

16.05.2 Bebauungsplan

„Grillweg – Erna-Diez-Straße“

Graz, 16.06.2016

2. Änderung

XVI. Bez., KG Webling

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Auf Basis des prämierten Ergebnisses eines zweistufigen, österreichweit-offenen Wettbewerbs „Quartier Grillweg“ erfolgt die Erstellung des Bebauungsplanes 16.05.2, 2. Änderung „Grillweg - Erna-Diez-Straße“.

Derzeit ist der grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft die Grillweg 13 GmbH & Co KG. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 32.120 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,2 ausgewiesen.

Zentrale Idee ist die ehemals als *Einkaufszentrum Euroshopping* genutzten Gebäude und Anlagen durch Gebäude entsprechend der Nutzung „Kerngebiet“ zu ersetzen, wobei über einen „Quartiersplatz“ neue Geschäfts- und Dienstleistungsinfrastruktur angeboten werden soll, sowie zulässige Wohnnutzung. Dabei sind insbesondere Fragen des Schallschutzes, der verkehrlichen Erschließung und der Schaffung eines qualitätsvollen städtebaulichen Umfeldes zu bewältigen. Im Zentrum des zu entwickelnden Quartiers sollen Handel, Gewerbe und das öffentliche Leben angelagert sein. Der öffentliche „Quartiersplatz“ soll zwischen den einzelnen Freiräumen vermitteln. Das Projekt des Bereiches der Bauplätze „A1“ bis „A4“ reagiert mit einer Großform / „Großhof“ auf die Aufgabenstellung, wobei diese Großform sehr differenziert ausgeführt werden kann, sowohl betreffend die Höhenentwicklung als auch eine differenzierte Ausformung der Silhouette. Dieser Ansatz erzeugt eine starke Identität, die sehr gut zwischen halböffentlichem, öffentlichem und privatem Grünraum unterscheidet.

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

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes haben folgende Abstimmungen stattgefunden:

- MASTERPLAN QUARTIER GRILLWEG 13 vom 05.11.2014 / HoG architektur ZT GmbH
- Schalltechnisches Gutachten vom 08.11.2014 „Projekt Wettbewerb Euroshopping – Graz, Webling“; VATTER & Partner ZT – GmbH, sowie Berechnungen vom 15.02.2016 und vom 17.03.2016.
- Verkehrstechnische Stellungnahme vom Juli 2014; IKK Kaufmann – Kribernegg ZT-GmbH

- Stadtklimatische Untersuchung vom 26.09.2014 zum Bauvorhaben „Euroshopping – Graz“; Prof. Reinhold Lazar (Universität Graz), Mag. Dr. Markus Duschek (Messtechnik Duschek)
- Stellungnahme A10/8-051201/2014/005 vom Oktober 2014, Abteilung für Verkehrsplanung Stadt Graz
- Wettbewerbsergebnis „Quartier Grillweg“ – 2. stufiger österreichweit offener Wettbewerb, Durchführung 2014/2015, prämiertes Projekt: Architekten Zechner & Zechner ZT GmbH, Wien

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

§ 17 EINKAUFSZENTREN:

- (1) Ausweitung von Einkaufszentren oder Dichteanhebung nur unter Bedachtnahme auf die Verträglichkeit mit dem Umfeld und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes.
- (2) Ergänzung bestehender Handelsschwerpunkte zur Sicherung einer räumlich gestreuten Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen durch Ausstattung dieser Bereiche mit zusätzlichen Funktionen (beispielsweise Büro- oder Freizeitnutzung)
- (3) Beschränkung der Bodenversiegelung.

Derzeit befindet sich das 4.02 Stadtentwicklungskonzept in Auflage und sieht für den gegenständlichen Bereich folgende Änderung vor:

§ 20 ZENTRUM / INDUSTRIE, GEWERBE:

- (1) Berücksichtigung einer verträglichen Handelsentwicklung entlang des übergeordneten Straßennetzes.
- (2) Festlegung geeigneter Bebauungsweisen (z.B.: der geschlossenen Bebauungsweise) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 08.07.2015 über die beabsichtigte Auflage des 16.05.2 Bebauungsplan-Entwurfes „Grillweg - Erna-Diez-Straße“ 2. Änderung informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 22. Juli.2015.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 23. Juli 2015 bis zum 15. Oktober 2015, zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 22.9.2015 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 23.07.2015 bis 15.10.2015 langte eine Stellungnahmen der Energie Steiermark und eine Stellungnahme der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung und 8 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 16.05.2 Bebauungsplan „Grillweg - Erna-Diez-Straße“, 2. Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Die Verordnung wurde redigiert, ohne inhaltliche Änderungen, ausgenommen:

bei **§ 8(8) Freiflächen und Grüngestaltung**: Hinzufügung
xxxxx sowie Erdschüttungen für Lärmschutzmaßnahmen.

§8(8) lautet nun:

Geländeänderungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 354,50 (Höhenangabe im Präzisionsnivellement) zulässig. Davon ausgenommen sind Angleichungen des Geländes im Bereich zwischen der Verkehrsfläche, der Erna-Diez-Straße und dem angrenzenden Gelände auf den Bauplätzen A3, A4 und Bauplatz B, kleinflächige Geländeänderungen (Erdschüttungen) zu Terrassen *sowie Erdschüttungen für Lärmschutzmaßnahmen.*

und **§9 (5) Sonstiges**: Hinzufügung:

Lärmschutzmaßnahmen sind jedenfalls zulässig.

Die Verordnung zum 16.05.2 Bebauungsplan Grillweg – Erna-Diez-Straße, 2. Änderung lautet nun:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(1) Bauplatz A1, A2, A3 und A4: geschlossene Bebauung
Bauplatz B: offene Bebauung

(2) Eine Wohnnutzung der Erdgeschossflächen ist, gemäß Eintragung im Plan (Bauplatz A1 und A2: gelb schraffierte Fläche) unzulässig.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

(1) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgelegt (Mindest – Höchstwert):

Bauplatz ca.:	Nettofläche	Mindest - Höchstwert
Bauplatz A1:	6.467 m ²	1,0 bis 1,45
Bauplatz A2:	6.586 m ²	1,0 bis 1,87
Bauplatz A3:	7.269 m ²	1,0 bis 1,53
Bauplatz A4:	6.472 m ²	1,0 bis 1,40
Bauplatz B:	2.982 m ²	1,0 bis 2,25

(2) Im Plan sind die Bauplatzteilungen eingetragen.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

(1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.

(2) Die Baugrenz- und Baufluchtlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Terrassen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer und dergleichen.

- (3) Balkone dürfen maximal 2,50m über die Baugrenzlinie sowie die Baufluchtlinie vortreten.
- (4) Erker dürfen nicht über die Baugrenzlinie sowie die Baufluchtlinie vortreten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschößanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Gilt für die Bauplätze: A1, A2, A3 und A4:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 6,00m
4 G	max. 15,50m
5 G	max. 18,70m
6 G	max. 21,90m
7 G	max. 25,10m
8 G	max. 28,30m
9 G	max. 31,50m
10 G	max. 34,70m
11 G	max. 38,00m

Gilt für den Bauplatz B:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 7,00m
2 G	max. 11,00m
7 G	max. 28,50m

- (2) Es ist ein zusätzliches Geschoss und dessen, im Plan eingetragene Bruttogeschossfläche maximal zulässig.
- (3) Höhenbezugspunkt: 353,50 im Präzisionsnivellement lt. Eintragung im Plan
- (4) Für Stiegehäuser und Lifte sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Im gelb schraffierten Bereich (siehe Eintragung im Plan) hat die Geschosshöhe mindestens 4,50 m zu betragen.
- (6) Die Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist über dem Erdgeschoss eine Substrathöhe von mindestens 30cm (intensiv) ansonsten eine Substrathöhe von mindestens 10cm (extensiv) vorzusehen. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen, kleiner als 50m² sowie Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (7) Es sind nur Flachdächer zulässig.
- (8) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Zum Grillweg und zur Verkehrsfläche, Grundstück Nr.: 299/32 sind Balkone nicht zulässig.
- (2) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Je 75 m² bis 85 m² Wohnnutzfläche ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Obergrenze- oder Untergrenze.
- (2) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen bzw. auf Abstellflächen im Freien (lt. Eintragung im Plan) zu errichten.
- (3) PKW - Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen mit sickerfähiger Oberfläche (Macadam, Rasensteinen, Pflasterung o.ä.), dies gilt nicht für PKW-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- (4) Gilt für die Bauplätze A1, A2, A3 und A4:
Die Tiefgaragen sind aneinander zu bauen (Anbau an der jeweiligen gemeinsamen Grenze von angrenzenden Bauplätzen).
- (5) Je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche bzw. je angefangene 60 m² sonstige Nutzflächen, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Im Bebauungsplan dargestellte Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abweichungen der Lage der im Bauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen, in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat mindestens 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (3) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (4) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Platzflächen, Wege, Tiefgaragenaufgänge u.dgl.) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (5) Bei Bäumen auf Tiefgaragen bzw. Dächern hat die Vegetationsschicht mindestens 1m zu betragen, Mindestdurchmesser 5m.
- (6) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraums von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Geländeänderungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 354,50 (Höhenangabe im Präzisionsnivellement) zulässig. Davon ausgenommen sind Angleichungen des Geländes im Bereich zwischen der Verkehrsfläche, der Erna-Diez-Straße und dem angrenzenden Gelände auf den Bauplätzen A3, A4 und Bauplatz B, kleinflächige Geländeänderungen (Erdschüttungen) zu Terrassen sowie Erdschüttungen für Lärmschutzmaßnahmen.
- (9) Stützmauern aus „Löffelsteinen“ oder großformatigen Steinen sind nicht zulässig.
- (10) Oberflächengestaltung der im Plan eingetragenen Fläche „Platz“:
Großformatige Platten: Beton, Naturstein u. dgl.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeanlagen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, maximale Oberkante 7,00m zulässig.

- (3) Am Bauplatz A1, A4 und B ist je ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 7m zulässig.
- (4) Einfriedungen sind nicht zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kinderbetreuungseinrichtung u. ähnliches) sind Einfriedungen zulässig.
- (5) Lärmschutzmaßnahmen sind jedenfalls zulässig.

Änderungen PLANWERK:

Änderung des Verlaufes des Geh- Radwegs im Bereich zwischen den Bauplätzen A2, A3 und Bauplatz B. Der Geh- und Radwege verläuft nunmehr in gerader Flucht.
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 32.120 m² auf. Derzeit stehen die Grundstücke Nr.: 824/2, 824/3, 299/11, 299/15, alle KG Webling im grundbücherlichen Eigentum der Grillweg 13 GmbH & Co KG.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept
„EINKAUFSZENTREN“



Ausschnitt aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- 4.02 Stadtentwicklungskonzept (derzeit in Auflage):
„ZENTRUM / INDUSTRIE, GEWERBE“

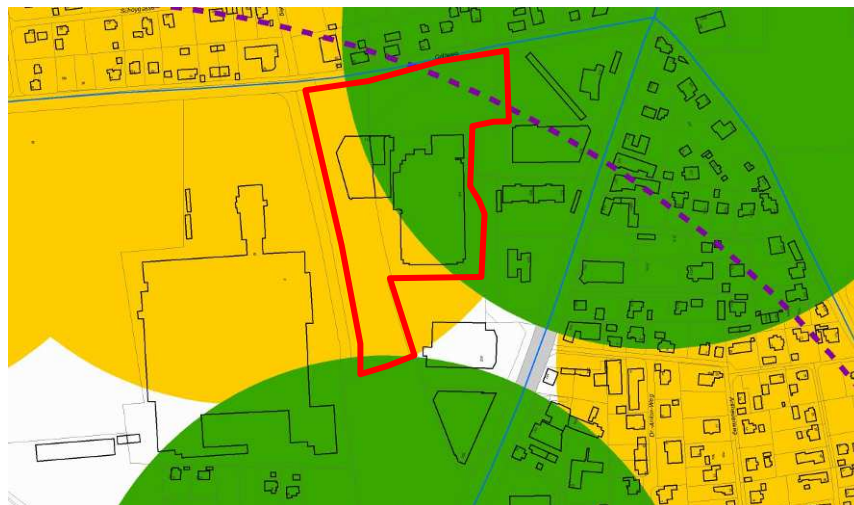


Ausschnitt aus dem 4.02
Stadtentwicklungskonzept

Die gelbe Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

- Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
„Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Grundwasserschongebiet Nr. 2
- Verkehr (Deckplan 3):



Ausschnitt aus dem 4.0
Stadtentwicklungskonzept

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

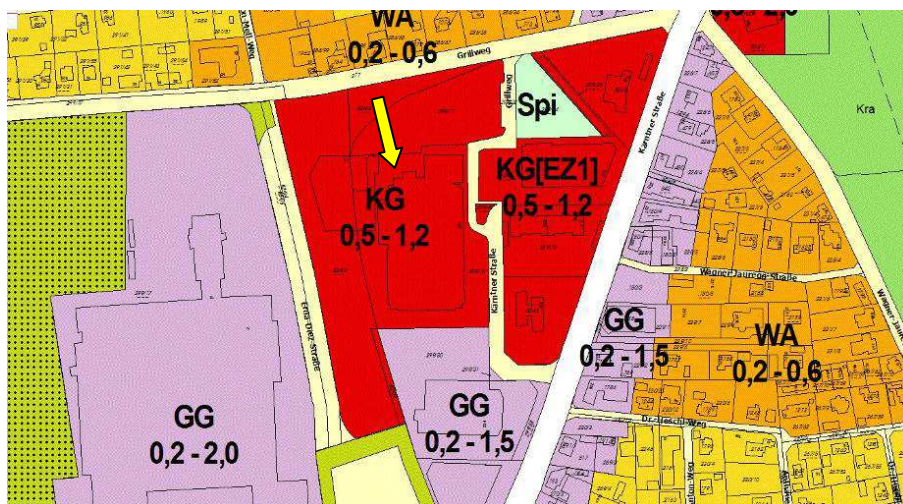
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Kategorie 4:

„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“

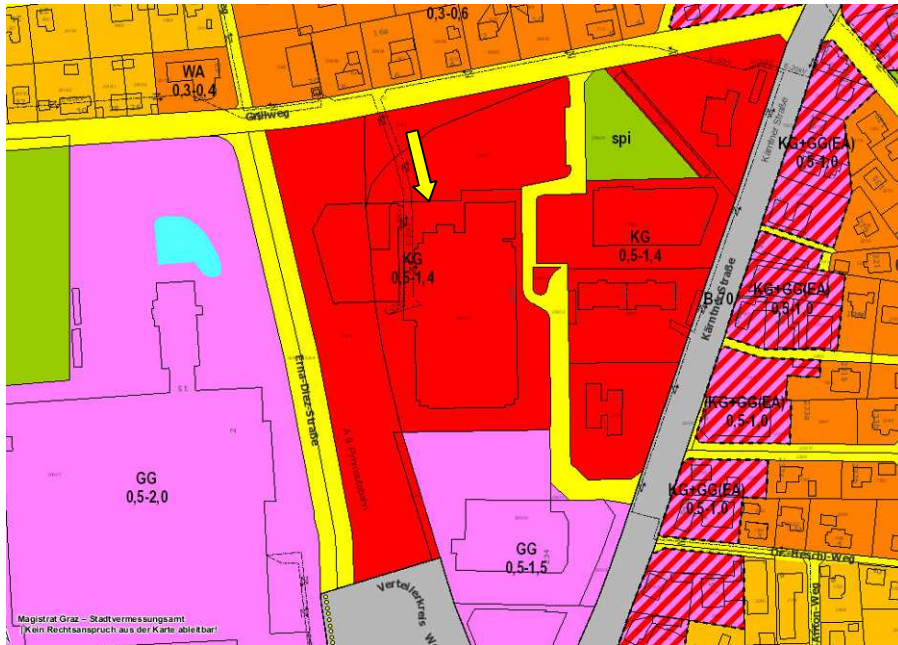
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

- Verkehrslärm (Deckplan 4):
Grillweg: 54 bis 59 dB (LAeq, Nacht)
Kärntner Straße: 64 bis 69 dB (LAeq, Nacht)
 - Einkaufszentren (Deckplan 5):
Kategorie B: Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – maximal 5.000 m²
Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 1.000 m²)
- o Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:
Die Bauplätze liegen gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,2 und gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2. Auflage (GR Beschluss vom 16.06.2016) im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,4 .



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die gelben Pfeile bezeichnen das Planungsgebiet.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan Entwurf-
2. Auflage.

Die gelben Pfeile
bezeichnen das
Planungsgebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

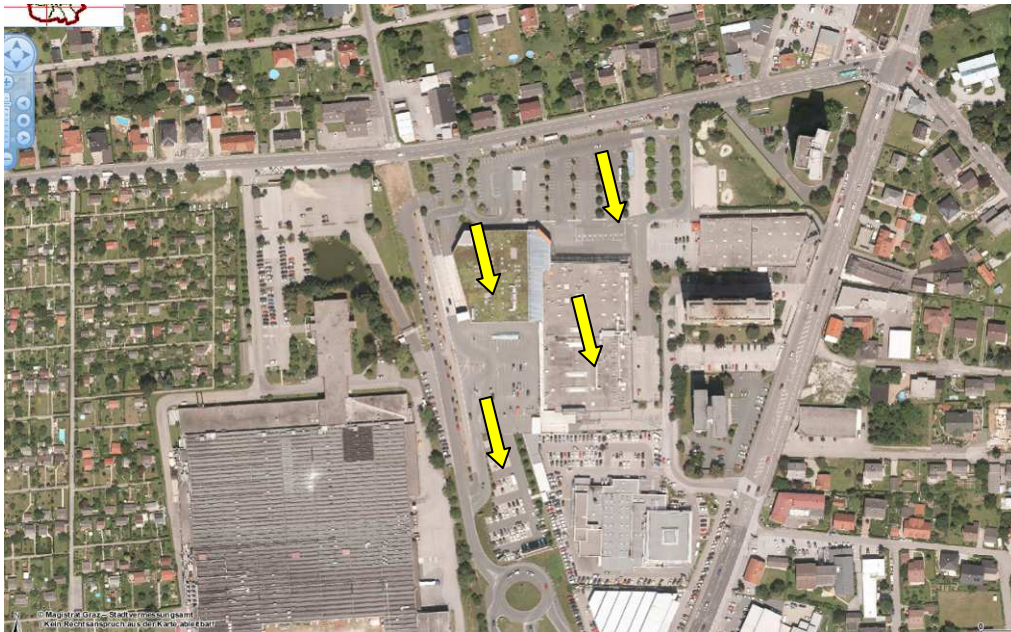
- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
 - (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Nachtstunden – überschritten wird.
- Baulandzonierung (Deckplan 1)
Bebauungsplanpflicht: Für das Planungsgebiet existiert der rechtswirksame 16.05.0 Bebauungsplan und der 16.05.1 Bebauungsplan, 1. Änderung. Der Bebauungsplan stellte den baulichen Rahmen für das Einkaufszentrum „Euroshopping Graz“ dar.
 - Beschränkungen 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.
 - Abwasserentsorgung (Karte 1):
Zentral entsorgt
 - Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet

- Stadtklimaanalyse
Klimatop Zone 23: Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Erwärmung tagsüber, Emission (auch von Kunden und Angestellten/Verkehr)
Planerische Empfehlungen: Begrünung von Parkplätzen, Anschluss an Fernwärme oder Ferngas
- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

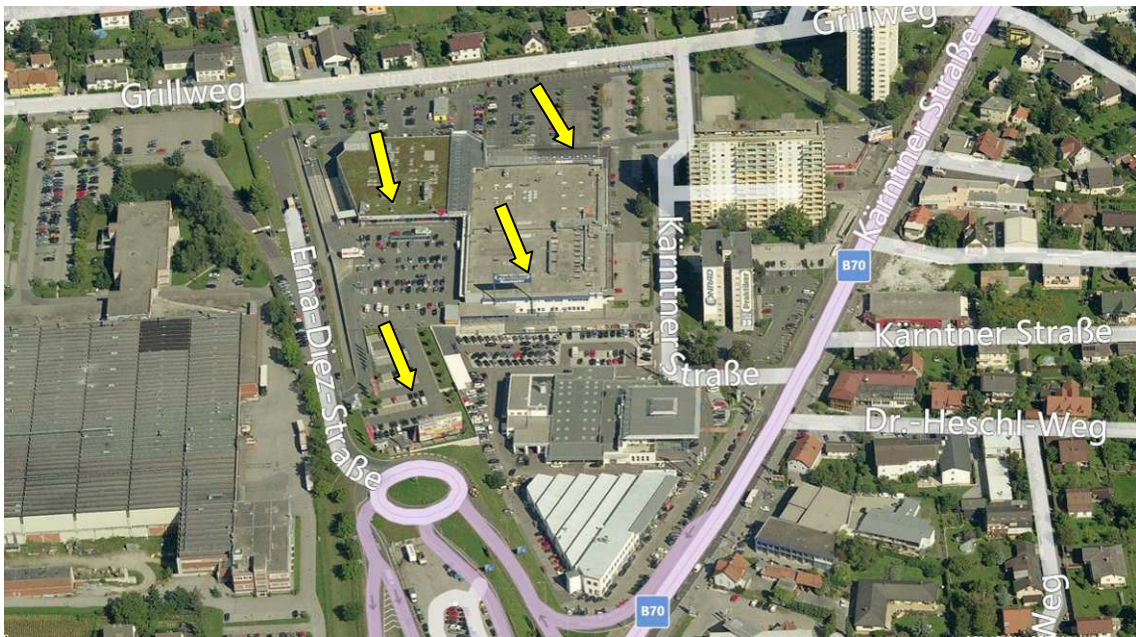
Westen:

Westlich grenzt die Druckerei Wall, MWV Austria GmbH, Erna-Diez-Straße 2, 8053 Graz an. Dieser Industriebau weist eine ca. 9 m hohe Halle mit einem ca. 9.300 m² großen Flachdach auf. Die am Dach befindliche Haustechnikanlagen, Rückkühler und dergleichen stellen für die Nutzungen im Planungsgebiet eine zu lösende Lärmbelastung dar. Hier ist auf Schallgutachten und Berechnungen hinzuweisen.

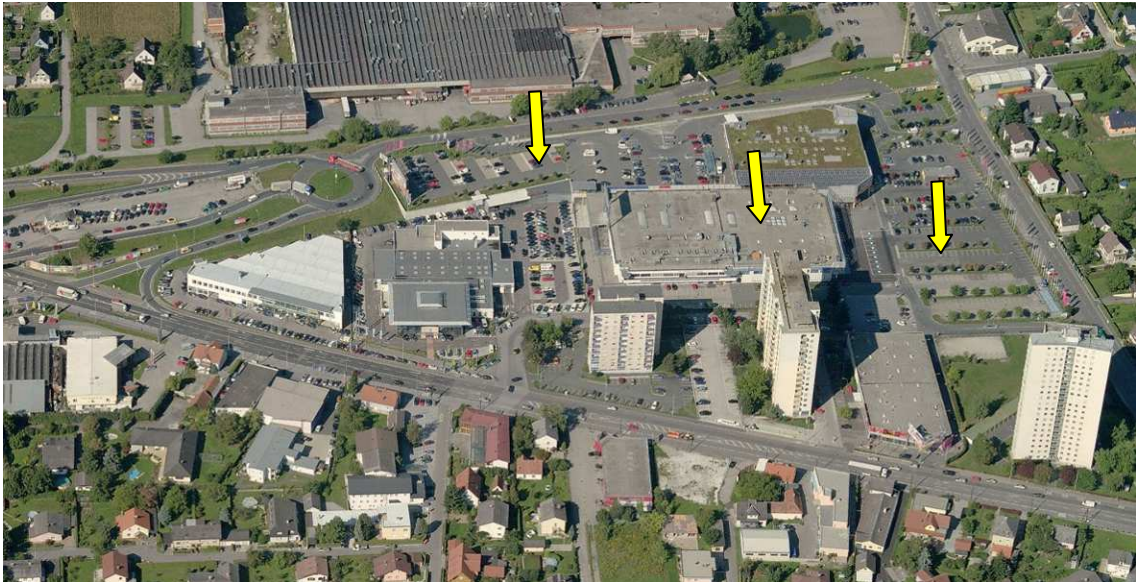


Luftbild 1 (2011):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

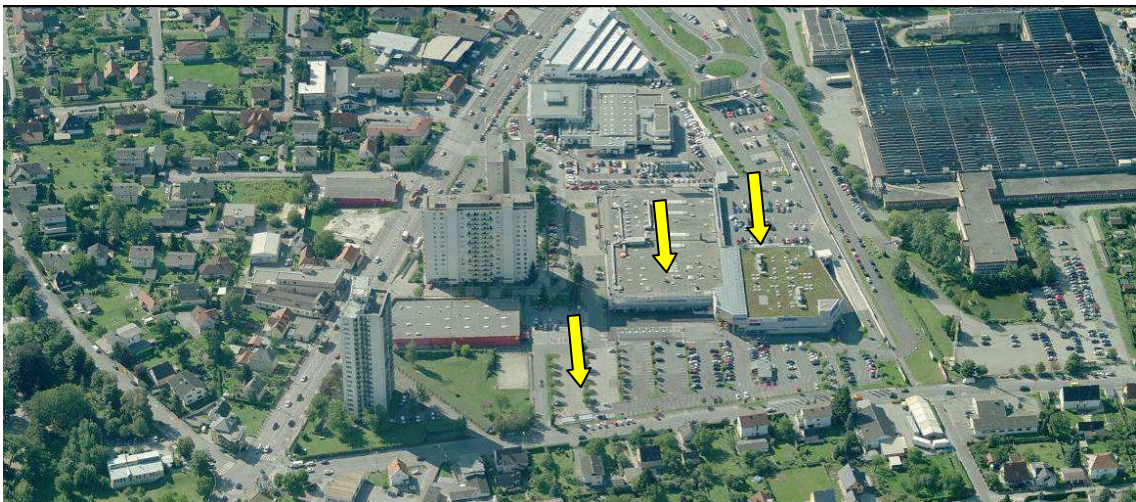
Die gelben Pfeile
bezeichnen das
Planungsgebiet.



Luftbild 2/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in Nord-Richtung



Luftbild 3/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in West-Richtung



Luftbild 4/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in Süd-Richtung

Norden:

Der Grillweg grenzt im Norden an das Planungsgebiet an. Weiter nördlich befinden sich 1- bis 2-geschossige Familienwohnhäuser mit Nebengebäude und intensiv durchgrüntem Gartenanlagen.

Nordosten:

Im Nordosten des Planungsgebietes befindet sich ein ca. 2.650 m² großer, dreiecksförmiger, öffentlich nutzbarer Spielplatz, Gst.: 299/34.

Im Bereich der Kreuzung Kärntner Straße mit Grillweg befindet sich das Wohnhochhaus Kärntner Straße 212, mit 21 Geschossen.

An der Kärntner Straße sind noch die Wohnhausanlagen Nr. 218 und 220 (Gst: 299/13) mit 16 Geschossen und das Wohnhaus Nr. 226 (Gst: 2245) mit 11 Geschossen situiert.

Süden:

Im Süden befindet sich das Autohaus VW der Porsche Inter Auto GmbH & Co, Kärntner Straße 234.

Verkehrsprojekt – Planung: Niveaugleiche Kreuzung Kärntner Straße - A9-Zubringer

Der Weblinger Stumpf stellt in seiner Dammlage und den raumprägenden Brückentragwerken ein Relikt einer bereits vergangenen Verkehrsphilosophie dar. Bei diesem Bauwerk besteht im Zusammenhang mit der gealterten Bausubstanz ein technischer dringender Handlungsbedarf.

Um den raumprägenden Damm und die damit einhergehende städtebaulich suboptimale Situation zu verbessern, wird vorgeschlagen, den bestehenden Damm zur Gänze abzutragen und den *Verteilerkreis Webling* mit einer Rampe an die Kärntnerstraße anzubinden. Ebenso sprechen wirtschaftliche Gründe für diese Maßnahmen.

Es ist die Sanierung des „Weblinger Stumpfes“ durch das vorliegende Einreichprojekt: Landesstraße Nr.: L B70, Packer Straße, Baulos „Weblinger Stumpf“ (straßenrechtliche Genehmigung) im Zusammenhang mit den neuen geplanten Nutzungen im Planungsgebiet des Bebauungsplans positiv zu bewerten und bedeutet eine wesentliche Verbesserung der dortigen verkehrlichen Infrastruktur.

Die diesbezüglichen Arbeitsgruppen des Landes und der Stadt Graz sind in ständigem Kontakt, sodass einer positiv verlaufenden Abwicklung des Projektes entgegen gesehen werden kann. Diese Arbeitsgruppen haben auch die Festlegungen lt. 16.05.2 Bebauungsplan eingesehen und sind diese bereits berücksichtigt worden.

Diese Kreuzungssituation entspricht in etwa einer Gürtelkreuzung. Durch die kompakte Verkehrsführung ist es nun auch möglich das Siedlungsgebiet Trattfelderstraße / Dahlienweg vollwertig an die Kärntnerstraße anzubinden. Auch die Fuß- und Radwegführung kann in nahezu direkter Linie erfolgen.

Teil dieses Projekts ist eine Abstellfläche / park and ride für ca. 250 KFZ-Abstellplätze.

Das Niveau des Kreuzungsbereiches Bereich in der Kärntner Straße weist eine Höhenlage von ca. 352,50 (Präzisionsnivellement) auf.

Ausgehend von dieser Höhenlage ist geplant, diese Verbindung über die Erna-Diez-Straße bis zum Grillweg (Höhenlage bei der Einmündung Erna-Diez-Straße +353,80 m Präzisionsnivellement) in etwa verlaufend auszuführen.

- Topographie

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung leicht nach Süden fallend.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 300 m.

Nächstgelegene Schulen:

VS Jägergrund, Unterer Bründlweg 21, ca. 740 m Entfernung

VS Graz – Neuhart, Kapellenstraße 100, ca. 670 m Entfernung

NMS Jägergrund, Unterer Bründlweg 19, ca. 740 m Entfernung

BG/BRG Klusemannstraße, Klusemannstraße 25, ca. 640 m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

Städtischer Kindergarten Pirchäckerstraße, Pirchäckerstraße 23, ca. 400 m Entfernung

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Grillweg bzw. Kärntner Straße. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius (Buslinie) gegeben.

- Buslinie 32 und 65, Haltestelle Wagner-Jauregg-Straße bzw. Grillweg, ca. 10 Minuten Takt.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“ für den maßgeblichen Bereich des Planungsgebiets: Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Im südwestlichen Teilbereich ist die Kategorie 4:

„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

Der Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz erfolgt über Radrouten ins Tempo 30 km/h Straßennetz (z.B.: Anton-Mell-Weg, Robert-Fuchs-Straße, Trattfelderweg, Grillweg, etc.).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich am Grillweg.

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.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 9 der VO)

Geschlossener Block – grüner, ruhiger Innenhof

Zentrale Idee ist der *geschlossene Block* (Blockrandbebauung) im Bereich der Bauplätze „A1“ bis „A4“ mit einem schallberuhigten und verkehrsfreien Innenhof. Dabei wird ein großzügiger, zusammenhängender und gut nutzbarer Freiraum erzeugt, zu dem sich die Wohnungen hin orientieren können.

Alle Wohnungen profitieren somit von einem vielfältig nutzbaren und großflächigen Grünraum, der im Innenhof angeboten wird. Die Freiflächen der Bauplätze „A1“ bis „A4“ werden zusammengefasst. Die zum Innenhof orientierten Bereiche des Erdgeschosses können mit vielfältigen allgemeinen Nutzungen belegt werden und bilden mit geplanten, leicht erhöht angeordneten Wohnungen die Basis für die Attraktivierung des Hofes.

Der Gebäudekomplex ist in seiner endgültigen Form für eine mögliche, spätere Teilung und stufenweise Realisierung sehr gut geeignet.



Abbildung: Wettbewerb – Siegerprojekt, Arch. Zechner & Zechner ZT GmbH, Wien

Klare Großform mit differenzierter Silhouette

Mit seiner klar gerichteten Außenkante und grundsätzlichen Konfiguration reagiert der *geschlossene Block* auf den großen Maßstab der benachbarten Wohnhochhäuser und stellt dem vertikalen Ausdruck dieser Hochhäuser ein *liegendes Pendant* gegenüber. Die in unterschiedliche Höhen entwickelte Silhouette reagiert also auf die bestehenden Dimensionen der Nachbarbebauungen – niedrig zum Grillweg und höher im Bereich der Wohnhochhäuser an der Kärntner Straße. Der geschlossene Block steigt vom Grillweg von 4 Geschossen auf 10 Geschosse an, wobei der „Hochpunkt“ über dem *Portal* liegt, welches in den Innenhof führt. In weiterer Folge fällt die Gebäudehöhenentwicklung nach Süden hin ab und folgt in etwa der Silhouette der östlich liegenden benachbarten Gebäude.

Hoflage und öffentlicher Quartiersplatz

Für eine ermöglichte, zulässige Wohnnutzung wird die *Introvertiertheit des Blocks* gewählt. An ausgewählten Punkten, sowie an der Ostseite (Portal), sorgen Öffnungen im Erdgeschoß für Durchlässigkeit in den Innenhof. Im Bereich des Hauptzuganges (Ostseite) wird die Öffnung überhöht und kann mehrgeschossig ausgeführt werden. Über den östlichen *Hauptzugang* ist auch der öffentliche „Quartiersplatz“ angebunden. Im Zentrum des neuen Quartiers sollen Handel, Gewerbe und das öffentliche Leben angelagert sein. Der öffentliche „Quartiersplatz“ soll zwischen den einzelnen Freiräumen vermitteln und Sichtbeziehungen zulassen.

Idee des grünen Saums

Im Kontrast zur urbanen Zone des Quartiersplatzes bildet ein geplanter grüner Saum im Westen und Süden ein *natürliches Pendant*, welches einen, mit Bäumen bepflanzten Puffer zu den angrenzenden Verkehrsflächen schafft. Anzustreben ist eine hochwertige Qualität in Hinsicht auf die Grün- und Freiräume. Dies betrifft einerseits die Gestaltung des halböffentlichen Innenhofes, andererseits den „Quartiersplatz“ als städtischen, freien Platz mit hoher Aufenthaltsqualität (Oberflächenqualität, Beleuchtung, Möblierung).

Städtebaulich – baukünstlerischer Aspekt des geschlossenen Blocks

Nach außen scharf geschnitten – an *der Krone porös*

Das Projekt reagiert mit einer Großform auf die Aufgabenstellung, wobei diese Großform sehr differenziert ausgeführt werden kann (sowohl Höhenentwicklung als auch differenzierte Ausformung der Silhouette). Dieser Ansatz erzeugt eine starke Identität, die sehr gut zwischen halböffentlichem, öffentlichem und privatem Grünraum unterscheidet. Die Ausbildung einer gemeinschaftlichen öffentlich nutzbaren EG – Zone im Osten erscheint als sinnvoller Beitrag zum Quartiersgedanken. Der starke städtebauliche Ansatz ist einerseits als kompaktere Gebäudeausformulierung zu sehen, andererseits entsteht Differenziertheit und lebendige Silhouette, gebildet aus Dachterrassen und Penthäusern. Damit erhält dieses Projekt seine Charakteristik.

Bauplatz B:

Mittels einer Grünfläche wird dieser Bauplatz an die südliche Grünfläche des Bauplatzes A3 angebunden. Die städtebauliche Ausrichtung eines maximal 7-geschossigen, einfachen und kompakten Baukörpers reagiert einerseits auf die südwestliche Ecke des geschlossenen Blocks und andererseits auf die südlichen Verkehrsflächen bzw. die Erna-Diez-Straße. Erhöhte Geschosshöhen lassen vielfältige Nutzungen entsprechend der Kategorie „*Kerngebiet*“ wie z.B. Hotel, Gewerbe, Büro u.dgl. zu.

Bebauungsdichteüberschreitung:

In der Frage der festzulegenden Bebauungsdichte bzw. des Flächenbezugs wird ausgeführt: Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes weist für 5 Bauplätze (Bauplätze A1 – A4 bzw. Bauplatz B) in Summe die Gesamtfläche von 32.121m² (Summe der Flächen der Bruttobauplätze) auf. Die in der Verordnung in §3 angeführten Bauplätze werden als Nettoflächen definiert wobei die zur ordnungsgemäßen Verkehrsabwicklung erforderlichen Verkehrsflächen abgezogen sind. Auf die Netto-Bauplatzflächen sind in den folgenden Baubewilligungsverfahren die, in der Verordnung, festgelegten Bebauungsdichtewerte zu beziehen. Die maximal erreichbare Bruttogeschossfläche beträgt gemäß den Festlegungen

des 16.05.2 Bebauungs-planes 48.584m². Daraus ergebe sich im Mittel ein Dichte-Durchschnittswert von 1,51 bezogen auf die Bruttobauplatzfläche des Planungsgebietes. Die Bruttobauplatzflächen, haben im Wesentlichen den, für die „Abwicklung der Infrastruktur“ erforderlichen Flächenbedarf bereit zu stellen. Insofern konnten diese Überlegungen zu einer mäßigen Bebauungsdichte-überschreitung im Wettbewerbsverfahren geprüft, analysiert und im prämierten Ergebnis als Leitprojekt für die Bebauungsplanung gewählt werden. Die maximal mögliche Bruttogeschossfläche von 48.584m², bezogen auf die Summe der Nettoflächen der 5 Bauplätze, in Summe 29.776m², ergibt im Mittel einen Dichte-Durchschnittswert von 1,63. Dem Vorhalt, es handle sich um eine eklatante Bebauungsdichteüberschreitung kann somit entgegengetreten werden.

Angaben zu Bebauungsdichten von Wohnhausanlagen in der unmittelbaren Nachbarschaft:

Es wurden die, durch die Bestandsgebäude konsumierten Bebauungsdichten, der im Osten unmittelbar angrenzenden Wohnhausanlagen berechnet und werden wie folgt bekannt gegeben:

Kärntner Straße 21	Gstk.: . 2243, 299/35	BD ca. 2,10
Kärntner Straße 218 und 220,	Gstk.: .299/13	BD ca. 3,47
Kärntner Straße 226,	Gstk.: .2245	BD ca. 1,53

Es ist somit dargelegt, dass hier, für in der Nachbarschaft befindliche Wohnhausanlagen Bebauungsdichten von 1,53 bis ca. 3,47 konsumiert wurden. Im Vergleich dazu sind die im 16.05.2 festgelegten Bebauungsdichten niedriger, zum Teil wesentlich niedriger angesetzt. Die im Planungsgebiet möglichen Bruttogeschossflächen sind nicht als Werte für „reine Wohnnutzung“ anzusehen, sondern dienen einem (angestrebten) Nutzungsmix, Gewerbe, Dienstleistungseinrichtungen, Büros, Gastronomie u. a, wobei die konkrete Umsetzung dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten bleibt.

Zur Bewältigung der städtebaulich, raumplanerischen Aufgabe wurde ein 2-stufiger Österreichweit offener Wettbewerb 2014/2015 durchgeführt, dessen prämiertes Ergebnis nun in diesem 16.05.2 Bebauungsplan umgesetzt werden soll. Im Zuge des Wettbewerbs wurden Überlegungen zur Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte gegenüber der Ausweisung im Flächenwidmungsplan angestellt, wobei nicht nur nach quantitativen Kriterien vorgegangen worden ist, sondern auch nach Überlegungen hinsichtlich eines „Mehrwert im Sinne öffentlicher Interessen“. Das Ergebnis dieses Wettbewerbs hat gezeigt, dass die Festlegung der Bebauung, städtebaulich gebietsverträglich untergebracht werden kann. Hin-ausgehend über die Entwicklung eines, in das Gebiet „integrierbaren Städtebaus“, waren in dieser Diskussion die Aussagen zu einem hochwertigen Grün- und Freiraumkonzept und zu einer optimierten Unterbringung des ruhenden Verkehrs die entscheidenden Entwurfskriterien.

In der Bebauungsdichteverordnung idGF kann nach § 3 Abs. 1 „*der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert 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, städtebauliche Schwerpunktsetzungen[...]*in Betracht.“

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur - Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, Schulen und Kindergärten befinden sich in einem Nahebereich (siehe dazu auch Angaben im Erläuterungsbericht). Die vorhandene Infrastruktur soll durch die Projektumsetzung noch wesentlich verstärkt werden. Weiters spricht die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 1, mit Innerstädtischer Bedienqualität) sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze fast ausschließlich in Tiefgaragen – siehe §7 der Verordnung zum Bebauungsplan) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichte-überschreitung. Die städtebaulichen Gründe für die Bebauungsdichteüberschreitung liegen für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes vor. Entsprechend der, in der Bebauungsdichteverordnung in §3 (1) angeführten Kriterien, war die Grundlage für eine mäßige Bebauungsdichteüberschreitung zu handhaben.

Die Überschreitung der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Höchstdichte begründet sich neben der gegebenen städtebaulichen Schwerpunktsetzung auch mit der gleichzeitigen Freihaltung für möglichst viel Freiraum am Planungsareal, durch welches der Bebauungsplan auch dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und dem Vorhandensein bzw. der Planung von öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung entspricht.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Es existiert ein Verkehrsgutachten, verfasst vom Planungsbüro IKK Kaufmann-Kribernegg ZT-GmbH, welches nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben wird:

Für den Kreuzungsbereich Kärntner Straße/Grillweg werden Veränderungen bzw. Verbesserungen angestrebt. Es soll das Konzept für den Ausbau der Kreuzung des Landes Steiermark umgesetzt werden.

Darüber hinausgehend ist das, für die Sanierung des „*Weblinger Stumpfes*“ vorliegende Einreichprojekt: Landesstraße Nr.: L B70, Packer Straße, Baulos „*Webliger Stumpf*“ (straßenrechtliche Genehmigung) im Zusammenhang mit den neuen geplanten Nutzungen im Bebauungsplan positiv zu bewerten und bedeutet eine wesentliche Verbesserung der dortigen verkehrlichen Infrastruktur.

Seitens der Verkehrsplanung wurden für das gegenständliche Areal Regelungen getroffen: Im Kreuzungsbereich Kärntnerstraße mit dem Grillweg befinden sich die Haltestellen für die öffentlichen städtischen Buslinien 32 und 65. Grundsätzlich weist das Areal somit eine direkte ÖV-Anbindung an das Zentrum von Graz und an die Nahverkehrsknoten Puntigam und Don Bosco auf. Bei der vorgesehenen Zunahme an Wohnbevölkerung in diesem Bereich ist eine Verdichtung des ÖV-Angebotes anzustreben.

Mobilitätsvertrag:

Zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der neuen Nutzungen und ihres Umfeldes wurde ein Mobilitätsvertrag zwischen dem Grundeigentümern und der Stadt Graz abgeschlossen.

KFZ - Stellplatzschlüssel:

Für den Bebauungsplan ist ein Stellplatzschlüssel von 1 PKW-Abstellplatz je 75 m² – 85 m² Nutzfläche Wohnen vorzusehen. Diese Werte sind als Obergrenze- als auch als Untergrenze zu sehen. Die sich ergebende Anzahl von PKW-Abstellplätzen inkludiert auch die Besucherabstellplätze. Für alle weiteren Nutzungen ist der Stellplatzschlüssel laut Baugesetz heranzuziehen. Die PKW-Abstellplätze sind hauptsächlich in Tiefgaragen herzustellen.

Fahrradstellplatzschlüssel:

Es ist je 1 Abstellplatz je 30 m² Wohnnutzfläche oder 1 Abstellplatz je 60 m² sonstige Nutzfläche (andere Nutzungen außer Wohnen) zu errichten. Radabstellplätze für die Bewohner, sind fahrend erreichbar, witterungsgeschützt, diebstahlgeschützt und in der Nähe der Zugänge anzuordnen.

Zu/Ausfahrten zum Planungsareal und zu den Tiefgaragen:

Für das gegenständliche Areal (Bauplätze A1 bis A4) sind 4 Zu- bzw. Ausfahrten festgelegt. Da absehbar ist, dass die Kärntnerstraße künftig 4-streifig geführt werden soll, kann die Anbindung an die Kärntnerstraße, abseits der VLSA (Verkehrslichtsignalanlage) erfolgen. Für die Anbindungen des Areals an den Grillweg ist ein Nachweis vorzulegen, dass die erforderliche Leistungsfähigkeit gegeben ist und nicht im Rückstaubereich der Kreuzung mit der Kärntnerstraße gelangt. Für die Anbindung vom Süden vom derzeitigen Autobahnstumpf soll die vorgesehene Änderung vom Land Steiermark berücksichtigt werden und damit auf das Niveau der Kärntnerstraße höhenmäßig Bezug genommen werden. Die Tiefgaragen der Bauplätze „A1“ bis „A4“ sind *bauplatzübergreifend* (im Sinne von zusammenhängend) herzustellen.

Bei der Konzipierung der Bebauung und der Tiefgarage soll berücksichtigt werden, dass von allen Teilabschnitten alle Zu- bzw. Ausfahrten der Bauplätze A1 bis A4 intern benutzt werden können, um Umwegfahrten bei der Erreichbarkeit des Areals möglichst zu reduzieren.

Geh- und Radweg:

An der Westseite des Areals ist eine Geh-Radwegverbindung vom Grillweg bis zur Kärntnerstraße vorzusehen, um das Geh-Radwegnetz zu schließen (Lage außerhalb des Planungsgebietes, im öffentlichen Gut der Erna-Diez-Straße).

An der Südseite des Grillweges ist eine Gehwegverbreiterung herzustellen (öffentliches Gut, Fläche ca. 164 m²)

Zwischen den Bauplätzen „A2“, „A3“ und Bauplatz „B“ ist ein Gehradweg (Ost – West verlaufend) herzustellen (Regelung mittels Servitut ist vereinbart).

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Das „Grüne Herz“ des Hofes ist eine großzügige parkähnliche Freifläche. Sie bildet die atmosphärische Mitte des Hofes. Dachgärten, erhöht angelegte Terrassen und Balkone der umliegenden Gebäude können zum Hof ausgerichtet werden. Hier können auch die wohnungsnahen Kinderspielflächen angeordnet werden. Die Wegstruktur soll sich an die wichtigsten Hauptverbindungen zwischen den Öffnungen im Gebäudekomplex und der Freiraumnutzung orientieren.

Die Gebäude werden von einer Grünzone, östlich, entlang der Erna-Diez-Straße umgeben. Die Bäume dieser Grünverbindung schaffen eine intensiv bepflanzte Fläche aus *mittel- bis großkronigen* Bäumen.

Der öffentliche „Quartiersplatz“ bildet das lokale Zentrum, an dem das öffentliche Leben angelagert ist. Geschäfte, Gastgärten, Verweilzonen, die bestehenden benachbarten Spiel- und Freiflächen (Gstk.: 299/34), Zufahrten und die erforderlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen sollen in die Platzstruktur eingebunden und zu einer räumlichen Einheit verwoben werden. Der qualitätsvollen Oberflächengestaltung im Bereich des Platzes kommt besondere Bedeutung zu.

Im weiteren wird auf die Festlegungen des §8 der Verordnung: Freiflächen, Grüngestaltung, hingewiesen.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu § 10 der VO)

- Der 16.05.2 Bebauungsplan „Grillweg - Erna-Diez-Straße“, 2. Änderung, 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 gefertigt