baubescheid ist diese nun seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzuschreiben.

Alle diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Ad.2

In der der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 „die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, [...]in Betracht.“.

Im gegenständlichen Bebauungsplan beträgt die Dichteerhöhung lediglich 0,03. Im Erläuterungsbericht ist in der Netto-/Bruttobauplatz-Tabelle aufgelistet, welcher Verkehrsflächenanteil auf die zehn Bauplätze entfällt. Es wird zwischen privaten und öffentlichen Verkehrsflächen unterschieden.

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur - Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Siehe dazu auch den

Erläuterungsbericht). Weiters spricht die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen) für eine Dichteüberschreitung.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 17.18.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Wagramer Weg in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) Eine Wohnnutzung entlang der Triester Straße ist im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

Der neue Verordnungswortlaut lautet jetzt:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) Eine Wohnnutzung entlang der Triester Straße und zusätzlich am Bauplatz 10 parallel zur südlichen Grundstücksgrenze ist im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

Der Ausschluss der Wohnnutzung wurde auf den Bauplatz 10 erweitert. Am Bauplatz 10 soll nach jetzigem Wissenstand eine Bürogebäude und eine Hochgarage/Park&Ride Parkhaus errichtet werden. Sollten diese Projekte nicht umgesetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt umgenutzt werden, sollte durch die Festlegungen einer Pufferzone zum benachbarten Gewerbegebiet (Brauereigelände) geschaffen werden.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

Der § wurde um folgende Festlegung ergänzt:

- (3) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN

Der § wurde um folgende Festlegung ergänzt:

- (5) Die blau-strichlierte Linie legt die maximale Ausdehnung der Tiefgarage im Böschungsbereich fest.

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzl原因en für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Maßnahme soll sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

Der § wurde um folgende Festlegung ergänzt:

- (10) Am Bauplatz 1 und Bauplatz 2 sind oberirdische PKW-Abstellflächen im untergeordneten Ausmaß innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

Der Absatz 12 wurde präzisiert, es wurde genau festgelegt, welche Informationen im Außenanlagenplan eingetragen werden müssen.

- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

Der § wurde um folgende Festlegung ergänzt:

- (13) Im Bauverfahren ist die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht vorzuschreiben.

§ 9 SONSTIGES

Der Absatz 4, Einfriedungen wurde präzisiert,

- (4) Entlang der Triester Straße und innerhalb des Bebauungsplangebiets sind Einfriedungen jeglicher Art ausgeschlossen, ausgenommen sind Kinderbetreuungseinrichtungen. Entlang der verbleibenden Bebauungsplangebietsgrenzen (nördlich, östlich und südliche Grenze) sind zu den Nachbargrundstücken ausschließlich Einfriedungen in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

PLANWERK:

- Am Bauplatz 10 wurde die gelbe Schraffur weitergeführt/eingetragen, auch auf diesem Bauplatz ist im Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und 2. Obergeschoss eine Wohnnutzung unzulässig.
- Mit einer blau-strichlierten Linie wurde die maximale Tiefgaragenausdehnung im Bereich der Böschungskante eingetragen.
- Ganz im Norden wurde mit gelben Punkten die ungefähre Lage einer späteren Fortführung des Geh- und Radweges eingetragen.

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 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße – Wagrainer Weg“ 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, Kerngebiet –ausgenommen Einkaufszentrum, mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 erfolgen.

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, zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz und zum 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf.

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 Aufhebung des Aufschließungsgebietes (KG 63118 Rudersdorf , 34/2, 40/2, 40/4, 260/4 (Teilfläche) und .113)
2. den 17.18.0 Bebauungsplan „Triester Straße –Wagramer Weg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DI Elisabeth Mahr
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterfertigt)

Für den Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als
Stadtsenatsreferent:

Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Stadtsenates am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

**Der Antrag wurde in der
heutigen**

öffentlichen

nicht **öffentlichen
Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:


Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 06.02.2015
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von 10 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.
- Das Referat für BürgerInnenbeteiligung wurde in Erarbeitung des Beteiligungskonzeptes einbezogen.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Puntigam wurde am 11.12.2014 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 17.18.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Wagramer Weg“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Bebauungsplan nicht befürwortet und eine Einwendung abgegeben.

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Signiert von | Mahr Elisabeth |
| | Zertifikat | CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT |
| | Datum/Zeit | 2015-06-01T08:03:15+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 | 2015-06-01T14:44:29+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden. |

GZ: A14 -043982/2013/0045

Bearbeiterin: DI Elisabeth Mal

Graz, 18.06.2015

17.18.0 Bebauungsplan
„Triester Straße – Wagramer Weg“
XVII. Bez., KG 63118 Rudersdorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Eigentümer (C&P Consulting AG) der Liegenschaften 34/2, 40/2, 40/4, 260/4 (Teilfläche) und .113 KG 63118 Rudersdorf haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 4,3 ha auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentrum - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 -2,5 ausgewiesen.

Für die Festlegung als Aufschließungsgebiet sind folgende Gründe maßgebend:

- 1.) Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Triester Straße)
- 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 3.) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen (bei Errichtung von Wohnungen)

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

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.

Als Aufschließungserfordernisse wurden folgende Festlegungen getroffen:

- 1.) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Geh- und Fußverkehr)
- 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 3.) Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- 4.) Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes liegt das Planungsareal im Bereich „Bezirk-/Stadtteilzentrum“.

Die, der Kernstadtfunktion entsprechenden Flächen für eine dynamische Entwicklung der Wirtschaft sollen auf die Bereiche gelenkt werden, die auf Grund vorhandener Baulandpotentiale bzw. struktureller Veränderungen des Bestandes Entwicklungsschwerpunkte darstellen.

Vor der Erstellung dieses Bebauungsplan-Entwurfes wurde ein geladener, zweistufiger anonymer Wettbewerb nach dem „Grazer Modell“ durchgeführt.

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen folgende Vorplanungen/Untersuchungen/Technische Berichte/Stellungnahmen vor:

- Wettbewerb - Siegerprojekt des Büro Scherr + Fürnschuss Architekten
- Verkehrsgutachten, DI Dr. Techn. Prof. Kurt Fallast, vom Juli 2014
- Lärmtechnische Beurteilung, Büro Dr. Pfeiler, vom 18.02.2013
- Konzept zur Verbringung der Niederschlagswässer, Insitu Geotechnik ZT GmbH, vom 24.4.2014
- Grünraumkonzept, Monsberger Gartenarchitektur GmbH, vom 23.05.2014

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 03.12.2014 über die Auflage des 17.18.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Wagramer Weg“ Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 17.12.2014.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 18.12.2014 bis zum 26.02.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 04.02.2015 durchgeführt.

Während der Auflage vom 18.12.2014 bis 26.02.2015 langten 36 Einwendungen und eine Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 17.18.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Wagramer Weg“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Eine Wohnnutzung entlang der Triester Straße ist im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2.Obergeschoss unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

Der neue Verordnungswortlaut lautet jetzt:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (3) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (4) Eine Wohnnutzung entlang der Triester Straße und zusätzlich am Bauplatz 10 parallel zur südlichen Grundstücksgrenze ist im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2.Obergeschoss unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

Der Ausschluss der Wohnnutzung wurde auf den Bauplatz 10 erweitert. Am Bauplatz 10 soll nach jetzigem Wissenstand eine Bürogebäude und eine Hochgarage/Park&Ride Parkhaus errichtet werden. Sollten diese Projekte nicht umgesetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt umgenutzt werden, soll durch den Ausschluss der Wohnnutzung eine Pufferzone zum benachbarten Gewerbegebiet (Brauereigelände) geschaffen werden.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

Der § wurde um folgende Festlegung ergänzt:

- (3) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN

Der § wurde um folgende Festlegung ergänzt:

- (5) Die blau-strichlierte Linie legt die maximale Ausdehnung der Tiefgarage im Böschungsbereich fest.

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichliert Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlinien für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Maßnahme soll sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

Der § wurde um folgende Festlegung ergänzt:

- (10) Am Bauplatz 1 und Bauplatz 2 sind oberirdische PKW-Abstellflächen im untergeordneten Ausmaß innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

Der Absatz 12 wurde präzisiert, es wurde genau festgelegt, welche Informationen im Außenanlagenplan eingetragen werden müssen.

- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

Der § wurde um folgende Festlegung ergänzt:

- (13) Im Bauverfahren ist die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht vorzuschreiben.

§ 9 SONSTIGES

Der Absatz 4, Einfriedungen, wurde präzisiert:

- (4) Entlang der Triester Straße und innerhalb des Bebauungsplangebiets sind Einfriedungen jeglicher Art ausgeschlossen, ausgenommen sind Kinderbetreuungseinrichtungen. Entlang der verbleibenden Bebauungsplangebietsgrenzen (nördlich, östlich und südliche Grenze) sind zu den Nachbargrundstücken ausschließlich Einfriedungen in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

PLANWERK:

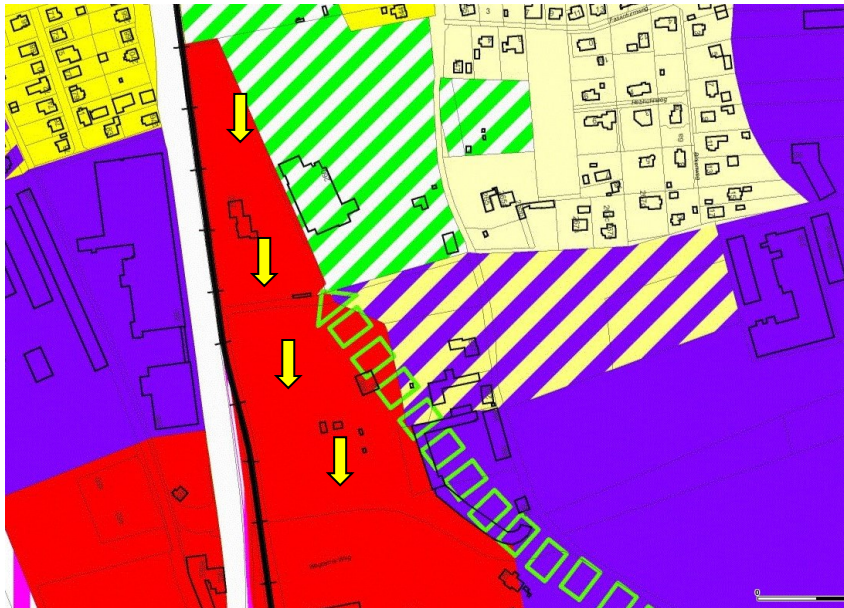
- Am Bauplatz 10 wurde die gelbe Schraffur weitergeführt/eingetragen, auch auf diesem Bauplatz ist im Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und 2. Obergeschoss eine Wohnnutzung unzulässig.
- Mit einer blau-strichlierten Linie wurde die maximale Tiefgarenausdehnung im Bereich der Böschungskante eingetragen.
- Ganz im Norden wurde mit gelben Punkten die ungefähre Lage einer späteren Fortführung des Geh- und Radweges eingetragen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 4,3 ha brutto auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam):
„Bezirk-/Stadtteilzentrum“



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes

Die gelben Pfeile
bezeichnen das
BBPL-Areal.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

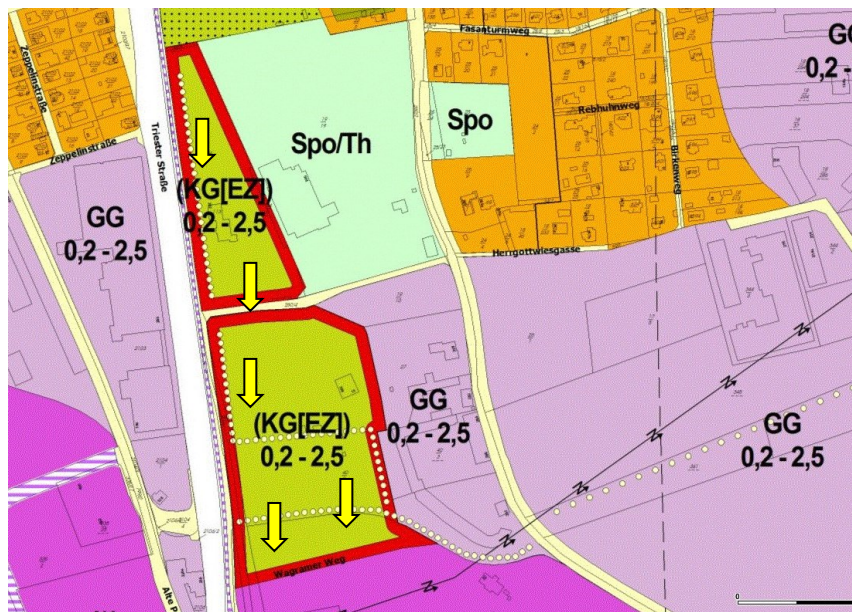
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Lage innerhalb der Kernstadt
 - Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Grundwasserschongebiet Nr. 2
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
 - „Innerstädtische Bedienqualität“
 - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):
 - Triester Straße: 80 bis 70 dB (LAeq, Nacht)
- Einkaufszentren (Denkplan 5):
 - (derzeit in Auflage zur 4.02 Stadtentwicklungskonzept – 2. Änderung)
 - Zulässigkeit der Errichtung von Einkaufszentren
 - Kategorie B: Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – maximal 5.000 m²
 - Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 1.000 m²).

Die angeführten Flächen gelten als Maximalwerte. Die Festlegungen im Flächenwidmungsplan dürfen diesen Rahmen nicht überschreiten.

○ 3.0 Flächenwidmungsplan

Das Grundstück ist im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentrum - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5

ausgewiesen.



Auszug aus dem 3.0.Flächenwidmungsplan 2002. Die gelben Pfeile bezeichnen das BBPL-Areal.

Für die Festlegung als Aufschließungsgebiet sind folgende Gründe maßgebend:

- 1.) Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Triester Straße)
- 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 3.) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen (bei Errichtung von Wohnungen)

Die künftigen Erschließungsstraßen sind als Gemeindestraßen / öffentliche Interessentenwege in ungefährender Lage dargestellt.

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

Deckpläne:

- Baulandzonierung (Deckplan 1):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- 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.
- Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan (Deckplan 3):

Der Bauplatz liegt außerhalb von Gefährdungszonen.

Kartenbeilagen zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Abwasserentsorgung (Karte 1 zu 3.0 FLÄWI 2002):
Zentral entsorgt

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.

Als Aufschließungserfordernisse wurden folgende Festlegungen getroffen:

- 1.) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Geh- und Fußverkehr)
- 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 3.) Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- 4.) Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

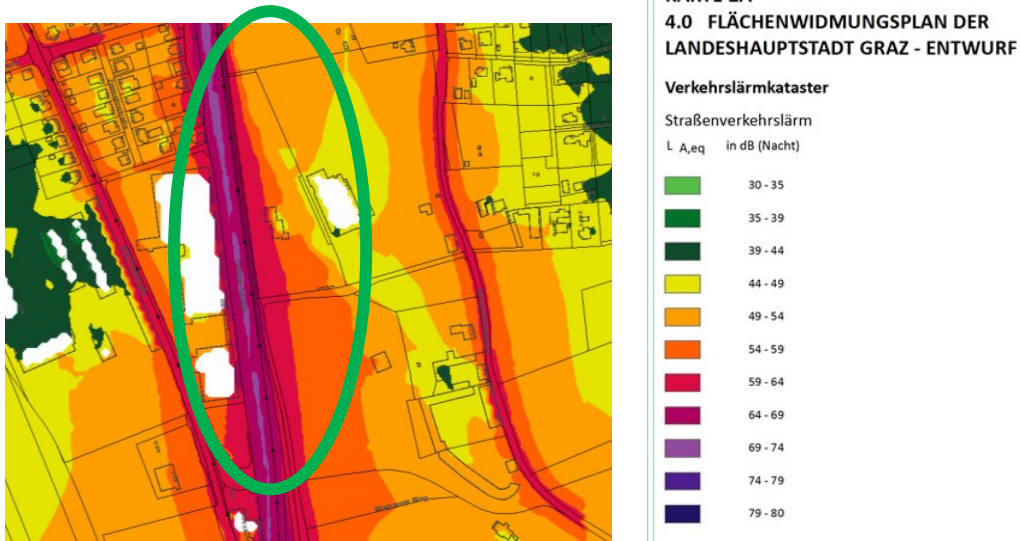
Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):
Bebauungsplanpflicht (Aufschließungserfordernis)
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010
idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - Auflage:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):

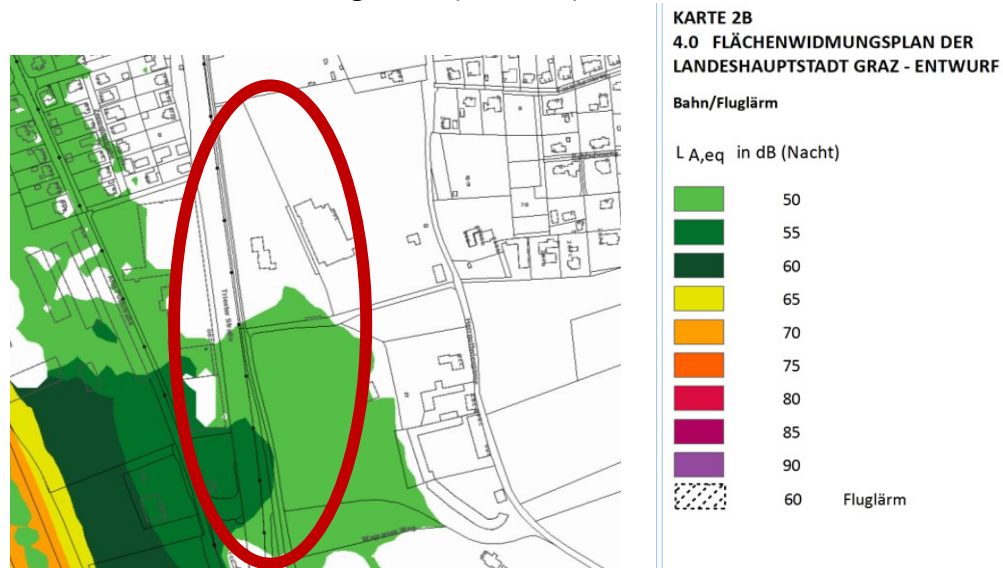
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Zentral entsorgt

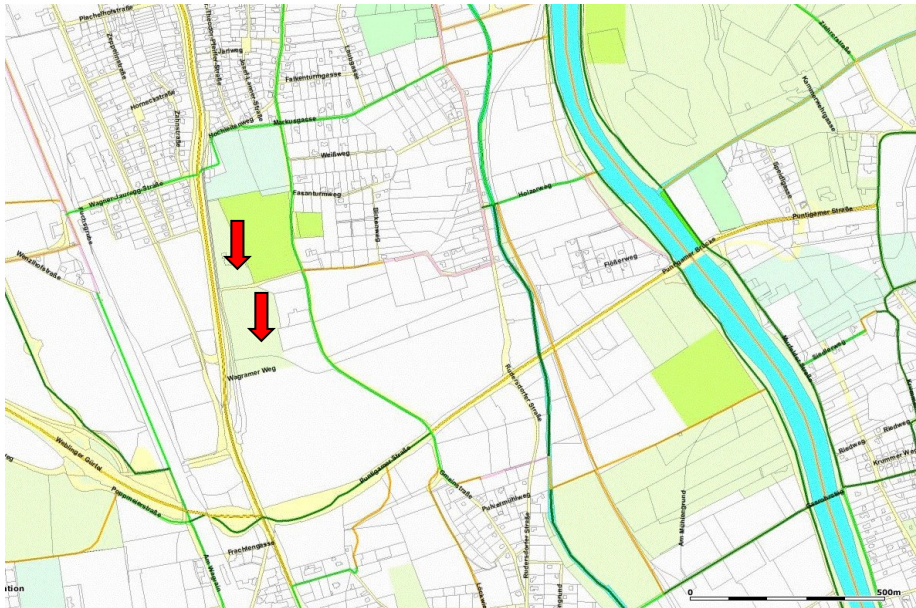
- Verkehrslärmkataster - Straße (Karte 2A):



- Verkehrslärmkataster – Flug/Bahn (Karte 2B):



- KEK 2011
mittel- und langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab 2020)
- Grünes Netz
Das „Grüne Netz“ in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für Flächenwidmungs-, Bebauungsplanung, wie auch für diverse Behördenentscheidungen. Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.



Auszug aus dem Grünen Netz Graz (GNG). Die roten Pfeile bezeichnen das WB-Areal.

Dabei soll der Straßenraum in der Hauptverkehrsachse Triester Straße gestalterisch aufgewertet und vorhandene Grünelemente erhalten bzw. gepflegt werden. Eine Grünverbindung zur Herrgottwiesgasse soll aufgewertet bzw. verbessert werden.

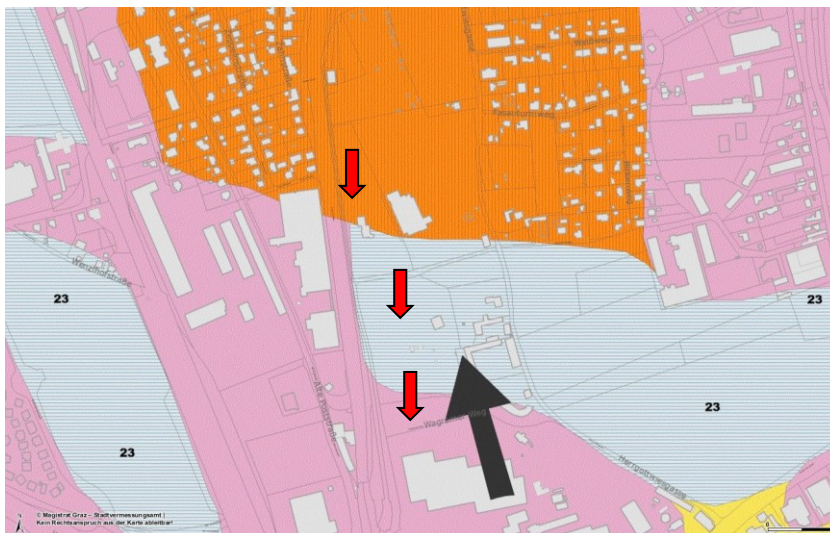
o Stadtklimaanalyse

Klimatop-Karte:

Nördlicher Teil: „Blockbauungszone mit mäßiger Überhitzung“

Mittlerer Teil: „isolierte Grünfläche, häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft (mäßig kalt)“

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



Stadtklimaanalyse:
Auszug aus der
Klimatop-Karte

Die roten Pfeile
bezeichnen das
BBPL-Gebiet.

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalysen:

Nördlicher Teil:

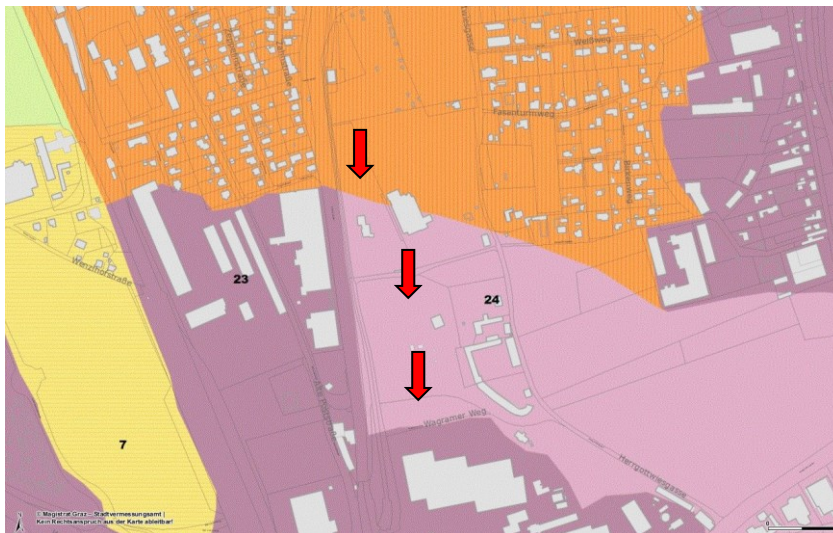
Klimatische Besonderheit: „Überwiegende Blockbauung mit mäßiger Durchlüftung“

Planerische Empfehlung: „mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung N-S“

Mittlerer und südlicher Teil:

Klimatische Besonderheit: „Gartenstadttyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen, erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung“

Planerische Empfehlung: „Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme oder Erdgas, lockere Wohnbebauung möglich“



Stadtklimaanalyse:
Auszug aus der Karte
der planerischen
Hinweise

Die roten Pfeile
bezeichnen das BBPL-
Gebiet.

○ Biotopkartierung

Die naturräumliche Situation des Grundstückes ist charakterisiert durch vegetationsfreie, landwirtschaftliche Flächen im Anschluss an die Triester Straße, wertvolle Restbestände der Aulandschaft entlang der Terrassenkante und einem erhaltenswerten Baumbestand entlang der Hergottwiesgasse.

Im Osten wird das Grazer Grundstück von einer 9m hohen Geländekante, dem Restbestand einer alten Murschotterterrasse begleitet.

In der Grazer Biotopkartierung (Zimmermann 1988/89) wird diese Geländekante mit einem alten Baumbestand aus Stieleiche, Hainbuche, Rotbuche, Eibe, Feldahorn, Esche, Bergulme, Spitzahorn, Birke, schwarzer Holunder als Rest der ehemaligen Hartholzau gedeutet und als schützenswert eingestuft.

● Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im Nahebereich vom Stadtteilzentrum Puntigam und somit vom neu errichteten Nahverkehrsknoten.

Die markante, teilweise mit bemerkenswerten Baum- und Buschbewuchs bestückte Geländekante (Murschotterterrasse) zieht sich in etwa Nord- Nordwest nach Süd- Südost durch den gesamten Gebietsbereich.



Luftbild 1 (2011):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die roten Pfeile
bezeichnen das
BBPL-Gebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Westlich der Triester Straße: straßenbegleitender, bis zu ca. 6-geschossiger Verwaltungsbau der Firma Neckermann mit dazwischenliegender Baumreihe.

Östlich der Geländekante: Sportplatz im Eigentum der Stadt Graz mit diversen entsprechenden Bauwerken.



Im Osten:

Östlich der Geländekante: Privateigentum mit tw. bestehender Wohnnutzung (Gewerbegebiet!) und großen Freibereichen ohne annähernd die möglichen Bebauungsdichtehöchstwerte zu erreichen.

Östlich der Herrgottwiesgasse: Freie, ebene Felder mit hochwertigster Baulandausweisung (Gewerbegebiet 0,2– 2,5). Die Herrgottwiesgasse ist teilweise alleebestückt.

Im Süden:

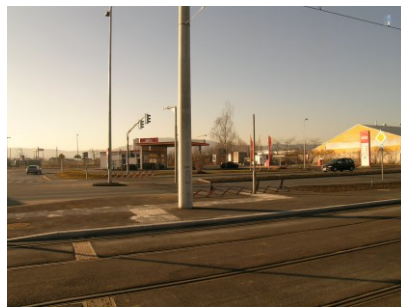
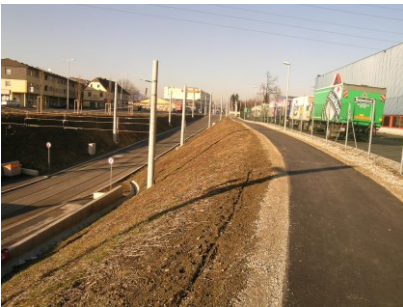
Die Brauerei Puntigam schließt mit Ihrem großflächigen Werksgelände mit Hallen, Lager- und Betriebsstätten sowie dem Gasthaus an.



Im Westen:

Hier befindet sich der Neuausbau der Straßenbahnlinie mit Haltestelle. Um die Höhendifferenz zu bewältigen, beginnt die Rampe der Straßenbahntrasse westlich des Grundstückes nach dem neuen Kreuzungsbereich Wagramer Straße – Triester Straße.

Westlich der Triester Straße befinden sich nördlich des Cineplex – Kinos diverse untergeordnete Gebäude, darunter eine Tankstelle, Autowaschanlage, Bar,....



- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung weitgehend eben, nach Osten zur Hergottwiesgasse ist ein topographischer Höhengsprung vorhanden.

Der Gebietsbereich und das Planungsgebiet ist durch eine Geländekante markiert (Lt. Luftbildauswertung des Stadtvermessungsamtes ca. 9 Meter).

Derzeit befinden sich diverse Bäume und Baumgruppen auf der Liegenschaft.

Das Planungsgebiet ist unbebaut. Die Bestandsgebäude wurden bereits abgebrochen.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen durch die Nahelage zum Stadtteilzentrum und zum öffentlichen Verkehr gut erschlossen.

In der Triester Straße befinden sich im Kreuzungsbereich Triester Straße – Puntigamer Straße ein Lebensmittel-Vollsortimenter und eine Drogerie, mehrere Gastronomiebetriebe sind in der unmittelbaren Umgebung angesiedelt. Eine Kinderkrippe und ein Kindergarten liegen in einer Entfernung von ca. 800 m (Luftlinie) zum Bebauungsplangebiet.



| | | | |
|----|-------------------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------|
| 1 | Feuerwehr | 14 | Chemie - Ingenieurs - Schule |
| 2 | Sigmund Freud Klinik | 15 | Werkmeisterschule für Berufstätige |
| 3 | Feuerwehr | 16 | Feuerwehr |
| 4 | Kirche | 17 | Brauerei Puntigam |
| 5 | Kinderkrippe / Kindergarten | 18 | Hofer |
| 6 | Schule für psychiatrische Gesundheits- und Krankenpflege | 19 | Autowaschanlage |
| 7 | Schule für den med.-techn. Fachdienst | 20 | Cineplexx Graz |
| 8 | Shopping Center West | 21 | Bahnhof Puntigam |
| 9 | Arzt für Allgemeinmedizin | 22 | Nahverkehrsknoten Puntigam |
| 10 | Postsportplatz | 23 | Post |
| 11 | Tankstelle | 24 | Merkur |
| 12 | ASVÖ Mehrzwecksporthalle | 25 | Bipa |
| 13 | Tankstelle | 26 | Facharzt für Kinder- und Jugendheilkunde |
| 14 | BUR Bar und Restaurant | | Apotheke |
| | | | regionale SPAR - Zentrale Steiermark und südliches Burgenland |

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über Wagramer Weg (NEU) und die Triester Straße.

Öffentlicher Verkehr:

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Eine Haltestelle (Straßenbahn-Linie 5) befindet sich unmittelbar angrenzend an der Kreuzung Triester Straße/ Wagramer Straße. Über diese Straßenbahnhaltestelle ist die Liegenschaft direkt an den Verkehrsknotenpunkt Puntigam gebunden.

Radwege:

Die Liegenschaften sind sehr gut an das bestehende Fahrradwegenetz angebunden. Eine Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer von der Triester Straße zur Hergottwiesgasse muss eingeplant werden.

- Ver- und Entsorgung
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

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.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem „mittel- und langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab 2020)“.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Das Grundstück ist im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentrum - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

Anlässlich der Festlegung als Aufschließungsgebiet waren folgende Gründe maßgebend:

- 1.) Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Triester Straße)
- 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 3.) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen (bei Errichtung von Wohnungen)

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

Zu: Anbindung an das übergeordnete Straßennetz:

Erschließung/Verkehr:

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Juli 2014 eine verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro Fallast erstellt. Diese Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt ausreichend ist. Die Zufahrt erfolgt über eine ampelgeregelter Kreuzung im Bereich der Triester Straße.

Motorisierter Individualverkehr

Das Areal wird für den Individualverkehr ausschließlich über den neuen Wagramer Weg erschlossen.

Stellplätze

Seitens der Verkehrsplanung wurde ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzung festgelegt.

Öffentlicher Verkehr

Eine Haltestelle (Straßenbahn-Linie 5) befindet sich unmittelbar angrenzend an der Kreuzung Triester Straße/ Wagramer Straße. Über diese Straßenbahnhaltestelle ist die Liegenschaft direkt an den Verkehrsknotenpunkt Puntigam gebunden.

Fußgänger- und Fahrradverkehr:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde auf die Durchwegung für den Radverkehr Rücksicht genommen bzw. diese vertraglich gesichert.

Die Nord-Süd-Durchwegung wird über die Begleitstraße parallel zur Triester Straße geführt. In einem privatrechtlichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Graz wurde mittels einer Servitutsregelung das Gehen und Radfahren gesichert.

Die Ost-West-Verbindung wird langfristig über den neuen Wagramer Weg sichergestellt. Die Festlegungen gelten jedoch nur bis zur Planungsgebietsgrenze, eine Durchbindung zur Herrgottwiesgasse kann nicht in diesem Bebauungsplan gesichert werden, da die benötigten Grundstücke außerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplan liegen.

Zu: Innere Erschließung:

Die Anlage selbst ist überwiegend verkehrsfrei. Die Zu- und Abfahrten zum Planungsareal erfolgen ausschließlich über den neuen Wagramer Weg (Gemeindestraße).

Die Zu- und Abfahrt zu den Tiefgaragen erfolgen einerseits über den neuen Wagramer Weg bzw. über die Begleitstraße parallel zur Triester Straße. Ein Nord-Süd verlaufender öffentlich nutzbarer Rad- und Fußweg wurden als mittels Servitutsvertrag gesichert.

Zu: Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der projektierten Schallschutzmaßnahmen, in Form einer abschirmenden Bebauung (Schallschutzriegel) parallel zur Triester Straße, können die schalltechnischen Planungsrichtwerte für ein Kerngebiet eingehalten werden.

Zusätzlich wurde entlang der Triester Straße und parallel zur südlichen Planungsgebietsgrenze die Wohnnutzung im Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und 2.Obergeschoss für unzulässig erklärt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und §9 der VO)

Die Planungsidee ist entlang der Triester Straße einen 3-geschossigen Büro- und Geschäftsriegel, mit punktuell aufgesetzten länglichen Baukörpern (Ausrichtung Nord-Süd) zu errichten. In zweiter Reihe sind hofartige Gebäude und ein Einzelbaukörper vorgesehen. Am Bauplatz 10 soll ein Bürohaus und eine Hochgarage errichtet werden. In der Hochgarage ist eine Park & Ride Parkplatz vorgesehen.

Die Verteilung der Baumassen wird durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt. Die baugesetzlich geltenden Mindestgrenzabstände zu den Rändern des Planungsgebietes sind überall einzuhalten.

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzl原因en für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Maßnahme soll sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahlen (1G, 3G, 8G) eingetragen und in der Verordnung sind für die maximal zulässigen Geschossanzahlen die traufenseitigen Gebäudehöhen (=Gesamthöhen) festgelegt.

Für die sämtlich anderen Geschossanzahlen (2G, 4G, 5G, 6G, 7G) sind in diesem möglichen Rahmen keine Festlegungen getroffen worden. Somit soll sichergestellt werden, dass, die im Kerngebiet mögliche Nutzungsvielfalt auch umgesetzt werden kann. Wohnungen, Kindergärten, Büros, Geschäfte, Handelsflächen, Lehr- und Hörsäle benötigen nutzungsbedingt unterschiedliche Raumhöhen.

In der §2 (2) der Verordnung wurde eine Wohnnutzung entlang der Triester Straße im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2.Obergeschoss ausgeschlossen. Der Ausschluss der Wohnnutzung wurde auf den Bauplatz 10 erweitert. Am Bauplatz 10 soll nach jetzigem Wissenstand eine Bürogebäude und eine Hochgarage/Park&Ride Parkhaus errichtet werden. Sollten diese Projekte nicht umgesetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt umgenutzt werden, sollte durch der Ausschluss der Wohnnutzung eine Pufferzone zum benachbarten Gewerbegebiet (Brauereigelände) geschaffen werden. Im Plan werden diese Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung in hellgelber Farbe ausgewiesen.

Ebenfalls wurde für gewerblich genutzte Erdgeschosszonen eine Geschosshöhe von mindestens 4,00 m festgelegt.

Durch diese Festlegungen sollen die Qualität der Erdgeschossflächen und eine Nutzungsvielfalt insgesamt für Geschäftsflächen, Handelsflächen, gastgewerblich genutzte Flächen, sowie Foyer- und Eingangsbereiche und andere Nutzungen (nicht Wohnnutzungen) herbeigeführt werden.

Aus diesen Gründen ist die Erhöhung der Erdgeschoss-Geschosshöhe sinnvoll und Ziel führend. Im Plan ist die Teilung in 10 Bauplätze eingetragen. Für jeden Bauplatz wurde unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen die Bebauungsdichte und der Bebauungsgrad festgelegt.

| Bauplatz | max. zulässige Bebauungsdichte | max. zulässiger Bebauungsgrad | Bauplatz brutto | Abzug Gemeindestraße (G) | Abzug Verkehrsfläche (V) | Bauplatz netto | max. BGF |
|-------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Bauplatz 1 | 4,10 | 0,55 | 4856 m ² | 1256 m ² | 763 m ² | 2837 m ² | 11631 m ² |
| Bauplatz 2 | 2,30 | 0,40 | 7703 m ² | 1357 m ² | 663 m ² | 5683 m ² | 13071 m ² |
| Bauplatz 3 | 2,70 | 0,55 | 4418 m ² | - | 435 m ² | 3983 m ² | 10754 m ² |
| Bauplatz 4 | 2,10 | 0,40 | 3098 m ² | - | - | 3098 m ² | 6506 m ² |
| Bauplatz 5 | 1,80 | 0,30 | 2692 m ² | - | - | 2692 m ² | 4846 m ² |
| Bauplatz 6 | 3,40 | 0,65 | 3666 m ² | 387 m ² | 125 m ² | 3153 m ² | 10720 m ² |
| Bauplatz 7 | 2,50 | 0,45 | 2703 m ² | - | - | 2703 m ² | 6757 m ² |
| Bauplatz 8 | 2,80 | 0,60 | 3233 m ² | 116 m ² | 286 m ² | 2831 m ² | 7927 m ² |
| Bauplatz 9 | 1,70 | 0,40 | 5114 m ² | 260 m ² | 327 m ² | 4527 m ² | 7696 m ² |
| Bauplatz 10 | 2,50 | 0,70 | 5428 m ² | 307 m ² | - | 5121 m ² | 12802 m ² |
| Summen | | | 42911 m ² | 3683 m ² | 2599 m ² | 36628 m ² | 92710 m ² |

Für das gesamte Bebauungsplangebiet ergibt sich daraus eine Bebauungsdichte von 2,16 bezogen auf den Brutto-Bauplatz, und eine Bebauungsdichte von 2,53 bezogen auf den Netto-Bauplatz.

| Nutzung | Zusammensetzung | Stellplatzwert |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnen (Wohnhäuser, Wohnungen) | | 75 - 120 m ² BGF je Stpl. |
| Wohnheim (Studenten- / Arbeiterwohnungen) | | 0,08 - 0,30 Stpl. je Heimplatz (= Bett) |
| Betreutes Wohnen, Pflegeheime | | 0,06 - 0,20 Stpl. je Platz (= Bett) |
| Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetriebe | Personal, BesucherInnen | 0,10 - 0,40 Stpl. je Dienstnehmer |
| Büro- und Verwaltungsgebäude | Personal und Besucher: BesucherInnen-Gruppe "intensiv" BesucherInnen-Gruppe "nicht intensiv" | 0,15 - 0,55 Stpl. je Dienstnehmer 0,12 - 0,50 Stpl. je Dienstnehmer |
| Ladengeschäfte, Geschäftshäuser, EKZ | Personal und KundInnen: KundInnen-Gruppe "intensiv" KundInnen-Gruppe "nicht intensiv" | 1,20 - 6,00 Stpl. je 100 m ² Verkaufsfläche 0,80 - 2,55 Stpl. je 100 m ² Verkaufsfläche |
| Gastgewerbe | | 0,05 - 0,40 Stpl. je Sitzplatz |
| Beherbergungsbetriebe | | 0,12 - 1,00 Stpl. je Mieteinheit |
| Versammlungsstätten, Theater, Kinos, Konzerthäuser | | 0,04 - 0,20 Stpl. je Sitzplatz |
| Kindergarten | | 0,04 - 0,25 Stpl. je Dienstnehmer |

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §7 der VO)

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Triester Straße aus.

Die innere Erschließung erfolgt für den Kfz-Verkehr ausschließlich über den neu zu schaffenden Wagramer Weg bzw. über die Begleitstraße, die parallel zur Triester Straße verläuft.

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder in den, im Plan, gekennzeichneten Bereichen im Freien zu erfolgen. Die Abstellplätze im Freien müssen mit unversiegelter Oberfläche (Makadam, Rasensteinen o.ä.) hergestellt werden, ausgenommen davon sind Kfz-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.

Am Bauplatz 10 ist die Errichtung einer Hochgarage zulässig. Am Bauplatz 1 und 2 können im untergeordneten Ausmaß auch Parkplätze oberirdisch innerhalb der Baugrenzl意思en errichtet werden.

Seitens der Verkehrsplanung wurde ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen.

Begriffsbestimmungen (RVS 03.07.11)

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Betriebe, kundenintensiv: | Öffentliche Verwaltung, Post, Bank, Reisebüro, Arztpraxis, physikalische Therapie, Kopierzentrale, Putzerei, Frisiersalon, usw. |
| Betriebe, nicht kundenintensiv: | Verwaltung von Industriebetrieben, Rechtsanwaltspraxis, Architektur- und Ingenieurbüro usw. |
| Geschäfte, kundenintensiv: | Lebensmittelgeschäft, Kiosk, Apotheke, Warenhaus, Elektromärkte usw. |
| Geschäfte, nicht kundenintensiv: | Haushaltsgeräte, Papeterie, Kunst- und Schmuckverkauf, Buchhandlung usw. |

Zusätzlich zu diesem ambitionierten Stellplatzschlüssel wurde seitens der Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrag erstellt.

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.

Je 35 m² Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl. Nr. 58/2011 ist 1 Fahrradabstellplatz zu errichten.

Die Vertragspartner verpflichten weiters auch zum Abschluss eines Verkehrslichtsignalanlage (VLSA) – Vertrages mit dem Land Steiermark und der Stadt Graz. Der Inhalt dieses Folgevertrages wird die Regelungen von Bau, Betrieb und Erhaltung dieser VLSA im Kreuzungsbereich Triester Straße –Wagramer Weg (NEU) sein.

Innere Erschließung für die FußgängerInnen und FahrradfahrerInnen wurde durch privatrechtliche Verträge/Servitutsregelungen gesichert. Ebenso wird der mögliche zweigleisige Straßenbahnausbau entlang der Triester Straße berücksichtigt.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Ca. 507 m² entlang der bestehenden Straßenbahntrasse der Linie 5.
- Ca. 2907 m² nach der Errichtung des Wagramer Weg NEU

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Durchgängigkeit des Wagramer Weges (Triester Straße – Hergottwiesgasse)
- Sinnvolle Erschließung und Durchwegung des Baugebietes
- Zweigleisiger Straßenbahnausbau

Der Vertrag wurde von den Vertragspartnern (Grundstückseigentümern und Stadt Graz) vor der Beschlussfassung unterschrieben.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen. Es wurde genau festgelegt, welche Informationen im Außenanlagenplan eingetragen werden müssen.

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

Zusätzlich ist im Bauverfahren die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht vorzuschreiben.

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. Mindestens pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Hochstamm, Mindeststammumfang 18|20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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 Dächer über dem 1., 2. und 3. Geschoss sind intensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss je nach Bepflanzung zwischen 30 und 120 cm betragen. Je 100 m² Dachfläche sind ein kleinkroniger Baum (Baum 3. Ordnung) und ein mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.

Flachdächer müssen extensiv begrünt werden, dabei ist eine Substrathöhe von mindesten 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses, Solaranlagen u.dgl.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 17.18.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Wagrainer Weg“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 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:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Signiert von | Inninger Bernhard |
| | Zertifikat | CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT |
| | Datum/Zeit | 2015-06-01T14:44:28+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden. |

GZ: A14 – 043982/2013/0045

17.18.0 Bebauungsplan

„Triester Straße – Wagramer Weg“

XVII. Bez., KG 63118 Rudersdorf

Aufschließungsgebiet

KG 63118 Rudersdorf;

Gst.Nr.: 34/2, 40/2, 40/4, 260/4 (Teilfläche) und .113

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 18.06.2015 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 17.18.0 Bebauungsplanes „Triester Straße –Wagramer Weg “ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet für das Aufschließungsgebiet aufgehoben:

KG 63118 Rudersdorf; Gst.Nr.: 34/2, 40/2, 40/4, 260/4 (Teilfläche) und .113

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentrum “ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 -2,5.

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14 - 043982/2013/0045

17.18.0 Bebauungsplan

„Triester Straße – Wagramer Weg“

XVII. Bez., KG 63118 Rudersdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 18.06.2015, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 17.18.0 Bebauungsplan „Triester Straße- Wagramer Weg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 140/2014 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und §89 Abs. 3 und 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 48/2014 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) Eine Wohnnutzung entlang der Triester Straße und zusätzlich am Bauplatz 10 parallel zur südlichen Grundstücksgrenze ist im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2.Obergeschoss unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

- (1) Für die Bauplätze werden folgende Bebauungsdichten und Bebauungsgrade festgesetzt:

| Bauplatz | max. zulässige Bebauungsdichte | max. zulässiger Bebauungsgrad |
|------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Bauplatz 1 | 4,10 | 0,55 |
| Bauplatz 2 | 2,30 | 0,40 |
| Bauplatz 3 | 2,70 | 0,55 |
| Bauplatz 4 | 2,10 | 0,40 |
| Bauplatz 5 | 1,80 | 0,30 |
| Bauplatz 6 | 3,40 | 0,65 |
| Bauplatz 7 | 2,50 | 0,45 |
| Bauplatz 8 | 2,80 | 0,60 |

| | | |
|-------------|------|------|
| Bauplatz 9 | 1,70 | 0,40 |
| Bauplatz 10 | 2,50 | 0,70 |

- (2) Im Planwerk sind die Bauplatzteilungen eingetragen. Weitere Teilungen sind zulässig.
- (3) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien vortreten.
- (4) Die Fahrradabstellräume sind überwiegend im Gebäude zu integrieren, freie überdachte Fahrradabstellplätze sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig.
- (5) Die blau-strichlierte Linie legt die maximale Ausdehnung der Tiefgarage im Böschungsbereich fest.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschosßanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf den Höhenbezugspunkt folgende maximalen Höhen:

| Geschossanzahl | Taufseitige maximale Gebäudehöhe |
|----------------|----------------------------------|
| 1 Geschoss | max. 5,50 m |
| 3 Geschosse | max. 12,00 m |
| 8 Geschosse | max. 27,00 m |

- (2) Die Erdgeschossflächen in den Baukörpern, parallel zur Triester Straße, müssen eine Geschosshöhe von mindestens 4,00 m aufweisen.
- (3) Der Höhenbezugspunkt 348,20 ü.A. wurde gemäß Geländeaufnahme vom Vermessungsbüro DI Breinl, Planstand Jänner 2013, festgelegt.
- (4) Für Stiegen- und Lifthäuser sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser.
- (6) Technik- und Lüftungsgeräte u. dgl. über der letzten Geschosßdecke sind von Fassaden mindestens 3,50 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige offene Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Das Parkhaus ist möglichst allseits vertikal einzugrünen bzw. mittels Begrünungselementen zu gestalten.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

(1) Folgender Kfz-Stellplatzschlüssel ist einzuhalten:

| Nutzung | Zusammensetzung | Stellplatzwert |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnen (Wohnhäuser, Wohnungen) | | 75 - 120 m ² BGF je Stpl. |
| Wohnheim (Studenten- / Arbeiterwohnungen) | | 0,08 - 0,30 Stpl. je Heimplatz (= Bett) |
| Betreutes Wohnen, Pflegeheime | | 0,06 - 0,20 Stpl. je Platz (= Bett) |
| Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetriebe | Personal, BesucherInnen | 0,10 - 0,40 Stpl. je Dienstnehmer |
| Büro- und Verwaltungsgebäude | Personal und Besucher: BesucherInnen-Gruppe "intensiv" BesucherInnen-Gruppe "nicht intensiv" | 0,15 - 0,55 Stpl. je Dienstnehmer 0,12 - 0,50 Stpl. je Dienstnehmer |
| Ladengeschäfte, Geschäftshäuser, EKZ | Personal und KundInnen: KundInnen-Gruppe "intensiv" KundInnen-Gruppe "nicht intensiv" | 1,20 - 6,00 Stpl. je 100 m ² Verkaufsfläche 0,80 - 2,55 Stpl. je 100 m ² Verkaufsfläche |
| Gastgewerbe | | 0,05 - 0,40 Stpl. je Sitzplatz |
| Beherbergungsbetriebe | | 0,12 - 1,00 Stpl. je Mieteinheit |
| Versammlungsstätten, Theater, Kinos, Konzerthäuser | | 0,04 - 0,20 Stpl. je Sitzplatz |
| Kindergarten | | 0,04 - 0,25 Stpl. je Dienstnehmer |

- (2) Die PKW-Abstellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen, darüber hinaus kann am Bauplatz 10 eine Hochgarage errichtet werden.
- (3) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (4) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (5) Offene PKW-Abstellflächen sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.
- (6) PKW-Abstellflächen im Freien sind mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasensteinen
- (7) o.ä.) dies gilt nicht für PKW-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung auszuführen.
- (8) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.
- (9) Je 35 m² Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBI. Nr. 58/2011 ist 1 Fahrradabstellplatz zu errichten.
- (10) Am Bauplatz 1 und Bauplatz 2 sind oberirdische PKW-Abstellflächen im untergeordneten Ausmaß innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die im Bebauungsplan dargestellten Freiflächen 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 Bebauungsplan zu entsprechen.

- (2) Nicht bebaute 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 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Im untergeordneten Ausmaß sind auch standortgerechte Nadelgehölze zulässig. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (4) Baumpflanzungen sollten vorzugsweise auf gewachsenem Boden erfolgen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässige Beläge zu sichern.
- (5) Für groß- und mittelkronige Bäume (Bäume 1. und 2. Ordnung) ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² vorzusehen. Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.
- (6) Für kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung) ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² vorzusehen. Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.
- (7) Der Mindestabstand für schmale und säulenartige Bäume bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 2,50 m.
- (8) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (9) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten ist bei mittelkronigen Bäumen (Bäumen 2. Ordnung) die Vegetationstragschicht um die Bäume auf 1,0 m zu erhöhen.
- (10) Die Dächer über dem 1., 2. und 3. Geschoss sind intensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss je nach Bepflanzung zwischen 30 und 120 cm betragen. Je 100 m² Dachfläche sind 1 kleinkroniger Baum (Baum 3. Ordnung) und 1 mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.
- (11) Mindestens pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Hochstamm, Mindeststammumfang 18|20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Leistungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.
- (13) Im Bauverfahren ist die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht vorzuschreiben.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschossfassaden in einer Höhe zwischen 3,0m (Unterkante) und 5,0 m (maximale Oberkante) zulässig. Die maximale Höhe der einzelnen Werbeanlagen (Schilder, Leuchtkästen) beträgt 1,20 m.
- (2) Am Bauplatz 1 sind zusätzlich Werbeeinrichtungen in Form von Einzelbuchstaben am Dach zulässig. Die Einzelbuchstaben dürfen maximal eine Höhe von 2,0 m aufweisen.
- (3) Es sind höchstens zwei freistehende Werbeträger im Planungsgebiet zulässig. Folgende Varianten sind möglich: Bei einer Höhe des Werbeträgers von maximal 8,0 m muss dieser von der Straßenfluchtlinie einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Bei einer Höhe des Werbeträgers von maximal 10,0 m muss dieser von der Straßenfluchtlinie einen Abstand von mindestens 4,0 m einhalten.
- (4) Entlang der Triester Straße und innerhalb des Bebauungsplangebiets sind Einfriedungen jeglicher Art ausgeschlossen, ausgenommen sind Kinderbetreuungseinrichtungen. Entlang der verbleibenden Bebauungsplangebietsgrenzen (nördlich, östlich und südliche Grenze) sind zu den Nachbargrundstücken ausschließlich Einfriedungen in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

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

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl