

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Friedrich Schenn
Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn:.....

GZ: A14_062901_2014_19

Graz, 22.10.2015

05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße - Feldgasse“ V. Bez., KG 63105 Gries

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

Nach Durchführung eines Gutachterverfahrens ersucht die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft Steiermark GesmbH als Eigentümerin der Liegenschaft 1235/1, KG 63105 Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 26.421m² auf.

Der Bauplatz liegt gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ Nr. 11.03 mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,8. Ca. 2.700m² sind als Verkehrsfläche ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bei Erstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Vorplanungen vor:

- Stellungnahme Abteilung für Verkehrsplanung - Wettbewerbsgrundlagen
- Verkehrsgutachten ZIS+P Verkehrsplanung – Sammer&Partner Ziviltechnikergesellschaft m.b.H - Wettbewerbsgrundlagen
- Immissionstechnische Stellungnahme – Schall Dr. Pfeiler GmbH; Wettbewerbsgrundlage;
 - Schalltechnisches Gutachten über die Beurteilung der Reflexionseinflüsse durch die geplante Wohnbebauung im Bereich der östlichen Nachbarbarschaft infolge des vorherrschenden Straßenverkehrs sowie des ÖBB-Schienenverkehrs“, Verfasser: Dr. Pfeiler GmbH
- Wettbewerbsgrundlagen mit überarbeitetem Baukonzept Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH
- Geotechnisches Gutachten, DI Dr.techn. Prodingner

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Wettbewerbsergebnisses, inklusive der Überarbeitung durch das Büro Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH, durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz für den Bereich:

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte

(1) Vorrangige Wohnnutzung.

(2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.

(3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.

(5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.

(6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.

(8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 22.04.2015 über die beabsichtigte Auflage des 05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße - Feldgasse“ Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 06. Mai 2015.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom Donnerstag 07.05.2015 bis Donnerstag, dem 02.07.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 27. Mai 2015 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflage vom 07.05.2015 bis 02.07.2015 langten 13 Einwendungen davon 2 Einwendungen mit Unterschriftenlisten im Stadtplanungsamt ein.

Städtebau

1. Einwendung zur Bebauungsdichteüberschreitung:

Einwendungsbehandlung:

Nach § 3 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung kann der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen überschritten werden. Es sind in der Frage der Bebauungsdichteüberschreitung, Fragen der Verkehrserschließung, insbesondere auch die Vorsorge für den ruhenden Verkehr bzw. die Versorgung durch öffentliche Einrichtungen in Betracht zu ziehen. Städtebauliche Gründe für eine Bebauungsdichteerhöhung liegen auch im Setzen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltungskonzept bzw. überarbeitete Gestaltungskonzept wurde in einem aufwendigen städtebaulichen Wettbewerbsverfahren gefunden um ein angemessenes Gesamtkonzept mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Freiraum erarbeitet. Der Gebietsbereich verfügt über eine gute Infrastruktur (Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Schulen und Kindergärten) im nahen Umfeld. Diese Infrastruktur soll im Planungsgebiet durch die Errichtung eines Kindergartens, betreutes Wohnen, Geschäftsnutzung u. dgl. (siehe Eintragungen im Plan, gelbe Signatur – Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss) auch gestärkt werden bzw. wird dies, den jetzigen und künftigen Bewohnern dieses Bereiches zur Verfügung stehen. Eine ausreichende Qualität der öffentlichen Verkehrserschließungen ist gegeben. Die Festlegung der Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung des „ruhenden Verkehrs“ ist hierzu ein weiterer wichtiger Aspekt, der in der Bebauungsdichteverordnung als wesentliches Kriterium enthalten ist. Die vorliegenden Gründe entsprechen den in der Bebauungsdichteverordnung angeführten Kriterien und sind nachweislich geeignet, die Bebauungsdichteüberschreitung zu begründen. Damit wird auch dem Einwand, es lägen Gründe vor, die Bebauungsdichte im Bebauungsplanungsgebiet zu reduzieren zu widersprechen sein, weil die raumplanerische Intention hier ein „Allgemeines Wohngebiet“ baulich umzusetzen bzw. eine entsprechende Siedlungsqualität zu entwickeln, den vorliegenden rechtlichen Grundlagen entspricht. Die Stadt Graz hat die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs gefordert und bekennt sich zu dem, aus den Verfahren hervorgegangenen Ergebnis. Die Thematik einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung wurde in den Verfahren bearbeitet, entwickelt und ist in seiner Gesamtkonzeption nachvollziehbar.

Angestrebt wird eine Siedlungsqualität mit einem Zusammenspiel von Dichte und Freiräumen, Nutzungsvielfalt und Einrichtungen zur Versorgung im Alltag.

Die abzutretenden Flächen des Grundstücks 1235/1 KG Gries als öffentliches Gut liegen entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan zum Großteil im Bereich von ausgewiesenen Verkehrsflächen bzw. im Ausmaß von ca. 280m² im Bereich von Bauland an der Feldgasse. Die diesbezügliche Flächenbilanz ist im Wesentlichen als Information zu sehen.

Hinsichtlich der Begründung für die Bebauungsdichteüberschreitung ist nach den in der Bebauungsdichteverordnung enthaltenen Kriterien vorzugehen.

Im Weiteren, wird auch der öffentliche Raum der Alten-Post-Straße und Feldgasse ausgebaut werden, wobei auch großzügige mit Bäumen bepflanzte Grünstreifen (Breiten ca. 3,50 m bis 6 m) hergestellt werden und somit ein Straßenraum mit hoher Aufenthaltsqualität vorhanden sein wird.

Hinweis:

Für die im Text zum 4.0 Flächenwidmungsplan angegebene Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,2 für dieses Aufschließungsgebiet, hier als *Aufschließungsgebiet V.01* benannt, wird angemerkt, dass diese Angabe in der kommenden ersten Anhörung zum 4.0 Flächenwidmungsplan korrigiert werden wird. Für die weiteren Verfahren gilt die Regelung der verordneten, höchstzulässigen Bebauungsdichte in diesem Bebauungsplanverfahren.

2. Einwendung - Reduzierung der Geschossanzahl:

Einwendungsbehandlung:

Die in der Einwendung gewünschte Reduzierung der Geschossanzahl, in Analogie zur umgebenden Siedlungsstruktur, vornehmlich Bezug nehmend auf die ein – bzw. zweigeschossigen Familienwohnhausstrukturen, kann nicht entsprochen werden. Mit der Bebauungstypologie des Kleinhauses, kann keine Bebauung im Sinne der Ausweisung im Flächenwidmungsplan, als „Allgemeines Wohngebiet“ errichtet werden. Der im Wettbewerb entwickelten städtebaulichen Schwerpunktsetzung könnte hiermit keinesfalls, auch nicht annäherungsweise entsprochen werden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen und Begründungen zur Frage, der Bebauungsdichteüberschreitung verwiesen.

3. Einwendung - gewünschte Reduzierung der Geschossanzahl auf maximal 3 Geschosse:

Einwendungsbehandlung:

Die apodiktische Forderung entbehrt einer realistischen Sichtweise. So ist der Gebäudetypus des 3geschossigen Baukörpers in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit der raumplanerischen Tendenz, Verdichtungen für hauptsächliche Wohnnutzung vorzunehmen, kein probater Städtebau (weil unwirtschaftlich und Boden vergeudend). Hier ist wiederum auf das Wettbewerbsergebnis und die rechtlichen Rahmenbedingungen inkludierend die Bebauungsdichteverordnung hinzuweisen.

4. Einwendung zur Frage des Ortsbildes:

Einwendungsbehandlung zu:

„Die im Bebauungsplan festgelegten *Hochhäuser* wären in einer derart homogenen Umgebung nicht geeignet, dem Straßenbild zu entsprechen“:

Festzustellen ist, dass im umgebenden Bereich, im Flächenwidmungsplan verschiedene Baugebietskategorien und verschieden hohe Bebauungsdichtehöchstwerte festgelegt sind:

„*Reine Wohngebiet*“ mit Bebauungsdichten bis höchstens 0,6 bzw.

„*Gewerbegebiet*“ mit einer Bebauungsdichte bis höchstens 1,5 beidseitig der Kärntner Straße.

Dementsprechend haben sich auch differente Gebäudetypologien in den jeweiligen Gebietskategorien entwickelt bzw. werden weiterhin zu entwickeln sein.

Insbesondere ist hier auf das „*Allgemeine Wohngebiet – Aufschließungsgebiet*“ mit der Bebauungsdichte 0,2 bis 0,8 gemäß der Ausweisung des Flächenwidmungsplanes hinzuweisen.

Allein diese Ausweisung zeigt die raumplanerische Intention der Herstellung einer hauptsächlichen Wohnnutzung im Sinne eines „*Wohngebietes mittlerer Dichte*“. Nun war hier eine entsprechend Gebäudetypologie gemäß dieser, aus dem Flächenwidmungsplan, vorgegebenen Aufgabe zu finden. Dazu wurde ein aufwendiges städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Durch die gewählte städtebauliche Position, inklusive aller städtebaulichen Parameter, wie auch der Festsetzung der höchstzulässigen Bebauungsdichte, den festgelegten Freiflächen bzw. auch durch die Neugestaltung der Alten Poststraße wird eine Art „*Quartierbildende Gestaltung*“ angestrebt, und zu einem attraktiven Ortsbild führen.

Der Wunsch ein „homogenes Orts- und Straßenbild“ zu manifestieren würde in letzter Konsequenz zu, sich beidseitig der Straße widerspiegelnden Gebäudetypologien und Bauvolumina führen und schlussendlich (da Abweichungen von einander nicht gewünscht sind) zu einer einheitlichen, undifferenzierten Bauform führen. Diese städtebauliche These ist in keiner lebendigen, sich baukulturell bemühenen Stadt ablesbar und kann nicht als Ziel und Orientierung herangezogen werden. Wechselnde Höhen und differente Bauvolumina schließen ein „attraktives Orts- und Straßenbild“ per se nicht aus.

Im Übrigen wurden im Planungsgebiet keine Gebäude als „Hochhäuser“ festgelegt.

Hochhaus: bedeutet Fußbodenoberkante des letzten Geschosses liegt höher als 22 m über dem Höhenbezugspunkt. Im Bebauungsplan wurden Festlegungen getroffen, welche für das folgende Baubewilligungsverfahren die Basis einer, dem Straßen/Ortsbild gerechten Baumsetzung bilden.

5. Einwendung - anzustrebender Innenhofcharakter:

Einwendungsbehandlung:

Es wird in der Frage der Anordnung der Baukörper auf ein durchgeführtes Wettbewerbsverfahren bzw. eine Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses hingewiesen und somit ist der apodiktische Zuruf – mit den Baukörpern einen Innenhofcharakter entstehen zu lassen obsolet.

Die Stadt Graz hat die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs gefordert und bekennt sich zu dem, aus den Verfahren hervorgegangenen Ergebnis. Die Thematik einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung wurde in den Verfahren bearbeitet, entwickelt und ist in seiner Gesamtkonzeption nachvollziehbar. Angestrebt wird eine Siedlungsqualität mit einem Zusammenspiel von Dichte und Freiräumen, Nutzungsvielfalt und Einrichtungen zur Versorgung im Alltag. Die Freiflächen im Bebauungsplan können von den Bewohnern adäquat benutzt werden.

6. Einwendung - Wunsch der Verschiebung von Baugrenzlinien:

Einwendungsbehandlung:

Warum die Baugrenzlinie im Osten an die Grundgrenze zur Bahn und im Westen parallel zur Alten Poststraße verschoben werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Eine Verschiebung der Baugrenzlinien im Osten würde der gewählten Bauweise, hier offene Bauweise, widersprechen bzw. würde somit teilweise der „Bauverbotsbereich“ (nach dem Eisenbahngesetz) überschritten werden.

Die Einwendungsmöglichkeit zum Bebauungsplan soll nicht, im Sinne eines Bebauungsplan-Gegenentwurfes missverstanden werden. Die Beschäftigung mit Optimierungen zu Städtebaulösungen und Verkehrslösungen erfolgte schon im Wettbewerbsverfahren und erfolgt auch im Bebauungsplanverfahren.

7. Einwendung zur Frage - Bebauungsplan zur geordneten Siedlungsentwicklung:

Einwendungsbehandlung:

Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke:

Unter dem Begriff „geordnete Siedlungsentwicklung“ ist das Bebauungsplanverfahren seinem Wesen nach zu verstehen, welches den Städtebau, verkehrliche Regelungen und die Freiflächen festlegt.

Das Planungsgebiet weist eine Fläche von ca. 26.400m² auf, die bebaubaren Flächen sind im Plan eingetragen (Baugrenzlinien umgrenzen diese Bereiche) womit die, dem Baubewilligungsverfahren vorgeprägte „Siedlungsentwicklung“ festgelegt ist. Einer Teilung zu

zweckmäßig gestalteten Grundstücken, unbenommen des dargelegten Gestaltungskonzeptes steht nichts im Wege.

8. Einwendung – behaupteter Widerspruch zu den Grundsätzen im 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Einwendungsbehandlung:

Der angeführte Widerspruch zu den Grundsätzen:

3. Grundsatz – „Graz stellt ein ausgewogenes Gesamtsystem dar“

5. Grundsatz – „Graz bietet attraktive Lebensbedingungen im gesamten Stadtgebiet“

6. Grundsatz – „Graz bekennt sich zu einem qualitativem Wachstum“ wird ausgeführt:

Diese sind generelle Grundsätze und sind auch als solche Grundsätze (so weit als möglich) in nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen. Bei Betrachtung der Entwicklung des 05.25.0 Bebauungsplanes in Bezug auf diesem Stadtraum ist jedenfalls festzuhalten, dass zur Auffindung des Gestaltungskonzeptes ein aufwendiges Wettbewerbsverfahren durchgeführt worden ist, wo unter einer Fülle von vorgeschlagenen Bebauungsmöglichkeiten eine städtebaulich – verkehrlich optimierte Lösung gefunden wurde. Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht. Schallschutzfragen wurden im Wettbewerbsverfahren und Bebauungsplanverfahren thematisiert und hierfür im Rahmen dieser Verfahren Lösungen gefunden. Angestrebt wird eine Siedlungsqualität mit einem Zusammenspiel von Dichte und Freiräumen, Nutzungsvielfalt und Einrichtungen zur Versorgung im Alltag. Im Weiteren, wird auch der öffentliche Raum der Alten-Post-Straße und Feldgasse ausgebaut werden, wobei auch großzügige mit Bäumen bepflanzte Grünstreifen (Breiten ca. 3,50 m bis 6 m) hergestellt werden und somit ein Straßenraum mit hoher Aufenthaltsqualität vorhanden sein wird. In Summe wurde dargelegt, dass dieses Projekt auch entsprechend dieser „generellen Grundsätze“ geformt worden ist und kann also nicht die hier angestrebte Siedlungsqualität per se als den oben angeführten Grundsätzen widersprechend bezeichnet werden.

9. Einwendung Einflugschneise nicht berücksichtigt:

Einwendungsbehandlung:

Die im Flächenwidmungsplan eingetragene *Einflugschneise*, respektive „Sicherheitszone Flughafen Thalerhof“ ist in Verordnungsplänen ersichtlich zu machen, bedarf jedoch keiner Begutachtung im Bebauungsplanverfahren.

10. Einwendung Grundabtretung:

Einwendungsbehandlung:

Beim Grundstück Grst.Nr 1234/5, Alte Poststraße 273 soll keine Abtretung zu öffentlichem Gut erfolgen:

Die angeführte Grundstücksnummer 1234/5 der Liegenschaft Alte Poststraße 273 liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes und es wird keine Regelung dazu von diesem Bebauungsplan getroffen. Der Hinweis einer gesonderten Einwendung zu diesem Grundstück gegen die Ausweisung als Verkehrsfläche im, 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf wird in diesem Verfahren zu behandeln sein. Eine ebenso in der Einwendung angeführte Grundstücksnummer 1234/23 betrifft die Fläche des Wohnhauses und wäre keinesfalls von einer Abtretung betroffen.

Grünraum

1. Einwendung Plandarstellung Baumstandorte:

Einwendungsbehandlung:

Bei mindestens 30% der Fläche muss gewachsener Boden vorherrschen:

Zur Frage der Definition der Bereiche von Baumpflanzungen wird auf die Eintragungen von Neupflanzungen im Plan hingewiesen und sind diese in den kommenden Verfahren umzusetzen (siehe Legende im Plan: Baumstandorte: ungefähre Lage)

Ein Widerspruch zu den „Freiraumplanerischen Standards“ kann nicht argumentiert werden. Die „Freiraumplanerischen Standards“ sind im Wesentlichen eine Entscheidungsgrundlage im Abwägungsprozess und es steht der Raumordnungsbehörde zu, entsprechend der Planungsaufgabe die dafür wesentlichen Freiflächenstandards einzusetzen. Wobei nicht davon ausgegangen werden kann, dass der Sinn dieser Anwendung darin besteht, sämtliche Inhalte, welche in den „Freiraumplanerischen Standards“ enthalten sind, in jedem Bebauungsplan einzutragen. Im Übrigen weist dieser Bebauungsplan großzügigste Freiflächen und eine ausreichende Anzahl von Baumpflanzungen und Festsetzungen in der Verordnung auf. Der Bebauungsgrad / die von den Baugrenzl原因en umfassten Bereiche betragen hier 0,306 womit der angesprochene „Erdkörper“ im Ausmaß von 30% der Bauplatzfläche erreichbar sein wird.

2. Einwendung Baumbepflanzung entlang der Feldgasse:

Einwendungsbehandlung:

Baumpflanzungen nahe und entlang der Feldgasse werden auf dem privaten Grundstück im Plan (Beschlussfassung) eingetragen.

3. Einwendung „Siedlungsöffentliche Grünfläche“:

Einwendungsbehandlung:

Im Plan wird eine „siedlungsöffentliche Grünfläche“ eingetragen.

4. Einwendung zu neuen Grün- und Freiflächen:

Einwendungsbehandlung:

Im Plan wird eine „Siedlungsöffentliche Grünfläche“ im Ausmaß von ca. 4.250m² eingetragen. Die Erd überdeckte Fläche der Gebäude beträgt ca. 0,306 der Bauplatzfläche (die Berechnung erfolgte ausgehend von den oberirdisch zur Bebauung vorgesehenen Flächen). Anhand dieses vergleichsweise geringen Bebauungsgrades ist klargelegt, dass der vorliegende Bebauungsplan einen überaus großzügigen Freiraum sichert und ein solcher auch umzusetzen sein wird.

5. Einwendung zur Frage Umgang mit den Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz:

Einwendungsbehandlung:

Hinzuweisen ist, dass der Bebauungsplan großzügige Freiflächen mit Baumpflanzungen enthält und sich die hierfür wesentlichen „Freiraumplanerische Standards“ in der Verordnung zum 05.25.0 Bebauungsplan ausreichend wiederfinden.

6. Einwendung Öffentlicher Quartierspark:

Einwendungsbehandlung:

Mindestens 25% des Bauplatzes sollen als öffentlicher qualitätsvoller Quartierspark zur Verfügung stehen:

Der Erwerb von Grundflächen für die Öffentlichkeit bzw. die Herstellung öffentlicher Parkanlagen ist eine wesentliche öffentliche Aufgabe im Sinne des Gemeinwohls. Dieses Ziel ist nur unter Einsatz finanzieller Mittel und Ressourcen möglich. Zur Umsetzung dieses Wunsches bestehen für diesen 05.25.0 Bebauungsplan keine rechtlichen Grundlagen und kann daher diesem Wunsch nicht nachgekommen werden.

Die Aufforderung, im Rahmen dieses Bebauungsplanes einen öffentlichen Park im Rahmen der rechtlichen Gegebenheiten zwingend umzusetzen, würde (wissentlich oder unwissentlich) einen Verstoß gegen das Grundrecht auf Schutz des Eigentums darstellen und wäre somit ein unzulässiger Eingriff gegenüber diesem Grundrecht.

Schallschutz / Luftgüte

1. Einwendung Lärmschutzmaßnahmen:

Einwendungsbehandlung:

Festgehalten wird, dass das im Osten des Bebauungsplangebietes festgesetzte, langgestreckte Gebäude parallel zur Trasse der Eisenbahn (Form eines sogenannten baulichen „Längsriegels“) jedenfalls einen maßgeblichen Schallschutz in Richtung Westen erzeugen wird. bzw. eine Verbesserung der Lärmsituation, herrührend vom Bahnlärm, bewirken wird. Zu grundsätzlichen Überlegungen wurde sowohl im Wettbewerbsverfahren als auch im Bebauungsplanverfahren ein Experte für Akustik – Bauphysik – Fassadentechnik – Immissionsschutz einbezogen (Dr. Pfeiler GmbH).

Es wurden auch Auswirkungen von Reflexionen sowohl in der Ist-Situation, als auch für die künftige Situation durch Ausbreitungsberechnungen ermittelt:

Es wird auf das Gutachten hingewiesen:

„Schalltechnisches Gutachten über die Beurteilung der Reflexionseinflüsse durch die geplante Wohnbebauung im Bereich der östlichen Nachbarschaft infolge des vorherrschenden Straßenverkehrs sowie des ÖBB-Schienenverkehrs“, Verfasser Dr. Pfeiler GmbH.

Auf Grund der geringfügigen Schallpegelerhöhungen im Nachtzeitraum durch Reflexionen in der Größenordnung von +0,1 dB bis max. +0,8 dB sind im maßgebenden östlichen Nachbarschaftsbereich, im Bereich der Wohnhäuser Adalbert-Stifter-Gasse keine relevanten Rückwirkungen hinsichtlich Schall zu erwarten.

Schallpegelerhöhungen bis 1 dB sind von normal empfindlichen Menschen nicht wahrnehmbar bzw. liegen diese im Bereich der Mess- und Berechnungstoleranz und sind nicht als Erhöhung oder Veränderung zu bewerten.

Etwaige Öffnungen zwischen den Baukörpern entlang der Bahnstrecke sollen ab dem 1. OG nach oben hin geschlossen – die Durchgangsmöglichkeit im, EG erhalten bleiben.

Resümee im Gutachten:

„Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Errichtung der geplanten Wohnbebauung“ auf Gstk.: 1235/1, KG Gries“.

2. Einwendung Schallreflexionen:

Einwendungsbehandlung:

Dem Wunsch, vor Beschluss des Bebauungsplanes einen „unabhängigen Akustiker“ durch die Stadt zu beauftragen und anhand konkreter Messungen vor und nach der Bauführung für die Adalbert-Stifter-Gasse und die Wiederholung dieser Messung nach Abschluss des Ausbaues der *Koralmbahn* nachzukommen, kann nicht beigetreten werden.

Dem weiteren, geäußerten Wunsch, mit dem Projektwerber eine Vereinbarung zu treffen, wonach, die Bauweise zu verantwortende, gutachterlich festgestellte Emissionsüberschreitungen Pönalzahlungen in solcher Höhe nach sich ziehen würde, dass die Mitglieder dieser Interessensgemeinschaft in der Lage wären, erforderliche Lärmschutzmaßnahmen aus Eigenem nachzurüsten zu können, kann seitens der Stadt Graz nicht nachgekommen werden. Dieser Wunsch wäre an den Projektwerber zu richten. Privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Mitgliedern dieser Interessensgemeinschaft und dem Projektwerber können die Tätigkeit der Raumordnungsbehörde, welche nach den gesetzlichen Grundlagen, insbesondere nach dem Raumordnungsgesetz und dem Stmk. Baugesetz vorzugehen haben, nicht berühren.

Anhand von Messungen bzw. Rechenansätze wird im Bebauungsplanverfahren auf Lärmschutzfragen eingegangen. Erst bei Vorliegen konkreter Einreichunterlagen kann der jeweilige Lärmschutz im Baubewilligungsverfahren definiert und geprüft werden.

Zu grundsätzlichen Überlegungen wurde sowohl im Wettbewerbsverfahren als auch im Bebauungsplanverfahren ein Experte für Akustik – Bauphysik – Fassadentechnik – Immissionsschutz einbezogen (Dr. Pfeiler GmbH).

Es wurden auch Auswirkungen von Reflexionen sowohl in der Ist-Situation, als auch für die künftige Situation durch Ausbreitungsberechnungen ermittelt:

Es wird auf das Gutachten hingewiesen:

„Schalltechnisches Gutachten über die Beurteilung der Reflexionseinflüsse durch die geplante Wohnbebauung im Bereich der östlichen Nachbarschaft infolge des vorherrschenden Straßenverkehrs sowie des ÖBB-Schienenverkehrs“, Verfasser Dr. Pfeiler GmbH.

Auf Grund der geringfügigen Schallpegelerhöhungen im Nachtzeitraum durch Reflexionen in der Größenordnung von +0,1 dB bis max. +0,8 dB sind im maßgebenden östlichen Nachbarschaftsbereich, im Bereich der Wohnhäuser Adalbert-Stifter-Gasse keine relevanten Rückwirkungen hinsichtlich Schall zu erwarten.

Schallpegelerhöhungen bis 1 dB sind von normal empfindlichen Menschen nicht wahrnehmbar bzw. liegen diese im Bereich der Mess- und Berechnungstoleranz und sind nicht als Erhöhung oder Veränderung zu bewerten.

Etwaige Öffnungen zwischen den Baukörpern entlang der Bahnstrecke sollen ab dem 1. OG nach oben hin geschlossen – die Durchgangsmöglichkeit im, EG erhalten bleiben.

Resümee im Gutachten:

„Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Errichtung der geplanten Wohnbebauung“ auf Gstk.: 1235/1, KG Gries“.

3. Einwendung Fragen zur Luftgüte:

Einwendungsbehandlung:

Fragen der „Luftgüte“ bzw. Änderungen der „Luftgüte“, hervorgerufen durch einen Bebauungsplan mit hauptsächlichlicher Wohnnutzung können nicht im Detail im

Bebauungsplanverfahren gelöst werden. Nach Vorlage eines konkreten Projektes können solche

Beweisthemen, etwaig im Baubewilligungsverfahren geprüft werden.

Festzuhalten ist, dass der langgestreckte „Gebäuderiegel“ längs der Trasse der Eisenbahn in Nord-Südrichtung festgelegt ist und im Westen davon Einzelhäuser mit reichlichen Abständen zu einander situiert sind. Damit ist für diesen Bereich eine gute Durchlüftung (da Hauptwindrichtung Nord-Süd) gewährleistet.

Untersuchungen der Luftgüteproblematik an der Kreuzung Don Bosco sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens, wobei anzumerken ist, dass bei diesem Knotenpunkt hinsichtlich dieser Frage, der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Verkehr für diesen Verkehrsknoten, als jedenfalls geringfügig zu bezeichnen sein wird.

Verkehr

1. Einwendung – der Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung ist nicht gewährleistet:

Einwendungsbehandlung:

Naturgemäß werden durch die vorgesehene Bebauung zusätzliche KFZ-Verkehrsbelastungen verursacht, auch auf benachbarten Landesstraßen wie der B67 und B70. Dies ist beim vorliegenden Projekt durch die vertraglich vereinbarten Mobilitätsmaßnahmen geringer als bei anderen vergleichbaren Vorhaben. Die Sammlung des Verkehrs auf Hauptstraßen (wozu die Landesstraßen in jedem Fall zu zählen sind) ist ein Grundprinzip der Verkehrsplanung. Im vorliegenden Verkehrserschließungsgutachten von ZIS+P ist eine Darstellung der zusätzlich zu erwartenden KFZ-Verkehrsbelastungen enthalten und entsprechende Nachweise der Leistungsfähigkeit.

In der Bebauungsplan – Beschlussfassung ist eine deutlich weniger autoorientierte Nutzung vorgesehen. Ca. 2.700m² Bruttogeschossfläche sind als "*Betreutes Wohnen*" und ca. 3.400m² Bruttogeschossfläche als Nutzung durch ein beinahe autofreies Wohnprojekt "*Baugruppe*" geplant (ein 4-geschossiges und zwei 3-geschossiges Einzelgebäude). Dieses Vorhaben wird im Bebauungsplan mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel (siehe VO § 6) unterstützt und durch Mobilitätsmaßnahmen aus dem Mobilitätsvertrag Rechnung getragen. Die im Bebauungsplan Beschluss festgelegte Maximaldichte ist zudem geringer als die im Verkehrsgutachten angesetzte Bebauungsdichte (damaliger Ausgangspunkt: Bebauungsdichte 1,0).

Dadurch kann die Anzahl der Stellplätze und das zusätzliche KFZ-Verkehrsaufkommen stark reduziert werden. Gegenüber den Annahmen im ursprünglichen Verkehrsgutachten zum Wettbewerbsverfahren (ZIS+P, max. 340 Abstellplätze) kann auf Grund des geänderten (neuen) Stellplatzschlüssels und der Vorgaben für die maximal möglichen Bruttogeschossflächen nun die Stellplatzanzahl um ca. 29% auf ca. 240 Stellplätze reduziert werden. Dadurch kann auch von einer deutlichen Reduktion des KFZ-Verkehrsaufkommens um ca. 25% gegenüber den dargestellten Werten im Verkehrserschließungsgutachten vom ZIS+P 2013 ausgegangen werden. Als Folge ist mit einer entsprechenden Reduktion der prognostizierten zusätzlichen KFZ-Verkehrsbelastungen im Umfeld zu rechnen. Die zusätzliche KFZ-Verkehrsbelastung durch das Bauvorhaben würde statt der im Verkehrsgutachten ZIS+P 2013 berechneten Menge von ca. 940 KFZ pro Werktag (Summe Zu- und Abfahrt) nur mehr ca. 705 KFZ pro Werktag betragen (Summe Zu- und Abfahrt). Die unterirdischen Verbindung der Garagen (mit der Möglichkeit, über beide Garagen ein- und auszufahren) wurde in der Verordnung zum Bebauungsplan ergänzt. Dadurch kann die Anzahl der Umwegfahrten reduziert werden.

Dadurch erfolgt eine noch stärkere Orientierung an den Prinzipien der „Sanften Mobilität“.

Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz ist durch die vorgesehenen Zufahrten gegeben. Durch die weniger autoorientierte Ausrichtung der Nutzungen und die Reduktion der Stellplatzanzahl können die ursprünglich prognostizierten zusätzlichen Belastungen der Zufahrten

deutlich reduziert werden - die Verkehrserschließung wird als funktionsfähig beurteilt und wurde im Verkehrserschließungsgutachten nachgewiesen (für höhere als jetzt tatsächlich zu erwartende zusätzliche Belastungen).

Die zu erwartenden Zunahmen am Landesstraßennetz Kärntner Straße B70 und Triester Straße B67 bewegen sich im Bereich von unter 1% der bestehenden KFZ-Verkehrsbelastungen und sind als verkehrsplanerisch irrelevant einzustufen. Zusätzlich wird darauf hinzuweisen, dass im Regionalverkehrskonzept des Landes Steiermark für Graz und Graz Umgebung eine starke Verringerung des *Modal Split* der MIV-Lenker im Ziel- und Quellverkehr sowie Binnenverkehr von Graz angestrebt wird, mit der die KFZ-Verkehrsbelastungen am Landesstraßennetz deutlich sinken werden.

Auf Grund der prognostizierten zusätzlichen KFZ-Verkehrsbelastungen durch die neuen Nutzungen ist mit keiner wesentlichen Veränderung der Verkehrssicherheit zu rechnen. Die vorgesehene Errichtung eines Gehwegs an der Feldgasse und Alten Poststraße sollte hier positive Auswirkungen haben.

2. Einwendung Forderung - Reduzierung des Stellplatzschlüssel:

Einwendungsbehandlung:

Siehe Einwendungsbehandlung der Einwendung 1.

3. Einwendungsforderung zu einem Durchstich im Nahbereich des Bebauungsplangebietes (z.B.: Glaserweg, Zwiggottweg, Spitzgasse, etc.):

Steiermärkische Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau

Einwendungsbehandlung:

Die Einwendungsbehandlung der Einwendung 1, gilt sinngemäß auch für diese Einwendung. Zusätzlich sollte der im Einwand geforderte „Durchstich im Nahbereich des Bebauungsplangebietes, z.B. über den Glaserweg und den Zwiggottweg und weiter über die Spitzgasse“ aus verkehrsplanerischer Sicht in keinem Fall verfolgt werden, da er zu einer starken zusätzlichen KFZ-Verkehrsbelastung bestehender Anliegerstraßen führt. Als Ziel wurde in der Verkehrserschließung eine Abwicklung des KFZ-Verkehrs auf Sammelstraßen und Hauptstraßen verfolgt (Alte Poststraße, Kapellenstraße, Feldgasse, Kärntner Straße und Triester Straße). Darüber hinaus würde eine neue VLSA-geregelte Anbindung an die Kärntner Straße B70 eine zusätzliche Störung des Verkehrsablaufs an der Kärntner Straße verursachen.

4. Einwendungsforderung - durch technische Maßnahmen die Zu/Abfahrten nur über Vorrangstraßen abzuwickeln:

Einwendungsbehandlung:

Die Zu- und Abfahrt zum Bebauungsplangebiet erfolgt über die Alte Poststraße:

Vom Norden kommend: Kärntner Straße bzw. Feldgasse

Vom Süden kommend: Kärntner Straße bzw. Kapellenstraße

Zwischen der nördlichen und der südlichen Tiefgaragen Zu- und Abfahrt ist die Alte Poststraße weiterhin eine Einbahnstraße (Länge ca. 160m).

Durch die Lage des Grundstücks ist, wie im Verkehrserschließungsgutachten 2013 dargestellt, die Abwicklung eines Teils des zusätzlichen Verkehrs über die Nebenstraßen zwischen der Kärntner Straße und der Alten Poststraße zu erwarten.

Durch die bereits beschriebene Verringerung des zu erwartenden zusätzlichen KFZ-Verkehrsaufkommens durch eine stärkere Orientierung an den Prinzipien der „Sanften Mobilität“ wird auch die Verkehrsbelastung am untergeordneten Straßennetz deutlich verringert.

Technische Maßnahmen zur Unterbindung der Nutzung der Nachrangstraßen (Tempo 30) durch die neuen BewohnerInnen sind aus technischen, verkehrsplanerischen, rechtlichen und finanziellen Gründen kaum möglich und daher nicht vorgesehen. In einem urbanen Gesamtverkehrssystem müssen auch Nachrangstraßen (Tempo 30) lokales Verkehrsaufkommen aufnehmen.

5. Einwendungsforderung - Errichtung einer Tempo 30 Zone in der Alten Poststraße:

Einwendungsbehandlung:

Die Errichtung einer, Tempo 30 Zone ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (und auch keine Bedingung für eine funktionsfähige Verkehrserschließung). Eine durch das Straßenamt 2014 durchgeführte Überprüfung hat ergeben, dass die Verordnung einer Tempo 30 Zone nicht erfolgen kann.

6. Einwendung - Franz Riepl Gasse ist unverzichtbar als Entlastungsstraße/zusätzliche Belastungen in der Franz Riepl Gasse:

Einwendungsbehandlung:

Die Franz Riepl Gasse wurde als prädestinierte Ausfahrt aus dem Bebauungsplangebiet nicht genannt, da sie kurze Grünzeiten bei der Ausfahrt zur Kärntner Straße und eine sehr geringe Leistungsfähigkeit aufweist. Tatsächlich kann es natürlich auch zu zusätzlichem Verkehr in der Franz Riepl Gasse kommen - diese Zunahmen sind aber durch die Leistungsfähigkeit der VLSA-geregelten Ausfahrt beschränkt (als grobe Abschätzung kann es zu ca. 50 zusätzlichen KFZ-Fahrten pro Tag in der Franz Riepl Gasse kommen).

Die Ausfahrt aus dem Bebauungsplangebiet in Richtung Kärntner Straße nach Süden ist vorwiegend über die südliche Garagenausfahrt in die Alte Post Straße und über den Kapellenweg vorgesehen, es ist auch mit zusätzlichen KFZ-Verkehrsbelastungen in den Querstraßen zwischen Alter Post Straße und Kärntner Straße zu rechnen (wie im Verkehrserschließungsgutachten 2013 ausgeführt). Die Franz Riepl Gasse ist von Ihrer Leistungsfähigkeit an der Ausfahrt zur Kärntner Straße beschränkt - daher sind hier keine starken Zunahmen der KFZ-Verkehrsbelastungen möglich.

7. Einwendung zu den Zahlengrundlage und Messungen im Verkehrsgutachten:

Einwendungsbehandlung:

Zahlengrundlage, Zählungen Mittwoch und Donnerstag:

Im Verkehrswesen ist es durchaus üblich, normale Werktage von Dienstag bis Donnerstag als Grundlage für Verkehrsuntersuchungen zu verwenden. Montag und Freitag weisen eine leicht unterschiedliche Charakteristik auf, sind aber in Wohngebieten üblicherweise nicht wesentlich stärker als die Tage Dienstag bis Donnerstag.

Zur Zählung Feldgasse: Eine zusätzlich durchgeführte Kontrollzählung im Kreuzungsbereich Feldgasse - Franz Riepl Gasse ergab sogar geringere Werte als die im Verkehrserschließungsgutachten wegen einer baustellenbedingten Sperre der Feldgasse geschätzten Werte (wegen einer längeren Baustelle war 2013 keine Zählung der Feldgasse möglich).

8. Einwendung bezüglich Bestandsbreite in der Alten Poststraße südlich Glaserweg (Kurvenbereich):

Einwendungsbehandlung:

Die Fahrbahnbreite in diesem Bereich beträgt inkl. Radfahrstreifen in der Kurve zwischen ca. 6,1 und 6,7 m. Südlich der Kurve schließt ein Abschnitt mit 5,6m Breite zwischen Gehweg und Schrammbord. Diese Breiten sind für die Begegnung von PKW und LKW ausreichend. Eine Begegnung von 2 LKW stellt aufgrund des geringen LKW-Verkehrsaufkommens einen Sonderfall dar, für den die Fahrbahnbreite nicht bemessen werden sollte (bzw. bei langsamer Begegnung LKW-LKW bzw. bei Abwarten an den breiteren Straßenabschnitten lösbar ist).

9. Einwendung - mangelnde Verkehrssicherheit Kreuzung Feldgasse/Franz Riepl Gasse:

Einwendungsbehandlung:

Auf Grund der prognostizierten zusätzlichen KFZ-Verkehrsbelastungen durch die neuen Nutzungen ist mit keiner wesentlichen Veränderung der Verkehrssicherheit an dieser Kreuzung zu rechnen. Die vorgesehene Errichtung eines Gehwegs an der Feldgasse von der Alten Poststraße bis zur Einmündung Geh- und Radweg sollte hier positive Auswirkungen haben.

10. Einwendung bezüglich erschwerter Abbiegemöglichkeiten in den Glaserweg:

Einwendungsbehandlung:

Durch die Verkehrserschließung des Planungsgebietes ist auch mit einer zusätzlichen KFZ-Verkehrsbelastung des Glaserwegs zu rechnen. Durch die stärkere Ausrichtung der Verkehrserschließung gemäß den Prinzipien der „Sanften Mobilität“ reduzieren sich auch die ursprünglich im Verkehrserschließungsgutachten prognostizierten Belastungen (entsprechende Regelungen im Mobilitätsvertrag). Der Glaserweg ist als öffentliches Gut im Straßennetz integriert, in dem Verkehrsströme abgewickelt werden.

11. Einwendung -Wunsch Umwandlung Zwiggottweg und Spitzgasse zu Wohnstraßen oder zu Einbahnen:

Einwendungsbehandlung:

Die Einführung von Einbahnen im Zwiggottweg und in der Spitzgasse führen zu stärkeren zusätzlichen Belastungen als der bestehende KFZ-Zweirichtungsverkehr. Daher wird die Einführung von Einbahnen nicht empfohlen. Die direkte Ausfahrt von der nördlichen Tiefgaragenausfahrt des Bebauungsplangebietes in die Spitzgasse wird durch die Beibehaltung der Einbahnregelung in diesem Abschnitt unterbunden.

Die Einführung von Wohnstraßen nach der STVO ist im Bebauungsplanverfahren nicht Gegenstand des Verfahrens.

12. Einwendung zum vermuteten, vermehrten Verkehr bei der Kreuzung Don Bosco:

Einwendungsbehandlung:

Durch die weniger autoorientierte Ausrichtung der Nutzungen und die Reduktion der Stellplatzanzahl können die ursprünglich prognostizierten zusätzlichen Belastungen der Zufahrten deutlich reduziert werden. Im Bereich südlich Don Bosco wird auf der B70 mit einer Zusatzbelastung von unter 200 KFZ pro Tag (Summe des Querschnitts) gerechnet, das entspricht

weniger als einem Prozent der bestehenden Verkehrsbelastung und ist aus verkehrsplanerischer Sicht als irrelevant einzuschätzen.

13. Einwendung - Leistungsfähigkeitsnachweis Kreuzung Auf der Tändelwiese/Triester Straße (B67)/Kapellenstraße:

Einwendungsbehandlung:

Die prognostizierte zusätzliche KFZ-Verkehrsbelastung der Kapellenstraße/Auf der Tändelwiese beträgt etwa 2% der bestehenden Belastung und ist daher als vernachlässigbar gering einzustufen. Daher wurde auf einen detaillierten Leistungsfähigkeitsnachweis verzichtet

14. Einwendung - Überlastung Kreuzung Kapellenstraße/Kärntner Straße:

Einwendungsbehandlung

Das Verkehrserschließungsgutachten ZIS+P enthält eine Berechnung der Leistungsfähigkeit der Kreuzung für die vorliegende Planung - es wird, wie in den Einwendungsbehandlungen (Einwendung 1) beschrieben, eine stärkere Orientierung an den Prinzipien der „Sanften Mobilität“ mit weniger KFZ-Stellplätzen mit etwa 25% weniger KFZ-Verkehrsaufkommen verfolgt. Dadurch reduzieren sich auch die 2013 rechnerisch prognostizierten Überlastungen deutlich. Die Überlastung ist im Gesamtsystem betrachtet als relativ gering zu bewerten. Erfahrungsgemäß zeigt sich, dass durch die geänderte verkehrliche Situation auch großräumig Verlagerungswirkungen auftreten. Ein Teil der Verkehrsteilnehmer, die auch Alternativrouten haben (z.B. Durchzugsverkehr durch dieses Gebiet), werden auf Grund des geänderten Widerstands an dieser Kreuzung ihre Route ändern, d.h. auf Grund der geringen absoluten Zunahmen wird sich wieder ein Zustand einstellen, der in etwa dem Bestand entspricht.

Hinweis: in den Berechnungen wurde kein Ausbau des Bestands in diesem Bereich berücksichtigt bzw. ist nicht Voraussetzung für eine funktionsfähige Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes.

15. Einwendungsforderung - für eine Geh- und Radwegverbindung vom Nordteil der Franz Riepl Gasse entlang der Kärntner Straße zum Knotenpunkt Don Bosco:

Einwendungsbehandlung:

Die Verbesserung der Anbindung des ÖV-Knotens Don Bosco ist natürlich als ein Baustein zu einem optimalen Angebot für den gesamten Stadtteil anzustreben. Dies ist aber nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Zusätzlich ist anzumerken, dass der ÖV-Knoten Don Bosco bereits im Bestand für Fußgänger und Radfahrer erreichbar ist (weitere Verbesserungen sind natürlich möglich und sinnvoll). Die Stadt Graz verfolgt den Leitgedanken der „Stadt der kurzen Wege“, jedoch sind kurzfristig für die genannten Bereiche keine Verbesserungen absehbar.

Sonstiges

1. Einwendung BürgerInnenveranstaltung – Kritik:

Einwendungsbehandlung:

Sollte die Informationsveranstaltung am 27. Mai 2015 auf Sie als nicht sehr informativ und ungenügend verständlich gewirkt haben, wird das mit Bedauern zur Kenntnis genommen. Hingewiesen wird, dass die Sachbearbeiter bzw. der externe Verkehrsexperte bis zum Ende dieser Informationsveranstaltung für alle gestellten Fragen zur Verfügung gestanden sind. Das Fehlen von zwei Seiten in dem überreichten Erläuterungsbericht (dieser Bericht wurde bei der

Veranstaltung verteilt) ist ebenso bedauerlich. Zusammenfassend wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Verordnungsunterlagen zum 05.25.0 Bebauungsplan auf der Homepage der Stadt Graz zu finden sind. Ebenso wurde während der Auflagefrist die Möglichkeit zur Auskunft und Beratung im Stadtplanungsamt angeboten. Eine weitere Informationsveranstaltung im Bebauungsplanverfahren kann nicht angeboten werden. Die Kritik an der Informationsveranstaltung wurde in Zuge dieses Verfahrens nur in dieser Einwendung erhoben.

2. Einwendung Vermessung des Grundstücks:

Einwendungsbehandlung:

Das angeführte Grundstück 1235/1, KG 63105 Gries ist bereits vermessen.

3. Einwendung - gänzliche Ablehnung des Bebauungsplanes wegen fehlender leistungsstarker Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten und damit verbundener Luftverschmutzung.:

Einwendungsbehandlung:

Durch die Reduktion des KFZ - Verkehrsaufkommens (Mobilitätsvertrag) kann eine deutliche Reduktion der zusätzlichen KFZ - Verkehrsbelastungen der umliegenden Straßen gegenüber der ursprünglichen Planung (Basis - Verkehrsgutachten 2013, ZIS+P) erreicht werden. Naturgemäß verursacht jede neue Nutzung von derzeit un bebauten Grundstücken ein zusätzliches KFZ – Verkehrsaufkommen - die zusätzlichen Belastungen werden durch die stärkere Orientierung an einem umweltfreundlichen Verkehrsverhalten (und die Reduktion der Stellplatzanzahl) aber deutlich gegenüber dem ursprünglichen Vorhaben verringert.

Eine gänzliche Ablehnung des Bebauungsplanes unter dem Hinweis auf fehlende leistungsstarke Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten und die damit verbundene Luftverschmutzung ist in der Form nicht belegt und nicht nachvollziehbar. Die Raumordnungsbehörde wird einer Torpedierung des 05.25.0 Bebauungsplanes nicht zustimmen.

4. Einwendung traufenseitige Gebäudehöhe:

Steiermärkische Landesregierung, Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik

Einwendungsbehandlung:

Die Bezeichnung *traufenseitig* im Zusammenhang mit Gebäudehöhe im Verordnungstext zum 05.25.0 Bebauungsplan entfällt nun.

5. Einwendung Darstellung der geplanten Elektrizitätsversorgung und Abluftanlage der Tiefgarage:

Erst bei Vorliegen des konkreten Bauprojekts insbesondere der Tiefgaragenplanung wird im Baubewilligungsverfahren die Frage der Abluftanlage der Tiefgarage zu prüfen sein und auch die Trasse der Elektroleitung darzustellen sein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Von der Bau- und Anlagenbehörde wurde eine rechtliche Beratung durchgeführt und die Verordnung redigiert.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße - Feldgasse“ in folgenden Punkten geändert:

Änderungen - **VERORDNUNG:**

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (3) entfällt (die Beschränkung der Lage der Handelsnutzung auf das Gebäude B1, entfällt nun.)

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (2) Die Bezeichnung „hofseitig“ (bei Balkonen) entfällt

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (1) Die Bezeichnung „traufenseitig“ entfällt
 (2) und (3) redigiert, ohne inhaltliche Veränderung

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (2) Neufestlegung des Stellplatzschlüssels
 (4) Festlegungen betreffend Fahrradabstellplätze gem. Stmk. BauG.
 (6) Hinzufügung dieser Formulierung:
 „Es ist für den gesamten Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes nur eine Tiefgarage mit zwei Ein- und Ausfahrten zulässig.“

§ 9 SONSTIGES

- (1) entfällt wegen Schallschutzproblematik (betreffend Baukörperlücken im östlichen Gebäude, als „Längsriegel“)

Änderungen - **PLAN:**

Eintragungen von Baumpflanzungen Feldgasse (privaten Grundstück), Eintragung siedlungsöffentliche Grünfläche (ca. 4.250m²), Eintragung Kotierung bei Gebäude B1 und Reduzierung der Geschossanzahl auf 3G, Entfall bei Gebäude B3 -der Ausschluss der Wohnnutzung, Gebäude als „Längsriegel“: Teilweise schmaler und im Süden 8m kürzer, Zufahrten Tiefgarage mit „TG“ versehen, geringfügige Änderung der südlichen Parkplatzfläche,

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 05.25.0 Bebauungsplanes „Alte Poststraße – Feldgasse“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ Nr. 11.03 für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

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

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht. Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß StROG 2010 und ist widerspruchsfrei zum, 4.0 Stadtentwicklungskonzept, zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan - Entwurf der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung
stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010 den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 11.03 (KG 63105 Gries, Grst.Nr. 1235/1)
2. den 05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße - Feldgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

DI Friedrich Schenn

(elektronisch unterfertigt)

Für den Baudirektor:

DI Harald Hrubisek

(elektronisch unterfertigt)

Für den Abteilungsvorstand:

DI Klemens Klinar

(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 öffentlichen nicht öffentlichen **Gemeinderatssitzung**
heutigen

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: 02.03.2015
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von 8 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 Gries wurde am 22.04.2015 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße - Feldgasse“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

	Signiert von	Schenn Friedrich
	Zertifikat	CN=Schenn Friedrich,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-10-15T14:14:47+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Klinar Klemens
	Zertifikat	CN=Klinar Klemens,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-10-15T14:22:40+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Hrubisek Harald
	Zertifikat	CN=Hrubisek Harald,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-10-15T14:50:04+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Nach Durchführung eines Gutachterverfahrens ersucht die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft Steiermark GesmbH als Eigentümerin der Liegenschaft 1235/1, KG 63105 Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 26.421m² auf.

Der Bauplatz liegt gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ Nr. 11.03 mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,8. Ca. 2.700m² sind als Verkehrsfläche ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bei Erstellung des Entwurfes der Bebauungsplan-Auflagefassung liegen folgende Vorplanungen vor:

- Stellungnahme Abteilung für Verkehrsplanung - Wettbewerbsgrundlagen
- Verkehrsgutachten ZIS+P Verkehrsplanung – Sammer&Partner Ziviltechnikergesellschaft m.b.H - Wettbewerbsgrundlagen
- Immissionstechnische Stellungnahme – Schall Dr. Pfeiler GmbH; Wettbewerbsgrundlage;
 - Schalltechnisches Gutachten über die Beurteilung der Reflexionseinflüsse durch die geplante Wohnbebauung im Bereich der östlichen Nachbarbarschaft infolge des vorherrschenden Straßenverkehrs sowie des ÖBB-Schienenverkehrs“, Verfasser: Dr. Pfeiler GmbH
- Wettbewerbsgrundlagen mit überarbeitetem Baukonzept Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH
- Geotechnisches Gutachten, DI Dr.techn. Prodingner

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Wettbewerbsergebnisses, inklusive der Überarbeitung durch das Büro Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH, durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz für den Bereich:

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte

(1) Vorrangige Wohnnutzung.

(2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.

(3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.

(5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.

(6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.

(8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 22.04.2015 über die beabsichtigte Auflage des 05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße - Feldgasse“ Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 06. Mai 2015.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom Donnerstag 07.05.2015 bis Donnerstag, dem 02.07.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 27. Mai 2015 durchgeführt.

Während der Auflage vom 07.05.2015 bis 02.07.2015 langten 13 Einwendungen davon 2 Einwendungen mit Unterschriftenlisten im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Von der Bau- und Anlagenbehörde wurde eine rechtliche Beratung durchgeführt und die Verordnung redigiert.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße - Feldgasse“ in folgenden Punkten geändert:

Änderungen - **VERORDNUNG:**

§ 2 **BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN**

- (3) entfällt (die Beschränkung der Lage der Handelsnutzung auf das Gebäude B1, entfällt nun.)

§ 4 **BAUGRENZLINIEN**

- (2) Die Bezeichnung „hofseitig“ (bei Balkonen) entfällt

§ 5 **GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER**

- (1) Die Bezeichnung „traufenseitig“ entfällt
 (2) und (3) redigiert, ohne inhaltliche Veränderung

§ 6 **PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (2) Neufestlegung des Stellplatzschlüssels
 (4) Festlegungen betreffend Fahrradabstellplätze gem. Stmk. BauG.
 (6) Hinzufügung dieser Formulierung:
 „Es ist für den gesamten Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes nur eine Tiefgarage mit zwei Ein- und Ausfahrten zulässig.“

§ 9 **SONSTIGES**

- (1) entfällt wegen Schallschutzproblematik (betreffend Baukörperlücken im östlichen Gebäude, als „Längsriegel“)

Änderungen - **PLAN:**

Eintragungen von Baumpflanzungen Feldgasse (privaten Grundstück), Eintragung siedlungsöffentliche Grünfläche (ca. 4.250m²), Eintragung Kotierung bei Gebäude B1 und Reduzierung der Geschossanzahl auf 3G, Entfall bei Gebäude B3 -der Ausschluss der Wohnnutzung, Gebäude als „Längsriegel“: Teilweise schmaler und im Süden 8m kürzer, Zufahrten Tiefgarage mit „TG“ versehen, geringfügige Änderung der südlichen Parkplatzfläche,

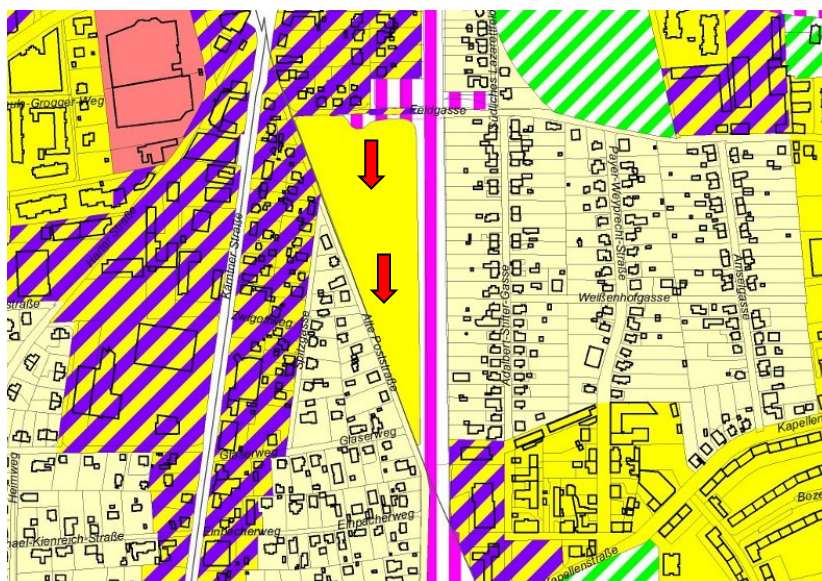
3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 26.423m² brutto auf. Derzeit steht das Grundstück im grundbürgerlichen Eigentum von WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH. Der Bauplatz besteht aus den Grst.Nr.: 1235/1, KG 63105 Gries.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

○ 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Das Grundstück liegt gemäß der räumlich-funktionellen Gliederung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz im Bereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“.



Bereiche mit zwei Funktionen / Bestand	
	Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet §18
	Wohnen mittlerer Dichte / Zentrum
	Wohnen hoher Dichte / Zentrum
	Gewerbe und Mischgebiet §19
	Industrie, Gewerbe / Wohnen hoher Dichte
	Industrie, Gewerbe / Wohnen mittlerer Dichte
	Industrie, Gewerbe / Wohnen geringer Dichte
	Gewerbe und Zentrum §20
	Industrie, Gewerbe / Zentrum
	Überlagerungen Einkaufszentren §21
	Wohnen hoher Dichte / Einkaufszentrum
	Wohnen mittlerer Dichte / Einkaufszentrum
	Industrie, Gewerbe / Einkaufszentrum
	Überlagerungen Eignungszone / andere Funktionen §22
	Freizeit, Sport, Ökologie / Wohnen mittlerer Dichte
	Überlagerungen Bahn §23
	Bahn mit nachfolgender Funktion
	Entwicklungsgrenzen §9
	naturräumlich absolut
	naturräumlich relativ
	siedlungspolitisch absolut
	siedlungspolitisch relativ
	Festlegungen im eigenen Wirkungsbereich
	Freihaltezone §7 (3)
	Eignungszone §7
	Freizeit, Sport, Ökologie
	Grüngürtel §8
	Grünverbindung

Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept. Die roten Pfeile bezeichnen den Bauplatz.

Deckplan 1 – Regionales Entwicklungsprogramm:

Gemäß REPRO Graz – Graz-Umgebung, LGBl. Nr. 106/2005, liegt der Bauplatz innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO, innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.

Deckplan 2 – Nutzungsbeschränkungen:

Der Bauplatz liegt im Grundwasserschongebiet Nr. 2.

Deckplan 3 – Verkehr:

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Kärntner Straße durch die Buslinie Nr. 32, 31, 33 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die gelben Pfeile bezeichnen den Bauplatz.

Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Deckplan 4 - Verkehrslärmkataster:

Alte Poststraße:	55 bis 60 dB (LA eq, Nacht)
Feldgasse:	60 bis 65 dB (LA eq, Nacht)
Östlicher Geh-Radweg:	44 bis 50 dB (LA eq, Nacht)
Schienenlärm:	50 bzw. 55 dB (LA eq, Nacht)

o Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz

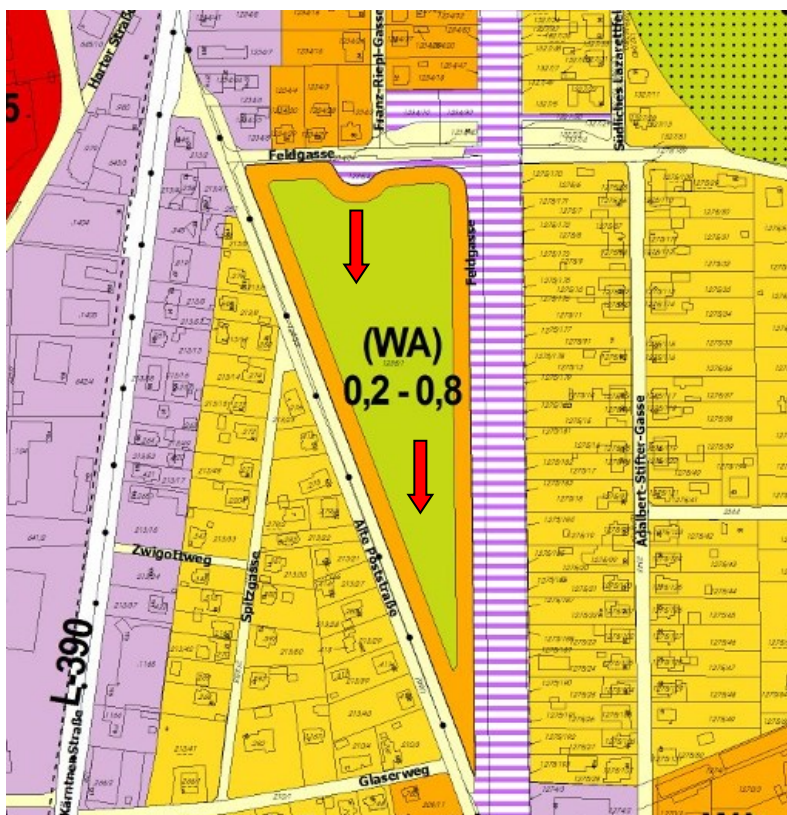
Der Bauplatz liegt gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ Nr. 11.03 mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,8.

Als Aufschließungserfordernisse sind festgelegt:

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

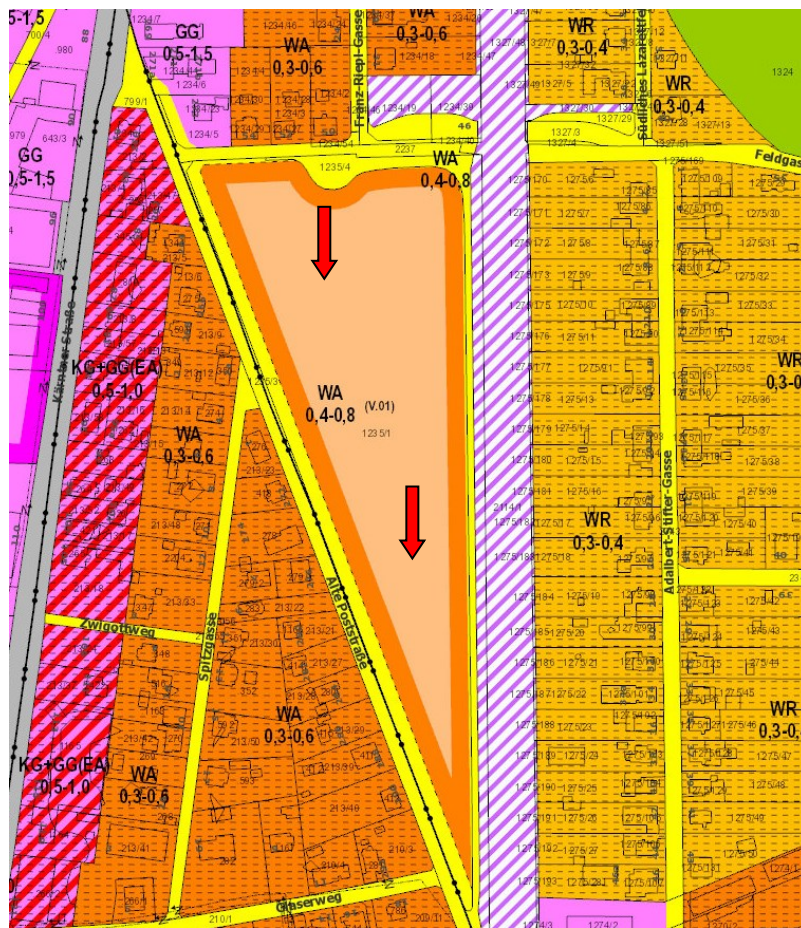
Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) liegt der Bauplatz ebenfalls im „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ Nr. V.01 mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.

- Aufschließungserfordernis der Schaffung einer „siedlungsöffentlichen Grünfläche“, Ausmaß ca. 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes



Auszug aus dem 3.0
Flächenwidmungsplan

Die roten Pfeile
bezeichnen den Bauplatz.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan -
Entwurf

Die roten Pfeile
bezeichnen den Bauplatz.

- Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan:
Bebauungsplanpflicht
- Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung 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 Geltungsbereichs.
- Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:
 - Abwasserentsorgung (Karte 1):
Zentral entsorgt
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
Der Bauplatz liegt innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes für Erdgas und im kurzfristigen Erweiterungsgebiet für Erdgas.
- Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Baumschutzverordnung

○ Stadtklimaanalyse:

Der gegenständliche Bereich liegt laut Klimatopkarte im Bereich Gartenstadtzone West (Nr. 6a). Für diesen Gebietsbereich lauten die planerischen Empfehlungen: Mittlerer Blockbebauung, Gebäudeausrichtung Nord-Süd.

● Situierung und UmgebungGroßräumige Umgebung:

Der Gebietsbereich liegt im Süden von Graz im Bezirk Gries, südöstlich der „Reininghaus Gründe“ und damit im Nahbereich eines wichtigen Potentials der Stadtentwicklung für die nächsten Jahrzehnte. Weiters befindet sich das Planungsgebiet im Nahbereich des Nahverkehrsknotens Don Bosco (Entfernung ca. 600m Luftlinie) sowie der Fachhochschule Graz West (Entfernung ca. 1,9 km Luftlinie).

Wie im Orthofoto aus 2011 ersichtlich, ist die Umgebung heterogen bebaut. Im Osten der Kärntner Straße sind – oft auch erst in der 2. Reihe – Familienhausgebiete. Dieser Bebauungstyp setzt sich auch östlich der Bahntrasse fort. Nördlich und westlich der Kärntner Straße prägt eine oftmals unstrukturierte gewerbliche Bebauung das Ortsbild. Hier befinden sich diverse Autohändler, Gewerbebetriebe, eine Busremise, Handelsbetriebe, etc.

Auf den gut durchgrüneten Liegenschaften im Wohngebiet befinden sich 1- bis 3-geschossige Gebäude, in Form von Familienhäusern und Reihenhausgebäuden. Die gewerblich genutzten Gebäude an der Kärntner Straße weisen zwischen 1- und 4 Geschossen auf.



Auszug aus dem Luftbildarchiv 2011 der Stadt Graz.

Die gelben Pfeile bezeichnen das Bebauungsplangebiet.



Schrägluftbild 2: Blick in Richtung Westen; die gelben Pfeile bezeichnen den Bauplatz
Befliegung Oktober 2007; Quelle: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria.

Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet, ein annähernd ebener Bauplatz, liegt zwischen der Barriere bildenden ÖBB Trasse Graz – Spielfeld und der L-390 Kärntner Straße. Das Areal liegt südlich des Nahverkehrsknotens Don Bosco.

Die Gebäude in der kleinräumigen Umgebung sind von der Straße abgerückt errichtet, diese Bereiche zwischen Bebauung und Straße bilden durchgrünte Vorgartenzonen und prägen das Straßen- und Ortsbild der Umgebung.

Im Osten des Grundstückes grenzen ein Geh- und Radweg (Begleitstraße ÖBB Bahntrasse) und die Lärmschutzwand der ÖBB-Trasse Graz – Spielfeld an. Im Süden, Osten und Westen ist das Gebiet durch Familienhausbebauung geprägt.



Foto 1:
Blickrichtung Norden:
Begleitstraße (Fuß- und
Radweg) an der ÖBB – Trasse
und Lärmschutzwand (s. roter
Pfeil).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Alten Poststraße und Feldgasse.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebietes für Erdgas und im kurzfristigen Erweiterungsgebiet.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

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

- Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke
Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten
- Bebauungsplanpflicht
- Schaffung einer „siedlungsöffentlichen Grünfläche, Ausmaß ca. 20% des Aufschließungsgebietes

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 05.25.0 Bebauungsplanes „Alte Poststraße – Feldgasse“ soll gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben werden.

Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz:

Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz wird durch drei Zu/Abfahrten in der Alten Poststraße hergestellt werden.

Innere Erschließung:

Der Bebauungsplan beinhaltet die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (Zu/Abfahrt zur Tiefgarage).

Bebauungsplanpflicht:

Eine geordnete Siedlungsentwicklung und die erforderliche Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist, durch das vorliegende städtebauliche Konzept bzw. die Festlegungen dieses Bebauungsplanes gegeben und ist im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

Lärmschutzmaßnahmen:

Für den gegenständlichen Bereich wurde durch das Büro Dr. Pfeiler GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese sieht Maßnahmen zur Reduktion der Lärmbelastung vor, die über das Baukonzept und den Festlegungen des Bebauungsplanes erreicht werden können.

Die Berechnungsergebnisse stellen die prognostizierten schalltechnischen Verhältnisse auf dem gegenständlichen Areal dar (ÖBB Bahntrasse und Kfz-Verkehr). Zur Einhaltung der Planungsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet sind aktive Maßnahmen (z.B.: Riegelbauweise entlang der Bahn) sowie passive Schallschutzmaßnahmen (z.B.: Grundrissgestaltungen) vorzusehen. Durch die gewählte Riegelbauweise (siehe Kap. 5 Bebauung) und den bereits vorhanden Lärmschutzwänden (unmittelbar an der Bahntrasse) können die Richtwerte eingehalten werden.

Für Fassaden in Richtung des Lärmerregers ist auf passive Maßnahmen zurückzugreifen, wie zum Beispiel:

- Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen sind entsprechend der OIB-Richtlinie 5 auszulegen.
- Schlaf- und Wohnräume zu schallabgewandten Fassaden orientieren
- Fenster mit guter Schalldämmung (besonderer Augenmerk auf Luftaustausch, mechanische Lüftung, Fassadendämmlüfter, etc.).
- Eine natürliche Belüftung der Wohnräume ist mit teilverglasten, hinterlüfteten Vorbauten realisierbar.
- Architektonisch gestaltete Laubengänge im Einklang mit dem erforderlichen Schallschutz

„Siedlungsöffentliche Grünfläche“:

Die „Siedlungsöffentliche Grünfläche“ ist im Plan ausgewiesen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 und 9 der VO)

Es wird die städtebauliche Leitidee, einen mehrteiligen, leicht versetzten Wohnriegel zur Bahntrasse im Osten, mit in grüner Parklandschaft davor gelagerten sieben Solitərbauten zu kombinieren verfolgt. Damit wurde auf die vorliegende, schwierige städtebauliche Randbedingung (Lage an der östlichen Bahntrasse) angemessen reagiert. Insbesondere leitet der Bebauungsvorschlag von der Zäsur durch die Bahntrasse im Osten zur Familienhausbebauung an der Alten Poststraße im Westen über.

Der Bebauungsvorschlag bedient zwei grundsätzlich verschiedene Bebauungsstrukturen durch „Zeile“ und „Punkthaus“ und kann damit unterschiedlichen Wohntypen anbieten.

Die Verteilung der Baumassen wird durch Baugrenzzlinien bzw. Höhenzonierungslinien festgelegt. Ausgehend vom östlich gelegenen ÖBB-Bahnkörper und der dazwischen liegenden ÖBB Begleitstraße ist eine längsgestreckte Riegelbauweise entlang des gesamten Abschnittes vorgesehen. Die nördlichen und südlichen Endpunkte der Zeilenbebauung weisen 4 Geschosse auf, und die mittleren Baukörper weisen punktuell bis zu 6 Geschosse auf. Die Situierung der längsgestreckten Bebauung ist aus schalltechnischen Gründen notwendig und schafft dadurch beruhigte Freibereiche in der gesamten Siedlungsanlage. Durch bereits bestehende Schallschutzwände entlang der ÖBB- Südbahnstrecke sind bereits schallreduzierende Maßnahmen für den gegenständlichen Bereich vorhanden.

Einzelbaukörper mit 3- bis 4 Geschossen ergänzen die weitere Bebauung des Areals. In den Gebäuden B1 und B2 ist im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig (siehe VO § 2 Abs 2). Am Areal ist im Weiteren ein Kindergarten (Gebäude B2) und es ist auch betreutes Wohnen geplant.

Nach § 3 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung kann der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen überschritten werden. Es sind in der Frage der Bebauungsdichteüberschreitung, Fragen der Verkehrserschließung, insbesondere auch die Vorsorge für den ruhenden Verkehr bzw. die Versorgung durch öffentliche Einrichtungen in Betracht zu ziehen. Städtebauliche Gründe für eine Bebauungsdichteerhöhung liegen auch im Setzen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltungskonzept bzw. überarbeitete Gestaltungskonzept wurde in einem aufwendigen städtebaulichen Wettbewerbsverfahren gefunden um ein angemessenes Gesamtkonzept mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Freiraum erarbeitet. Der Gebietsbereich verfügt über eine gute Infrastruktur (Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Schulen und Kindergärten) im nahen Umfeld. Diese Infrastruktur soll im Planungsgebiet durch die Errichtung eines Kindergartens, betreutes Wohnen, Geschäftsnutzung u. dgl. (siehe Eintragungen im Plan, gelbe Signatur – Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss) auch gestärkt werden bzw. wird dies, den jetzigen und künftigen Bewohnern dieses Bereiches zur Verfügung stehen. Eine ausreichende Qualität der öffentlichen Verkehrserschließungen ist gegeben. Die Festlegung der Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung des „ruhenden Verkehrs“ ist hierzu ein weiterer wichtiger Aspekt, der in der Bebauungsdichteverordnung als wesentliches Kriterium enthalten ist. Die vorliegenden Gründe entsprechen den in der Bebauungsdichteverordnung angeführten Kriterien und sind nachweislich geeignet, die Bebauungsdichteüberschreitung zu begründen. Die Stadt Graz hat die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs gefordert und bekennt sich zu dem, aus den Verfahren hervorgegangenen Ergebnis. Die Thematik einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung wurde in den Verfahren bearbeitet, entwickelt und ist in seiner Gesamtkonzeption nachvollziehbar.

Angestrebt wird eine Siedlungsqualität mit einem Zusammenspiel von Dichte und Freiräumen, Nutzungsvielfalt und Einrichtungen zur Versorgung im Alltag.

Die abzutretenden Flächen (ca. 2.700m²) des Grundstücks 1235/1 KG Gries zu öffentlichem Gut (Alte Poststraße) liegen entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan zum Großteil im Bereich von ausgewiesenen Verkehrsflächen bzw. im Ausmaß von ca. 280m² im Bereich von Bauland an der Feldgasse. Die diesbezügliche Flächenbilanz ist im Wesentlichen als Information zu sehen. Hinsichtlich der Begründung für die Bebauungsdichteüberschreitung ist nach den in der Bebauungsdichteverordnung enthaltenen Kriterien vorzugehen.

Im Weiteren, wird auch der öffentliche Raum der Alten-Post-Straße und Feldgasse ausgebaut werden, wobei auch großzügige mit Bäumen bepflanzte Grünstreifen (Breiten ca. 3,50 m bis 6 m) hergestellt werden und somit ein Straßenraum mit hoher Aufenthaltsqualität vorhanden sein wird.

Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen und die maximal zulässigen traufseitigen Gebäudehöhen festgelegt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN (siehe dazu § 6 der VO)

Seitens der Verkehrsplanung wurden verkehrliche Regelungen festgelegt und ein Verkehrsgutachten durch das Büro ZIS+P Verkehrsplanung – Sammer&Partner

PKW-Stellplätze

Für die Wohnnutzung ist auf Grund der guten ÖV-Anbindung, der nahe gelegenen Kinderbetreuungsstätten und der Erschließung mit Lebensmittelmärkten in mittlerer Entfernung je 95m² bis 105m² oberirdische Bruttogeschossfläche 1 PKW-Stellplatz zu errichten. Diese Werte sind als Ober- und als Untergrenze zu sehen.

Es ist für den gesamten Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes nur eine Tiefgarage mit zwei Ein- und Ausfahrten zulässig.

Durch die Reduktion des KFZ - Verkehrsaufkommens (Mobilitätsvertrag) kann eine deutliche Reduktion der zusätzlichen KFZ - Verkehrsbelastungen der umliegenden Straßen gegenüber der ursprünglichen Planung (Basis - Verkehrsgutachten 2013, ZIS+P) erreicht werden. Naturgemäß verursacht jede neue Nutzung von derzeit unbebauten Grundstücken ein zusätzliches KFZ – Verkehrsaufkommen - die zusätzlichen Belastungen werden durch die stärkere Orientierung an einem umweltfreundlichen Verkehrsverhalten (und die Reduktion der Stellplatzanzahl) aber deutlich gegenüber dem ursprünglichen Vorhaben verringert.

Fuß- und Fahrradverkehr

Es ist für eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen zu sorgen.

Bezüglich der mindestens zu errichtenden Anzahl an Fahrradabstellplätzen gelten die folgenden Vorgaben:

Je 40 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz zu errichten.

Die Situierung der Fahrrad-Abstellplätze soll ebenerdig, einfach erreichbar, abschließbar und im Gebäude integriert erfolgen. Der Abstellplatz soll fahrend erreicht werden können. Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden.

Entlang der Alten Poststraße ist auf Grund der geringen Verkehrsbelastung und auf Grund der geringen Geschwindigkeit kein eigener Radweg notwendig. Zudem ist eine wichtige Radwegachse direkt entlang der Bahn vorhanden.

Eine durchgängige fußläufige Durchwegung für zukünftige BewohnerInnen und NutzerInnen für das gesamte Planungsgebiet soll gewährleistet werden.

Öffentliches Gut:

An der Alten Poststraße weist das bestehende öffentliche Gut eine Breite von derzeit ca. 7m auf. Darüber hinaus ist im Flächenwidmungsplan eine weitere Verkehrsfläche mit einem ca. 7m breiten Streifen ausgewiesen (Gesamtbreite 14m). Durch diese Verbreiterung wird auch ein Gehweg entlang der östlichen Grenze der Alten Poststraße ermöglicht.

In der Feldgasse weist das öffentliche Gut derzeit eine Breite von ca. 6m auf. Dieser Straßenquerschnitt soll im nordwestlichen Abschnitt um ca. 6m in südlicher Richtung verbreitet werden (Gesamtbreite 12m).

Für die Verbreiterungen bzw. die dadurch notwendigen Abtretungen von Flächen in öffentliches Gut, in der Alten Poststraße und der Feldgasse wurde eine Vereinbarung zwischen der Stadt Graz und dem Grundeigentümer geschlossen. Ebenso wurde ein *Mobilitätsvertrag* zwischen der Stadt Graz und dem Grundeigentümer geschlossen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan samt Eintragung der Leitungsträger vorzulegen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege) zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Im Falle von Baumpflanzungen von klein - mittelkronige Bäumen ist die Vegetationsschicht auf mindestens 1,0m zu erhöhen. Die Standsicherheit von Bäumen kann nur bei einer ausreichenden Dimensionierung der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse speziell abzustimmen. Im Plan sind Baumpflanzungen eingetragen.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 10 der VO)

- Der 05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße - Feldgasse“ 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 Klemens Klinar)
(elektronisch signiert)

	Signiert von	Klinar Klemens
	Zertifikat	CN=Klinar Klemens,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-10-15T14:20:10+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GZ: A14 – 062901/2014

05.25.0 Bebauungsplan

„Alte Poststraße - Feldgasse“

V. Bez., KG 63105 Gries

Aufschließungsgebiet

KG 63105 Gries;

Gst.Nr.: 1235/1

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 22.10.2015 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 05.25.0 Bebauungsplanes „Alte Poststraße - Feldgasse“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet für das Aufschließungsgebiet aufgehoben:

KG 63105 Gries; Gst.Nr.: 1235/1

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

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

VERORDNUNG

Beschluss

A14_062901_2014_19

05.25.0 Bebauungsplan Alte Poststraße – Feldgasse V. Bez., KG. Gries

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 22.10.2015 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Feldgasse“** 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.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 75/2015 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 (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) Bauungsweise:
 - offene Bebauung
 - gekuppelte Bebauung
 - geschlossene Bebauung
- (2) Eine Nutzung der Erdgeschossflächen für Wohnzwecke ist bei folgenden Gebäuden unzulässig: Gebäude B1 und B2 (gemäß Eintragung im Plan).

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist bis höchstens 0,92 der Bauplatzfläche zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone und Vordächer.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Plan, ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe eingetragen.
- (2) Bei den Gebäuden B1 und B2 hat die Erdgeschosshöhe mindestens 4,00m zu betragen.
- (3) Höhenbezug:
Höhenbezug ist das jeweilige Straßenniveau der Alten Poststraße. (Geländeaufnahme, Vermessungsbüro DI Günther Moser GZ: 3983/13).
- (4) Für Stiegenhäuser und Lifte sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Zulässige Dachform: Flachdach
- (6) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 2,50m zurück zu setzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten. In den im Plan ausgewiesenen Bereichen sind PKW-Abstellplätze im Freien zulässig.
- (2) Bei Wohnnutzung ist ein PKW-Abstellplatz je 95 m² - 105 m² Bruttogeschoßfläche der oberirdischen Geschosse zu errichten.
Bei Geschäften sind 1,5 – 4 PKW-Abstellplätze je 100m² Verkaufsfläche zu errichten.
Bei Kindergärten ist ein PKW-Abstellplatz je 0,5 - 4 Arbeitsplätze zu errichten.
Bei Betrieben des Gastgewerbes ist ein PKW-Abstellplatz je 5 - 20 Besucherplätze zu errichten.
Die Werte sind sowohl als Ober- als auch Untergrenze zu sehen.
- (3) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.
- (4) Je 40 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz zu errichten. Je 250m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz für BesucherInnen zu errichten.

- (5) Die erforderlichen Fahrradabstellplätze gemäß § 6 Abs. 4 der Verordnung sind in die Gebäude, im Erdgeschoss zu integrieren.
- (6) Es ist für den gesamten Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes nur eine Tiefgarage mit zwei Ein- und Ausfahrten zulässig.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume und Grünflächen sind zulässig. Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat mindestens 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (4) Baumpflanzungen sollten vorzugsweise auf gewachsenem Boden erfolgen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (5) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen.
- (6) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (8) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen, anderen unterirdischen Einbauten bzw. Dächern ist bei mittelkronigen Bäumen die Vegetationstragschicht um die Bäume in einem Radius von zumindest 2,5m auf mindestens 1,0 m zu erhöhen.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (10) Schallschutzwände sind beidseitig zu begrünen, ausgenommen etwaige Glasflächen.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden direkt an der Fassade zu montieren und dürfen ausschließlich im Bereich der Erdgeschoßzone angebracht werden.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich 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)