

# Bericht an den Gemeinderat

BerichterstellerIn: .....

GZ: A 14- 122356-2015-0012

Graz, 16. Juni 2016

## **16.05.2 Bebauungsplan „Grillweg – Erna-Diez-Straße“ 2. Änderung XVI. Bez., KG Webling**

### **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**

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

Derzeit ist der grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft die Grillweg 13 GmbH & Co KG. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 32.120 m<sup>2</sup> auf.

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

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

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

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes haben folgende Abstimmungen stattgefunden:

- MASTERPLAN QUARTIER GRILLWEG 13 vom 05.11.2014 / HoG architektur ZT GmbH
- Schalltechnisches Gutachten vom 08.11.2014 „Projekt Wettbewerb Euroshopping – Graz, Webling“; VATTER & Partner ZT – GmbH, sowie Berechnungen vom 15.02.2016 und vom 17.03.2016.
- Verkehrstechnische Stellungnahme vom Juli 2014; IKK Kaufmann – Kribernegg ZT-GmbH
- Stadtklimatische Untersuchung vom 26.09.2014 zum Bauvorhaben „Euroshopping – Graz“; Prof. Reinhold Lazar (Universität Graz), Mag. Dr. Markus Duschek (Messtechnik Duschek)
- Stellungnahme A10/8-051201/2014/005 vom Oktober 2014, Abteilung für Verkehrsplanung Stadt Graz
- Wettbewerbsergebnis „Quartier Grillweg“ – 2. stufiger österreichweit offener Wettbewerb, Durchführung 2014/2015, prämiertes Projekt: Architekten Zechner & Zechner ZT GmbH, Wien

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

§ 20 ZENTRUM / INDUSTRIE, GEWERBE:

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

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

4.02 STEK:

§ 20 ZENTRUM / INDUSTRIE, GEWERBE:

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

## **Verfahren**

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

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

## AUFLAGE

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 22.9.2015 durchgeführt.

## Einwendungen

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

### **Einwendungen zu den rechtliche Grundlagen, Städtebau und Fragen zur Bebauungsdichteüberschreitung**

#### **1. Einwendung – zum Städtebaulichen Rahmen und der Frage der Bebauungsdichteüberschreitung:**

*Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauungsdichte überschreitet die höchstzulässige Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,2 nach dem in Geltung stehenden Flächenwidmungsplan 3.0 daher bei weitem. Auch die im Entwurf des Flächenwidmungsplanes 4.0 vorgesehene höchstzulässige Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,4 wird bei weitem überschritten. Der Bebauungsplan ist daher schon zufolge des Widerspruchs gegen einen Raumplan höherer Ordnung, den Flächenwidmungsplan, unzulässig. § 3 der Bebauungsdichteverordnung sieht zwar vor, dass in einem Bebauungsplan die im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwerte überschritten werden dürfen, jedoch ist die nur in begründeten Fällen zulässig.*

*Als derartige Gründe kommen nach § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung „insbesondere“ jene Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, der Ensemblekomplettierung, der städtebaulichen Schwerpunktsetzungen, der Dachraumausbauten und der Zubauten in Betracht. Im gegenständlichen Fall liegen derartige besondere Gründe für eine ausnahmsweise Überschreitung der höchstzulässigen Bebauungsdichte nicht vor. (...)*

*Die in § 3 der Bebauungsdichteverordnung für eine (zulässige) Überschreitung der höchstzulässigen Bebauungsdichte genannten Gründe betreffen jeweils nur eine unwesentliche Änderung bzw. Ergänzung des jeweiligen baulichen Status. Im gegenständlichen Fall geht es aber nicht um eine derartige bloße Ergänzung bzw. „Komplettierung“, sondern vielmehr um ein Großprojekt mit entsprechenden Auswirkungen auf die Planungssituation. Hinzu kommt noch, dass aktuell die Überarbeitung (und geplante Neuauflage) des Flächenwidmungsplans 4.0 stattfindet, mit dem auch die Bebauungsdichte für das Planungsgebiet festgelegt werden wird. (...) Dann sieht der (höchst aktuelle) Entwurf des Flächenwidmungsplanes gerade für die betroffenen Grundstücke (wesentlich) niedrigere Bebauungsdichte vor, dann hat der Verordnungsgeber hier ganz klar und aktuell die Entscheidung getroffen, dass eine höhere Bebauungsdichte nicht zulässig ist. (...)*

### Einwendungsbehandlung:

In der Frage der festzulegenden Bebauungsdichte bzw. des Flächenbezugs wird ausgeführt: Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes weist für 5 Bauplätze (Bauplätze A1 – A4 bzw. Bauplatz B) in Summe die Gesamtfläche von 32.121m<sup>2</sup> (Summe der Flächen der Bruttobauplätze) auf. Die in der Verordnung in §3 angeführten Bauplätze werden als Nettoflächen definiert wobei die zur ordnungsgemäßen Verkehrsabwicklung erforderlichen Verkehrsflächen abgezogen sind. Auf die Netto-Bauplatzflächen sind in den folgenden Baubewilligungsverfahren die, in der Verordnung, festgelegten Bebauungsdichtewerte zu beziehen. Die maximal erreichbare Bruttogeschossfläche beträgt gemäß den Festlegungen des 16.05.2 Bebauungsplanes 48.584m<sup>2</sup>. Daraus ergebe sich im Mittel ein Dichte-Durchschnittswert von 1,51 bezogen auf die Bruttobauplatzfläche des Planungsgebietes. Die Bruttobauplatzflächen, haben im Wesentlichen den, für die „Abwicklung der Infrastruktur“ erforderlichen Flächenbedarf bereit zu stellen. Insofern konnten diese Überlegungen zu einer mäßigen Bebauungsdichteüberschreitung im Wettbewerbsverfahren geprüft, analysiert und im prämierten Ergebnis als Leitprojekt für die Bebauungsplanung gewählt werden. Die maximal mögliche Bruttogeschossfläche von 48.584m<sup>2</sup>, bezogen auf die Summe der Nettoflächen der 5 Bauplätze, in Summe 29.776m<sup>2</sup>, ergibt im Mittel einen Dichte-Durchschnittswert von 1,63.

Dem Vorhalt, es handle sich um eine eklatante Bebauungsdichteüberschreitung kann somit entgegengetreten werden.

### Angaben zu Bebauungsdichten von Wohnhausanlagen in der unmittelbaren Nachbarschaft:

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

Kärntner Straße 212,	Gstk.: . 2243, 299/35	BD ca. 2,10
Kärntner Straße 218 und 220,	Gstk.: .299/13	BD ca. 3,47
Kärntner Straße 226,	Gstk.: .2245	BD ca. 1,53

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

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

dieser Diskussion die Aussagen zu einem hochwertigen Grün- und Freiraumkonzept und zu einer optimierten Unterbringung des ruhenden Verkehrs die entscheidenden Entwurfskriterien.

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

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

## **2. Einwendung - der Bebauungsplan bzw. die geplante Wohnbebauung beruhen auf einer unvollständigen bzw. mangelhaften Planungsgrundlage:**

*Für das Planungsgebiet besteht aktuell die Widmung „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,2. Im derzeit in Überarbeitung befindlichen Flächenwidmungsplan 4.0, dessen Inhalte noch nicht definitiv feststehen, war eine Umwidmung des Planungsgebietes von Kerngebiet in Kerngebiet und Wohnen Allgemein (Bebauungsdichte 0,5 bis 1,4) vorgesehen. (.....) Welche Bebauungsdichte daher nach dem Flächenwidmungsplan 4.0 für das Planungsgebiet zulässig sein wird, ist derzeit noch nicht absehbar. Durch den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes soll gleichsam der Versuch unternommen werden, vollendetet Tatsachen zu schaffen, obwohl Planungsgrundlagen für das Planungsgebiet noch nicht endgültig feststehen. Es ist nicht zulässig, einen Bebauungsplan zu erlassen, mit dem die Bebauungsdichte geändert wird, wenn gleichzeitig eine Neuauflage bzw. Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes erfolgt, mit der gerade die Änderung der höchstzulässigen Bebauungsdichte erfolgen soll. (...) Auch wenn nach § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 eine ausnahmsweise Überschreitung der höchstzulässigen Bebauungsdichte zulässig ist, kann die Bedeutung der Überschreitung von Höchstwerten nicht abgeschätzt werden, wenn noch überhaupt nicht feststeht, welche Höchstwerte der Flächenwidmungsplan einmal vorsehen wird. Dazu kommt noch, dass eine derartige Überschreitung der Höchstwerte jedenfalls dann unzulässig ist, wenn die höchst aktuelle (übergeordnete) Planung in Form des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes gerade für dieses Gebiet eine wesentlich niedrigere Bebauungsdichte vorsieht. (...)*

### Einwendungsbehandlung:

Der Bebauungsplan, ist auf Basis des rechtswirksamen, 3.0 Flächenwidmungsplans zu erlassen. Das Planungsgebiet des 16.05.2 Bebauungsplanes liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,2.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat mit Beschluss vom 16.06.2016 den 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf- 2. Auflage beschlossen. Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt demnach im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,4. Damit tritt die Verordnung des Gemeinderats zum, 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-Auflage außer Kraft. Womit insbesondere die raumordnungsrechtliche Auseinandersetzung mit der Baugebietsausweisung: „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet“ nicht mehr zu führen ist.

Der 16.05.2 Bebauungsplan entspricht aus raumordnungsrechtlicher Sicht dem 3.0 Flächenwidmungsplan und ist auch kein Widerspruch zum 4.02 Flächenwidmungsplan Entwurf-Auflage gegeben. Die Planungsgrundlagen für die Bebauungsplanung sind somit gegeben.

### **Zur Frage der zulässigen Nutzungen im Kerngebiet:**

Gemäß §30 Baugebiete, Stmk ROG sind Kerngebiete -

*Flächen, mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich bauliche Anlagen für*

- *Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,*
- *Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,*
- *Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten,*
- *Verwaltung und Büros*

*und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebiets entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigungen verursachen.*

Sämtliche Nutzungen müssen sich – wie zuvor zitiert - der Eigenart des Kerngebiets entsprechend einordnen lassen – der Bebauungsplan unterliegt also hinsichtlich der Nutzungsbestimmungen diesen Vorgaben. Es ist also nicht per se von einem Bebauungsplan für lediglich „Wohnbau“ auszugehen. Der Bebauungsplan 16.05.2 enthält überdies keine Regelung betreffend „Nutzungen“ (ausgenommen die Planeintragung - Ausschluss der Wohnnutzung - für Bereiche des Erdgeschosses). Wie mehrfach ausgeführt, wird ein „Nutzungsmix“ anzustreben sein und ist dies in den folgenden Verfahren darzustellen und nachzuweisen.

Hinsichtlich der Überlegungen zu einem „Nutzungsmixes“ ist auf den Ausschluss der Wohnnutzung für Bereiche des Erdgeschosses hinzuweisen (siehe - Planeintragung) und diesbezügliche Geschosshöhenvorgaben von, lt. §5(5) der Verordnung, mit mindestens 4,50m Geschosshöhe. Die Eintragung der bebaubaren Flächen im Bebauungsplan lässt jedenfalls eine angestrebte Nutzungsvielfalt zu.

Die Widmung „Kerngebiet“ umfasst auch die Zulässigkeit der Errichtung von Wohnungen.

### **3. Einwendung - der Bebauungsplan bzw. die geplante Wohnbebauung verstoßen gegen das raumordnungsrechtliche Gebot einer möglichst weitgehenden Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen:**

*(...) Raumplanungsziel des Stmk. ROG sowie anderer Raumordnungsgesetze der Länder ist es unter anderem, dass Gebiete für Wohnen so auszuweisen sind, dass Belästigungen möglichst*

*vermieden werden und nur geeignete Grundstücke als Wohngebiet gewidmet werden. Gegen das raumordnungsrechtliche Gebot einer möglichst weitgehenden Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen verstößt die Widmung einer Fläche als Wohngebiet, wenn ein diesen Flächen benachbarter Betrieb so beschaffen ist, dass Beeinträchtigungen im Falle der Nutzung benachbarter Grundstücke zu Wohnzwecken mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind. (...) Die geplante Wohnsiedlung würde im Westen unmittelbar an einen Gewerbebetrieb angrenzen und im Süden an eine weitere Betriebsanlage. Probleme und Beschwerden durch die räumliche Nähe zu diesen gewerblichen Betriebsanlagen sind nach er allgemeinen Lebenserfahrung geradezu vorprogrammiert. (...) Dies ergibt sich bereits aufgrund der Textierung des § 30 Abs. 1 Z 2 Stmk. ROG, wonach im Allgemeinen Wohngebiet Betriebe nur dann zulässig sind, wenn sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechende Belästigung der Bewohnerschaft verursachen. (...)*

#### Einwendungsbehandlung:

Eine Nutzungsvielfalt, die Kombination von Wohn- Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie u. dgl. als Ziel von Nutzungen im Kerngebiet wird im Bebauungsplan verwirklicht (wie inhaltlich, im zuvor durchgeführten Wettbewerbsverfahren eingehend behandelt).

Die eingewendete Umwidmung zu: „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet“ wird im Revisionsverfahren zum Flächenwidmungsplan nicht mehr fortgesetzt bzw. für die diesbezügliche Beschlussfassung vorgelegt.

Die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsbeeinträchtigungen ist in erster Linie Aufgabe des Flächenwidmungsplans, wobei die aneinander angrenzenden Baugebiete – Kerngebiet und Gewerbegebiet als grundsätzlich „verträglich“ anzusehen sind.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, wie: Verkehrsflächen, Straßenfluchtlinien, Bauungsweise, Bebauungsdichte, Bauplätze, Bauflucht-, Baugrenzlinien, Gebäudehöhe, Regelungen zur Erschließung und zum ruhenden Verkehr, Freiflächen und Grüngestaltung können Konflikte von Wohnnutzung zu Gewerbegebietsnutzung bedingt hintangehalten werden bzw. nicht gänzlich vermieden werden.

In den Verfahrensabläufen zur Findung eines „Gestaltungskonzepts“ wurden Maßnahmen entwickelt um im Bebauungsplan eine möglichst weitgehende Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen zu erreichen. Im Wettbewerb wurden zum Beispiel eine begleitende Schalltechnische Beurteilung der Projekte im Hinblick auf diese Problematik durchgeführt. Dazu ist auszuführen:

Laut schalltechnischer Beurteilung des Siegerprojektes des Architekturwettbewerbs, welches die Grundlage für den 16.05.2016 Bebauungsplan, Grillweg – Erna-Diez-Straße, 2. Änderung (A 14-K-652/1999-27) darstellt, durch das Büro VATTER & Partner ZT-GmbH vom 15.02.2016 (GZ 14-189A-z2) bzw. weiterer Berechnungen vom 17.03.2016 kann festgehalten werden, dass es sich bei dem überwiegenden Teil (70%) der Außenfassaden der geplanten Blockrandbebauung in Richtung Süden (d.h. Richtung Gewerbegebiet Porsche Inter Auto) und Westen (d.h. in Richtung Erna-Diez-Straße bzw. Gewerbegebiet AR Carton) sowohl in den Tages- als auch in den Nachtstunden um „beruhigte Fassaden“ (Fassadenbelastung kleiner als die Grenzwerte gemäß Widmung für das Kerngebiet) handelt.

Ebenso sind sämtliche Fassaden, die Richtung Innenhof des Wohnblocks orientiert sind, als „beruhigte Fassaden“ zu bezeichnen.

Weiters können allgemein folgende mögliche Maßnahmen als Beispiele zum Schallschutz und zu einer weiteren Beruhigung im Hinblick auf eine geplante Wohnnutzung genannt werden – nachzuweisen und umzusetzen im Baubewilligungsverfahren:

- Wahl der, geschlossenen Bebauung für die Bauplätze A1 bis A4 zur Schaffung von lärmberuhigten Fassaden und Freiräumen
- Berücksichtigung entsprechender Grundrisslösungen mit Anordnung der Aufenthalts- und Schlafräume in den ruhigen Bereichen
- Errichtung von Schall abschirmenden Elementen (Lärmschutzwand, Erdwall, etc.) zur Schaffung zusätzlicher Ruhezeiten im Freien außerhalb der geschlossenen Bebauung
- Ausbildung von verschließbaren Loggien in Zonen mit einer Immissionsbelastung von mehr als 50 dB nachts bzw. 60 dB tagsüber
- Einsatz von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen
- Vorgesetzte Fassaden (z.B. außen liegender Laubengang) im Bereich von lärm-belasteten Fassaden

Diese aufgezählten Maßnahmen sind alle dazu geeignet, um Schallbelastungen auf dem Bebauungsplangebiet bzw. an den Fassaden geplanter Baukörper erforderlichenfalls ausreichend zu reduzieren. Konkrete Maßnahmen können erst im Zuge eines konkreten Bauprojektes (Baueinreichung) geplant und beurteilt werden.

**4. Einwendung - der Bebauungsplan bzw. die geplante Wohnbebauung verstoßen gegen das raumordnungsrechtliche Ziel der Festlegung nur (optimal) geeigneter Grundstücke für eine Wohnbebauung:**

*Dazu kommt noch, dass unabhängig von der faktischen Machbarkeit einer derartigen Wohnbebauung die dafür in Aussicht genommen Flächen für eine solche Wohnbebauung definitiv nicht geeignet sind. (...) Das Planungsgebiet wird gleichsam von drei Seiten, nämlich im Westen, Süden und Osten von Gewerbegebiet „eingeschlossen“. (...) Weiters widerspricht die geplante Wohnbebauung dem Gebietscharakter als Kerngebiet, der durch das Vorhandensein zahlreicher Gewerbebetriebe und gewerblicher Betriebsanlagen gekennzeichnet ist. (...)*

Einwendungsbehandlung -zur Frage der Eignung des Standortes für Wohnnutzung: Erreichbarkeit des Planungsgebiets:

Das Planungsgebiet ist gut erreichbar, einerseits mittels öffentlicher Verkehrsmittel vom Stadtzentrum aus, als auch für den motorisierten Individualverkehr über die Kärntner Straße sowie die nahe liegenden Autobahnanschlüsse. Es existiert zu den Verkehrsfragen ein Verkehrsgutachten, verfasst vom, Planungsbüro IKK Kaufmann-Kribernegg ZT-GmbH. In einem gemeinsamen Projekt vom Land Steiermark und der Stadt Graz wird im Rahmen der „Pünktlichkeitsoffensive“ an einer Reduzierung der Busverspätungen und Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Busverbindungen in der Kärntnerstraße gearbeitet. Die Erschließung mit Radwegen ist im Planungsgebiet, sowie in der Erna-Diez Straße gegeben.

Infrastrukturelle Erschließung – öffentliche Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten:

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

Nächstgelegene Schulen:

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

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

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

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

Nächstgelegener Kindergarten:

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

Eine Grünfläche / ein Spielplatz der Stadt Graz befindet sich im nordöstlichen Anschluss an das Planungsgebiet am Grillweg, auf Gstk.: 299/34.

Durch den Bebauungsplan wird zusätzliche „Infrastruktur“ – Geschäfte, Betriebe, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie angeboten werden und somit die Infrastruktur des Gebietes gestärkt werden.

Möglichkeiten der Freizeitgestaltung:

Auf die Möglichkeit, die Freizeit im naheliegenden Bereich des Berglandes des Plabutsch bzw. bei St. Martin zu verbringen, ist hinzuweisen.

Der Bebauungsplan sieht ein hochwertiges Grün- und Freiraumkonzept – insbesondere einen ruhigen, begrünten Innenhof vor.

Vorsorge für den ruhender Verkehr im Planungsgebiet:

Die Stellplätze im Planungsgebiet sind nahezu ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.

Lage der Gebäude im Planungsgebiet zu den Gebäuden auf angrenzenden Gewerbegebietsflächen; als Befund (derzeitige Situation) wird festgehalten:

nach Westen:

Die Erna-Diez-Straße weist eine Breite von ca. 20m auf. Die Gebäudefront des Bauplatzes A3 weist einen Abstand zum Gebäude der A&R Carton Graz GmbH von ca. 65m auf.

Die Gebäudefront des Bauplatzes A4 hat, folgend auf die Erna-Diez-Straße den westlichen Parkplatz bzw. Manipulationsflächen des Firmenareals als Gegenüber.

Bauplatz B: Dieser weist, bedingt durch die Grundstückslage-, und Größe einen geringeren Abstand zur Erna-Diez-Straße, als die Bauplätze A3 und A4 auf. Der Abstand der Gebäudefront auf Bauplatz B zum westlichen Betriebsgebäude beträgt ca. 45m bis 58m.

Süden:

Der Abstand der Gebäudefront auf Bauplatz A2 und A3 zum südlichen Betriebsareal – Porsche Inter Auto GmbH beträgt ca. 20m. Dort befindet sich eine offene Abstellfläche dieses Betriebs

Nach Osten

Bauplatz B: Dieser weist, bedingt durch die Grundstückslage-, und Größe einen Abstand zum östlichen Betriebsareal – Porsche Inter Auto GmbH von 10m auf.

Bauplätze A1 und A2: Hier befinden sind in östlicher Richtung die Wohnhausanlagen Kärntner Straße 216, 218, 220 und 226. Das Betriebsgebäude Kärntner Straße 216 ist lediglich ein erdgeschossiges Gebäude (Handelsnutzung).

Dem vom Einwander behaupteten - Einschluss des Planungsgebietes mit Gewerbegebiet im Osten kann nicht gefolgt werden. Im Osten befinden sich, wie dargelegt die hochgeschossigen, weitläufigen Wohnhausanlagen an der Kärntner Straße. Erst, der Kärntnern Straße gegenüberliegend auf der Ostseite sind Gewerbegebietsflächen längs der Straße angeordnet, wobei von diesen Gewerbeflächen ein Abstand zum Planungsgebiet des Bebauungsplanes von ca. 85m bis 145m feststellbar ist.

Nach Norden:

Den Bauplätzen A1 und A4 gegenüberliegend, nördlich des Grillwegs erstreckt sich ein weitläufiges Familienwohnhausgebiet.

Teilweise beträchtliche Gebäudeabstände von Gebäuden untereinander sind festzustellen. In Summe entspricht das Planungsgebiet des Bebauungsplanes, wie dargelegt, den Eignungskriterien für eine Wohnnutzung, wobei auf die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen hinzuweisen ist. Ein Umstand der für das Stadtgebiet bzw. für, sich verdichtende urbane Strukturen, eine (immer) häufigere Aufgabe darstellen wird, welche umfangreiche technische Maßnahmen nach sich ziehen kann. Damit jedoch, können gegenseitige Beeinträchtigungen weitestgehend vermieden werden.

**5. Einwendung – zur Frage der Heranrückende Wohnbebauung:**

**Mit der verbindlichen Festlegung einer Widmung durch den Ordnungsgeber hat jenes Maß an Rechtssicherheit einzutreten, welches es dem Rechtsunterworfenen ermöglicht, im Vertrauen auf die Rechtslage seine individuellen Planungsabsichten zu gestalten und mit Rechtslage zu koordinieren:**

*Im gegenständlichen Fall durfte die EW darauf vertrauen, dass auf raumplanerischer Ebene keine Maßnahmen ergriffen werden, die in den bisherigen Bestand ihrer Betriebsanlage bzw. den bisherigen Betrieb eingreifen. Durch die geplante Wohnbebauung droht allerdings der Betrieb der Produktionsanlage am benachbarten Standort beeinträchtigt zu werden. Durch die geplante Wohnbebauung wird also das Vertrauen der EW auf den Bestand der Rechtslage enttäuscht.*

Einwendungsbehandlung:

Die Einwendung ist gerechtfertigt, wenn eine Umwidmung von (Betriebsgebiet) hier Gewerbegebiet zu Wohngebiet erfolgte. Im gegenständlichen Fall wird eine Umwidmung nicht erfolgen sondern bleibt, die Widmung „Kerngebiet“ erhalten.

Der Bebauungsplan, ist auf Basis des rechtswirksamen, 3.0 Flächenwidmungsplans zu erlassen. Das Planungsgebiet des 16.05.2 Bebauungsplanes liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,2.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat mit Beschluss vom 16.06.2016 den 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage beschlossen. Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt demnach im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,4.

Damit tritt die Verordnung des Gemeinderats zum, 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-Auflage außer Kraft. Womit insbesondere die raumordnungsrechtliche Auseinandersetzung mit der Baugebietsausweisung: „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet“ nicht mehr zu führen ist.

Der 16.05.2 Bebauungsplan entspricht aus raumordnungsrechtlicher Sicht dem 3.0 Flächenwidmungsplan und ist kein Widerspruch zum 4.02 Flächenwidmungsplan Entwurf-Auflage gegeben. Festzuhalten ist dass, die Planungsgrundlagen für die Bebauungsplanung somit gegeben sind.

Davon abgesehen kann es, bei aneinander grenzenden unterschiedlichen im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baugebieten mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten zu Konflikten kommen und wird ein bestimmtes Maß wechselseitiger Beeinträchtigungen durch die verschiedenen Nutzungen niemals gänzlich zu vermeiden sein. Die aneinander angrenzenden Widmungen „Kerngebiet“ und „Gewerbegebiet“ sind grundsätzlich miteinander als verträglich anzusehen.

Insbesondere im Hinblick auf die bereits errichteten, an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohnhäuser und Wohnhausanlagen ist das Argument einer unlösbaren Unverträglichkeit nicht nachvollziehbar.

Zur den Schallschutzfragen wird daher nochmals auf die Äußerungen, siehe: Zu 2. Einwand - Verstoß gegen das Gebot, einer möglichst weitgehenden Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen - hingewiesen und auf die angeführten Beispiele zum Schallschutz bei der Planung von Wohnungen welcher im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sein wird. Benachbarte Betriebsinhaber können nach §26 Stmk Baugesetz (Nachbarrechte) im Verfahren betreffend die Erteilung der Baubewilligung einwenden und zwar §26 (4) – „heranrückende Wohnbebauung“. Mit dem „Kerngebiet“ ist ein Immissionsschutz verbunden, der für die zu bewilligende Anlage gewahrt sein muss. Die Nachbarn als gewerbliche Betriebsanlageninhaber müssen gegen die heranrückende Wohnbebauung bei sonstiger Unzulässigkeit konkretisieren, welche zulässigen Immissionen vom Gewerbebetrieb ausgehen und durch die heranrückende Wohnbebauung unzulässig werden könnten.

#### **6. Einwendung - die umliegende Umgebung von rund 250 Wohnungen wurde nicht berücksichtigt:**

##### Einwendungsbehandlung:

Für eine mögliche Wohnnutzung wird die *Introvertiertheit des Blocks* gewählt. An ausgewählten Punkten, sowie an der Ostseite (Portal), sorgen Öffnungen im Erdgeschoß für Durchlässigkeit in den Innenhof. Im Bereich des Hauptzuganges (Ostseite) wird die Öffnung überhöht und kann mehrgeschossig ausgeführt werden. Über den östlichen *Hauptzugang* ist auch der öffentliche „Quartiersplatz“ angebunden. Im Zentrum des neuen Quartiers sollen Handel, Gewerbe und das öffentliche Leben angelagert sein. Der öffentliche „Quartiersplatz“ soll zwischen den einzelnen Freiräumen vermitteln und Sichtbeziehungen zulassen. Aus den obigen Ausführungen, geht hervor, dass die Überlegungen im Bebauungsplan zum Gesamtprojekt auf die Umgebung insbesondere auch auf die umliegende Wohnbebauung reagieren - Städtebau in Form angestrebte Gebietsverträglichkeit, städtebauliche Partizipation einander benachbarter Bereiche.

#### **7. Einwendung - zur Frage des zu betrachteten Rahmens für die max. Geschossanzahl und die max. Bebauungsdichte auf Bauplatz B des Bebauungsplanes:**

##### Einwendungsbehandlung:

Der zu betrachtende Rahmen für die Festlegung der maximalen Geschossanzahl hat aus städtebaulicher Sicht die Gebäude Kärntner Straße 212 (Wohnhaus) bis 256 (Gewerbebetrieb) zu umfassen. Der sich hier präsentierende städtebauliche Rahmen, insbesondere die Spanne der Geschossanzahl in diesem Gebiet reicht von niedrigen Gewerbegebäuden bis zu 21 Geschosse des Wohnhauses Kärntner Straße 212. Vergleichbare differierende Rahmenbedingungen liegen auch für die, in diesem Gebietsbereich bestehenden Bebauungsdichten vor. Die für den Bauplatz B des 16.05.2 Bebauungsplanes festgelegten städtebaulichen Parameter sind begründbar und sind somit keinesfalls „Ausreißer“.

## **8. Einwendung - ist auch ein öffentliches Interesse an einer Bebauungsdichteüberschreitung feststellbar?**

### Einwendungsbehandlung

Von der Verkehrsfläche, Gstk.: 299/32, öffentliches Gut, ist der im Plan ausgewiesene „Platz“ erreichbar (Platzfläche ca. 3.915m<sup>2</sup>) und in die dortige Umgebung als eine Art neuer „Quartiersplatz“ eingebunden. Im Zentrum des neuen Quartiers sollen Handel, Gewerbe, Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie, also ein „öffentliches Leben“ angelagert sein. Der öffentliche „Quartiersplatz“ soll zwischen den einzelnen Freiräumen vermitteln und Sichtbeziehungen zulassen.

Aus den obigen Ausführungen, geht hervor, dass die Überlegungen im Bebauungsplan zum Gesamtprojekt auf die Umgebung insbesondere auch auf die umliegende, hoch geschossige Wohnbebauung reagieren - Städtebau in Form angestrebte Gebietsverträglichkeit, städtebauliche Partizipation einander benachbarter Bereiche?

## **Verkehrsfragen**

### **1. Einwendung:**

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau

### **Ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den Bereich Kärntnerstraße ist vorzulegen:**

#### Einwendungsbehandlung:

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

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

Die verkehrstechnische Stellungnahme von IKK-GmbH vom 21.4.2014 wird der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung gleichzeitig übermittelt.

### **Frage, ob die gegenständliche Bebauung im Einklang mit dem Projekt „B70 Stumpf Webling“ steht?**

#### Einwendungsbehandlung:

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

Die diesbezüglichen Arbeitsgruppen des Landes und der Stadt Graz sind in ständigem Kontakt, sodass einer positiv verlaufenden Abwicklung des Projektes entgegen gesehen

werden kann. Diese Arbeitsgruppen haben auch die Festlegungen lt. 16.05.2 Bebauungsplan eingesehen und sind diese bereits berücksichtigt worden. Dazu wird die Beschlussfassung zum 16.05.2 Bebauungsplan der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung gleichzeitig übermittelt.

**Frage der leistungsfähigen Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln – im Weiterem, Nachweis der Einhaltung der ÖV-Kategorie 1 für das Planungsgebiet:**

Einwendungsbehandlung:

Wie bereits oben ausgeführt existiert ein Verkehrsgutachten, verfasst vom Planungsbüro IKK Kaufmann-Kriebner ZT-GmbH, welches nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben wird:

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

In einem gemeinsamen Projekt vom Land Steiermark und der Stadt Graz wird im Rahmen der Pünktlichkeitsoffensive an einer Reduzierung der Busverspätungen und Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Busverbindungen in der Kärntnerstraße gearbeitet. Die Finanzierung dafür wurde aber vom Gemeinderat noch nicht beschlossen.

Die Stärkung der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln für den zu betrachtenden Bereich ist einerseits Ziel bzw. eine bekannte verkehrspolitische Aufgabe für die Stadt Graz. Der von der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung geforderte Nachweis der Einhaltung der ÖV-Kategorie 1 für das gesamte Planungsgebiet (das bedeutet tatsächlich 10-Minuten Bedienqualität während der gesamten Betriebszeit) liegt jedoch außerhalb der Möglichkeiten einer Bebauungsplanung. Für das Bebauungsplanverfahren wurden ausreichende Verkehrsuntersuchungen durchgeführt (inklusive Lösungen aufgezeigt). Die Einbindung in das Einreichprojekt: Landesstraße Nr.: L B70, Packer Straße, Baulos „Webliger Stumpf“ (straßenrechtliche Genehmigung) ist erfolgt.

**2. Einwendung:**

***Verkehrskonzept für die Bauphase bzw. nach Projektumsetzung fehlt:***

Einwendungsbehandlung:

Festlegungen betreffend ein Verkehrskonzept während der Bauphase, sind im Rahmen der Bebauungsplanung nicht einzufordern. Im künftigen Bauverfahren können jedoch Maßnahmen zur Geringhaltung der Belastungen während der Phase der Bauerrichtung vorgeschrieben werden und bleiben daher, diesem Verfahren vorbehalten.

**3. Einwendung zum Mobilitätsvertrag im Zuge der Projektumsetzung:**

Einwendungsbehandlung:

Die Erstellung eines Mobilitätsvertrages auf privatrechtlicher Basis zwischen der Stadt Graz und den Projektbetreibern wurde u.a. zur verstärkten Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und der Stärkung der Nutzung des Fahrradverkehrs eingeführt.

#### **4. Einwendung - Frage eines vermuteten Durchzugverkehrs in der Straße Gstk. 299/32 (östlich des Bebauungsplanes):**

##### Einwendungsbehandlung:

Festzuhalten ist, dass nach dem jetzigen Status der angesprochene Durchzugsverkehr vermieden werden soll bzw. ein Durchzugsverkehr nicht geplant ist.

Es ist der Wunsch im Wettbewerbsverfahren vorgegeben worden, dass die derzeitige Sperre erhalten bleibt. Eine Zusage ist aber nicht möglich, da es sich beim gegenständlichen Grundstück um *öffentliches Gut* handelt. Die tatsächliche Umsetzung wird im Zuge der Gestaltungsplanung ermittelt werden.

#### **5. Einwendung - Frage der Zufahrten zum geplanten Projekt bzw. Erna-Diez-Straße und Anton-Mell Weg:**

##### Einwendungsbehandlung:

Das Bebauungsplanareal weist vier Anbindungen an das öffentliche Straßennetz auf. Zwei an den Grillweg, eine an die Kärntner Straße und eine an die Erna-Diez-Straße bzw. Kreuzung mit dem Verteilkreis Webling. Vertraglich ist vom Projektwerber zugesagt, dass vom gesamten Bebauungsplanareal die NutzerInnen intern über die Tiefgarage alle Ausfahrten benutzen können. Damit können nicht notwendige Fahrten im Nahbereich durch die neuen BewohnerInnen reduziert werden, da das Bebauungsplanareal auf kürzesten Weg je nach Fahrtziel verlassen werden kann.

Schon wie das Einkaufszentrum noch aktiv war gab es vom Bezirksrat und Gemeinderat die Anträge den allgemeinen Durchgangsverkehr in der Erna-Diez-Straße zu unterbinden. Der Durchgangsverkehr im Anton-Mell-Weg und dessen Nahbereich soll nicht beschleunigt werden. Im Vorfeld für den Wettbewerb für den gegenständlichen Bebauungsplan ist die Sperre der Erna-Diez-Straße vom Gemeinderat noch einmal bekräftigt worden.

## **Sonstige Einwendungen**

#### **1. Einwendung – zur Frage der Lärm- und Luftbelastung und möglicher Schallreflexionen in Richtung Grillweg:**

##### Einwendungsbehandlung:

Die Frage von Schallemissionen und Luftschadstoffen wird im konkreten Bauverfahren auf Basis einer konkreten Einreichplanung zu behandeln sein. Hier ist jedenfalls von Nutzungen im Rahmen einer Kerngebietsnutzung auszugehen. Um Belastungen zu minimieren, wurde je Bauplatz eine Tiefgaragen Zu- und Abfahrt festgelegt. Um „Umwegfahrten“ möglichst zu vermeiden könnten (mittels privatrechtlicher Vereinbarungen) die jeweilige günstig, anzufahrende Tiefgaragen Zu- und Abfahrt (je nach vorgesehener Fahrtrichtung) genutzt werden.

Hinsichtlich der Frage der Vermeidung von Schallreflexionen können im Bauverfahren konkrete Schallschutzmaßnahmen (schallabsorbierende bzw. gering reflektierende Oberflächenmaterialien) vorgeschrieben werden.

## **2. Einwendung**

### **Vorschlag zur Wiederbelebung des Shoppingcenters:**

#### Einwendungsbehandlung:

Das Erhalten und Führen eines Shoppingcenters an diesem Standort wurde über einen langen Zeitraum versucht. Für die Schließung des Einkaufszentrums waren wirtschaftliche Gründe maßgebend. Die Aufgabe, diese Handels- bzw. Gewerbebrache zu ersetzen wurde in einem 2-stufigen Österreichweit offenen Wettbewerbs bearbeitet und gelöst. Als wesentliches Ziel wurde angestrebt, einen gebietsverträglichen städtebaulichen Rahmen zu finden und einen attraktiven Nutzungsmix zuzulassen. Von der Fortführung des Shoppingcenters, kann nicht mehr ausgegangen werden.

### **3. Einwendung – Frage, etwaiger Festlegungen betreffend das „Freßnapfgebäude“, Kärntner Straße 216:**

#### Einwendungsbehandlung:

Außerhalb des Gültigkeitsbereichs dieses Bebauungsplanes sind Festlegungen (im Sinne einer Verordnung) raumordnungsrechtlich unzulässig.

## **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

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

### **VERORDNUNG:**

Die Verordnung wurde redigiert, ohne inhaltliche Änderungen, ausgenommen:  
bei § 8(8) Freiflächen und Grüngestaltung: Hinzufügung  
xxxxx sowie Erdschüttungen für Lärmschutzmaßnahmen.

#### **§8(8) lautet nun:**

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

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

**Lärmschutzmaßnahmen sind jedenfalls zulässig.**

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

## § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Bauplatz A1, A2, A3 und A4: geschlossene Bebauung  
Bauplatz B: offene Bebauung
  
- (2) Eine Wohnnutzung der Erdgeschossflächen ist, gemäß Eintragung im Plan (Bauplatz A1 und A2: gelb schraffierte Fläche) unzulässig.

## § 3 BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

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

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

- (2) Im Plan sind die Bauplatzteilungen eingetragen.

## § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenz- und Baufluchtlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Terrassen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,50m über die Baugrenze sowie die Baufluchtlinie vortreten.
- (4) Erker dürfen nicht über die Baugrenze sowie die Baufluchtlinie vortreten.

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

Gilt für die Bauplätze: A1, A2, A3 und A4:	
Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 6,00m
4 G	max. 15,50m
5 G	max. 18,70m
6 G	max. 21,90m
7 G	max. 25,10m
8 G	max. 28,30m
9 G	max. 31,50m
10 G	max. 34,70m
11 G	max. 38,00m

Gilt für den Bauplatz B:	
Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:

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

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

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

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

## § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

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

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Im Bebauungsplan dargestellte Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abweichungen der Lage der im Bauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.

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

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Flächige Werbeanlagen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, maximale Oberkante 7,00m zulässig.
- (3) Am Bauplatz A1, A4 und B ist je ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 7m zulässig.
- (4) Einfriedungen sind nicht zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kinderbetreuungseinrichtung u. ähnliches) sind Einfriedungen zulässig.
- (5) Lärmschutzmaßnahmen sind jedenfalls zulässig.

## **§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung, tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz:  
GZ.: A14-K-652/1999-24; 16.05.1 Bebauungsplan „Einkaufszentrum Grün“  
Kärntnerstraße 228, 1. Änderung,

sowie

GZ.: A14-K-652/1999-17; 16.05 Bebauungsplan „Einkaufszentrum Grün“,  
Kärntnerstraße 228, außer Kraft.

- (2) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 30.06.2016 in Kraft.

Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

#### **PLANWERK:**

Änderung des Verlaufes des Geh- Radwegs im Bereich zwischen den Bauplätzen A2, A3 und Bauplatz B. Der Geh- und Radwege verläuft nunmehr in gerader Flucht.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

#### **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 - 2. Auflage (GR.-Beschluss vom 16.06.2016).

**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. den 16.05.2 Bebauungsplan „ Grillweg – Erna-Diez-Straße “, 2. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, sowie
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:  
DI Friedrich Schenn  
*elektronisch gefertigt*

Der Abteilungsvorstand:  
DI Bernhard Inninger  
*elektronisch gefertigt*

Der Baudirektor:  
DI Mag. Bertram Werle  
*elektronisch gefertigt*

Der Bürgermeister als  
Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

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: 22.02.2015
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 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](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Straßgang wurde am 29.07.2015 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 16.05.2 Bebauungsplan „Grillweg – Erna-Diez-Straße“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

	<b>Signiert von</b>	Schenn Friedrich
	<b>Zertifikat</b>	CN=Schenn Friedrich,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2016-06-07T08:44:11+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2016-06-07T08:57:13+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

# VERORDNUNG

GZ.:A14\_122356\_2015\_12

## 16.05.2 Bebauungsplan

„Grillweg – Erna-Diez-Straße“

### 2. Änderung

XVI.Bez., KGWebling

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16.06.2016, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.05.2 Bebauungsplan „Grillweg – Erna-Diez-Straße“ 2. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 75/2015 und § 3 Abs. 1 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 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Bauplatz A1, A2, A3 und A4: geschlossene Bebauung  
 Bauplatz B: offene Bebauung
- (2) Eine Wohnnutzung der Erdgeschossflächen ist, gemäß Eintragung im Plan (Bauplatz A1 und A2: gelb schraffierte Fläche) unzulässig.

#### § 3 BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

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

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

- (2) Im Plan sind die Bauplatzteilungen eingetragen.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenz- und Baufluchtlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Terrassen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,50m über die Baugrenzzlinie sowie die Baufluchtlinie vortreten.
- (4) Erker dürfen nicht über die Baugrenzzlinie sowie die Baufluchtlinie vortreten.

#### § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

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

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

Gilt für den Bauplatz B:

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

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

- (8) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

## **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

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

## **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE**

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

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Im Bebauungsplan dargestellte Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abweichungen der Lage der im Bauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen, in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat mindestens 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (3) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (4) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Platzflächen, Wege, Tiefgaragenaufgänge u.dgl.) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (5) Bei Bäumen auf Tiefgaragen bzw. Dächern hat die Vegetationsschicht mindestens 1m zu betragen, Mindestdurchmesser 5m.
- (6) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraums von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Geländeänderungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 354,50 (Höhenangabe im Präzisionsnivellement) zulässig. Davon ausgenommen sind Angleichungen des Geländes im Bereich zwischen der Verkehrsfläche, der Erna-Diez-Straße und dem angrenzenden Gelände auf den Bauplätzen A3, A4 und Bauplatz B, kleinflächige Geländeänderungen (Erdschüttungen) zu Terrassen sowie Erdschüttungen für Lärmschutzmaßnahmen.
- (9) Stützmauern aus „Löffelsteinen“ oder großformatigen Steinen sind nicht zulässig.
- (10) Oberflächengestaltung der im Plan eingetragenen Fläche „Platz“:  
Großformatige Platten: Beton, Naturstein u. dgl.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Flächige Werbeanlagen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, maximale Oberkante 7,00m zulässig.
- (3) Am Bauplatz A1, A4 und B ist je ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 7m zulässig.
- (4) Einfriedungen sind nicht zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kinderbetreuungseinrichtung u. ähnliches) sind Einfriedungen zulässig.
- (5) Lärmschutzmaßnahmen sind jedenfalls zulässig.

## **§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung, tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz:  
GZ.: A14-K-652/1999-24; 16.05.1 Bebauungsplan „Einkaufszentrum Grün“  
Kärntnerstraße 228, 1. Änderung,  
sowie  
GZ.: A14-K-652/1999-17; 16.05 Bebauungsplan „Einkaufszentrum Grün“,  
Kärntnerstraße 228, außer Kraft.
- (2) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 30.06.2016 in Kraft.  
Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl

## 16.05.2 Bebauungsplan

### „Grillweg – Erna-Diez-Straße“

Graz, 16.06.2016

## 2. Änderung

XVI. Bez., KG Webling

## Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

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

Derzeit ist der grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft die Grillweg 13 GmbH & Co KG. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 32.120 m<sup>2</sup> auf.

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

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

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

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes haben folgende Abstimmungen stattgefunden:

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

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

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

#### § 17 EINKAUFSZENTREN:

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

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

#### § 20 ZENTRUM / INDUSTRIE, GEWERBE:

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

## 2. Verfahren

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

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

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 22.9.2015 durchgeführt.

### Einwendungen

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

## Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

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

### VERORDNUNG:

Die Verordnung wurde redigiert, ohne inhaltliche Änderungen, ausgenommen:

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

#### **§8(8) lautet nun:**

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

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

*Lärmschutzmaßnahmen sind jedenfalls zulässig.*

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

## § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

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

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

## § 3 BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

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

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

(2) Im Plan sind die Bauplatzteilungen eingetragen.

## § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

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

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

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

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

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

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

Gilt für den Bauplatz B:

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

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

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

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

## § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

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

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

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

## § 9 SONSTIGES

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

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

### Änderungen PLANWERK:

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

### 3. Planungsgebiet

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

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



Ausschnitt aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

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



Ausschnitt aus dem 4.02  
Stadtentwicklungskonzept

Die gelbe Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet

- Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept

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



Ausschnitt aus dem 4.0  
Stadtentwicklungskonzept

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet

Kategorie 1 (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):  
„Innerstädtische Bedienqualität“

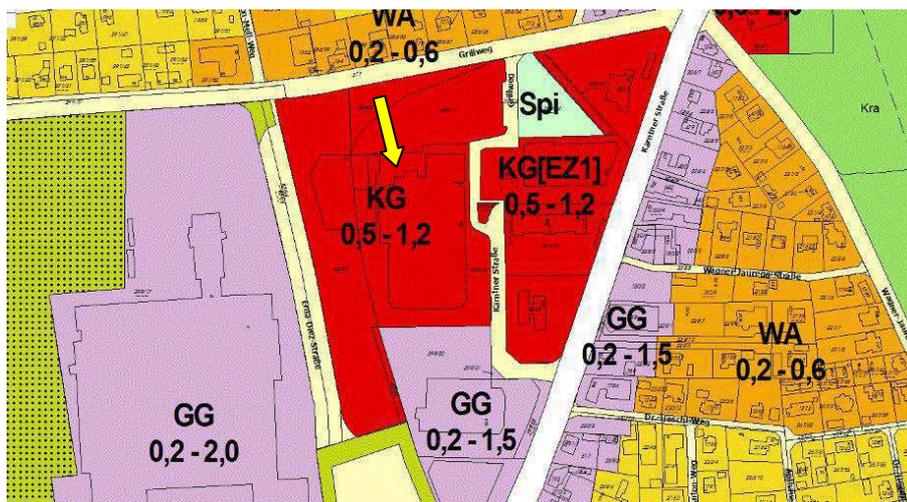
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Kategorie 4:

„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“

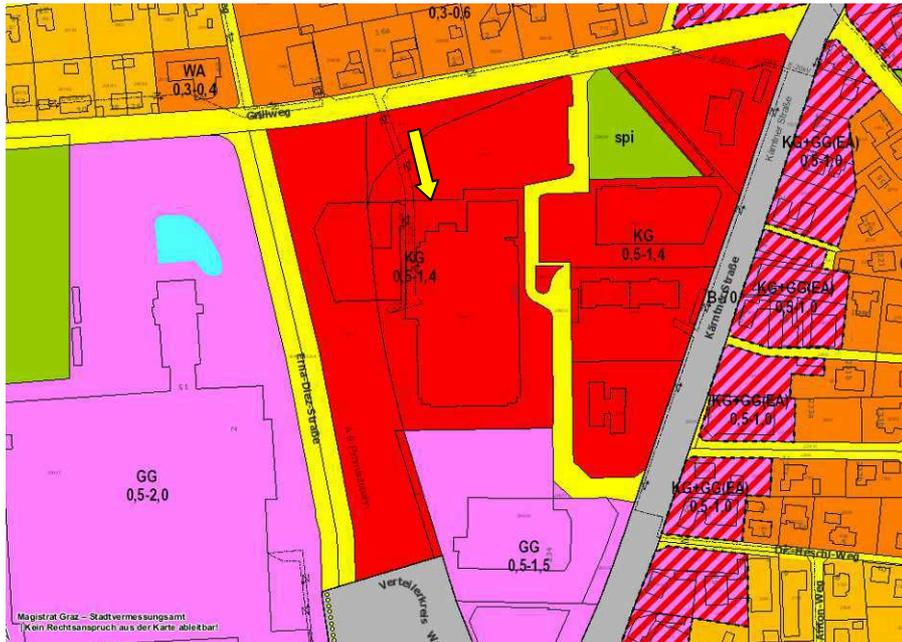
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

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



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die gelben Pfeile bezeichnen das Planungsgebiet.



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

Die gelben Pfeile  
bezeichnen das  
Planungsgebiet.

#### § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

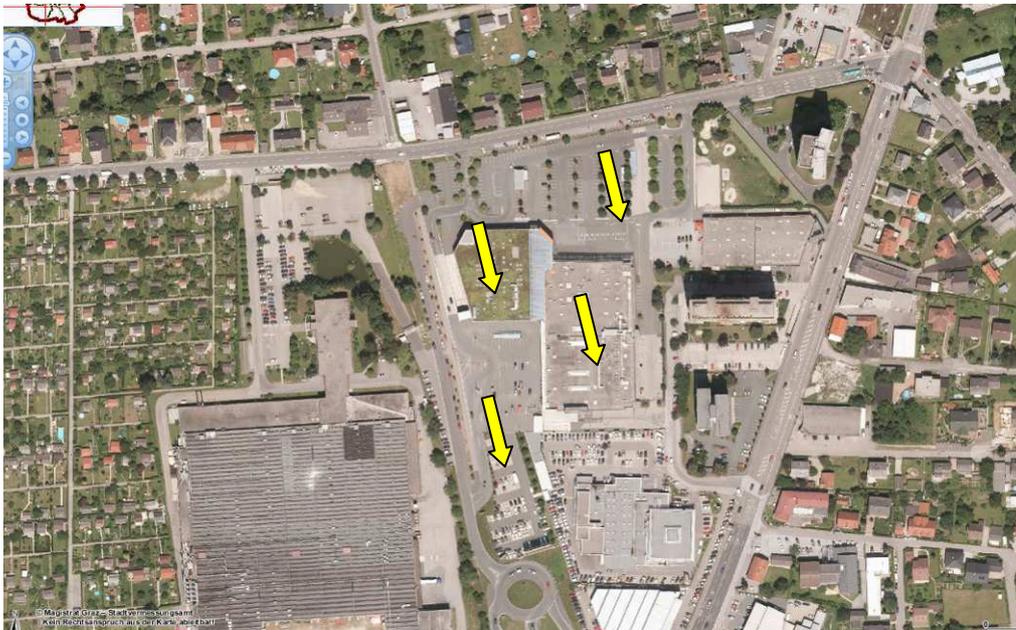
- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
  - (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Nachtstunden – überschritten wird.
- Baulandzonierung (Deckplan 1)  
Bebauungsplanpflicht: Für das Planungsgebiet existiert der rechtswirksame 16.05.0 Bebauungsplan und der 16.05.1 Bebauungsplan, 1. Änderung. Der Bebauungsplan stellte den baulichen Rahmen für das Einkaufszentrum „Euroshopping Graz“ dar.
  - Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan:  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.  
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
  - Abwasserentsorgung (Karte 1):  
Zentral entsorgt
  - Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :  
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet

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

Großräumige Lage:

Westen:

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

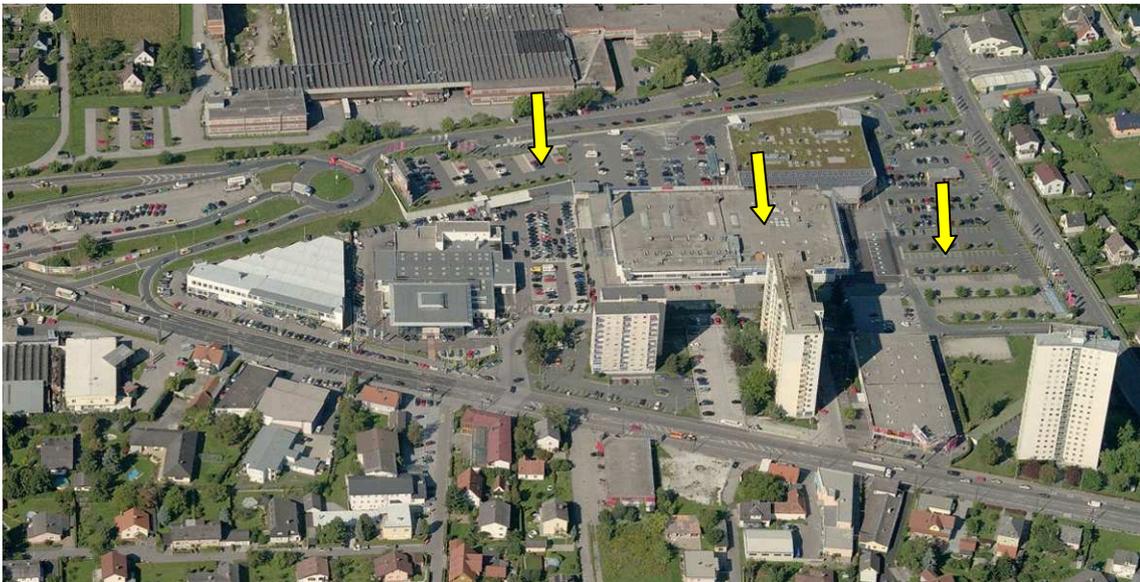


Luftbild 1 (2011):  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

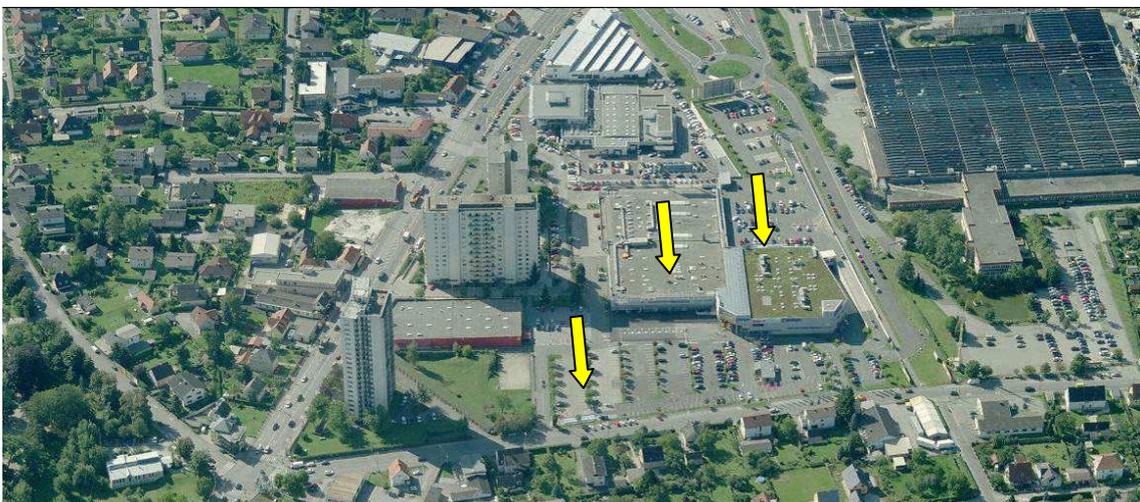
Die gelben Pfeile  
bezeichnen das  
Planungsgebiet.



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



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



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

Norden:

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

Nordosten:

Im Nordosten des Planungsgebietes befindet sich ein ca. 2.650 m<sup>2</sup> großer, dreiecksförmiger, öffentlich nutzbarer Spielplatz, Gst.: 299/34.

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

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

Süden:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Topographie

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung leicht nach Süden fallend.

- Infrastruktur

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

Nächstgelegene Schulen:

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

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

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

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

Nächstgelegener Kindergarten:

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

- Erschließung/Verkehr

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

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

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

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

Im südwestlichen Teilbereich ist die Kategorie 4:

„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

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

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 9 der VO)

##### Geschlossener Block – grüner, ruhiger Innenhof

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

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

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



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

##### Klare Großform mit differenzierter Silhouette

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

### Hoflage und öffentlicher Quartiersplatz

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

### Idee des grünen Saums

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

### Städtebaulich – baukünstlerischer Aspekt des geschlossenen Blocks

Nach außen scharf geschnitten – an *der Krone porös*

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

### Bauplatz B:

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

### Bebauungsdichteüberschreitung:

In der Frage der festzulegenden Bebauungsdichte bzw. des Flächenbezugs wird ausgeführt: Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes weist für 5 Bauplätze (Bauplätze A1 – A4 bzw. Bauplatz B) in Summe die Gesamtfläche von 32.121m<sup>2</sup> (Summe der Flächen der Bruttobauplätze) auf. Die in der Verordnung in §3 angeführten Bauplätze werden als Nettoflächen definiert wobei die zur ordnungsgemäßen Verkehrsabwicklung erforderlichen Verkehrsflächen abgezogen sind. Auf die Netto-Bauplatzflächen sind in den folgenden Baubewilligungsverfahren die, in der Verordnung, festgelegten Bebauungsdichtewerte zu beziehen. Die maximal erreichbare Bruttogeschossfläche beträgt gemäß den Festlegungen

des 16.05.2 Bebauungs-planes 48.584m<sup>2</sup>. Daraus ergebe sich im Mittel ein Dichte-Durchschnittswert von 1,51 bezogen auf die Bruttobauplatzfläche des Planungsgebietes. Die Bruttobauplatzflächen, haben im Wesentlichen den, für die „Abwicklung der Infrastruktur“ erforderlichen Flächenbedarf bereit zu stellen. Insofern konnten diese Überlegungen zu einer mäßigen Bebauungsdichte-überschreitung im Wettbewerbsverfahren geprüft, analysiert und im prämierten Ergebnis als Leitprojekt für die Bebauungsplanung gewählt werden. Die maximal mögliche Bruttogeschossfläche von 48.584m<sup>2</sup>, bezogen auf die Summe der Nettoflächen der 5 Bauplätze, in Summe 29.776m<sup>2</sup>, ergibt im Mittel einen Dichte-Durchschnittswert von 1,63. Dem Vorhalt, es handle sich um eine eklatante Bebauungsdichteüberschreitung kann somit entgegengetreten werden.

Angaben zu Bebauungsdichten von Wohnhausanlagen in der unmittelbaren Nachbarschaft:

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu § 7 der VO)

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

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

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

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

Mobilitätsvertrag:

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

KFZ - Stellplatzschlüssel:

Für den Bebauungsplan ist ein Stellplatzschlüssel von 1 PKW-Abstellplatz je 75 m<sup>2</sup> – 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche Wohnen vorzusehen. Diese Werte sind als Obergrenze- als auch als Untergrenze zu sehen. Die sich ergebende Anzahl von PKW-Abstellplätzen inkludiert auch die Besucherabstellplätze. Für alle weiteren Nutzungen ist der Stellplatzschlüssel laut Baugesetz heranzuziehen. Die PKW-Abstellplätze sind hauptsächlich in Tiefgaragen herzustellen.

Fahrradstellplatzschlüssel:

Es ist je 1 Abstellplatz je 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche oder 1 Abstellplatz je 60 m<sup>2</sup> sonstige Nutzfläche (andere Nutzungen außer Wohnen) zu errichten. Radabstellplätze für die Bewohner, sind fahrend erreichbar, witterungsgeschützt, diebstahlgeschützt und in der Nähe der Zugänge anzuordnen.

Zu/Ausfahrten zum Planungsareal und zu den Tiefgaragen:

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

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

Geh- und Radweg:

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

An der Südseite des Grillweges ist eine Gehwegverbreiterung herzustellen (öffentliches Gut, Fläche ca. 164 m<sup>2</sup>)

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

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

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

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

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

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

## 7. ALLGEMEINES

(siehe dazu § 10 der VO)

- Der 16.05.2 Bebauungsplan „Grillweg - Erna-Diez-Straße“, 2. Änderung, besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger  
*elektronisch gefertigt*

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2016-06-07T08:56:49+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.