

Bericht an den Gemeinderat

BerichterstatteIn:

GZ: A14-063672/2014/0014

Graz, 19.11.2015

17.19.0 Bebauungsplan

„Gmeinstraße-Löckwiesenweg“

XVII. Bez., KG 63118 Rudersdorf

Beschluss

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

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

Ausgangslage

Die Fa. Kohlbacher GmbH hat als Eigentümer der Liegenschaften Nr. 94/1, 94/2, 100 und 102, alle KG 63118 Rudersdorf, um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Kreuzungsbereiches Puntigamer Straße mit Triester Straße und weist gesamt eine Größe von 27.929 m² auf.

Gemäß Verordnung zur 20. Änderung des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 der Stadt Graz wurde die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ (Bebauungsdichtewert 0,2-0,8) ausgewiesen und gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) liegt das Bebauungsplangebiet im „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.

Es wurde ein Wettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich.

Es liegen folgende Vorplanungen/Stellungnahmen vor bzw. sind Besprechungen mit folgenden Abteilungen geführt worden:

- Wettbewerb - Siegerprojekt des Büro Nussmüller Architekten ZT GmbH
- Verkehrsgutachten, verkehrplus GmbH, vom November 2013
- Schalltechnisches Gutachten, Vatter & Partner ZT-GmbH vom November 2013

- Untersuchungsbericht „Verdachtsflächen Puntigamerstraße I“, Dipl.-Ing. Dr. Schippinger & Partner Ziviltechniker Ges.m.b.H., vom 8. April 2014
- Luftbildauswertung der Stadtvermessung
- Stellungnahme (vom 29.10.2013) und Beratung durch die Abteilung für Verkehrsplanung
- Beratung durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 08.07.2014 über den Inhalt und das beabsichtigte Auflageverfahren des 17.19.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Gmeinstraße-Löckwiesenweg“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 22.07.2014.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 23.07.2015 bis zum 15.10.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Der Entwurf des Bebauungsplanes ist zudem auf der Homepage der Stadt Graz abrufbar. (<http://www.graz.at/bebauungsplanung>)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 24.09.2015 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 23.07.2015 bis 15.10.2015 langten 8 Einwendungen von Anrainern, 2 Einwendungen von Ämtern der Steiermärkischen Landesregierung und 1 Stellungnahme von der Energie Steiermark und im Stadtplanungsamt ein.

Einwendungen und Stellungnahmen in kursiv (stichwortartig zusammengefasst, Reihung nach Einlangen):

Einwendung 1:

Verkehrsbelastung: Auswirkungen auf das Projekt „Südgürtel“

Verkehr und Landeshochbau, Land Steiermark

[...] Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass die Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Projekt „Südgürtel“ hat. Das bedeutet insbesondere, dass die dem Projekte zugrunde gelegten Verkehrszahlen unter zusätzlicher Berücksichtigung der zu erwartenden Bebauungen am Wagamerweg weiterhin Gültigkeit haben.[...]

Einwendungsbehandlung:**Ad Einwendung**

Im Verkehrsgutachten zum Projekt Südgürtel wurden für die Prognose Annahmen für die jährlichen Verkehrszunahmen berücksichtigt. In diesen Verkehrszunahmen werden auch Gebietsentwicklungen, wie auf den gegenständlichen Flächen, berücksichtigt. Laut dem Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan 17.19.0 ergeben sich durch das gegenständliche Bebauungsplanareal östliche vom Knoten Puntigamer Straße – Gemeinstraße – Herrgottwiesgasse Verkehrssteigerungen von unter 1 %. Dies liegt unterhalb der Schwankungsbreite der Normalbelastung. Die Anbindung der Gemeinstraße an die Landesstraße B67a Puntigamer Straße ist im Verkehrsgutachten des Büros verkehr plus untersucht worden. Dabei wurde eine Prognoseberechnung durchgeführt. Die Leistungsfähigkeit im gegenständlichen Knotenpunkt wird laut Aussage des Verkehrsgutachtens auch weiterhin gegeben sein und auch ausreichende Kapazitätsreserven aufweisen.

Einwendung 2:**1. Mehrbelastung (gemäß Verkehrsgutachten) durch Zu- u. Abfahrten unrealistisch.**

Die Annahme von zusätzlichen Zu- u. Abfahrten von täglich 60 Kfz bei ca. 230 Wohnungen und ca. 330 Kfz-Abstellplätzen ist unrealistisch.

2. Zu hohes Verkehrsaufkommen im Gebiet

Das Straßennetz der Umgebung (insbesondere Gemeinstraße im südlichen Bereich, Rudersdorferstraße) wird täglich von ca. 6.000 Fahrzeugen (inkl. Sattelschlepper an Sonn-, Feiertagen, Tag & Nacht) genutzt und ist seit Jahrzehnten nicht mehr gebietsverträglich.

3. Zu- u. Abfahrten zu den Tiefgaragen bzw. zum Bebauungsplangebiet

Zusätzliche Belastungen der Gemeinstraße (Zufahrten zum Bauplatz aus Richtung Süden, Einbahnregelung im südl. Bereich), sowie für die Rudersdorferstraße (Abfahrten in Richtung Süden).

Einwendungsbehandlung:**Ad 1) Einwendung**

Laut dem Verkehrsgutachten von Verkehr plus ist die Nutzung der Grundstücksflächen an der Gemeinstraße für Wohnbebauung am Grundstück „Gmeinstraße“ aus verkehrstechnischer und verkehrsplanerischer Sicht aus diesem Grund möglich. Dies wurde anhand einer Verkehrsmodellberechnung sowie einer Prognoseberechnung (Prognosehorizont 2023 bzw. 2025) errechnet.

Für die geplante Wohnbebauung auf den Grundstücken Nr. 94/1,94/2, 100 und 102 ergibt das rund 600 KFZ-Fahrten je 24h im Werktagsverkehr (Summe aus Ziel- und Quellverkehr). Eine Umlegung auf die Spitzenstunde im Verkehrsaufkommen nach den Tagesganglinien für Wohnbevölkerung ergibt in der Frühspitze 41 ausfahrende und 7 einfahrender Pkw-E/h, für die Nachmittagspitze werden 18 abfahrende und 40 zufahrende Pkw-E/h errechnet.

Die Leistungsfähigkeit an der Kreuzung B67a Puntigamer Straße/ Gmeinstraße/ Hergottwiesgasse wurde anhand einer Verkehrsmodellberechnung bzw. Prognoseberechnung (Prognosehorizont 2023 bzw. 2025) nachgewiesen.

Die Leistungsfähigkeit an der Kreuzung B67 Triester Straße/ B67a Puntigamer Straße „Brauhauskreuzung“ wurde anhand einer Verkehrsmodellberechnung bzw. Prognoseberechnung (Prognosehorizont 2023 bzw. 2025) nachgewiesen.

Für das gegenständliche Projekt „Wohnbauprojekt Graz-Gmeinstraße“ ist für die Verkehrsmittel Fuß-, Rad und KFZ-Verkehr eine gute Erreichbarkeit gegeben. Auch die fußläufige Entfernung der Haltestellen liegt innerhalb der gut akzeptierten Luftlinienentfernung und Fußweglänge.

Ad 2) Einwendung

Gegen etwaige, subjektiv empfundene Vermehrungen von Belästigung, z.B. durch die Zunahme des Verkehrs auf öffentlichen Straßen, besteht für den Nachbarn kein Schutzanspruch.

Ad 3) Einwendung

Durch die Einbahnführung der Gemeinstraße von Süden nach Norden werden aus dem Bebauungsplangebiet ausfahrende AutofahrerInnen die Gemeinstraße vornehmlich nur im Abschnitt vom Bebauungsplan bis zur Puntigamer Straße befahren. Für die von Süden zum Bebauungsplan zufahrenden Autofahrer besteht sowohl die Möglichkeit der Zufahrt über Triester Straße als auch über die Gemeinstraße. Laut Verkehrsgutachten werden ca. 20 % des neuen Verkehrs über die Triester Straße nach Süden fahren bzw. aus Süden kommen. Je Fahrtrichtung sind dies ca. 60 Fahrzeuge pro Tag. Abhängig vom Fahrziel könnte ein Teil der von Süden kommenden Fahrzeuge bei der bestehenden Verkehrsinfrastruktur statt der Triester Straße auch die Gemeinstraße nutzen. Ähnliches gilt auch für nach Süden fahrenden AutofahrerInnen, welche die Strecke über die Kreuzung Puntigamer Straße / Puchstraße / Rudersdorferstraße nach Süden in die Rudersdorferstraße wählen.

Die Abwicklung der Bauführung (Baustellenzufahrt und Lieferverkehr) kann nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt bzw. gelöst werden und ist Gegenstand des nachfolgenden Bauverfahrens.

Einwendung 3:

FA13, Land Steiermark, Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept

[...]dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des gegenständlichen Planungsgebietes durch ein Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept, in welchem die Vorgaben der Schongebietsverordnung Graz-Feldkirchen zu berücksichtigen sind, ergänzt wird.

Einwendungsbehandlung:**Ad Einwendung**

Aufgrund der zu erwartenden, guten Versickerungsfähigkeit im Bebauungsplangebiet (lt. Bodengutachten), dem hohen Grünflächenanteil und der geplanten, reinen Wohnnutzung wird von einem Oberflächenentwässerungskonzept- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept im Rahmen des Bebauungsplans abgesehen.

Die Einhaltung der Bestimmungen hinsichtlich Bauführungen im Grundwasserschongebiet wird in den nachfolgenden Individualverfahren berücksichtigt. Diesbezüglich ist aufgrund der Projektgröße anzunehmen, dass ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden wird.

Einwendung 4:

FA14, Land Steiermark, Energie und Wohnbau

Konkretisierung der Geländeänderungen und Höhenlage

[...] Da sich im o.a. nordwestlichen Bereich der Geländesprung von bis zu 7 m befindet und in diesem Bereich lt. Planwerk Baugrenzlinien und die Situierung der Tiefgaragenzufahrt festgelegt sind, sind für diesen stark geneigten Bereich die Geländeänderungen bzw. die Höhenlage zu konkretisieren, um einerseits eine abgestimmte Höhenentwicklung der dort vorgesehenen Baukörper mit der östlich anschließenden Bebauung zu erzielen und groß dimensionierte Stützbauwerke zu vermeiden, die geeignet sind, das Straßen- und Orts- und Landschaftsbild negativ zu beeinträchtigen.

Einwendungsbehandlung:**Ad Einwendung**

Grundlage für die Baukörpersituierung und Baumassenverteilung war die Überarbeitung des prämierten Projektes der Wettbewerbssieger. Danach wurde die Anpassung an das natürliche, von Richtung West nach Ost abfallende Gelände, positiv hervorgehoben.

Gemäß § 9 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN sind Anschüttungen und Abgrabungen jeweils mit 0,5 m begrenzt um eine entsprechende Anpassung an das natürliche Gelände zu erhalten. Im Bereich des nordwestlich liegenden Baukörpers „A“, dort wo das natürliche Gelände in Richtung Westen ansteigt, sind aus funktionellen Gründen geringfügige Überschreitungen der Geländeänderungen erforderlich. Groß dimensionierte Stützbauwerke sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Die Einhaltung der Bestimmungen hinsichtlich Bepflanzungs- u. Begrünungsmaßnahmen wird in den nachfolgenden Bauverfahren berücksichtigt.

Nachdem die Tiefgaragenzu- u. abfahrten aus lärmschutztechnischen Gründen einzuhausen sind, ist das Einbinden des westlichen Tiefgaragenbauwerks in das Gelände, mit gleichzeitiger Stützfunktion im Gegensatz zu einer Freistellung, aus landschaftsgestalterischen Überlegungen vorzuziehen.

Einwendung 5 und Einwendung 10:**1. Ausbau Geh- u. Radweg Löckwiesenweg – Öffnung für Kfz-Verkehr**

*Befürchtung der Vorbereitung einer Entlastungsstrecke zur Rudersdorferstraße.
Der Löckwiesenweg wird bereits seit Jahren als Abkürzung und Schleichweg für PKW-Lenker benützt werden. Forderung nach einer Absperrung mittels Poller od. Blumentrögen.*

2. Fehlende Gehwege im Bereich der Rudersdorferstraße**Einwendungsbehandlung:****Ad 1) Einwendung**

Im Osten des Planungsgebiets ist eine Verbreiterung des bestehenden, öffentlich nutzbaren Geh- u. Radweges (Löckwiesenweg) geplant. Der Geh- und Radweg soll von bisher 3,0 m auf künftig auf 4,0 m (inkl. 0,5 m Bankett) verbreitet werden, um eine optimale und konfliktfreie Mischnutzung für Fußgänger- u. Radverkehr zu ermöglichen. Der Ausbau (4,0 m) dient nicht der Nutzung für motorisierte Verkehrsteilnehmer, sondern ausschließlich Fußgängern- u. Radfahrern.

Eventuelle Festlegungen zu Beschilderungen von Fahrverboten oder zu Errichtung von Pollern und sonstigen Absperrmaßnahmen können im Bebauungsplanverfahren nicht vorgenommen werden und sind nachfolgenden Verfahren vorbehalten.

Ad 2) Einwendung

Die gewünschten Maßnahmen liegen nicht im gegenständlichen Bebauungsplangebiet. Die Planung und Errichtung von Gehwegen in der näheren Umgebung, insbesondere in der Rudersdorferstraße kann daher nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren geregelt bzw. gelöst werden.

Im Bereich der Gmeinstraße ist nach Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung ein bestehender Gehsteig in ausreichender Breite bereits vorhanden. Der Ausbau des Löckwiesenweges als Geh- u. Radweg ist vorgesehen bzw. wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit dem Bauherrn vertraglich gesichert.

Einwendung 6:**Ausbau Geh- u. Radweg Löckwiesenweg – Öffnung für Kfz-Verkehr**

*Befürchtung der Vorbereitung einer Entlastungsstrecke zur Rudersdorferstraße.
Der Löckwiesenweg wird bereits seit Jahren als Abkürzung für PKW-Lenker benützt. Forderung nach einer Absperrung mittels Betonpoller.*

Einwendungsbehandlung:**Ad Einwendung**

Im Osten des Planungsgebiets ist eine Verbreiterung des bestehenden, öffentlich nutzbaren Geh- u. Radweges (Löckwiesenweg) geplant. Der Geh- und Radweg soll von bisher 3,0 m auf

künftig auf 4,0 m (inkl. 0,5 m Bankett) verbreitet werden, um eine optimale und konfliktfreie Mischnutzung für Fußgänger- u. Radverkehr zu ermöglichen. Der Ausbau (4,0 m) dient nicht der Nutzung für motorisierte Verkehrsteilnehmer, sondern ausschließlich Fußgängern- u. Radfahrern.

Eventuelle Festlegungen zu Beschilderungen von Fahrverboten oder zu Errichtung von Pollern und sonstigen Absperrmaßnahmen können im Bebauungsplanverfahren nicht vorgenommen werden und sind nachfolgenden Verfahren vorbehalten.

Stellungnahme 1:

Energie Graz GmbH & Co KG

Nahelage Mittelspannungs- bzw. Niederspannungstrasse

Beim Bauvorhaben Löckwiesenweg in Feldkirchen befindet sich im nördlichen Teil vom öffentlichen Gut Nr. 16/6 und 16/7 eine Mittelspannungs- bzw. Niederspannungstrasse nahe der Grundstücksgrenze. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

Behandlung der Stellungnahme:

Ad Einwendung

Die Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren.

Die Mittelspannungs- bzw. Niederspannungstrasse befindet sich unterhalb des entlang der Gemeinstraße verlaufenden Gehweges, jedoch außerhalb des Bebauungsplangebiets. Eine Änderung der Baugrenzlinsen ist aufgrund des einzuhaltenden Abstandes zwischen Gebäude und Mittelspannungs- bzw. Niederspannungstrasse (mind. 0,4 bzw. mind. 1,6 m) nicht notwendig.

Die Stellungnahme wurde daher zur Information an die Grundeigentümer weitergeleitet.

Einwendung 7:

1. Information Umwidmung Gst. 94/1, 94/2, 100 und 102

Im Zuge der Umwidmung der ggst. Grundstücke von Gewerbegebiet in Allgemeines Wohngebiet wurde keine Einverständniserklärung der unmittelbaren Anrainer eingeholt.

2. Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte beim ggst. Bebauungsplan entspricht nicht den Bebauungsdichten der Umgebung (0,6-0,8). Verlust des Stadtrandflairs.

3. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen passen nicht in das Erscheinungsbild der Umgebung. Die 3,4 und 5-geschossigen Baukörper fügen sich nicht in den Randbezirk ein. Der 5-geschossige

Baukörper am Löckwiesenweg gestaltet das Erscheinungsbild bedrohlich. Die Einhaltung des gesetzlich verpflichtenden Mindestabstandes zwischen Gebäude und Geh- u. Radweg wird angezweifelt.

4. Verkehrslage

TG Plätze sind auf die mögliche Anzahl der Bewohner zu gering bemessen, ebenso die Besucherstellplätze. Grünflächen würden als Stellflächen für PKWs verwendet werden. Verkehrsstau im Bereich der Gmeinstraße. BBPL stelle keine Maßnahme zur Verkehrsberuhigung in der Umgebung dar.

5. Verbreiterung Löckwiesenweg

Gegen den Ausbau des Löckwiesenweges, damit später eine Fahrstraße für KFZ-Verkehr entstehen könne. Vermutung, dieser würde für Baufahrzeuge verbreitert werden. Keine Gehwege in der Rudersdorferstraße bzw. Gmeinstraße. Löckwiesenweg als einzig gesicherter Gehweg der Umgebung, um öffentliche Anbindungen zu erreichen. Erhalt wird gefordert.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1) Einwendung

Die Entscheidung zur Umwidmung der ggst. Grundstücke vom Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet erfolgte in der 20. Änderung des 3.0 Flächenwidmungsplans 2002 bereits im Jahr 2013 und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Veröffentlichung des Entwurfes zur 20. Änderung 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 der Stadt Graz erfolgte gemäß Verordnung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz, vom 21. November 2012. Dieser Entwurf lag im Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, VI. Stock, in der Zeit vom 22. November 2012 bis 18. Jänner 2013 zur allgemeinen Einsicht auf. Während der Parteienverkehrszeiten erfolgte im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen schriftlich und begründet im Stadtplanungsamt bekannt gegeben werden. Den Verfahrensbestimmungen des § 38 Verfahren zur Erlassung und Änderung eines Flächenwidmungsplanes StROG 2010 idgF wurde daher entsprochen.

Ad 2) Einwendung

Die Festlegung zur Bebauungsdichte von 0,4-0,8 für das ggst. Bebauungsplangebiet erfolgte bereits mit der 20. Änderung 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002. Durch die Festlegung der Bebauungsplanpflicht wurde sichergestellt, dass eine geregelte Siedlungsentwicklung ermöglicht wird.

Die im Bebauungsplan ermöglichte Anhebung der Dichte wird aufgrund der stadtplanerischen Zielsetzungen, wie der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (vertikaler Entwicklungsakzent mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier) und dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung begründet.

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. 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.

Ad 3) Einwendung

Grundlage für diese städtebauliche Entwicklung war die Überarbeitung des prämierten Projektes der Wettbewerbssieger. Wobei die Jury im Wettbewerbsverfahren unter den o.a. Gesichtspunkten die Höhenstaffelung von der 5-Geschossigkeit an der Gmeinstraße bis hin zur 2-Geschossigkeit in Richtung Südwesten (zur Angleichung der angrenzenden Einfamilienhausbebauung), präferiert hat.

Die 5-geschossige, bzw. 4-geschossige Baukörperausbildung unterliegt zugleich dem Aufschließungserfordernis „Berücksichtigung allfälliger Lärmimmissionen ausgehend von der Puntigamerstraße bzw. den benachbarten Gewerbebetrieben“. Aufgrund der projektierten Schallschutzmaßnahmen, in Form einer abschirmenden Bebauung (Schallschutzriegel) südlich der Autowaschanlage verlaufend und parallel zur Puntigamer Straße bzw. Gmeinstraße, können die schalltechnischen Planungsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Schlaf- und Wohnräume (Aufenthaltsbereiche), sowie bei den Freibereichen im Innenhof eingehalten werden.

Die vertikalen Entwicklungsakzente ermöglichen unter anderem die Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier. Dies entspricht dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden.

Auf die Vermeidung von Sichtbeziehungen zu einer zu erwartenden Bebauung bzw. zur Wahrung bestehender Privatsphäre besteht jedoch kein Anspruch.

Ad 4) Einwendung

Sowohl das Erschließungskonzept als auch die Anzahl der PKW-Abstellplätze wurden mit der Abteilung Verkehrsplanung für das betreffende Planungsgebiet abgestimmt und festgelegt. Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen ergibt sich ein Stellplatzschlüssel je 70 bis 80 m² Bruttogeschoßfläche (BGF) für die Wohnnutzung.

Der Stellplatzschlüssel bezieht sich auf die Bruttogeschoßfläche und bleibt damit, unabhängig von der Anzahl der errichteten Wohneinheiten, konstant. Diese Stellplatzschlüssel sind sowohl als Ober- als auch Untergrenze zu sehen.

Mit dem verordneten Stellplatzschlüssel von 1 PKW-Stellplatz je 70 bis 80 m² Bruttogeschoßfläche wird die Errichtung von 289 bis 326 PKW-Stellplätze innerhalb des Plangebietes ermöglicht. Bei Umsetzung der geplanten Wohnanlage mit in etwa 230 Wohneinheiten (die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens) ergeben sich somit in etwa 1,43 Stellplätze je Wohneinheit. Für

die Berechnung der Stellplätze wurde der niedrigere Wert (70 m²) herangezogen. In diesem Stellplatzschlüssel sind die Besucherparkplätze bereits enthalten.

In den festgelegten Zonen „P“ im Planwerk können oberirdische Stellplätze ausgeführt werden. Dies entspricht der gelebten Praxis bei Wohnanlagen im beschränkten Ausmaß eine freie Aufstellung von PKW-Abstellplätze zu ermöglichen, wenn dies im Nahbereich des öffentlichen Gutes und grünräumlich gestaltet möglich ist.

Mit diesem Stellplatzschlüssel ist daher eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen und Besucherstellplätzen als gesichert anzusehen.

Laut dem Verkehrsgutachten von Verkehrspuls ist die Nutzung der Grundstücksflächen an der Gmeinstraße für Wohnbebauung am Grundstück „Gmeinstraße“ aus verkehrstechnischer und verkehrsplanerischer Sicht aus diesem Grund möglich. Dies wurde anhand einer Verkehrsmodellberechnung sowie einer Prognoseberechnung (Prognosehorizont 2023 bzw. 2025) errechnet.

Für die geplante Wohnbebauung auf den Grundstücken Nr. 94/1,94/2, 100 und 102 ergibt das rund 600 KFZ-Fahrten je 24h im Werktagsverkehr (Summe aus Ziel- und Quellverkehr). Eine Umlegung auf die Spitzenstunde im Verkehrsaufkommen nach den Tagesganglinien für Wohnbevölkerung ergibt in der Frühspitze 41 ausfahrende und 7 einfahrender Pkw-E/h, für die Nachmittagsspitze werden 18 abfahrende und 40 zufahrende Pkw-E/h errechnet.

Die Leistungsfähigkeit an der Kreuzung B67a Puntigamer Straße/ Gmeinstraße/ Hergottwiesgasse wurde anhand einer Verkehrsmodellberechnung bzw. Prognoseberechnung (Prognosehorizont 2023 bzw. 2025) nachgewiesen.

Die Leistungsfähigkeit an der Kreuzung B67 Triester Straße/ B67a Puntigamer Straße „Brauhauskreuzung“ wurde anhand einer Verkehrsmodellberechnung bzw. Prognoseberechnung (Prognosehorizont 2023 bzw. 2025) nachgewiesen.

Für das gegenständliche Projekt „Wohnbauprojekt Graz-Gmeinstraße“ ist für die Verkehrsmittel Fuß-, Rad und KFZ-Verkehr eine gute Erreichbarkeit gegeben. Auch die fußläufige Entfernung der Haltestellen liegt innerhalb der gut akzeptierten Luftlinienentfernung und Fußweglänge.

Ad 5) Einwendung

Im Osten des Planungsgebiets ist eine Verbreiterung des bestehenden, öffentlich nutzbaren Geh- u. Radweges (Löckwiesenweg) geplant. Der Geh- und Radweg soll von bisher 3,0 m auf künftig auf 4,0 m (inkl. 0,5 m Bankett) verbreitet werden, um eine optimale und konfliktfreie Mischnutzung für Fußgänger- u. Radverkehr zu ermöglichen. Der Ausbau (4,0 m) dient nicht der Nutzung für motorisierte Verkehrsteilnehmer sondern ausschließlich Fußgängern- u. Radfahrern.

Eventuelle Festlegungen zu Beschilderungen von Fahrverboten oder zu Errichtung von Pollern und sonstigen Absperrmaßnahmen können im Bebauungsplanverfahren nicht vorgenommen werden und sind nachfolgenden Verfahren vorbehalten.

Einwendung 8:**1. Umwidmung des Gst. 94/1, 94/2, 100 und 102**

Keine Information bzw. Einverständniserklärung der umliegenden Nachbarn im Zuge der Umwidmung. Gegen Bebauungsdichtewert von 0,8 (Forderung max. 0,6, gebietsverträglich). Störung der Privatsphäre, Lichteinschränkung.

2. Gebäudehöhen

Gegen Wolkenkratzer in der Umgebung der Einfamilienhausbebauung. Gegen Verlust des eigenen Immobilienwertes. Keine Privatsphäre in Haus und Garten. Gegen Anstieg der Lärmbelästigung. Lichtdefizit an benachbarte Objekte (Gst. 104/1, 104/2, 104/3). Zweifel an der Einhaltung des gesetzlich erforderlichen Gebäudeabstandes beim 5-geschossigen Baukörper im Nordosten.

„...und noch eine gesetzliche Frage: Warum wird bei einem Bauträger der öffentliche Weg berücksichtigt für den Abstand zum nächsten Grundstück und für eine privat Person nicht?“

3. Verkehrslage

Zweifel an der Leistungsfähigkeit der Gemeinstraße. Gegen Ausbau des Löckwiesenweges als Fahrstraße für Kfz-Verkehr. Kritik an der Option „Ausbau des Löckwiesenweges“ für zukünftigen Kfz-Verkehr. Für den Erhalt des Löckwiesenweges als Gehweg. Fehlende Gehsteige in der Umgebung.

Forderung:

- Höhenbeschränkung (max. 3 Geschosse), Erhalt des Erscheinungsbildes der Umgebung.
- Erhalt des Fußgänger- und Fahrradweges in dem Löckwiesenweg Gst. Nr. 257, damit hohe Verkehrskapazität die Lärmproduktion verhindert.

Einwendungsbehandlung:**Ad 1) Einwendung**

Die Entscheidung zur Umwidmung der ggst. Grundstücke vom Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet sowie die Festlegung zur Bebauungsdichteerfolgte in der 20. Änderung des 3.0 Flächenwidmungsplans 2002 bereits im Jahr 2013 und ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan.

Die Veröffentlichung des Entwurfes zur 20. Änderung 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 der Stadt Graz erfolgte gemäß Verordnung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz, vom 21. November 2012. Dieser Entwurf lag im Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, VI. Stock, in der Zeit vom 22. November 2012 bis 18. Jänner 2013 zur allgemeinen Einsicht auf. Während der Parteienverkehrszeiten erfolgte im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen schriftlich und begründet im Stadtplanungsamt bekannt gegeben werden. Den Verfahrensbestimmungen des § 38 Verfahren zur Erlassung und Änderung eines Flächenwidmungsplanes StROG 2010 idgF wurde daher entsprochen.

Eine persönliche Benachrichtigung ist nach dem StROG 2010 idgF nicht vorgesehen.

Ad 2) Einwendung

Grundlage für diese städtebauliche Entwicklung war die Überarbeitung des prämierten Projektes der Wettbewerbssieger. Wobei die Jury im Wettbewerbsverfahren unter den o.a. Gesichtspunkten die Höhenstaffelung von der 5-Geschossigkeit an der Gmeinstraße bis hin zur 2-Geschossigkeit in Richtung Südwesten (zur Angleichung der angrenzenden Einfamilienhausbebauung), präferiert hat.

Die 5-geschossige, bzw. 4-geschossige Baukörperausbildung unterliegt zugleich dem Aufschließungserfordernis „Berücksichtigung allfälliger Lärmimmissionen ausgehend von der Puntigamerstraße bzw. den benachbarten Gewerbebetrieben“. Aufgrund der projektierten Schallschutzmaßnahmen, in Form einer abschirmenden Bebauung (Schallschutzriegel) südlich der Autowaschanlage verlaufend und parallel zur Puntigamer Straße bzw. Gmeinstraße, können die schalltechnischen Planungsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Schlaf- und Wohnräume (Aufenthaltsbereiche), sowie bei den Freibereichen im Innenhof eingehalten werden.

Die vertikalen Entwicklungsakzente ermöglichen unter anderem die Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier. Dies entspricht dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden.

Auf die Vermeidung von Sichtbeziehungen zu einer zu erwartenden Bebauung bzw. zur Wahrung bestehender Privatsphäre besteht jedoch kein Anspruch.

Bei den im Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöhen ist keine signifikante Veränderung in der Belichtung bzw. Besonnung für bestehende Wohnbebauung im umgebenden, bestehenden Wohngebiet zu erwarten.

Auf eine Grundstückswertzu- od. abnahme aufgrund einer zu einer zu erwartenden Bebauung besteht jedoch kein Anspruch.

Gemäß dem StmBG §13 Abs 13 kann hin zum Löckwiesenweg (öffentliche Verkehrsfläche) der Grenzabstand unterschritten werden, da an dieser angrenzende Fläche (öffentliche Verkehrsfläche) keine Ansprüche hinsichtlich Belästigung od. Gesundheitsgefährdung der Nachbarschaft iSd §13 Abs 12 Stmk BauG erwachsen können. Einschränkungen hinsichtlich des Grenzabstandes ergeben sich vielmehr nach §24 des Stmk-Landes-Straßenverwaltungsgesetzes 1964.

Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet, die für ansässige Bewohner als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden. Die unzumutbare Belästigung und Beeinträchtigung § 26 (Punkt 5) des Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. beziehen sich auf den § 57 Abwässer, § 58 Sonstige Abflüsse, § 60 Abgase von Feuerstätten, § 66 Belüftung und Beheizung und § 88 Anforderungen (Änderung des Abflussverhältnisse bei Veränderung des Geländes), aber nicht auf Veränderungen in der Besonnung eines Grundstückes, da die Abstände von Gebäuden zur Grundstücksgrenze im §13 des Baugesetzes geregelt werden.

Ad 3) Einwendung

Sowohl das Erschließungskonzept als auch die Anzahl der PKW-Abstellplätze wurden mit der Abteilung Verkehrsplanung für das betreffende Planungsgebiet abgestimmt und festgelegt. Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen ergibt sich ein Stellplatzschlüssel je 70 bis 80 m² Bruttogeschoßfläche (BGF) für die Wohnnutzung. Der Stellplatzschlüssel bezieht sich auf die Bruttogeschoßfläche und bleibt damit, unabhängig von der Anzahl der errichteten Wohneinheiten, konstant. Diese Stellplatzschlüssel sind sowohl als Ober- als auch Untergrenze zu sehen.

Mit dem verordneten Stellplatzschlüssel von 1 PKW-Stellplatz je 70 bis 80 m² Bruttogeschoßfläche wird die Errichtung von 289 bis 326 PKW-Stellplätze innerhalb des Plangebietes ermöglicht. Bei Umsetzung der geplanten Wohnanlage mit in etwa 230 Wohneinheiten (die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens) ergeben sich somit in etwa 1,43 Stellplätze je Wohneinheit. Für die Berechnung der Stellplätze wurde der niedrigere Wert (70 m²) herangezogen. In diesem Stellplatzschlüssel sind die Besucherparkplätze bereits enthalten. In den festgelegten Zonen „P“ im Planwerk können oberirdische Stellplätze ausgeführt werden. Dies entspricht der gelebten Praxis bei Wohnanlagen im beschränkten Ausmaß eine freie Aufstellung von PKW-Abstellplätze zu ermöglichen, wenn dies im Nahbereich des öffentlichen Gutes und grünräumlich gestaltet möglich ist.

Mit diesem Stellplatzschlüssel ist daher eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen und Besucherstellplätzen als gesichert anzusehen.

Laut dem Verkehrsgutachten von Verkehrspuls ist die Nutzung der Grundstücksflächen an der Gmeinstraße für Wohnbebauung am Grundstück „Gmeinstraße“ aus verkehrstechnischer und verkehrsplanerischer Sicht aus diesem Grund möglich. Dies wurde anhand einer Verkehrsmodellberechnung sowie einer Prognoseberechnung (Prognosehorizont 2023 bzw. 2025) errechnet.

Für die geplante Wohnbebauung auf den Grundstücken Nr. 94/1,94/2, 100 und 102 ergibt das rund 600 KFZ-Fahrten je 24h im Werktagsverkehr (Summe aus Ziel- und Quellverkehr). Eine Umlegung auf die Spitzenstunde im Verkehrsaufkommen nach den Tagesganglinien für Wohnbevölkerung ergibt in der Frühspitze 41 ausfahrende und 7 einfahrender Pkw-E/h, für die Nachmittagsspitze werden 18 abfahrende und 40 zufahrende Pkw-E/h errechnet.

Die Leistungsfähigkeit an der Kreuzung B67a Puntigamer Straße/ Gmeinstraße/ Hergottwiesgasse wurde anhand einer Verkehrsmodellberechnung bzw. Prognoseberechnung (Prognosehorizont 2023 bzw. 2025) nachgewiesen.

Die Leistungsfähigkeit an der Kreuzung B67 Triester Straße/ B67a Puntigamer Straße „Brauhauskreuzung“ wurde anhand einer Verkehrsmodellberechnung bzw. Prognoseberechnung (Prognosehorizont 2023 bzw. 2025) nachgewiesen.

Für das gegenständliche Projekt „Wohnbauprojekt Graz-Gmeinstraße“ ist für die Verkehrsmittel Fuß-, Rad und KFZ-Verkehr eine gute Erreichbarkeit gegeben. Auch die fußläufige Entfernung der Haltestellen liegt innerhalb der gut akzeptierten Luftlinienentfernung und Fußweglänge.

Einwendung 9:**Verbreiterung Löckwiesenweg**

„Sollte der Weg verbreitert werden, fordern wir eine Sicherstellung, dass die Straße auch weiterhin nur für den Rad- und Fußverkehr zugelassen wird.“

Kfz-Abstellflächen

„Außerdem müsste sichergestellt werden, dass nicht durch die viel zu geringe Anzahl an Autoabstellplätzen dieser Weg teilweise durch parkende Autos verstellt wird. [...] Eine komplette Verparkung der umliegenden Straßenzüge ist zu befürchte.“

Einwendungsbehandlung:**Ad 1) Einwendung**

Im Osten des Planungsgebiets ist eine Verbreiterung des bestehenden, öffentlich nutzbaren Geh- u. Radweges (Löckwiesenweg) geplant. Der Geh- und Radweg soll von bisher 3,0 m auf künftig auf 4,0 m (inkl. 0,5 m Bankett) verbreitet werden, um eine optimale und konfliktfreie Mischnutzung für Fußgänger- u. Radverkehr zu ermöglichen.

Der Ausbau (4,0 m) dient nicht der Nutzung für motorisierte Verkehrsteilnehmer, sondern ausschließlich Fußgängern- u. Radfahrern.

Eventuelle Festlegungen zu Beschilderungen von Fahrverboten oder zu Errichtung von Pollern und sonstigen Absperrmaßnahmen können im Bebauungsplanverfahren nicht vorgenommen werden und sind nachfolgenden Verfahren vorbehalten.

Ad 2) Einwendung

Sowohl das Erschließungskonzept als auch die Anzahl der PKW-Abstellplätze wurden mit der Abteilung Verkehrsplanung für das betreffende Planungsgebiet abgestimmt und festgelegt. Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen ergibt sich ein Stellplatzschlüssel je 70 bis 80 m² Bruttogeschosßfläche (BGF) für die Wohnnutzung. Der Stellplatzschlüssel bezieht sich auf die Bruttogeschosßfläche und bleibt damit, unabhängig von der Anzahl der errichteten Wohneinheiten, konstant. Diese Stellplatzschlüssel sind sowohl als Ober- als auch Untergrenze zu sehen.

Mit dem verordneten Stellplatzschlüssel von 1 PKW-Stellplatz je 70 bis 80 m² Bruttogeschosßfläche wird die Errichtung von 289 bis 326 PKW-Stellplätze innerhalb des Plangebietes ermöglicht. Bei Umsetzung der geplanten Wohnanlage mit in etwa 230 Wohneinheiten (die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens) ergeben sich somit in etwa 1,43 Stellplätze je Wohneinheit. Für die Berechnung der Stellplätze wurde der niedrigere Wert (70 m²) herangezogen. In diesem Stellplatzschlüssel sind die Besucherparkplätze bereits enthalten.

In den festgelegten Zonen „P“ im Planwerk können oberirdische Stellplätze ausgeführt werden. Dies entspricht der gelebten Praxis bei Wohnanlagen im beschränkten Ausmaß eine freie Aufstellung von PKW-Abstellplätze zu ermöglichen, wenn dies im Nahbereich des öffentlichen Gutes und grünräumlich gestaltet möglich ist.

Mit diesem Stellplatzschlüssel ist daher eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen und Besucherstellplätzen als gesichert anzusehen.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

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

Bezüglich der Einwendungserledigung zum 17.19.0 Bebauungsplan hat es folgende (inhaltliche) Änderungen bzw. Ergänzungen gegeben:

VERORDNUNG:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt, die durchgestrichen Worte bzw. Absätze entfallen in der Beschlussfassung:

§ 4 BAUGRENZLINIEN

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

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Nebengebäude, Flugdächer, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und dergleichen. Nebengebäude sind nur in den im Plan ausgewiesenen Bereichen (ungefähre Lage) zulässig. Davon ausgenommen sind Nebengebäude als Müllsammelstellen.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE – FAHRRADABSTELLPLÄTZE – GEHWEGE

- (2) Je 70 - 80 m² oberirdische Bruttogeschosßfläche gemäß Bebauungsdichte-verordnung 1993, LGBl. Nr. 58/2011 ist ein Pkw-Abstellplatz herzustellen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. ~~Der Stellplatzschlüssel gibt die Mindest- und die Höchstanzahl an.~~

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

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (9) Geländeveränderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) dürfen max. 50 cm betragen. ~~Davon ausgenommen ist jeweils der nordwestliche Bereich der GSt.: 100 und 94/2, KG 63118 Rudersdorf. Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände.~~ Geringfügige Abweichungen sind im Bereich des Gebäudes A (Nordwestlicher Bereich lt. Eintragung im Plan) zulässig.

Geländeveränderungen haben sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß Geländeaufnahme GZ.: 3755 des Vermessungsbüros Sommer ZT-GmbH vom 16.10.2013 zu beziehen.

§ 8 SONSTIGES

- (2) Je 100 m² Wohn-Nettonutzfläche ist ein barrierefrei zugänglicher Kinderwagenabstellplatz zu errichten.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

PLAN:

- Anstelle des Höhengichtlinienplanes aus der Luftbildauswertung (Stadt Graz) wurde die detailliertere Geländeaufnahme, GZ.: 3755, des Vermessungsbüros Sommer ZT-GmbH (vom 16.10.2013) eingespielt.
- Das Wort „Servitut“ wurde beim Geh- u. Radweg in der Legende entfernt.
- Der Abstand beim 5-geschossigen Baukörper im Nordosten vom Löckwiesenweg beträgt nunmehr 3,00 anstatt 2,90 m.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gemäß Verordnung zur 3.20 Änderung des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 wurde das ehemalige Gewerbegebiet (Bebauungsdichtewert 0,2-1,5) mit einer Fläche von ca. 2,8 ha in ein „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ (Bebauungsdichtewert 0,2-0,8) überführt.

Anlässlich der Festlegung als Aufschließungsgebiet waren folgende Gründe maßgebend:

1. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 2. Berücksichtigung der Altlastenverdachtsfläche
 3. Berücksichtigung allfälliger Lärmimmissionen ausgehend von der Puntigamerstraße bzw. den benachbarten Gewerbebetrieben
 4. Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):
5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr

- **Zu: Innere Erschließung:**

Die Zu- und Abfahrt zu den Tiefgaragen erfolgt ausschließlich über die Gmeinstraße, ausgehend von der Puntigamer Straße. Siedlungsintern ist die Errichtung eines privaten Fußwegenetzes vorgesehen.

- **Zu: Berücksichtigung der Altlastenverdachtsfläche**

Teilflächen des Areals sind im Altlastenkataster des Umweltbundesamtes als Altlastenverdachtsfläche geführt.

Aus dem seitens des Grundstückseigentümers veranlasstem Untersuchungsbericht „Verdachtsflächen Puntigamerstraße I“ vom 8.4.2014, projektiert durch die Dipl.-Ing. Dr. Schippinger & Partner Ziviltechniker Ges.m.b.H., geht hervor, dass eine Bereinigung der Verdachtsflächen möglich ist und keine Gefahr im Verzug besteht (Brauereiabfälle, Baurestmassen) und eine Baulandeignung gegeben ist.

- **Zu: Erfordernis von Lärmimmissionen ausgehend von der Puntigamer Straße bzw. den benachbarten Gewerbebetrieben:**

Spezifische Lärmimmissionen entstehen vor allem im Bereich der Puntigamer Straße, der Triester Straße, sowie durch Betrieb der Autowaschanlage mit dem zugehörigen Parkplatz nördlich des Bauplatzes.

Aufgrund der projektierten Schallschutzmaßnahmen, in Form einer abschirmenden Bebauung (Schallschutzriegel) südlich der Autowaschanlage verlaufend und parallel zur Puntigamer Straße

bzw. Gmeinstraße, können die schalltechnischen Planungsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Schlaf- und Wohnräume (Aufenthaltsbereiche), sowie bei den Freibereichen im Innenhof eingehalten werden.

Überdies soll durch eine optimierte Grundrissgestaltung, beispielsweise Anordnung von Nebenräumen, Stiegenhäusern, Laubengängen o.ä. an den dem Lärm zugewandten Seiten, der vorherrschenden Lärmbelastigung ausreichend entgegengewirkt werden.

- **Zu: Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010**

Diese wird hiermit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.

- **Zu: Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr**

Im Osten des Planungsgebiets ist eine Verbreiterung des bestehenden, öffentlich nutzbaren Geh- u. Radweges (Löckwiesenweg) geplant.

Der Geh- und Radweg soll künftig auf 4,0 m (inkl. 0,5 m Bankett) verbreitet werden. Oberflächenwässer sollen über die benachbarten Grünflächen abgeführt werden können. Entsprechend der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 (Löckwiesenweg, Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,0 m) wird die Option der Abtretung von zusätzlichen 3,0 m zur möglichen Verbreiterung vertraglich gesichert. Eine Zufahrt für KFZ vom Rad- und Fußweg ist nicht möglich, eine Erschließung für den nicht motorisierten Verkehr jedoch schon. Entlang dieses Weges ist ein Grünstreifen mit einer Baumreihe vorgesehen.

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

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 17.19.0 Bebauungsplanes „Gmeinstraße - Löckwiesenweg“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als 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 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept, zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz und zum 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. die Aufhebung des Aufschließungsgebiet (KG 63118 Rudersdorf, Gst. Nr.: 94/1, 94/2, 100 und 102)
2. den 17.19.0 Bebauungsplan „Gmeinstraße-Löckwiesenweg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Bearbeiterin:
DDIⁱⁿ Martina Weinzettl
(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als
Stadtsenatsreferent:
Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Stadtsenates am.....

Die Schriftführerin:

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht **öffentlichen Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:


Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

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

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Puntigam wurde am 17.07.2015 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen/Bezirksvorsteher 2009, der 17.19.0 Bebauungsplan „Gmeinstraße/Löckwiesenweg“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

	Signiert von	Weinzettl Martina
	Zertifikat	CN=Weinzettl Martina,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-11-04T16:29:05+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-11-04T17:33:34+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GZ: A14 – 063672/2014/0014

17.19.0 Bebauungsplan
„Gmeinstraße-Löckwiesenweg“
XVII. Bez., KG 63118 Rudersdorf

Aufhebung
Aufschließungsgebiet
KG 63118 Rudersdorf;
Gst. Nr.: 94/1, 94/2, 100 und 102

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 19.11.2015 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 17.19.0 Bebauungsplanes „Gmeinstraße-Löckwiesenweg“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet für das Aufschließungsgebiet aufgehoben:

KG 63118 Rudersdorf; Gst.Nr.: 94/1, 94/2, 100 und 102

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)

GZ: A14-063672/2014/0014

Bearbeiterin: DDIⁱⁿ Martina Weinzettl

17.19.0 Bebauungsplan

„Gmeinstraße-Löckwiesenweg“
XVII. Bez., KG 63118 Rudersdorf

Graz, 19.11.2015

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Fa. Kohlbacher GmbH hat als Eigentümer der Liegenschaften Nr. 94/1, 94/2, 100 und 102 (inkl. Abtretungsfläche von Radweg), alle KG 63118 Rudersdorf, um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Kreuzungsbereiches Puntigamer Straße mit Triester Straße und weist gesamt eine Größe von 27.929 m² auf.

Gemäß Verordnung zur 20. Änderung des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 der Stadt Graz (A-14-K-757/2002-1196-1) wurde die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ (Bebauungsdichtewert 0,2-0,8) ausgewiesen.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes liegt das Planungsareal im überlagerten Bereich der beiden Funktionen „Gewerbe/ Industrie“ und „Wohnen mittlerer Dichte“.

Vor der Erstellung dieses Bebauungsplan-Entwurfes wurde ein Wettbewerb nach dem „Grazer Modell“ durchgeführt (Feb. 2014).

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

- Wettbewerb - Siegerprojekt des Büro Nussmüller Architekten ZT GmbH
- Verkehrsgutachten, verkehrplus GmbH, vom November 2013
- Schalltechnisches Gutachten, Vatter & Partner ZT-GmbH vom November 2013
- Untersuchungsbericht „Verdachtsflächen Puntigamerstraße I“, Dipl.-Ing. Dr. Schippinger & Partner Ziviltechniker Ges.m.b.H., vom 8. April 2014
- Luftbildauswertung der Stadtvermessung
- Stellungnahme (vom 29.10.2013) und Gespräche mit der Abteilung für Verkehrsplanung
- Gespräche mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 08.07.2015 über die beabsichtigte Auflage des 17.19.0 Bebauungsplan „Gmeinstraße-Löckwiesenweg“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 22.07.2015.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 23.07.2015 bis zum 15.10.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 24.09.2015 durchgeführt.

Während der Auflage vom 23.07.2015 bis zum 15.10.2015 langten 10 Einwendungen und 1 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung zum 17.19.0 Bebauungsplan hat es folgende (inhaltliche) Änderungen bzw. Ergänzungen gegeben:

VERORDNUNG:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt, die durchgestrichen Worte bzw. Absätze entfallen in der Beschlussfassung:

§ 4 BAUGRENZLINIEN

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

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Nebengebäude, Flugdächer, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und dergleichen. Nebengebäude sind nur in den im Plan ausgewiesenen Bereichen (ungefähre Lage) zulässig. Davon ausgenommen sind Nebengebäude als Müllsammelstellen.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE – FAHRRADABSTELLPLÄTZE – GEHWEGE

(2) Je 70 - 80 m² oberirdische Bruttogeschoßfläche gemäß Bebauungsdichte-verordnung 1993, LGBl. Nr. 58/2011 ist ein Pkw-Abstellplatz herzustellen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. ~~Der Stellplatzschlüssel gibt die Mindest- und die Höchstanzahl an.~~

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

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

(9) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) dürfen max. 50 cm betragen. ~~Davon ausgenommen ist jeweils der nordwestliche Bereich der Gst.: 100 und 94/2, KG 63118 Rudersdorf. Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände.~~ Geringfügige Abweichungen sind im Bereich des Gebäudes A (Nordwestlicher Bereich lt. Eintragung im Plan) zulässig.

Geländeänderungen haben sich auf den Höhengichtlinienplan gemäß Geländeaufnahme GZ.: 3755 des Vermessungsbüros Sommer ZT-GmbH vom 16.10.2013 zu beziehen.

§ 8 SONSTIGES

- (2) Je 100 m² WohnNettonutzfläche ist ein barrierefrei zugänglicher Kinderwagenabstellplatz zu errichten.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

PLAN:

- Anstelle des Höhengichtlinienplanes aus der Luftbildauswertung (Stadt Graz) wurde die detailliertere Geländeaufnahme, GZ.: 3755, des Vermessungsbüros Sommer ZT-GmbH (vom 16.10.2013) eingespielt.
- Das Wort „Servitut“ wurde bei m Geh- u. Radweg in der Legende entfernt.
- Der Abstand beim 5-geschossigen Baukörper im Nordosten vom Löckwiesenweg beträgt nunmehr 3,00 anstatt 2,90 m bzw. 3,40 anstelle 3,30.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Gebiet umfasst die Gst. Nr. 94/1, 94/2, 100 und 102, KG Rudersdorf und weist eine Gesamtfläche von 28.559 m² brutto lt. Grundbuchauszug vom 11.06.2015 auf. Die Fläche des Bebauungsplangebietes wird um die im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ausgewiesene Verkehrsfläche im Osten (entlang Löckwiesenweg) gemindert und ergibt 27.929 m².

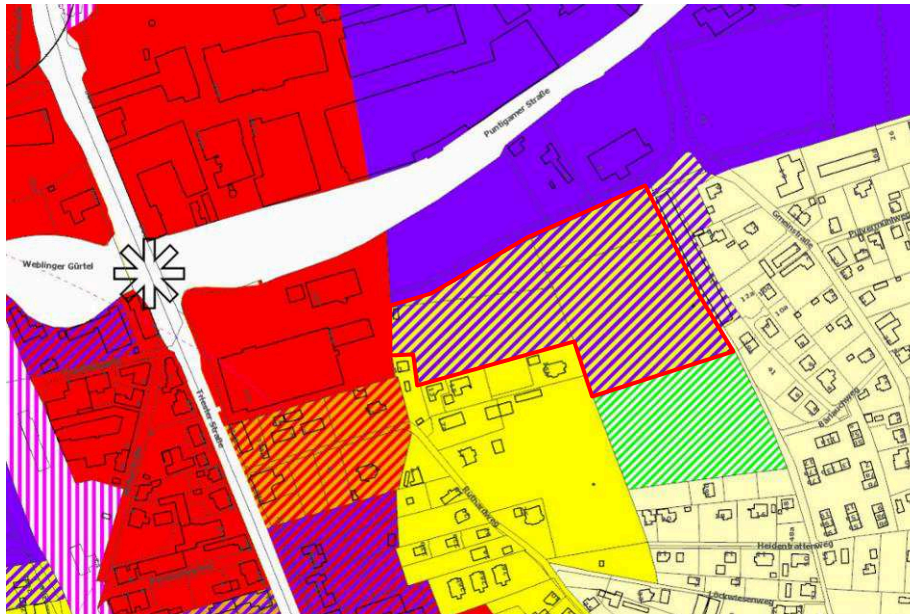


Luftbild (2011): Auszug aus den Geodaten (Graz). Der rote Pfeil und die rote Umrandung markieren das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gewerbe und Mischgebiet: „Industrie, Gewerbe / Wohnen mittlerer Dichte“



Auszug aus dem
Entwicklungsplan des
4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes

Die rote Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

4.2 Stadtentwicklungskonzept (in Auflage):

„Wohngebiet mittlerer Dichte“

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

(1) Vorrangige Wohnnutzung.

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

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

(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.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

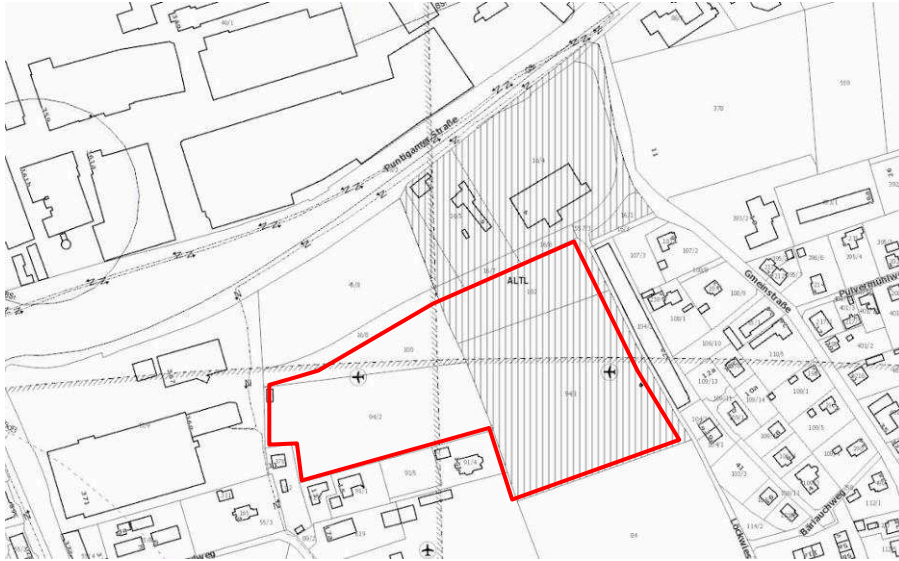
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

Grundwasserschongebiet Nr. 1

Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

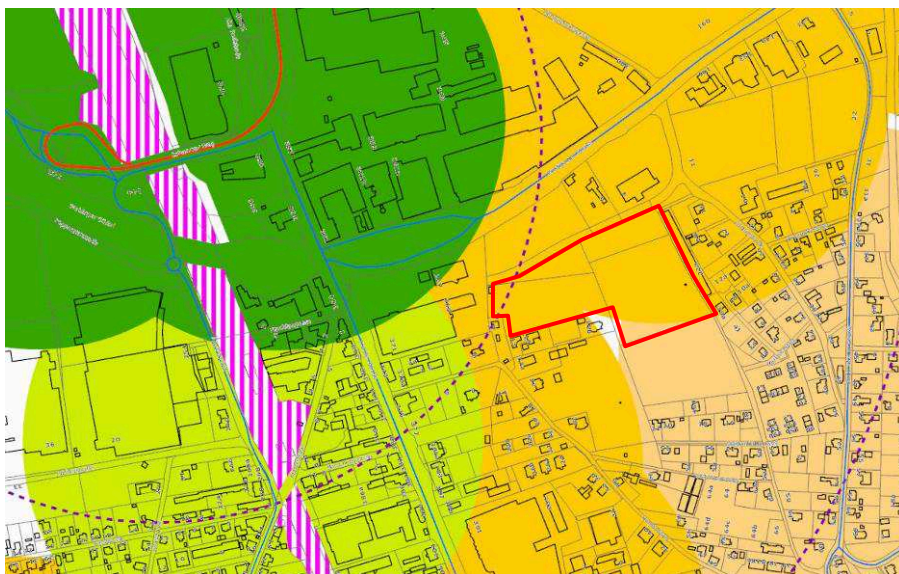
Altlastenverdachtsfläche lt. FA 17c auf den Grundstücken Nr. 100 und Nr. 94/1



Auszug aus dem Deckplan 2 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):
 Kategorie 4:
 „Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“
 Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln
 Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Puntigamer Straße durch die Buslinie Nr. 64 (Städtische Bedienqualität der Kategorie 4) ist als ausreichend anzusehen.



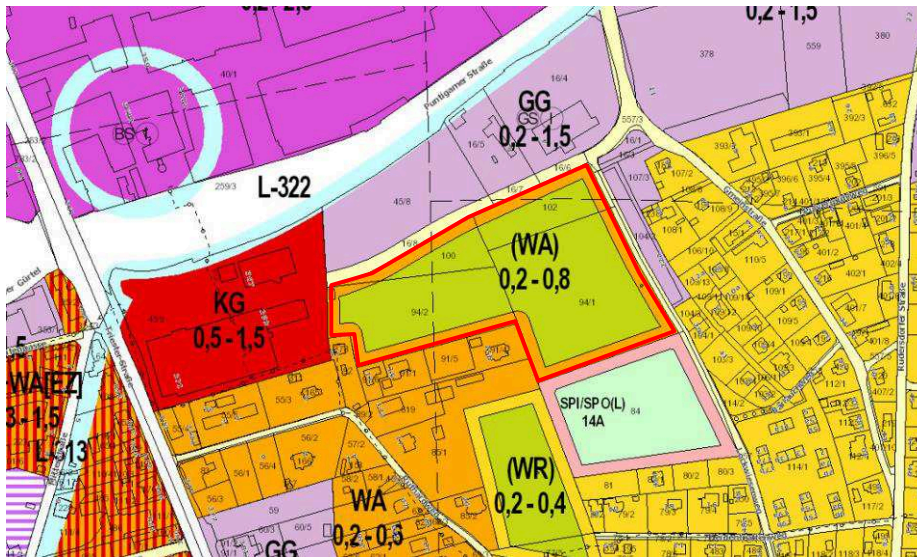
Auszug aus dem Deckplan 3 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehrslärm (Deckplan 4):
 Gmeinstraße: 55 bis 60 dB (LAeq, Nacht)

3.0 Flächenwidmungsplan:

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



Auszug aus dem 3.0.Flächenwidmungsplan 2002.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

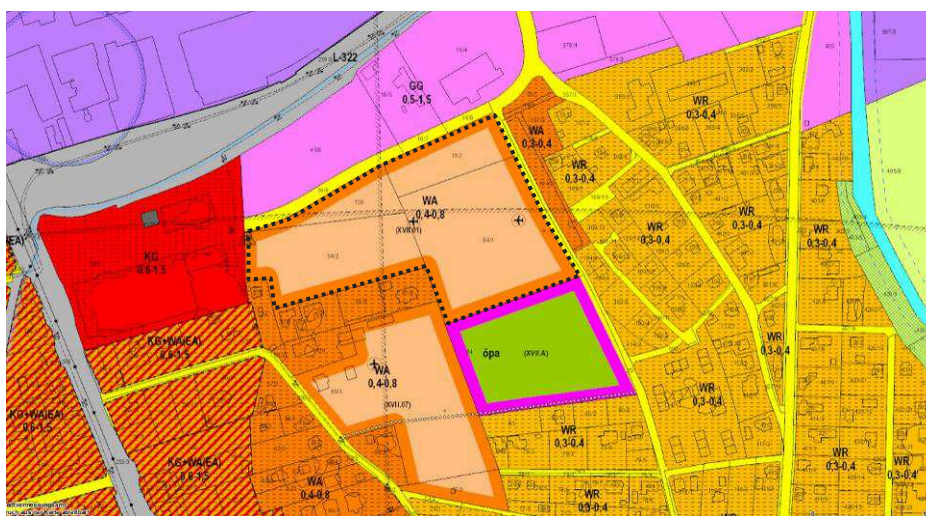
Für die Festlegung als Aufschließungsgebiet sind folgende Gründe maßgebend:

- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Berücksichtigung der Altlastenverdachtsfläche
- Berücksichtigung allfälliger Lärmimmissionen ausgehend von der Puntigamerstraße bzw. den benachbarten Gewerbebetrieben
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr

Der Bauplatz liegt gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan 2002 (Entwurf-Auflage) in einem „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.

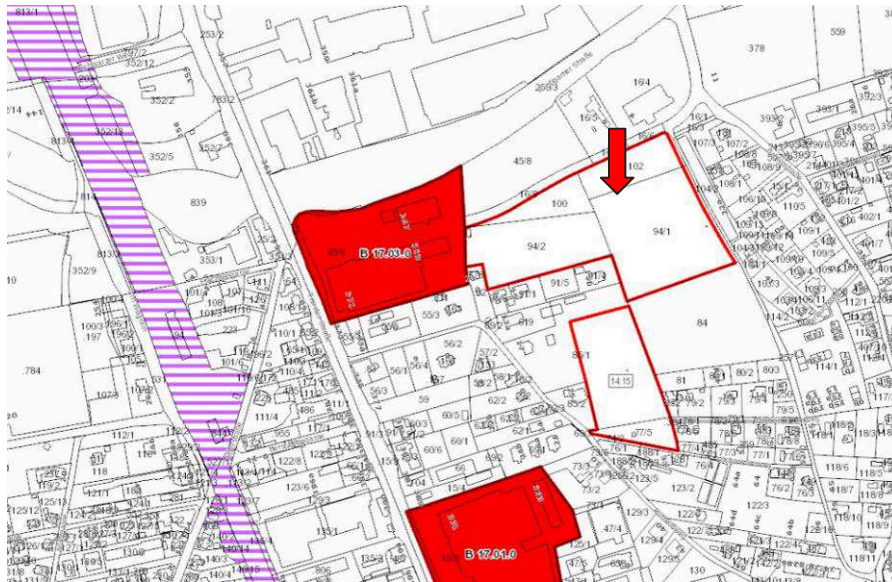


Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-Auflage.

Die schwarz punktierte Linie markiert das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 3.0 Flächenwidmungsplan:

- Baulandzonierung (Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):
Bebauungsplanpflicht.



Auszug aus dem 3.0
Flächenwidmungsplan
2002, Deckplan 1 -
Baulandzonierung

Der rote Pfeil und die
rote Umrandung
markieren das
Planungsgebiet.

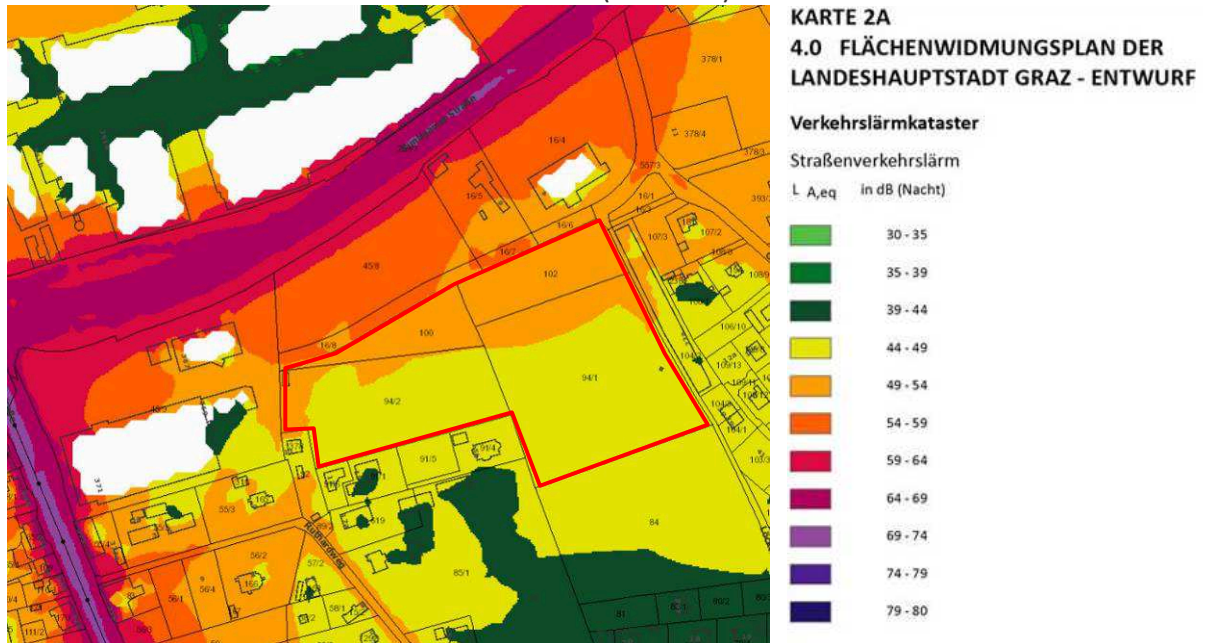
- Baulandzonierung (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):
Bebauungsplanpflicht (Aufschließungsgebiet mit der Nr.XVII.01).

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 1 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - Auflage):

3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
 6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 11. Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Ablagerungen Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung.
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - Auflage :
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
 - Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):
Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefährdungszonen.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Zentral entsorgt
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-Auflage, Verkehrslärmkataster, Karte 2A
Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bahn/Fluglärm (Karte 2B): Kein Hinweis
- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Altlastenverdachtsfläche lt. FA 17c
Grundwasserschongebiet Nr.1

Sonstige Verordnungen / Planungen:

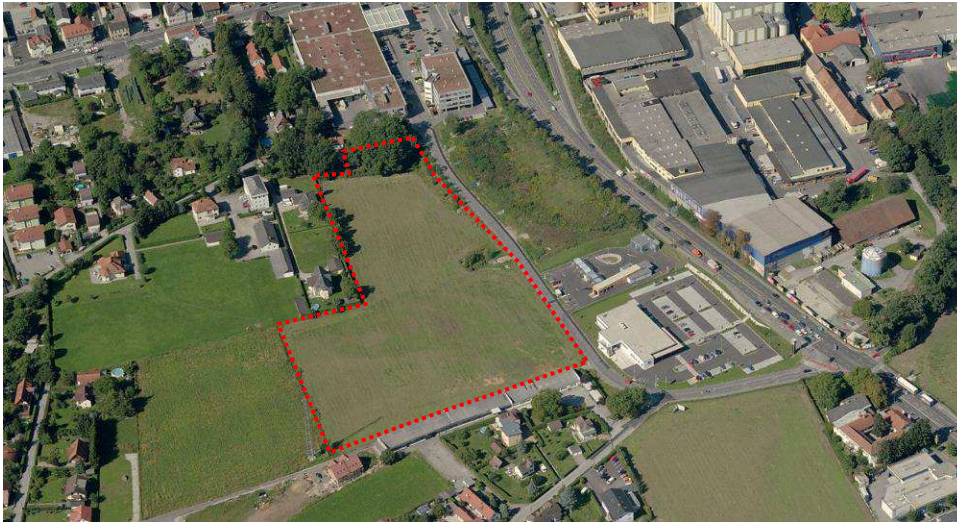
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :
Der Bauplatz liegt innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes für Erdgas und im kurzfristigen Erweiterungsgebiet (braune Fläche).
- Grazer Baumschutzverordnung:
Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.
- Stadtklimaanalyse
Klimatop-Karte: „Stadtrandgürtel, zumeist nur geringe Überwärmung, allerdings eingelagerte Industrie- und Gewerbeflächen; Zone mit sehr geringer Durchlüftung und hoher Nebelhäufigkeit“

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalysen:

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

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

- **Situierung und Umgebung**



Luftbild/Schrägaufnahme:
Microsoft Company © /
Vexcel Imaging GmbH,
Graz/Austria

Blick in Richtung Westen.

Die rote Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

Großräumige Lage:

Das Areal befindet sich südlich der Brauerei Puntigam, südöstlich des Kreuzungsbereiches der stark frequentierten Straßen Puntigamer Straße und Triester Straße.

Der Nahverkehrsknotenpunkt Puntigam liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m nordwestlich der Liegenschaft. Die markante, teilweise mit bemerkenswerten Baum- und Buschbewuchs bestückte Geländekante (Murschotterterrasse) zieht sich in etwa Nord-Südrichtung durch den gesamten Gebietsbereich und tangiert dabei auch das gegenständliche Gebiet.



Foto 1: Blick in Richtung Südosten, Löckwiesenweg (Rad- u. Fußweg) mit Gewerbebetrieb



Foto 2: Blick in Richtung Westen entlang Gmeinstraße, Kerngebiet



Foto 3: Blick in Richtung Südosten, Löckwiesenweg (Rad- u. Fußweg) mit Einfamilienhausgebiet



Foto 4: Blick in Richtung Norden; Waschanlage mit benachbartem Hofer-Markt

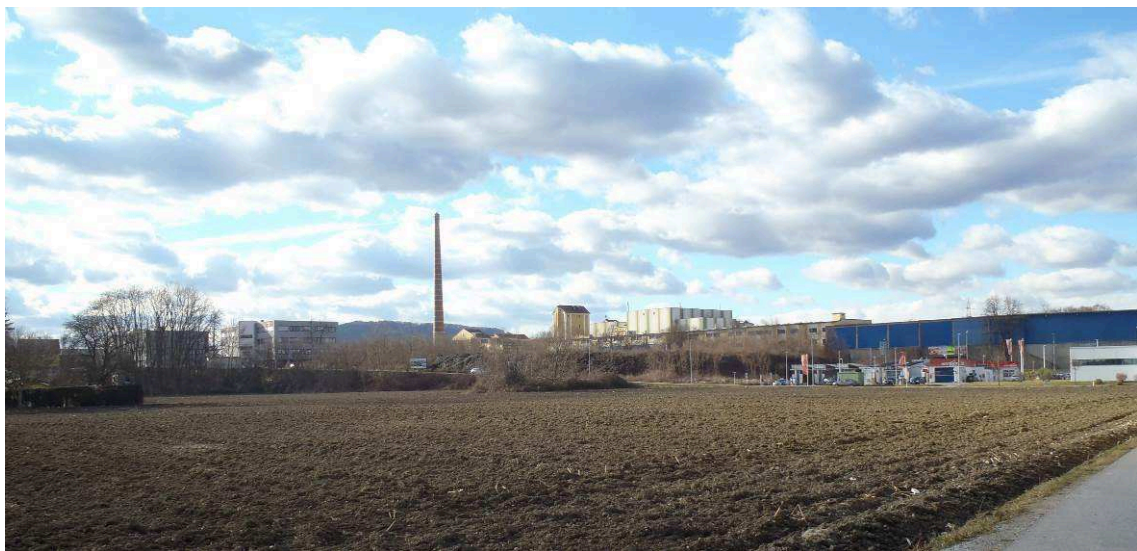


Foto 5: Blick in Richtung Nordwesten, Planungsgebiet mit dahinter liegender Anlage der Brau Union Österreich AG.

Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet, ein annähernd ebener Bauplatz, liegt südlich der Gmeinstraße und wird durch eine heterogene Bebauung geprägt.

Im Norden des Grundstücks, durch die Gmeinstraße getrennt, liegt eine unbebaute Fläche. Daran angrenzend befinden sich eine Autowaschanlage und ein eingeschossiger Hofer-Filiale mit vorgelagerten Parkplatzflächen.

Im Südwesten ist das Gebiet durch eine 1- bis 2- geschossige Einfamilienhausbebauung geprägt. Der südöstlich angrenzend ist im 4.0 STEK als Eignungszone für Freizeit, Sport und Ökologie ausgewiesen.

Im Osten befindet sich eine, entlang des Löckwiesenwegs verlaufende, eingeschossige und gewerblich genutzte Anlage. Dahinter erstrecken sich in weiterer Folge ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser.

Westlich des Planungsgebiets befinden sich wenige Einfamilienhäuser, die im Bereich des aufsteigenden Geländes situiert sind. Weiter westlich liegt der großflächig angelegte Merkur-Lebensmittelmarkt mit vorgelagerten Parkplatzflächen.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Westen des Grundstücks mit der Nr. 100 befindet sich ein eingeschossiges Technikgebäude mit einer Größe von ca. 40,0 m². Das Planungsgebiet selbst ist nur geringfügig bestockt. Am westlichen Rand des Planungsgebietes befinden sich einige Nadel- und Laubbäume. Die Grundstücke weisen ein geringfügiges Gefälle in West-Ost Richtung auf. Im nordwestlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ist topographisch markanter Höhengsprung vorhanden. Hier steigt das Gelände bis zu 7,0 m hin in Richtung Norden bzw. Westen an.

- Umwelteinflüsse

Altlastenverdachtsfläche

Die Grundstücke Nr. 102 und 94/1 sind teilweise laut Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes mit Altablagerungen belastet. Es wurde bereits eine Untersuchung der bestehenden Altlasten mit dem Ergebnis, dass keine Gefährdung besteht, durchgeführt. Die Altlasten werden im Zuge der Projektumsetzung geräumt, siehe Punkt 4. „Aufhebung als Aufschließungsgebiet“

Aktiver Tiefbrunnen

Auf dem Grundstück Nr. 100, KG 63118 Rudersdorf, befindet sich ein aktiver Tiefbrunnen der Brau Union Österreich AG.

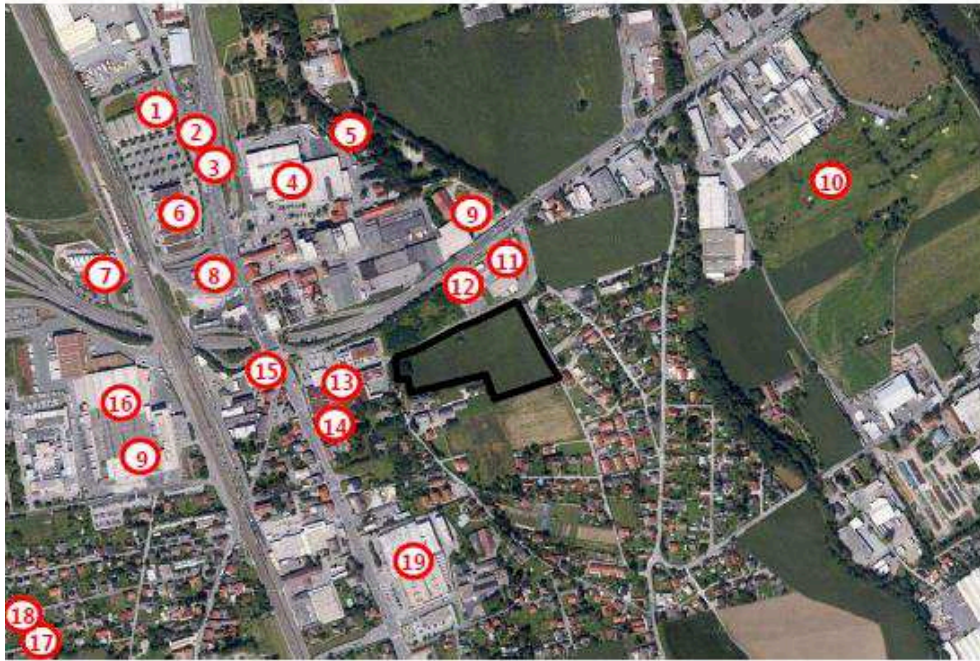
Der Brunnen liegt innerhalb des Grundwasserschongebietes „G1 Graz – Feldkirchen“.

Für das geplante Bauvorhaben ist (gem. Gutachten von Mach & Partner ZT-GmbH, UZ: GA394 M&P / BA vom 20.08.2012) ein engerer, eingezäunter Schutzbereich um die Fassungsanlage (10 x 10 m) von einer Bebauung frei zu halten. Die Zugänglichkeit für allfällige Wartungs- und Reparaturarbeiten muss gewährleistet sein. Darüber hinaus ist auf die bestehende Leitungsführung zur Brauerei Puntigam zu achten. Ein Umlegen der Leitungen, sofern diese ohne Nachteile für die Brauunion AG erfolgen, ist aus hydraulischer Sicht möglich.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist mit öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen und zum öffentlichen Verkehr durch die Nahelage zum Stadtteilzentrum Puntigam gut erschlossen. In der Triester Straße befinden sich im Kreuzungsbereich Triester Straße – Puntigamer Straße ein Lebensmittel-Vollsortimenter und eine Drogerie. Die Liegenschaften dieser Einrichtungen grenzen an den Bauplatz im Westen. Mehrere Gastronomiebetriebe sind überdies in der unmittelbaren Umgebung angesiedelt.

Die nächstliegenden Schulen, die Volksschule Puntigam und Hauptschule Puntigam (neue Mittelschule), liegen in der Gradnerstraße 24 mit einer Distanz zum Bebauungsplangebiet von ca. 900 m. Der Kindergarten, sowie der Allgemeine Hort Puntigam, befinden sich in der Nippelgasse 14, in direkter Nahelage zum Schulstandort (siehe nachfolgende Grafik).



Luftbild mit
Infrastrukturellen
Einrichtungen.

Die schwarze Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| 1. BUR – Bar und Restaurant | 11. Hofer Markt |
| 2. Tankstelle | 12. Autowaschanlage |
| 3. Apotheke | 13. Merkur Markt / Drogerie Markt |
| 4. Brauerei Puntigam | 14. Apotheke / Arzt |
| 5. Private Höhere Lehranstalt | 15. Postfiliale |

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Gmeinstraße.

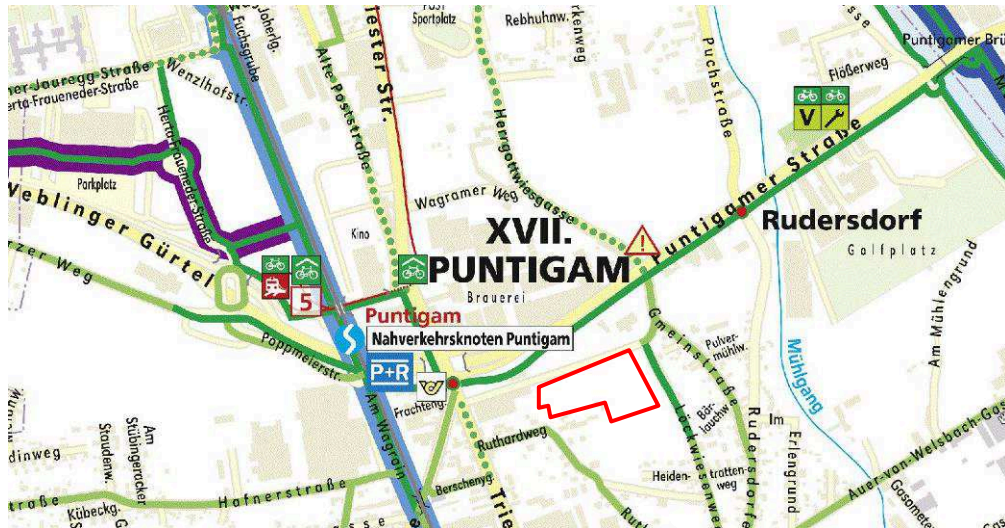
Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Buslinie 64, Haltestelle in der Puntigamer Straße (Kreuzungsbereich Gmeinstraße / Puntigamer Straße) liegt in einer Entfernung von 170 m, ca. 15 Minuten Takt
- Die Haltestelle „Zentrum Puntigam“ liegt etwa 250 m nordwestlich des Grundstücks direkt an der Triester Straße. Über die Buslinie ist die Liegenschaft an den Verkehrsknotenpunkt Puntigam angebunden.
- Straßenbahnlinie 5, im Nahverkehrsknoten Puntigam, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr, ca. 400 m Entfernung.
- S - Bahnlinien 5 (Hauptbahnhof – Spielfeld/Straß) und 6 (Graz – Werndorf – Deutschlandsberg – Wies-Eibiswald) im Verkehrsknotenpunkt Puntigam; Bahnhof Puntigam in ca. 500 m Entfernung.

Insgesamt umfasst der Nahverkehrsknoten Puntigam zwei Doppelhaltestellen für die Straßenbahn (Linie 5 Andritz – Jakominiplatz – Puntigam), sechs Busstationen, die Bahnhaltestelle für die S-Bahn, Fahrradabstellanlagen, sowie Park- und Taxistandplätze.

Radwege:

Die Liegenschaften sind sehr gut an das bestehende Fahrradwegenetz angebunden. Radwege befinden sich rund um das Areal in der Gmeinstraße, dem Löckwiesenweg sowie Ruthardweg. Eine Radroute verläuft entlang der Herrgottwiesgasse, ein weiterer Fahrradweg führt entlang der Puntigamer Straße im Norden der Liegenschaft. Über diesen Radweg ist einerseits der Murradweg (R2) und andererseits der Radweg R9 (Hauptbahnhof - Feldkirchen / Thalerhof) erreichbar.



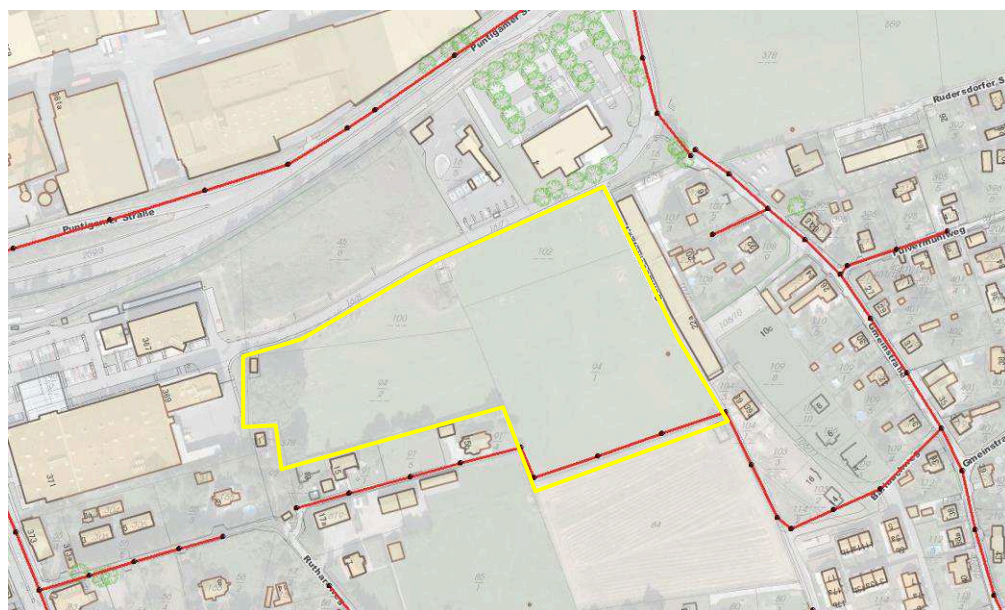
Übersichtskarte mit Radwegrouten der Umgebung.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Fußläufig ist das Planungsgebiet im Norden durch einen Gehweg und im Osten durch einen Geh- und Radweg sehr gut angebunden.

Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.



Übersichtskarte mit dem öffentlichen Kanalnetz.

Die gelbe Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich im südlichen Bereich der Grundstücke 94/1 bzw. 94/2.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.
Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gemäß Verordnung zur 3.20 Änderung des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 wurde das ehemalige Gewerbegebiet (Bebauungsdichtewert 0,2-1,5) mit einer Fläche von ca. 2,8 ha in ein „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ (Bebauungsdichtewert 0,2-0,8) überführt.

Anlässlich der Festlegung als Aufschließungsgebiet waren folgende Gründe maßgebend:

1. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
2. Berücksichtigung der Altlastenverdachtsfläche
3. Berücksichtigung allfälliger Lärmimmissionen ausgehend von der Puntigamerstraße bzw. den benachbarten Gewerbebetrieben
4. Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr

- **Zu: Innere Erschließung:**

Die Zu- und Abfahrt zu den Tiefgaragen erfolgt ausschließlich über die Gmeinstraße, ausgehend von der Puntigamer Straße. Siedlungsintern ist die Errichtung eines privaten Fußwegenetzes vorgesehen.

- **Zu: Berücksichtigung der Altlastenverdachtsfläche**

Teilflächen des Areals sind im Altlastenkataster des Umweltbundesamtes als Altlastenverdachtsfläche geführt.

Aus dem seitens des Grundstückseigentümers veranlasstem Untersuchungsbericht „Verdachtsflächen Puntigamerstraße I“ vom 8.4.2014, projektiert durch die Dipl.-Ing. Dr. Schippinger & Partner Ziviltechniker Ges.m.b.H., geht hervor, dass eine Bereinigung der Verdachtsflächen möglich ist und keine Gefahr im Verzug besteht (Brauereiabfälle, Baurestmassen) und eine Baulandeignung gegeben ist.

- **Zu: Erfordernis von Lärmimmissionen ausgehend von der Puntigamer Straße bzw. den benachbarten Gewerbebetrieben:**

Spezifische Lärmimmissionen entstehen vor allem im Bereich der Puntigamer Straße, der Triester Straße, sowie durch Betrieb der Autowaschanlage mit dem zugehörigen Parkplatz nördlich des Bauplatzes.

Aufgrund der projektierten Schallschutzmaßnahmen, in Form einer abschirmenden Bebauung (Schallschutzriegel) südlich der Autowaschanlage verlaufend und parallel zur Puntigamer Straße bzw. Gmeinstraße, können die schalltechnischen Planungsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Schlaf- und Wohnräume (Aufenthaltsbereiche), sowie bei den Freibereichen im Innenhof eingehalten werden.

Überdies soll durch eine optimierte Grundrissgestaltung, beispielsweise Anordnung von Nebenräumen, Stiegenhäusern, Laubengängen o.ä. an den dem Lärm zugewandten Seiten, der vorherrschenden Lärmbelästigung ausreichend entgegengewirkt werden.

- **Zu: Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010**
Diese wird hiermit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.
- **Zu: Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr**
Im Osten des Planungsgebiets ist eine Verbreiterung des bestehenden, öffentlich nutzbaren Geh- u. Radweges (Löckwiesenweg) geplant.

Der Geh- und Radweg soll künftig auf 4,0 m (inkl. 0,5 m Bankett) verbreitet werden. Oberflächenwässer sollen über die benachbarten Grünflächen abgeführt werden können. Entsprechend der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 (Löckwiesenweg, Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,0 m) wird die Option der Abtretung von zusätzlichen 3,0 m zur möglichen Verbreiterung vertraglich gesichert. Eine Zufahrt für KFZ vom Rad- und Fußweg ist nicht möglich, eine Erschließung für den nicht motorisierten Verkehr jedoch schon. Entlang dieses Weges ist ein Grünstreifen mit einer Baumreihe vorgesehen.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 17.19.0 Bebauungsplanes wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2,3,4 und 5 der VO)

Das vom Büro Nussmüller ZT GmbH vorgelegte Gestaltungskonzept wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Die offene Bebauung entspricht der überwiegenden Bestandsbebauung und dem Gebietscharakter. Die Baugrenzlinien für Hauptgebäude sichern ausreichende Zwischenräume und Freiflächen im Sinne der Wettbewerbsgrundlage. Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 i.d.g.F.



Modell von „Architekturbüro Nussmüller ZT GmbH“
Wettbewerb „Gmeinstraße, Graz“

Die, gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit 0,8 festgelegte maximale Bebauungsdichte wird bezogen auf die möglichen maximalen Bruttogeschosßflächen eingehalten.

Eine Dichteüberschreitung ergibt sich ausschließlich durch die Übernahme der, im Plan eingetragenen Verkehrsflächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz vom Bruttobauplatz der Grundstücke Nr. 94/1, 94/2, 100 und 102 sowie die Festlegung von Teilbereichen der inneren Erschließung für Kfz als Verkehrsflächen (im Plan mit „(V)“ ausgewiesen).

In Summe werden die gesamten Verkehrsflächen, welche vom „Bruttobauplatz“ abgezogen werden, rechnerisch in etwa kompensiert. Es wird in etwa die Bebauungsdichte von 0,8 (lt. Ausweisung im Flächenwidmungsplan) bezogen auf den „Bruttobauplatz“ eingehalten.

Die Bebauung im heterogene Umfeld wurde insofern gelöst, als negative Einflüsse (Bsp. Lärm) eingedämmt und zugleich Platz für Freiräume innerhalb der Anlage und Bezug zum öffentlichen Raum geschaffen wurden. Der städtebauliche Ansatz beinhaltet auch den schonenden Umgang mit der Topographie, der Grünraumbeziehungen der Maßstäblichkeit der Baukörper in Bezug zur Umgebung. Der Bautypus des Blocks schafft ruhige Höfe und bewährt sich grundsätzlich in einem von Immissionen beeinträchtigten Umfeld.

Die Planungsidee ist eine Bebauung des Areals mit zwei unterschiedlichen Baukörperformen, L-Typ und Zeile, welche in unterschiedlicher Lage, jedoch überwiegend hofbildend zueinander positioniert sind. In Summe ergibt sich dadurch eine Gliederung der Baustruktur in sieben Höfe. Die Ausrichtung der Baukörper erfolgt auf Basis des hofbildenden Konzeptes sowohl in Ost-West als auch in Nord-Süd Richtung. Lediglich entlang der Gmeinstraße ist der straßenbegleitende Baukörper als Schallpuffer für die angrenzenden Höfe positioniert.

Ausgehend von der Gmeinstraße im Norden soll dabei eine Abtrepung der Baukörper in Richtung Süden von 5 auf 2 Geschossen stattfinden. Überdies sind alle Baukörper aufgrund des leicht ansteigenden Geländes in Richtung Westen durch eine Höhenstaffelung an die topografischen Verhältnisse angepasst. Die Tiefgarage und die Kellerabteile sind auf gleichem Niveau in einem Untergeschoß geplant.

Mit dem Abrücken der Bebauung von der Gmeinstraße entsteht eine Freifläche, auf welcher die Besucherparkplätze vorgesehen sind. Ebenso findet in diesem Bereich auch die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage entsprechend der Bauabschnitte statt. Um die Durchlässigkeit des Areals zu sichern bestehen an verschiedenen Stellen Anbindungsmöglichkeiten an die Umgebung.

In der Bebauungsweise bzw. Baukörperstellung sollen die Richtlinien der Klimatopkarte und deren planerischen Hinweise berücksichtigt werden.

Loggien, Laubengänge und Stiegenhäuser sind entweder verglast oder offen und bilden in Kombination mit den Wohnräumen eine Außenhülle mit entsprechender Gliederung.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 6 der VO)

Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die Hauptzufahrt (Ein- und Ausfahrt) zur Tiefgarage erfolgt über die Gmeinstraße, gegenüber der derzeit bestehenden Ausfahrt der nördlich situierten Gewerbefläche (Waschstraße).

Die Zu- und Abfahrt zu den offenen Besucherstellplätzen erfolgt ebenfalls über die Gmeinstraße, auf Höhe der Zufahrt zur nördlich liegenden Waschstraße. Zur weiteren internen Erschließung dienen Gehwege und ein auf das erforderliche Maß zu reduzierende

Notzufahrten. Details werden im Rahmen des jeweiligen Bauverfahrens mittels eines noch zu erstellenden Außenanlagenplanes geklärt werden.

Pkw-Stellplätze

Je 70 bis 80 m² Bruttogeschoßfläche ist ein KFZ–Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Die erforderlichen KFZ–Stellplätze sind großteils in Tiefgaragen unterzubringen.

Freie PKW-Abstellplätze können nur in den im Planwerk mit („P“) dargestellten Flächen vorgesehen werden. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt wird durch die Eintragung im Plan in ungefähre Lage vorgegeben.

Das allfällige Erfordernis bzw. die Ausführung einer Einhausung der Tiefgaragenrampe ist gemäß den lärmtechnischen Erfordernissen und den Angaben eines lärmtechnischen Sachverständigen zu planen und umzusetzen.

Fuß- und Fahrradverkehr

Je 40 m² Wohnnutzfläche ist gemäß verkehrsplanerischer Angabe 1 Fahrradabstellplatz erforderlich. Für Besucher ist zusätzlich 1 Fahrradabstellplatz je 250 m² Wohnnutzfläche vorzusehen. Die Abstellanlagen für den Fahrradverkehr sind überdacht, witterungsgeschützt und von den Wohnungen aus gut erreichbar auszuführen. Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden.

Die Anlage selbst ist verkehrsfrei. Das Fußwegenetz beinhaltet zwei zentrale Erschließungsachsen in Ost- Westrichtung und in Nord-Südrichtung. Die Nord-Südachse, welche durch eine Parkallee führt, mündet in der Fläche, die gemäß Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf Auflage) als öffentlicher Park ausgeführt werden soll.

Der am südlichen Rand der Gmeinstraße liegende Gehsteig weist derzeit eine Breite von 1,5 bis 1,7 m auf. Eine Verbreiterung auf 2,0 m innerhalb der laut Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesenen Fläche ist aus verkehrsplanerischer Sicht nicht erforderlich.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan unter Einhaltung der Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz vorzulegen. Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Nach den Vorgaben der existierenden Vorplanungen stellt der Straßenraum neben der Verkehrsabwicklung auch ein grünes Leitsystem dar. Entlang der nördlichen und östlichen Verkehrsflächen sind einheitliche, mittel- u. großkronige Baumreihen (z.B. Prunus sargentii, Rancho', Pyrus calleryana, Chanticleer' etc.) zu pflanzen. Die detaillierte Festlegungen zu Baumpflanzungen sind im Außenanlagenplan vorzulegen.

Kompakte Grünflächen als Spiel- und Bewegungsraum für ältere Kinder, Jugendliche, Erwachsene und SeniorInnen sind in den einzelnen Hofanlagen vorgesehen.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken, freie PKW- Stellplätze entsprechend versickerungssoffen zu gestalten.

Flachdächer sind begrünt auszuführen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindesten 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bzw. Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses (Solaranlagen) und dergleichen.

Oberflächenentwässerung/Versickerung

Gemäß Vorgaben des Kanalbauamtes der Stadt Graz dürfen Oberflächenwässer nicht in den Mischkanal eingebracht werden. Diese sind daher ausschließlich auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Die Einhaltung der Bestimmungen hinsichtlich Bauführungen im Grundwasserschongebiet wird in den nachfolgenden Individualverfahren berücksichtigt. Diesbezüglich ist aufgrund der Projektgröße anzunehmen, dass ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden wird.

Geländeänderungen:

Grundlage für die Baukörpersituierung und Baumassenverteilung war die Überarbeitung des prämierten Projektes der Wettbewerbssieger. Danach wurde die Anpassung an das natürliche, von Richtung West nach Ost abfallende Gelände, positiv hervorgehoben. Im Bereich des nordwestlich liegenden Baukörpers „A“, dort wo das natürliche Gelände in Richtung Westen ansteigt, sind aus funktionellen Gründen geringfügige Überschreitungen der Geländeänderungen erforderlich. Groß dimensionierte Stützbauwerke sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Bei Geländesicherungen sind jedenfalls Bepflanzungs- u. Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Bestimmungen in den nachfolgenden Bauverfahren vorzunehmen.

Nachdem die Tiefgaragenzu- u. abfahrten aus lärmschutztechnischen Gründen einzuhausen sind, ist das Einbinden des westlichen Tiefgaragenbauwerks in das Gelände, mit gleichzeitiger Stützfunktion im Gegensatz zu einer Freistellung, aus landschaftsgestalterischen Überlegungen vorzuziehen.

ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 17.19.0 Bebauungsplan „Gmeinstraße-Löckwiesenweg“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2015-11-04T17:33:35+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14 - 063672/2014/0014

17.19.0 Bebauungsplan **„Gmeinstraße-Löckwiesenweg“** XVII. Bez., KG 63118 Rudersdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 19.11.2015, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 17.19.0 Bebauungsplan „Gmeinstraße – Löckwiesenweg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 140/2014 in Verbindung mit den § 8, § 11 und § 89 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 75/2015 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte bis max. 0,85 zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt. Die Baugrenzlinien gelten nicht für Nebengebäude, Flugdächer, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und dergleichen. Nebengebäude sind nur in den im Plan ausgewiesenen Bereichen (ungefähre Lage) zulässig. Davon ausgenommen sind Nebengebäude als Müllsammelstellen.

- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Balkone und dergleichen.
- (3) Laubengänge dürfen nicht über die Baugrenzl原因en vortreten.
- (4) Unabhängig von den Baugrenzl原因en gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 idgF.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Als Dachform bei Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zulässig.
- (2) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten bezogen auf das nachträglich hergestellte Gelände folgende maximalen Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Taufenseitige Gebäudehöhe = Gesamthöhe Flachdach
2 G	max. 7,5 m
3 G	max. 10,5 m
4 G	max. 13,5 m
5 G	max. 16,5 m

- (3) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Substrathöhe mindestens 8 cm). Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Nebengebäude, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z. B. Stiegen- und Lifthäuser.
- (5) Die Mindestgeschossanzahl für Hauptgebäude entlang der Gmeinstraße beträgt 3 (Schallschutzmaßnahme).

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE – FAHRRADABSTELLPLÄTZE – GEHWEGE

- (1) Je 70 - 80 m² oberirdische Bruttogeschoßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 58/2011 ist ein Pkw-Abstellplatz herzustellen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Diese Werte sind sowohl als Ober- als auch als Untergrenze zu sehen.
- (2) Die Pkw-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und im Freien herzustellen. Die Pkw-Abstellplätze im Freien sind in dem im Planwerk ausgewiesenen Bereich zulässig.
- (3) PKW-Abstellflächen im Freien sind mit sickerfähiger Oberfläche (Macadam, Rasensteinen o. ä.) herzustellen. Dies gilt nicht für Pkw-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- (4) Die Lage der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage hat gemäß Planwerk (in ungefährer Lage) zu erfolgen.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (6) Pro 40 m² Wohnnutzfläche ist ein witterungsgeschützter und in kurzer Entfernung zu den Wohnungen angelegter Fahrradabstellplatz auszuführen.

- (7) Für Besucher ist 1 Fahrradabstellplatz je 250 m² Wohnnutzfläche herzustellen.
- (8) Eine fußläufige, siedlungsinterne Zugangsmöglichkeit zum südöstlich der Liegenschaft angrenzenden Grundstück Nr. 84, KG 63118 Rudersdorf (Spiel- und Sportfläche gemäß Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan ist herzustellen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen und zu pflanzende Bäume sind fachgerecht anzulegen und zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind zulässig. Dabei hat die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 18|20 zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestgröße einer Baumscheibe beträgt: 6m² bei versickerungsfähigem Umfeld und 9,0 m² bei versiegeltem Umfeld. Die Mindestbreite einer Baumscheibe beträgt 1,8 m.
- (4) Baumpflanzungen sollten vorzugsweise auf gewachsenem Boden erfolgen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (5) Für mittel- u. großkronige Bäume ist eine offene Baumscheibe von mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von mind. 9,0 m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen.
- (6) Der Mindestabstand zum aufgehenden Mauerwerk beträgt bei mittelkronigen Bäumen mind. 6,0 m, bei großkronigen Bäumen mind. 10,0 m.
- (7) Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (8) Mindestens pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Mindeststammumfang 18|20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (9) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) dürfen max. 50 cm betragen. Geringfügige Abweichungen sind im Bereich des Gebäudes A (nordwestlicher Bereich) zulässig. Geländeänderungen haben sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß Geländeaufnahme GZ.: 3755 des Vermessungsbüros Sommer ZT-GmbH vom 16.10.2013 zu beziehen.
- (10) Schallschutzwände sind zu begrünen.

§ 8 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, ausgenommen Sicht- u. Lärmschutzwände.
- (2) Je 100 m² Wohnnutzfläche ist ein barrierefrei zugänglicher Kinderwagenabstellplatz zu errichten.

§ 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des 17.19.0 Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der 17.19.0 Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)