

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

BerichterstellerIn:.....

GZ: A 14-009517/2016/0014

Graz, 17.11.2016

## 04.24.0 Bebauungsplan

„Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“  
IV. Bez., KG Lend

### Beschluss

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

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

### Ausgangslage

Die Eigentümer (GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnbau und Siedlungswesen m.b.H.) der Liegenschaften 1548/1 und 1549/1 KG 63104 Lend haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Bebauungsplangebiet umfasst des Weiteren die Liegenschaft 1548/2 und weist gesamt eine Größe von ca. 11 754 m<sup>2</sup> auf.

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,2.

4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) im „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-Auflage:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben

- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept von Graz im Bereich eines „Wohngebietes hoher Dichte“ überlagert mit „Industrie und Gewerbe“.

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf – 2.Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) von Graz im Bereich eines „Wohngebietes hoher Dichte“.

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

- Wettbewerbsergebnisse „Wiener Straße 34“, Platzer & Schwarz
- Verkehrsgutachten ZIS+P, Februar
- Schalltechnisches Gutachten, Tomberger- BBM GmbH vom März 2015

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

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

## **Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15.06.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 04.24.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29.06.2016.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 30.06.2016 bis zum 25.08.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 05.07.2016 durchgeführt.

## **Einwendungen**

Während der Auflagefrist vom 30.06.2016 bis 25.08.2016 langten 5 Einwendungen bzw. 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

### **Stellungnahme 1:**

**Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH  
Wasserwirtschaft  
Wasserwerksgasse 11, 8045 Graz (oz 4)**

*Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten. [..]*

*Ver- und Entsorgung:*

*Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz in der Wiener Straße zu erfolgen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen. Bei Starkregen kann es in diesem Bereich zu Überlastungen der Entwässerung im Straßenbereich kommen. Daher sollte besonders Augenmerk auf normgemäße Rückstausicherungen gelegt werden.*

### **Beantwortung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in den Erläuterungsbericht eingepflegt. Sie ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren.

### **Stellungnahme 2:**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 15 – Energie, Wohnbau, Technik  
Landhausgasse 7, 8010 Graz (oz 7)**

Seitens der Fachabteilung 15, Energie und Wohnbau, Referat Bautechnik und Gestaltung besteht kein Einwand gegen den vorliegenden Bebauungsplan.

### **Stellungnahme 3:**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 16 – Straßenbau und Verkehrswesen  
Landhausgasse 7, 8010 Graz (oz 8)**

*[...] es wird auf die beiliegende „Verkehrsplanerische Grundsätze“ und die „Regionalen Verkehrskonzepte“ verwiesen.*

### **Beantwortung:**

Die Stellungnahme der Abteilung 16 wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren.

#### **Stellungnahme 4:**

##### **Energie Graz GmbH & Co KG (oz 6)**

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und der Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum **Bebauungsplan 04.24.0 „Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“** kein Einwände.

##### **Zusatz Stromnetz Graz GmbH & Co KG**

*Beim Bauvorhaben Wiener Straße – Grüne Gasse befindet sich im Gehsteig von der Wiener Straße eine Hochspannungs- bzw. Niederspannungstrasse.*

*In der Wiener Straße 20 ist eine neue Trafostation geplant, Antrag dafür wurde schon bei dem Stromnetz Graz eingebracht.*

*Bei weiteren etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.*

##### **Beantwortung:**

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

##### **Einwendung 1: (oz 5)**

[...]

1. *Abstand des Hauses auf Bauplatz A, Kante Nordost.*  
*Ich habe insoweit verstanden, dass die umgrenzende Linie im Entwurf des Bauungsplans größer ist als der tatsächliche Baukörper. Würde das zu bauende Gebäude aber tatsächlich an die angezeichnete Grenzlinie heranrücken, so empfinde ich den Abstand zwischen dem Gebäude Grüne Gasse 21 d (Nordwestkante) und dem neu zu errichtenden Gebäude als zu knapp. Ich bitte um Prüfung, ob die Grenzlinie (bzw. der nordöstliche Eckpunkt des Neubaus) nicht dergestalt verändert werden kann, dass die nordöstliche Grenzlinie des Gebäudes auf Bauplatz B in Flucht mit der Gebäudelinie des Hauses Fichtestraße 71 (Linie Nordost – Südost) verlaufen kann*
2. *Gebäudehöhe des Hauses Bauplatz A*  
*Warum ist das Gebäude (laut Aussage der anwesenden Vertreter der GWS) um ca. 1,5 Meter höher (5 Geschosse, Nordseite) als das Gebäude Grüne Gasse 21D? Aus meiner Sicht ist das derzeitige Grundstücksniveau am Bauplatz A eher niedriger als das Niveau Grüne Gasse 21D. Ich ersuche Sie zu prüfen, ob die Bauhöhe des Neubaus tatsächlich höher sein muss als die Bauhöhen der umliegenden Häuser der Fichterasse 75, 71 bzw. der Grünen Gasse 21D- gleiche Geschosshöhe vorausgesetzt.*
3. *Dachaufbauten Solaranlagen*  
*Die Dachaufbauten bleiben für die Anwohner der umliegenden Häuser, insbesondere der Bewohner in höheren Etagen, nach wie vor sichtbar, auch wenn Sie von der Außenkante eingerückt werden. Insbesondere die Rückseiten der Solaranlagen sind optisch ein echtes Ärgernis. Ich bitte um Prüfung etwaiger Auflagen, um die Rückseiten*

*„optisch erträglicher“ zu gestalten. Eine rückseitige Begrünung wäre natürlich optimal, aber eine Rückwand entsprechend einer Dachschräge wäre auch schon eine erhebliche Verbesserung.*

4. *Meines Erachtens muss die mögliche Durchfahrt zwischen der Grünen Gasse und der Wienerstrasse in jedem Fall durch entsprechende bauliche Maßnahmen versperrt sein. Zulieferverkehr über die Grüne Gasse und Anlieger, welche den Weg abkürzen wollen, sind sonst nicht zu verhindern.*

#### Beantwortung:

##### Ad 1. + 2.

Bei der Festlegung der Baugrenzen wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz muss ein 5geschossiges Gebäude mindestens 7 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten. Der Gebäudeabstand zwischen zwei Gebäuden beträgt die Anzahl der Geschosse von beiden Gebäuden vermehrt um 4. Im gegenständlichen Fall weist das Gebäude Grüne Gasse 21d 4 Geschosse auf, das zukünftige Gebäude Grüne Gasse 19e 5 Geschosse, somit müsste der Mindestabstand zwischen den Gebäuden gemäß Steiermärkischen Baugesetz 13 m betragen. Im Bebauungsplan beträgt dieser Abstand an der geringsten Stelle 15m und ist somit mehr als das Steiermärkische Baugesetz fordert. Zudem kippt das Gebäude am Bauplatz A deutlich von der Grundstücksgrenze nach Südwesten ab und der Abstand zur Grundgrenze bzw. zu den nachbarlichen Gebäuden vergrößert sich deutlich.

Gemäß der Luftbildauswertung der Stadtvermessung wurde für den Bauplatz A und den Bauplatz B + C getrennte Höhenbezugspunkte festgelegt. Diese nehmen Bezug auf das Urgelände.

##### Ad 3.

Haustechnikanlagen müssen 3,50 m zurückversetzt errichtet werden. Dies gilt auch für Solaranlagen. (siehe dazu §5 Abs. 5 der Verordnung zum.04.24.0 Bebauungsplan „Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“)

##### Ad 4.

Die Hauptzufahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Wiener Straße. Zusätzlich sind in den Bereichen, der oberirdischen Parkplätze, im Plan mit P gekennzeichnet zusätzlich, jedoch untergeordnete, Zufahrten möglich.

- |                |  |
|----------------|--|
| Wiener Straße: | ca. 15 Parkplätze für den Supermarkt der am Bauplatz B im EG einziehen soll  |
| Grüne Gasse:   | ca. 10 Parkplätze, als Besucherparkplätze für die zukünftige Siedlung bzw. als Parkplätze für die gewerbliche Nutzung am Bauplatz C (Grüne Gasse 17) |
| Fichtegasse:   | ca. 8 Parkplätze als Besucherparkplätze für die zukünftige Siedlung  |

Eine Wegeverbindung zwischen der Grüne Gasse und der Wiener Straße für den motorisierten Individualverkehr über den Platz ist nicht vorgesehen. Diese Wegeverbindung steht FußgängerInnen und RadfahrerInnen zur Verfügung. Möglicherweise wird der Lieferverkehr für den Gewerbebetrieb (z.B. Supermarkt) über den Platz geführt, um Reversierungsvorgänge von anliefernden LKWs möglichst zu minimieren.

### **Einwendung 2: (oz 9)**

- 1. Eine LKW-Zufahrt über die Grüne Gasse soll unterbleiben, um die sonst resultierende zu hohe Lärmbelastung in einer Einbahn- und Wohnstraße zu vermeiden.*
- 2. Der beabsichtigte Gastronomiebetrieb im denkmalgeschützten Haus Grüne Gasse 17 soll nur als Tagescafé erfolgen, keinesfalls darf ein straßenseitiger Gastgarten mit Nachtöffnungszeiten vorgesehen werden, da dies die Nachtruhe der AnrainerInnen erheblich stören würde.*
- 3. Es soll keine weitere Bebauung und kein Gastgarten zwischen den Grundstücken Grüne Gasse 17 und Grüne Gasse 7-9 ("Prinzessin Veranda") vorgesehen werden, da die Bebauungsdichte in diesem Gebiets ohnehin schon überschritten ist.*
- 4. Es soll eine möglichst intensive Begrünung des öffentlichen Platzes zwischen Bauplatz B und C vorgesehen werden (Bäume, keinesfalls eine vollständige Bodenversiegelung), um optischen und luftgütemäßigen Anforderungen zu genügen.*
- 5. Eine Beibehaltung der Einbahnregelung in der Grüne Gasse ist unbedingt anzustreben, damit das Verkehrsaufkommen nicht ansteigt; weiterhin soll auch die strikte Regelung für RadfahrerInnen beibehalten werden.*
- 6. Die Renovierung des denkmalgeschützten Hauses in der Grüne Gasse 17 soll auf jeden Fall ohne Veränderung der derzeitigen Gebäudehöhe realisiert werden!*
- 7. Maximal 10 Parkplätze sollen bei der Zu- und Abfahrt des geplanten Supermarktes errichtet werden, um die Lärmbelastung so gering als möglich zu halten. Weiters ist außerhalb der Öffnungszeiten des Supermarktes dafür zu sorgen, dass ein Parken unmöglich ist, etwa durch die Anbringung einer Schranke.*
- 8. Die geplante Bebauungshöhe wird als zu hoch erachtet! Durch diese kommt es zu einer Beeinträchtigung der Licht- bzw. Sonnenverhältnisse in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Bauhöhen-Überschreitung der "Prinzessin Veranda" (Grüne Gasse 7-9) war als "städtebaulicher Akzent" angekündigt und sollte keinesfalls eine neue „Norm“ für sechsstöckige Gebäude im gesamten Areal darstellen!*
- 9. Zum Schallschutz zur Wienerstraße sollen folgende Fragen beantwortet werden: Wie viel Lärm können die Radabstellplätze und die Begrünung „abfangen“? Ist bereits eine Schallschutz-Maßnahme gegen die Lärmentwicklung von der Wienerstraße zur Grünegasse/Buhngasse geplant (bis dato dienten die bestehenden Gebäude als Lärmschutz zwi-*

*schen Wienerstraße und Grüne Gasse)? Was bedeuten die grün gestreiften Linien auf dem Bebauungsplan? Gibt es ein Lärmgutachten dazu?*

*Aufgrund der nicht mehr bestehenden Gebäude in der Lücke zwischen Prinzessin Veranda und dem denkmalgeschützten Haus (Grüne Gasse 17) steht zu befürchten, dass viel Straßenlärm von der Wiener Straße ungehindert bis in die Grüne Gasse gelangen kann, was aus Sicht der AnrainerInnen nicht zu akzeptieren ist. Lärmschützende Maßnahmen, die dies verhindern, sind daher dringend erforderlich!*

*10. Da durch das Vorhaben ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten ist, sollen Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdrosselung/-reduzierung gesetzt werden, da entlang der Grüne Gasse viele Kinder wohnen.*

#### Beantwortung:

##### Ad 1.

Die Grüne Gasse liegt außerhalb des Gültigkeitsbereichs des 04.24.0 Bebauungsplans. In der Grüne Gasse ist eine Zufahrt zu ca. 10 oberirdischen PKW-Abstellplätzen möglich. Die Grüne Gasse ist eine öffentliche Straße, somit kann auch der Lieferverkehr für die gewerbliche Nutzung am Bauplatz B und eventuell Bauplatz C über diese Straße erfolgen. Um mögliches Reversieren von anliefernden LKWs zu verhindern bzw. zu minimieren, wurde die Ausfahrt für den Lieferverkehr über die Wiener Straße festgelegt.

##### Ad 2.

Die gegenständliche Liegenschaft ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete sind Flächen die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B.: Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art, soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen für die Bewohnerschaft verursachen.

Der Bebauungsplan legt für das Gebäude Grüne Gasse keine Nutzung fest, somit kann erst in einem späteren Bewilligungsverfahren (z.B. Gewerberechtlichen Verfahren) geprüft werden, welche Nutzungen vorgesehen sind und welche Immissionen/Emissionen entstehen.

##### Ad 3.

Die Bebauung der Liegenschaften Grüne Gasse 7-9 ist im 04.17.0 Bebauungsplan „Wiener Straße – Grüne Gasse“ geregelt. Dieser ist seit 17.07.2014 rechtskräftig und sieht zwischen den Gebäude Grüne Gasse 17 und der „Prinzessin Veranda“ keine Baumasse vor.

Gastgärten können in einem Bebauungsplan nicht geregelt werden, dazu ist ein späteres Bewilligungsverfahren notwendig.

##### Ad 4.

Für die Gestaltung des öffentlichen Platzes wird ein Gutachterverfahren seitens der Stadtplanung organisiert und abgehalten.

Der Platz soll als multifunktionale Fläche ausgestattet werden, es ist ein befestigter Platz mit Sitzmöglichkeiten und Begrünungselemente (Bäumen, Sträuchern, ...) vorgesehen. Es ist keine öffentliche Grünfläche vorgesehen.

#### Ad 5.

Die Grüne Gasse liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des 04.24.0 Bebauungsplan und ist eine öffentliche Straße. Aussagen und Festlegungen zu Einbahnregelungen und Fahrradwege können gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in Bebauungsplänen nicht getroffen werden.

#### Ad 6.

Das Gebäude Grüne Gasse 17 steht unter Denkmalschutz. Zu- und Umbauten, sowie Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen sind nur in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz und der Stadtplanung möglich.

#### Ad 7.

Am Bauplatz B ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, voraussichtlich ein Supermarkt, für diesen werden auf Privatgrund ca. 15 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die Wiener Straße. Welche Nutzung auf dem Kundenparkplatz nach Geschäftsschluss passiert, obliegt dem privaten Grundstückseigentümer. Gestalterisch (Bodenbelag, Bepflanzung,...) wird der Parkplatz gleich bzw. ähnlich gestaltet werden, wie der restliche öffentliche Platz.

#### Ad 8.

Bei der Festlegung der Baugrenzen wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

#### Ad 9.

##### Lärmfreistellung:

Vom Büro Tomberger – BBM wurde im März 2015 ein Schalltechnisches Gutachten für die gegenständlichen Liegenschaften erarbeitet. Diese waren auch Grundlagen für den vorangegangenen Wettbewerb.

In Gutachten wurde nachgewiesen, dass die dominanteste Schallquelle der Straßenverkehr der Wiener Straße ist. Es wurde eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Wiener Straße im Anschluss an die bestehende Nachbarbebauung (Lückenschluss/Endglied) empfohlen. Diese Art der Bebauung erzeugt durch die abschirmende Wirkung eine deutliche Reduzierung der Schallimmissionen im Planungsgebiet.

Gemäß dem Gutachten liegt die Bebauung östlich der Grüne Gasse bereits soweit von der emittierenden Wiener Straße entfernt, dass die Richtwerte für das Allgemeine Wohngebiet eingehalten werden.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Reine Wohngebiete	50	45	40
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Der Bereich östlich des denkmalgeschützten Gebäude Grüne Gasse 17, liegt bereits im Gültigkeitsbereich des 04.17.0 Bebauungsplan „Wiener Straße – Grüne Gasse“. Dieser ist seit 17.07.2014 rechtskräftig.

#### Grüne Streifen:

Dem Bebauungsplan liegt eine Luftbildauswertung der Stadtvermessung zu Grunde. Die grünen Streifen sind die Oberlichten der früheren Verkaufshallen von Salis und Braunstein.

#### Ad 10.

Die Grüne Gasse liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des 04.24.0 Bebauungsplan und ist eine öffentliche Straße. Regelungen über Maßnahmen zu Geschwindigkeitsdrosselung/-Reduzierung können gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in Bebauungsplänen nicht getroffen werden.

#### **Einwendung 3: (oz 10)**

[...]

*Wir beeinspruchen, dass die platzseitige Bauflucht vom Bauplatz B dem Wettbewerbsergebnis entsprechend um 5 Meter Richtung Nordwesten verschoben wird.*

[...]

#### Beantwortung:

Die Bauflucht- und Baugrenzlينen wurden im Bereich des Bauplatzes B adaptiert.

#### **Einwendung 4: (oz 11)**

##### **Amt der Steiermärkischen Landesregierung**

##### **Abteilung 13 – Bau- und Raumordnung, örtliche Raumplanung**

##### **Landhausgasse 7**

- *Im § 3 (1) des Wortlautes wird die Bebauungsdichte mit mindestens 0,6 und höchstens 1,3 festgelegt. Entsprechend dem rechtswirksamen FWP beträgt der Bebauungsdichterahmen jedoch 0,2 bis 1,2. Die Festlegung der Mindestdichte erfolgt offensichtlich unter Berücksichtigung der im FWP-Revisionsentwurf 4.0 vorgesehenen minimal zulässigen Bebauungsdichte, die Dichteüberschreitung wird in den Erläuterungen mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoß des Bebauplatzes B begründet. Dazu ist festzuhalten, dass der im FWP festgelegte Dichterahmen nur nach Maßgabe der in den §§ 3 und 4 der Bebauungsdichteverordnung angeführten Voraussetzungen verändert werden kann. Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen.*
- *Im Zusammenhang mit den Festlegungen betreffend Baugrenz- und Baufluchtlinien ist anzumerken, dass für den Bauplatz C mit Ausnahme der Festlegung eines Bereiches für einen „Platz“ keine weiteren Vorgaben getroffen wurden. Auf die sich daraus ergebenden Einschränkungen für allfällig erforderliche Zubauten wird ausdrücklich hingewiesen.*
- *Zur Festlegung im § 4 (5), wonach „...Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig sind“ ist festzuhalten, dass die Abstandsbestimmungen des Baugesetzes*

grundsätzlich Gültigkeit haben. Es wird empfohlen die Formulierung dieser Festlegung zu überarbeiten.

- Auch hinsichtlich der Festlegung im § 5 (1) betreffend Geschoßanzahl wird empfohlen die Formulierung zu ergänzen. Zur Schaffung einer eindeutigen Planungsvorhabe wird es als notwendig erachtet durch die Festlegung klar zu stellen, dass es sich bei der festgelegten Anzahl der Stockwerke um oberirdische Geschoße handelt.
- Zur Festlegung im § 7 (1) ist anzumerken, dass aus der Eintragung im Plan die Anzahl von Abstellflächen im Freien nicht erkennbar ist und darüber hinaus auch nur die „ungefähre Größe“ der KFZ-Abstellflächen angegeben ist. Diesbezüglich wird unter Hinweis auf die gemäß § 41 StROG2010 als Mindestinhalt festzulegenden Verkehrsflächen eine Präzisierung dieser Festlegung als notwendig erachtet.
- In der Verordnung zum BBPL sind die Mindestinhalte gemäß § 41 Abs. 1 Z. 1. und 2. StROG2010 festzulegen (z.B. Bebauungsgrad).
- Die Festlegung im § 8 (6), wonach in Bauverfahren ein Außenanlagenplan einzureichen ist, findet keine Deckung in den maßgeblichen Bestimmungen des StROG2010.
- Für das ggst. Planungsgebiet ist im geltenden FWP u.a. „die Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen....“ festgelegt. Der vorliegende Bebauungsplan lässt jedoch keine Reaktion auf Lärmbeeinträchtigungen (z.B. durch den Verkehr auf der Wienerstraße) erkennen.
- Im Erläuterungsbericht wird in Zusammenhang mit Straßenraumgestaltung u.a. ausgeführt, dass „Straßenfluchtlinien im Planwerk eingetragen sind“. Diesbezüglich ist anzumerken, dass im vorliegenden BBPL-Entwurf nur Baugrenz- und Baufluchtlinien eingetragen sind.
- Unter dem Punkt „PKW-Stellplätze“ der Erläuterungen wird angegeben, dass „es zusätzlich noch zwei untergeordnete Zufahrten...gibt“. Dazu bedarf es ergänzender Ausführungen was mit dem Begriff „untergeordnet“ gemeint ist.
- Zu den Ausführungen in den Erläuterungen betreffend „Durchwegungen“ ist darauf hinzuweisen, dass im ggst. Planungsgebiet keine Festlegungen betreffend Geh- und Radwege getroffen wurden.
- Eine größere Fläche zwischen den Bauplätzen B und C wird mit „Platz“ bezeichnet. Der Verwendungszweck dieser Teilfläche wird nicht weiter definiert. Da Teile dieser Grundfläche offensichtlich für den Verkehr Verwendung finden wird eine entsprechend ergänzte Festlegung unter Hinweis auf die festzulegenden Mindestinhalte als notwendig erachtet.
- Aus den Unterlagen ist nicht erkennbar welche Bestandsgebäude abgetragen werden bzw. welche Nutzung bei Abtrag bestehender Objekte folgen soll.
- Grundsätzlich sind alle im Wortlaut getroffenen Festlegungen in den Erläuterungen zu begründen (z.B. § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden, § 8 Freiflächen, Grüngestaltung und § 9 Sonstiges).

#### Beantwortung:

#### Bebauungsdichte:

Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens wurden Überlegungen zur Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte gegenüber der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan angestellt, wobei der Mehrwert im Sinne der öffentlichen Interessen und gemäß § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 zu begründen waren. Die diesbezüglichen

chen, entscheidenden Entwurfskriterien liegen überwiegend in einem hochwertigen öffentlichen Platz, zugunsten einer optimierten Straßenraumgestaltung (z.B.: Raum für zukünftige (Straßenbahn-) Haltestellen) und in einer optimierten Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Das Wettbewerbsergebnis hat gezeigt, dass ein Einfügen des im Bebauungsplan definierten Rahmens in das städtebauliche Umfeld gerechtfertigt ist (*Einfügung in die umgebende Bebauung*). Im Rahmen des Wettbewerbes, wurde zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss (Lebensmittelmarkt bzw. Dienstleistungsunternehmen,...) eine höhere Dichte zugestanden. Dieser Mehrwert der Erdgeschosszone steigert die Wohnqualität nicht nur für die zukünftigen Bewohner im Bebauungsplangebiet, sondern kommt dem ganzen Bezirk zu gute.

Laut § 3 Abs. 1 der **Bebauungsdichteverordnung** idF LGBl. Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Für den Bauplatz A wurde daher eine Dichte von maximal 1,3 festgelegt, bezogen auf den Nettobauplatz von ca. 5.746 m<sup>2</sup>.

Für den Bauplatz B sind folgende Abtretungs- und Verkehrsflächen erforderlich:

196,0 m <sup>2</sup>	Abtretung entlang der Wiener Straße, für den zukünftigen Straßenausbau (ÖV-Trasse, Haltestellenbereich)
158,5 m <sup>2</sup>	Abtretung entlang der Grüne Gasse, für den zukünftigen Straßenausbau (Straßenverbreiterung)
1.322 m <sup>2</sup>	Öffentliche Platzfläche
623,1 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche/Parkplatz (Für gewerbliche Nutzung am Bauplatz B)
84,6 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche/Parkplatz (Besucherparkplätze für Bauplatz B)
56,7 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche/Parkplatz (Besucherparkplätze für Bauplatz C)

Daraus resultieren für den Bauplatz B ein Nettobauplatz von ca. 3109 m<sup>2</sup> und eine maximale Bebauungsdichte von 2,24.

Weiteres spricht die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 1, siehe Befund) sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze sind überwiegend in der Tiefgarage zu situieren, siehe § 7 der Verordnung) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung.

Gemäß § 15 Abs 1 des 4.0 STEK (siehe „bestehende Rechts- u. Planungsgrundlagen“) ist die „...gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung“ verankert.

### Abstände

Bei der Festlegung der Baugrenzlinien wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich

ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

#### Inhalte Außenanlageplan

Im Erläuterungsbericht ist dargelegt welche Inhalte ein Außenanlageplan beinhalten muss.

- oberirdische und unterirdische Bebauung
- Freiflächen begrünt
- Freiflächen befestigt
- Ausmaß der Vertikal- und Dachbegrünung
- Bäume
- Neupflanzung
- Leitungen

Die gemäß §23 Abs. 1 Zif. 1 des Stmk. BauG auszuweisenden Projektinhalte eines Lageplans berücksichtigen nicht die Darstellung der Gestaltung von Freiflächen.

Aufgrund dieses Mangels im Lageplan sind diese Inhalte in einem Außenanlagenplan darzustellen. Wenn gemäß § 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen zulässig sind, müssen diese auch für weitere Verfahren nachvollziehbar sein. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

#### Formulierung Geschossanzahl:

Der Einwendung wurde berücksichtigt und es wurde die Formulierung zu „*oberirdische Geschossanzahlen*“ geändert.

#### Bebauungsgrad:

Durch die differenzierte Festlegung der bebaubaren Fläche durch Baugrenzlinien und der dezidierten Ausweisung von Frei- und Grünflächen sowie der Platzfläche im Bebauungsplan ist das Maß der bebaubaren Fläche genau definiert.

#### Baukörperstellung/Lärmfreistellung:

Vom Büro Tomberger – BBM wurde im März 2015 ein Schalltechnisches Gutachten für die gegenständlichen Liegenschaften erarbeitet. Diese waren auch Grundlagen für den vorangegangenen Wettbewerb.

In Gutachten wurde nachgewiesen, dass die dominanteste Schallquelle der Straßenverkehr der Wiener Straße ist. Es wurde eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Wiener Straße im Anschluss an die bestehende Nachbarbebauung (Lückenschluss/Endglied) empfohlen. Diese Art der Bebauung erzeugt durch die abschirmende Wirkung eine deutliche Reduzierung der Schallimmissionen im Planungsgebiet.

Der Bauplatz A ist daher ausreichend geschützt. In den exponierten Randbereichen auf dem Bauplatz B sind zusätzlich bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B: eingeschnittene, eventuell verglaste Loggien) notwendig. Balkone zur Straße sind per Bebauungsplan- Verordnung ausgeschlossen. Am Bauplatz B ist im Erdgeschoss die Wohnnutzung unzulässig.

### Straßenfluchtlinien:

Sowohl entlang der Kärntner Straße, als auch an der Grüne Gasse wurde eine Straßenfluchtlinie eingetragen. Entlang der Kärntner Straße ergibt sich eine Abtretungsfläche von 196 m<sup>2</sup>, an der Grüne Gasse eine Abtretungsfläche von 158,5 m<sup>2</sup>. Zur Sicherung dieser Flächen für einen späteren Straßenausbau bzw. eine Straßenverbreiterung wurden ein privatrechtlicher Vertrag zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz abgeschlossen. Dieser Vertrag liegt der Beschlussfassung des Bebauungsplans bei und ist ein Erfordernis zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes.

### Zufahrten/PKW-Stellplätze:

Die Hauptzufahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Wiener Straße. Zusätzlich sind in den Bereichen, der oberirdischen Parkplätze, im Plan mit P gekennzeichnet zusätzlich, jedoch untergeordnete Zufahrten möglich.

Wiener Straße: ca. 15 Parkplätze für den Supermarkt der am Bauplatz B im EG einziehen soll  
Grüne Gasse: ca. 10 Parkplätze, als Besucherparkplätze für die zukünftige Siedlung bzw. als Parkplätze für die gewerbliche Nutzung am Bauplatz C (Grüne Gasse 17)  
Fichtegasse: ca. 8 Parkplätze als Besucherparkplätze für die zukünftige Siedlung

### Geh- und Radwege:

Der „Platz“ wird zukünftiges öffentliches Gut. Ein privatrechtlicher Vertrag diesbezüglich wurde zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz abgeschlossen. Somit ist eine Verbindung zwischen der Grüne Gasse und der Wiener Straße für FußgängerInnen und RadfahrerInnen gesichert. Zusätzlich wurde auch eine Verbindung zwischen dem bestehenden Geh- und Radweg auf der Nachbarliegenschaft (Gst. Nr.: 1551, KG Lend) im Norden des Bebauungsplangebietes und dem zukünftigen Platz durch einen Servituts-Vertrag gesichert.

### Platz/Platzgestaltung:

Am Bauplatz B und C soll eine ca. 2000 m<sup>2</sup> große Platzfläche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. (gemäß den Aufschließungsgründen).

Auf diesem Platz wird es Baumpflanzungen und eine Möblierung geben, die genaue Gestaltung wird aber über ein Gutachterverfahren (ähnlich anderer Plätze in Graz) ermittelt. Dieses Verfahren wird durch die Stadtplanung organisiert und abgehalten.

Eine vertragliche Vereinbarung über die genauen Abmessungen des Platzes und die Eigentumsverhältnisse (Servitut, Öffentliches Gut,...) wurde ausgearbeitet und liegt der Beschlussfassungen des Bebauungsplanes als unterfertigtes Dokument vor.

### Bestandsgebäude/Bauplatz C:

Alle Gebäude, abgesehen von dem denkmalgeschützten Haus „Grüne Gasse 17“ (Bauplatz C), werden abgebrochen. Schon für den vorranggegangenen Wettbewerb wurde als Wettbewerbsgrundlage festgelegt, dass die ehemaligen Werkstätten- Hallengebäude der Firma Salis & Braunstein abgebrochen werden und nicht in die spätere Wohnbebauung eingegliedert werden müssen.

Das Gebäude Grüne Gasse 17 (Bauplatz C) wird saniert und umgebaut. Eine gewerbliche bzw. öffentliche Nutzung (Cafe, Gasthaus,...) ist für das Gebäude vorgesehen.

Für den Bauplatz C wurde in der Verordnung § 4 Absatz 6 ergänzt.

## Erläuterungsbericht

Im Zuge der Beschlussfassung wurde der Erläuterungsbericht überarbeitet und ergänzt.

### **Einwendung 5: (oz12)**

*„Ich besitze und bewohne im Objekt Grüne Gasse 21 d(3) eine Eigentumswohnung und bin somit als Anrainer direkt vom Bau des Objektes „Wiener Straße 34“ betroffen.*

*Laut Bebauungsplan sind beim neuen Objekt im Bereich meiner Wohnung 5 Stockwerke geplant, bei einer ziemlich geringen Entfernung (ca. 16m?). Das Haus Grüne Gasse 21 C weist bereits einen merklich größeren Abstand zum neuen Bauwerk auf.*

*Meine Wohnung liegt im Erdgeschoss, die Kombination aus Höhe und Entfernung des neuen Bauwerks würden meine Lebensqualität massiv einschränken und daher möchte ich Sie bitten, die Höhe bzw. die Entfernung zu unserem Objekt noch einmal zu überdenken (Reduktion um ein Stockwerk?)!“*

### **Beantwortung:**

Bei der Festlegung der Baugrenzen wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz muss ein 5geschossiges Gebäude mindestens 7 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten. Der Gebäudeabstand zwischen zwei Gebäuden beträgt die Anzahl der Geschosse von beiden Gebäuden vermehrt um 4. Im gegenständlichen Fall weist das Gebäude Grüne Gasse 21d 4 Geschosse auf, das zukünftige Gebäude Grüne Gasse 19e 5 Geschosse, somit müsste der Mindestabstand zwischen den Gebäuden gemäß Steiermärkischen Baugesetz 13 m betragen. Im Bebauungsplan beträgt dieser Abstand an der geringsten Stelle 15m und ist somit mehr als das Steiermärkische Baugesetz fordert. Zudem kippt das Gebäude am Bauplatz A deutlich von der Grundstücksgrenze nach Südwesten ab und der Abstand zur Grundgrenze bzw. zu den nachbarlichen Gebäuden vergrößert sich deutlich.

## **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.24.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### **VERORDNUNG:**

Die wichtigste Änderung betrifft die Nettobauplatzgröße der Bauplätze und die jeweilige Bebauungsdichte – siehe dazu § 3.

### **§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Bauplatz A hat eine Nettobauplatzgröße von ca. 5.746 m<sup>2</sup>
- (2) Bauplatz A: Bebauungsdichte mindestens: 0,6, höchstens: 1,3
- (3) Bauplatz B hat eine Nettobauplatzgröße von ca. 3109 m<sup>2</sup>
- (4) Bauplatz B: Bebauungsdichte mindestens: 0,6, höchstens: 2,24
- (5) Bauplatz C ist mit einem denkmalgeschützten Haus bebaut.

Im §4 Abs. 6 wurden Festlegungen für das denkmalgeschützte Gebäude (Grüne Gasse 17) ergänzt.

### **§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, DENKMALGESCHÜTZTES GEBÄUDE**

- (6) Für das denkmalgeschützte Gebäude (Grüne Gasse 17) sind Zu- und Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, sowie Nutzungsänderungen, zulässig.

### **§5 (4) – entfällt.**

Aus Sicht der Platzgestaltung sollte die TG-Einhausung so unscheinbar/transparent wie möglich ausfallen, ist jedoch im Baubewilligungsverfahren eine Tiefgaragen-Einhausung aufgrund der Emissionen notwendig, kann bzw. muss diese natürlich errichtet werden.

### **PLANWERK:**

Die Bauflucht- und Baugrenzlinien wurden im Bereich des Bauplatzes B adaptiert.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### **Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

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

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 04.24.0 Bebauungsplanes „Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Allgemeines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,2 erfolgen.

### **Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.**

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

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

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 04.24.0 Bebauungsplan „Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Aufhebung des Aufschließungsgebietes für das Gst. 1548/1, 1548/2 und 1549/1, KG 63104 Lend, und
3. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin

DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr  
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor

DI Mag. Bertram Werle  
(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand

DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

Mag. Siegfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen  
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: 22.02.2016
- 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 Lend wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 04.24.0 Bebauungsplan „Wiener Straße 34 – Grünegasse“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

	<b>Signiert von</b>	Mahr Elisabeth
	<b>Zertifikat</b>	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2016-11-03T07:03:02+01:00
	<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>	2016-11-04T15:52:14+01:00
	<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.

GZ.: A14 – 009517/2016/0014

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

## 04.24.0 Bebauungsplan

Graz, 17.11.2016

„Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“

IV. Bez., KG Lend

### Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Die Eigentümer (GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnbau und Siedlungswesen m.b.H.) der Liegenschaften 1548/1 und 1549/1 KG 63104 Lend haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Bebauungsplangebiet umfasst des weiteren die Liegenschaft 1548/2 und weist gesamt eine Größe von ca. 11 754 m<sup>2</sup> auf.

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,2.

4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) im „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-Auflage:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept von Graz im Bereich eines „Wohngebietes hoher Dichte“ überlagert mit „Industrie und Gewerbe“.

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) von Graz im Bereich eines „Wohngebietes hoher Dichte“.

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen folgende

Vorplanungen/Untersuchungen/Technische Berichte/Stellungnahmen vor:

- Wettbewerbsergebnisse „Wiener Straße 34“, Platzer & Schwarz
- Verkehrsgutachten ZIS+P, Februar
- Schalltechnisches Gutachten, Tomberger- BBM GmbH vom März 2015

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

## 2. Verfahren

### Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15.06.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 04.24.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Wiener Straße 34– Grüne Gasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29.06.2016.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 30.06.2016 bis zum 25.08.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 05.07.2016 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 30.06.2016 bis 25.08.2016 langten 5 Einwendungen bzw. 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.24.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### VERORDNUNG:

Die wichtigste Änderung betrifft die Nettobauplatzgröße der Bauplätze und die jeweilige Bebauungsdichte – siehe dazu § 3.

### **§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Bauplatz A hat eine Nettobauplatzgröße von ca. 5.746 m<sup>2</sup>
- (2) Bauplatz A: Bebauungsdichte mindestens: 0,6, höchstens: 1,3
- (3) Bauplatz B hat eine Nettobauplatzgröße von ca. 3.109 m<sup>2</sup>

- (4) Bauplatz B: Bebauungsdichte mindestens: 0,6, höchstens: 2,24  
 (5) Bauplatz C ist mit einem denkmalgeschützten Haus bebaut.

Im §4 Abs. 6 wurden Festlegungen für das denkmalgeschützte Gebäude (Grüne Gasse 17) ergänzt.

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, DENKMALGESCHÜTZTES GEBÄUDE**

- (6) Für das denkmalgeschützte Gebäude (Grüne Gasse 17) sind Zu- und Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, sowie Nutzungsänderungen, zulässig.

#### **§5 (4) – entfällt.**

Aus Sicht der Platzgestaltung sollte die TG-Einhausung so unscheinbar/transparent wie möglich ausfallen, ist jedoch im Baubewilligungsverfahren eine Tiefgaragen-Einhausung aufgrund der Emissionen notwendig, kann bzw. muss diese natürlich errichtet werden.

#### **PLANWERK:**

Die Bauflucht- und Baugrenzlinien wurden im Bereich des Bauplatzes B adaptiert.

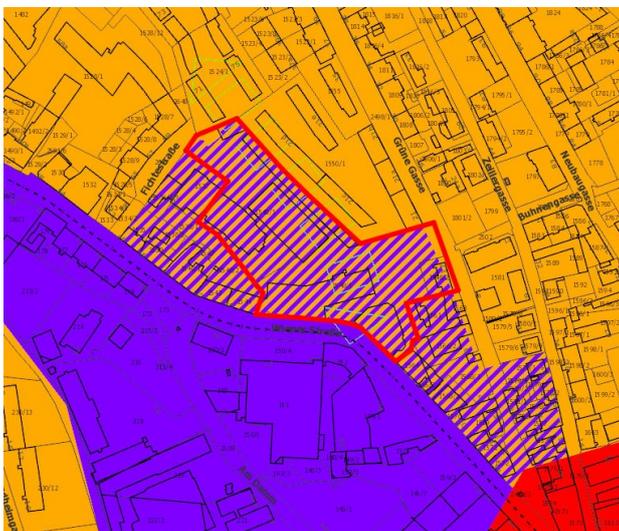
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### **3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 11 574m<sup>2</sup> brutto auf.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

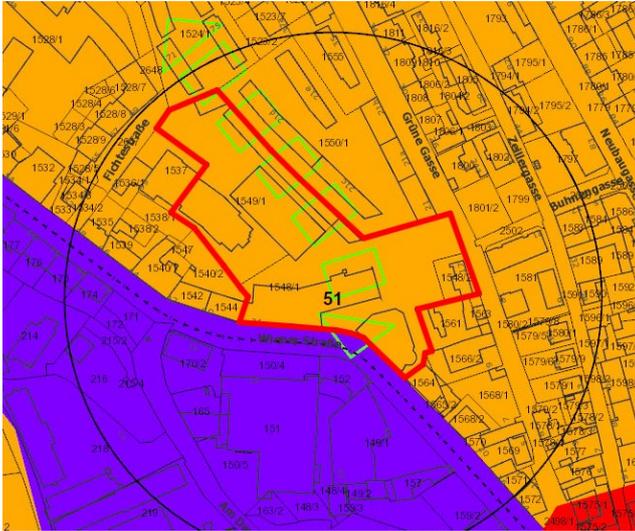
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-Auflage):  
4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam):  
 „Wohngebiet hoher Dichte“ überlagert mit „Industrie und Gewerbe“



Auszug aus dem  
4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die roten Umrandungen  
bezeichnen das BBPL-Areal.

4.02 Stadtentwicklungskonzept – Entwurf – 2. Auflage (GR -Beschluss vom 16.06.2016):  
„Wohngebiet hoher Dichte“



Auszug aus dem Entwicklungsplan  
des 4.02 Stadtentwicklungs-  
konzept Entwurf – 2. Auflage

Die roten Umrandungen  
bezeichnen das BBPL-Areal.

**§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)**

(1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.

(2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.

(3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

(4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.

(5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße

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

(7) Beschränkung der Bodenversiegelung.

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

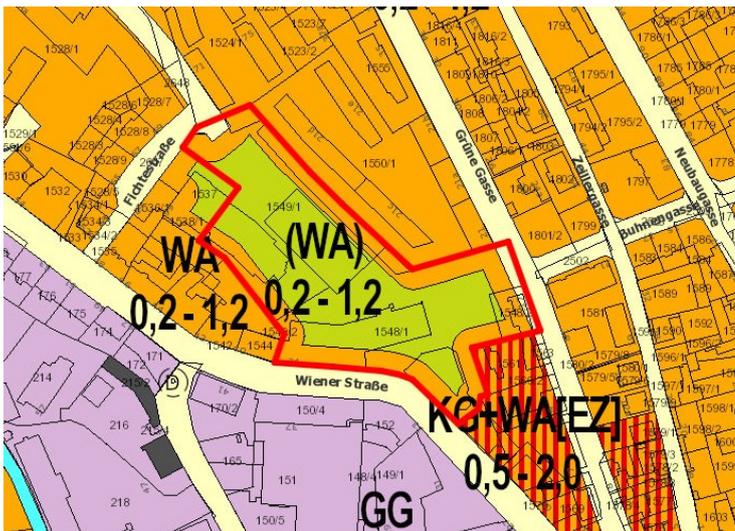
Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept und  
4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2.Auflage):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
  - Lage innerhalb der Kernstadt
  - Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Das Planungsgebiet ist frei von Nutzungsbeschränkungen.

- Verkehr (Deckplan 3):
  - Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
  - „Innerstädtische Bedienqualität“
  - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Obwohl der Gebietsbereich derzeit nicht im Einzugsbereich einer Straßenbahnlinie liegt, ist er durch mehrere Buslinien sehr gut erschlossen.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):
 

Wiener Straße:	65-70 dB (LAeq, Nacht)
Grüne Gasse, nördlicher Teil:	50-55 dB (LAeq, Nacht)
Grüne Gasse, südlicher Teil:	55-60 dB (LAeq, Nacht)
Fichtestraße:	45-50 dB (LAeq, Nacht)
- o Flächenwidmungspläne
  - 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
  - Die Grundstücke sind im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,2 ausgewiesen.



Auszug aus dem 3.0.Flächenwidmungsplan 2002.

Die roten Umrandungen bezeichnen das BBPL-Areal.

Als **Aufschließungserfordernisse** wurden festgelegt:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Prüfung der, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

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

- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG 2010
- Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes

### Deckpläne zum 3.0 Flächenwidmungsplan:

- Baulandzonierung (Deckplan 1):  
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan:  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.  
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

### Kartenbeilagen zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

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

### 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf-2. Auflage

Der Bauplatz liegt gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan 2002 (Entwurf-2.Auflage) in einem „Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.



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

Die roten  
Umrandungen  
bezeichnen das BBPL-  
Areal.

### Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben

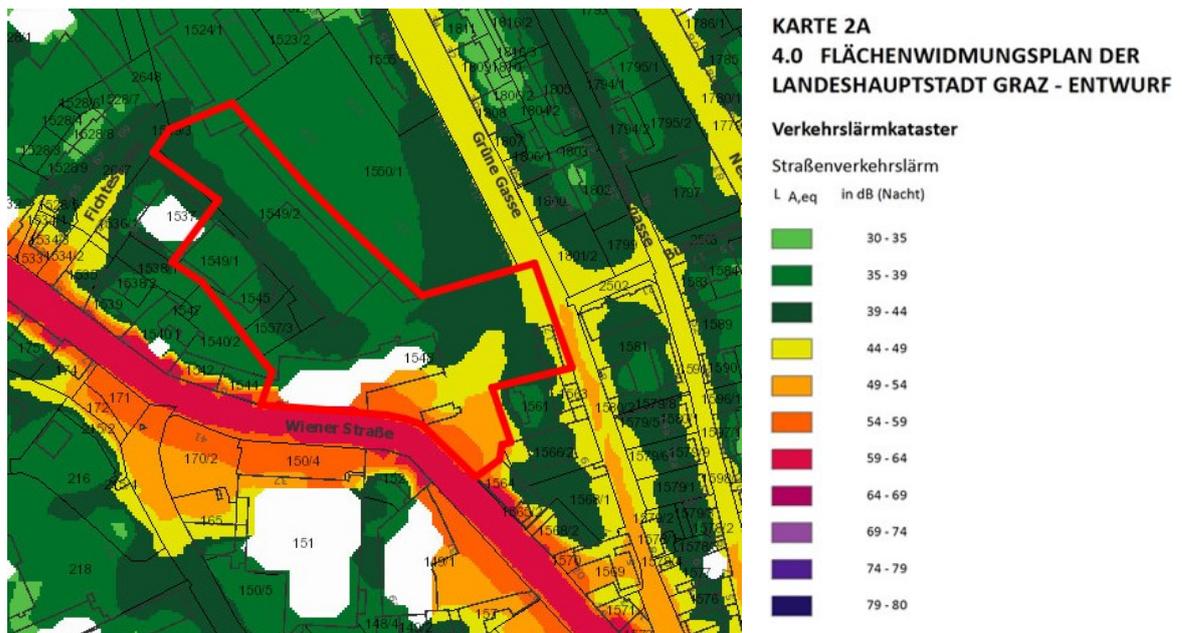
- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes

#### Deckpläne:

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

#### Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2.Auflage):

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



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-Auflage), Verkehrslärmkataster, Karte 2A  
Die roten Umrandungen markieren das Planungsgebiet.

- KEK 2011  
„aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet“
- Stadtklimaanalyse  
Klimatop-Karte:  
Gebiet Nr. 1 (dunkelrote Fläche), Städtische Wärmeinsel (Kernzone ganzjährig)



Stadtklimaanalyse:  
Auszug aus der  
Klimatop-Karte

Die rote Ellipse  
bezeichnet das  
Bebauungsplan -  
Areal.

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:

- Klimatische Besonderheit: (1) Wärmeiselnbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind
- Planerische Empfehlung: (1) Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung

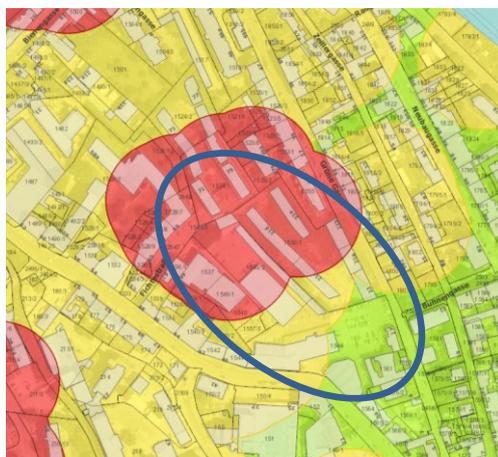
- Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz:

Die Liegenschaft ist von der grünen, gelben und roten Zone betroffen

Grüne Zone: Hier ist das Vorhandensein von Kampfmitteln unwahrscheinlich.

Gelbe Zone: Hier ist das Vorhandensein von Kampfmitteln gering.

**Roten Zone:** mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln ist hier zu rechnen!



Sicherheitsstadtkarte:

Die blaue Ellipse  
bezeichnet das  
Bebauungsplan -Areal.

- Situierung und Umgebung  
Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Lendplatzes und nördlich der Kreuzung Wiener Straße und der Grünen Gasse.

Die Bebauung des Gebietsbereiches ist hinsichtlich Maßstäblichkeit, Gebäudehöhe, Alter der Bausubstanz heterogen. Die Nutzungen teilen sich in Geschäfts- und Gewerbenutzung, Büro bzw. Wohnen auf.



Luftbild (2015): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die roten Umrandungen markieren das Bebauungsplangebiet.

#### Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet grenzt an die Wiener Straße, die Fichtegasse und die Grüne Gasse. Innerhalb des Planungsgebietes steht das Haus Grüne Gasse 17 unter Denkmalschutz. Die Liegenschaft 17 ist derzeit unbewohnt.

In unmittelbarer Nähe Grenzen zwei rechtswirksame Bebauungspläne an das Planungsgebiet an.

Im Nordosten: 04.13.0 Bebauungsplan „Fichtegasse – Grüne Gasse“ (Wohnbebauung)

Im Südosten: 04.17.0 Bebauungsplan „Wiener Straße – Grüne Gasse“ (Im Erdgeschoss ist die Wohnnutzung ausgeschlossen, darüber Wohnbebauung)



Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan  
Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.



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

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**  
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung und Neigungskarte annähernd eben und es ist kein Baumbestand auf der Liegenschaft vorhanden.  
Alle Gebäude, abgesehen von dem denkmalgeschützten Haus „Grüne Gasse 17“ (Bauplatz C), werden abgebrochen. Schon für den vorrangegangenen Wettbewerb wurde als Wettbewerbsgrundlage festgelegt, dass die ehemaligen Werkstätten- Hallengebäude der Firma Salis & Braunstein abgebrochen werden und nicht ein die spätere Wohnbebauung eingliedert werden müssen.  
Das Gebäude Grüne Gasse 17 (Bauplatz C) wird saniert und umgebaut.
- **Infrastruktur**  
Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen durch die Nahelage zum Stadtzentrum und zum öffentlichen Verkehr gut erschlossen.  
In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere kleiner Geschäftslokale, sowie Gastronomiebetriebe.

Nächstgelegene Schulen:

VS Gabelsberger, Gabelsbergerstraße 1, ca. 400m Entfernung

NMS Graz-Kepler, Keplerstraße 52, ca. 400m Entfernung

BRG Kepler, Keplerstraße 1, ca. 400m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

Städtischer Kindergarten Kinkgasse, Kinkgasse 2, ca. 600m Entfernung

Betriebskindergarten AVL List GmbH, Am Damm 47, ca. 250m Entfernung

- Erschließung/Verkehr  
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Wiener Straße.  
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius (Buslinie) und ca. 750 m Radius (Straßenbahn) gegeben.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Buslinie 40 und 67, Haltestelle Zeilergasse , ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 4 und 5, Haltestelle Kepler Brücke, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Regionalbuslinie G 10 (110,120,121,140) Haltestelle Lendplatz, ca. 30 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr

Im Bereich des Lendplatzes besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. In der Grünen Gasse ist eine „Radroute in einer Tempo 30-Straße“ vorhanden und im nördlichen Abschnitt ein Radfahrstreifen in Gegenrichtung zur Einbahn vorhanden.

- Ver- und Entsorgung  
Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz in der Wiener Straße zu erfolgen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen. Bei Starkregen kann es in diesem Bereich zu Überlastungen der Entwässerung im Straßenbereich kommen. Daher sollte besonders Augenmerk auf normgemäße Rückstausicherungen gelegt werden.

#### 4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Folgende **Aufschließungserfordernisse** wurden im **rechtswirksamen 3.0 Flächenwidmungsplan 2002** festgelegt:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Prüfung der, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

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

- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG 2010
- Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes

Folgende **Aufschließungserfordernisse** wurden **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes

**Zu: Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz bzw. Anbindung an das übergeordnete Straßennetz:**

Das Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) hat im Auftrag des Grundeigentümers ein Verkehrserschließungsgutachten (Stand Februar 2015) erstellt.

#### Straßenraumgestaltung

Die im Verkehrsgutachten von ZIS+P (Stand Februar 2015) dargestellte Straßenraumgestaltung der Wiener Straße mit dem Szenario einer Straßenbahnhaltestelle inklusive Radfahrstreifen/Radweg und der Grüne Gasse wurde berücksichtigt. Straßenfluchtlinien sind im Planwerk eingetragen, eine vertragliche Vereinbarung über die Grundabtretung befindet sich in Vorbereitung und wird bis zur Beschlussfassungen des Bebauungsplanes als unterfertigtes Dokument vorliegen.

#### Hauptzufahrt

Die im Verkehrsgutachten von ZIS+P (Stand Februar 2015) durch Pfeile dargestellte Lage der Zufahrt in der Wiener Straße wurde im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt. Die Anbindung der Tiefgarage hat über diese Zufahrt zu erfolgen.

#### Stellplätze

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in einer Tiefgarage zu erfolgen oder auf Abstellflächen im Freien, die im Planwerk mit P gekennzeichnet sind.

Die Hauptzufahrt erfolgt über den Wiener Straße. Zusätzlich gibt es noch zwei untergeordnete Zufahrten von der Fichtegasse und der Grüne Gasse. (siehe dazu die Eintragung im Plan).

Wiener Straße: ca. 15 Parkplätze für den Supermarkt der am Bauplatz B im EG einziehen soll

Grüne Gasse: ca. 10 Parkplätze, als Besucherparkplätze für die zukünftige Siedlung bzw. als Parkplätze für die gewerbliche Nutzung am Bauplatz C (Grüne Gasse 17)

Fichtegasse: ca. 8 Parkplätze als Besucherparkplätze für die zukünftige Siedlung

Seitens der Verkehrsplanung wurde ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung, für Verkaufsflächen und für Büroflächen festgelegt. Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

#### Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 40 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen zu situieren sind. Sie müssen zumindest schiebend, im besten Fall fahrend, möglichst einfach „von innen“ und „von außen“ erreichbar sein und sind diebstahlhemmend auszuführen.

#### Durchwegungen

Im Verkehrsgutachten von ZIS+P (Stand Februar 2015) ist eine Durchwegung für Fuß und Rad zwischen Wiener Straße und Grüne Gasse sowie eine Anbindung dieser Durchwegung an den bestehenden Geh- und Radweg des nördlich gelegenen Bebauungsplans 04.13.0 dargestellt. Diese Durchwegungen wurde berücksichtigt. Die Anbindung an den bestehenden Geh- und Radweg des nördlich gelegenen Bebauungsplans 04.13.0 soll direkt im südwestlichen Eckbereich des nördlichen Bebauungsplangebietes erfolgen. Der „Platz“ wird zukünftiges öffentliches Gut. Ein privatrechtlicher Vertrag diesbezüglich wurde zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz abgeschlossen. Somit ist eine Verbindung zwischen der Grüne Gasse und der Wiener Straße für FußgängerInnen und RadfahrerInnen gesichert. Zusätzlich wurde auch eine Verbindung zwischen dem bestehenden Geh- und Radweg auf der Nachbarliegenschaft (Gst. Nr.: 1551, KG Lend) im Norden des Bebauungsplangebietes und dem zukünftigen Platz durch einen Servituts-Vertrag gesichert

#### **Zu: Innere Erschließung bzw. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)**

Die Anlage selbst ist überwiegend verkehrsfrei. Die Zu- und Abfahrten zum Planungsareal erfolgen ausschließlich über Gemeindestraßen. Der „Platz“ wird zukünftiges öffentliches Gut. Ein privatrechtlicher Vertrag diesbezüglich wurde zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz abgeschlossen. Somit ist eine Verbindung zwischen der Grüne Gasse und der Wiener Straße für FußgängerInnen und RadfahrerInnen gesichert. Zusätzlich wurde auch eine Verbindung zwischen dem bestehenden Geh- und Radweg auf der Nachbarliegenschaft (Gst. Nr.: 1551, KG Lend) im Norden des Bebauungsplangebietes und dem zukünftigen Platz durch einen Servituts-Vertrag gesichert.

#### **Zu: Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen bzw. Lärmfreistellung**

Vom Büro Tomberger – BBM wurde im März 2015 ein Schalltechnisches Gutachten für die gegenständlichen Liegenschaften erarbeitet. Diese waren auch Grundlagen für den vorrangegangenen Wettbewerb.

In Gutachten wurde nachgewiesen, dass die dominanteste Schallquelle der Straßenverkehr der Wiener Straße ist. Es wurde eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Wiener Straße im Anschluss an die bestehende Nachbarbebauung (Lückenschluss/Endglied) umgesetzt. Diese Art der Bebauung erzeugt durch die abschirmende Wirkung eine deutliche Reduzierung der Schallimmissionen im Planungsgebiet.

Der Bauplatz A ist daher ausreichend geschützt. In den exponierten Randbereichen auf dem Bauplatz B sind zusätzlich bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B: eingeschnittene, eventuell verglaste Loggien) notwendig. Balkone zur Straße sind per Bebauungsplan-Verordnung ausgeschlossen. Am Bauplatz B ist im Erdgeschoss die Wohnnutzung unzulässig.

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

Diese wird hiermit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.

**Zu: Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG 2010**

Durch die Abtretungen entlang der Wiener Straße und der Grüne Gasse werden die zukünftigen Straßenausbauprojekte flächenmäßig gesichert. In der Wiener Straße sind die Umsetzung einer ÖV-Trasse und die damit verbundenen und benötigten Straßenbahnhaltestellen möglich. In der Grüne Gasse ein Teil der Straße ausgebaut werden.

Die Durchwegung für FußgängerInnen und FahrradfahrerInnen ist ebenso vertraglich gesichert worden. Die überwiegende Anzahl der PKW-Stellplätze ist in der Tiefgarage untergebracht. Im Erdgeschoss des Bauplatz B ist die Wohnnutzung unzulässig, somit werden sich in diesen Flächen Einrichtungen für den täglichen Bedarf (z.B.: Supermarkt) ansiedeln. In den Eingangsbereichen der zukünftigen Gebäude, wurden Nebengebäude-Zonen im Bebauungsplan eingetragen, die eine sichere, komfortable und eingangsnah Unterbringung für Fahrräder und Kinderwagen garantiert.

**Zu: Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes**

Am Bauplatz B und C soll eine ca. 2000 m<sup>2</sup> große Platzfläche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. (gemäß den Aufschließungsgründen).

Auf diesem Platz wird es Baumpflanzungen und eine Möblierung geben, die genaue Gestaltung wird aber über ein Gutachterverfahren (ähnlich anderer Plätze in Graz) ermittelt. Dieses Verfahren wird von der Stadtplanung organisiert und abgehalten. Eine vertragliche Vereinbarung über die genauen Abmessungen des Platzes und die Eigentumsverhältnisse (Servitut, Öffentliches Gut,...) wurde ausgearbeitet und liegt der Beschlussfassungen des Bebauungsplanes als unterfertigtes Dokument vor. Dieser Platz soll sich in seiner gestalterischen Ausformulierung auch weiter bis zum Projekt Prinzessin Veranda, im Gültigkeitsbereich des benachbarten 04.17.0 Bebauungsplan „Wiener Straße – Grüne Gasse“. Diesbezüglich vertragliche Vereinbarungen sind derzeit in Ausarbeitung.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

### Bauweise

Im Bebauungsplan wurde die offene und gekuppelte Bauweise festgelegt.

### Bauplätze und Bebauungsdichte:

Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens wurden Überlegungen zur Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte gegenüber der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan angestellt, wobei der Mehrwert im Sinne der öffentlichen Interessen und gemäß § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 zu begründen waren. Die diesbezüglichen, entscheidenden Entwurfskriterien liegen überwiegend in einem hochwertigen öffentlichen Platz, zugunsten einer optimierten Straßenraumgestaltung (z.B.: Raum für zukünftige (Straßenbahn-) Haltestellen) und in einer optimierten Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Das Wettbewerbsergebnis hat gezeigt, dass ein Einfügen des im Bebauungsplan definierten Rahmens in das städtebauliche Umfeld gerechtfertigt ist (*Einfügung in die umgebende Bebauung*). Im Rahmen des Wettbewerbes, wurde zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss (Lebensmittelmarkt bzw. Dienstleistungsunternehmen,...) eine höhere Dichte zugestanden. Dieser Mehrwert der Erdgeschosszone steigert die Wohnqualität nicht nur für die zukünftigen Bewohner im Bebauungsplangebiet, sondern kommt dem ganzen Bezirk zu gute.

Laut § 3 Abs. 1 der **Bebauungsdichteverordnung** idF LGBl. Nr. 58/2011 „*können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.*“

Für den Bauplatz A wurde daher eine Dichte von maximal 1,3 festgelegt, bezogen auf den Nettobauplatz von ca. 5.746 m<sup>2</sup>.

### Für den Bauplatz B sind folgende Abtretungs- und Verkehrsflächen erforderlich:

196,0 m <sup>2</sup>	Abtretung entlang der Wiener Straße, für den zukünftigen Straßenausbau (ÖV-Trasse, Haltestellenbereich)
158,5 m <sup>2</sup>	Abtretung entlang der Grüne Gasse, für den zukünftigen Straßenausbau (Straßenverbreiterung)
1.322 m <sup>2</sup>	Öffentliche Platzfläche
623,1 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche/Parkplatz (Für gewerbliche Nutzung am Bauplatz B)
84,6 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche/Parkplatz (Besucherparkplätze für Bauplatz B)
56,7 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche/Parkplatz (Besucherparkplätze für Bauplatz C)

Daraus resultieren für den Bauplatz B ein Nettobauplatz von ca. 3109 m<sup>2</sup> und eine maximale Bebauungsdichte von 2,24.

Weiteres spricht die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 1, siehe Befund) sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze sind überwiegend in der Tiefgarage zu situieren, siehe § 7 der Verordnung) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung.

Gemäß § 15 Abs 1 des 4.0 STEK (siehe „bestehende Rechts- u. Planungsgrundlagen“) ist die „...*gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung*“ verankert.

#### Abstände

Bei der Festlegung der Baugrenzen wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

#### Baukörperstellung/Lärmfreistellung:

Vom Büro Tomberger – BBM wurde im März 2015 ein Schalltechnisches Gutachten für die gegenständlichen Liegenschaften erarbeitet. Diese waren auch Grundlagen für den vorrangigen Wettbewerb.

In Gutachten wurde nachgewiesen, dass die dominanteste Schallquelle der Straßenverkehr der Wiener Straße ist. Es wurde eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Wiener Straße im Anschluss an die bestehende Nachbarbebauung (Lückenschluss/Endglied) empfohlen. Diese Art der Bebauung erzeugt durch die abschirmende Wirkung eine deutliche Reduzierung der Schallimmissionen im Planungsgebiet.

Der Bauplatz A ist daher ausreichend geschützt. In den exponierten Randbereichen auf dem Bauplatz B sind zusätzlich bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B: eingeschnittene, eventuell verglaste Loggien) notwendig. Balkone zur Straße sind per Bebauungsplan-Verordnung ausgeschlossen.

#### Denkmalgeschütztes Haus

Das Gebäude Grüne Gasse 17 (Bauplatz C) soll saniert und umgebaut. Zu- und Umbauten, sowie Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen sind nur in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz und der Stadtplanung möglich. Für den Bauplatz C wurde in der Verordnung § 4 Absatz 6 ergänzt.

Eine gewerbliche bzw. öffentliche Nutzung (Cafe, Gasthaus,...) ist für das Gebäude vorgesehen.

Die gegenständliche Liegenschaft ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete sind Flächen die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B.: Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art, soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen für die Bewohnerschaft verursachen.

Der Bebauungsplan legt für das Gebäude Grüne Gasse keine Nutzung fest, somit kann erst in einem späteren Bewilligungsverfahren (z.B. Gewerberechtlichen Verfahren) geprüft werden, welche Nutzungen vorgesehen sind und welche Immissionen/Emissionen entstehen.

#### Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Nebengebäude,

Die Verteilung der Baumassen wird durch Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien festgelegt.

Im Planwerk sind für Bereiche/Zonen eingetragen, in denen die Errichtung von Nebengebäuden erlaubt ist. Diese Zonen sind für die Fahrradabstellflächen, Müllhäuser, etc. vorgesehen. Um die Zone der Nebengebäude aufzulockern sind, zwischen den einzelnen Nebengebäuden Baupflanzungen und Grünflächen vorzusehen.

Unter Einhaltung der Baumassenverteilung gibt es punktuelle Abstandsunterschreitungen. Allgemein sind Abstandsunterschreitungen nach dem Steiermärkischen Baugesetz nur dann möglich, wenn Belichtung & Belüftung (OIB) und Aussicht je nach Nutzungsart ausreichend berücksichtigt werden.

#### Geschossanzahl, Gebäudehöhen und Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahlen (5G und 6G) eingetragen und in der Verordnung sind für die maximal zulässigen Geschossanzahlen die maximalen Gebäudehöhen festgelegt.

Für den Bauplatz A und die Bauplatz B und C wurden Höhenbezugspunkte festgelegt.

### **6. Inhalt des Bebauungsplanes: PKW-ABSTELLPLÄTZE. FAHRRADABSTELLPLÄTZE** (siehe dazu § 7 der VO)

Das Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) hat im Auftrag des Grundeigentümers ein Verkehrserschließungsgutachten (Stand Februar 2015) erstellt.

#### Straßenraumgestaltung

Die im Verkehrsgutachten von ZIS+P (Stand Februar 2015) dargestellte Straßenraumgestaltung der Wiener Straße mit dem Szenario einer Straßenbahnhaltestelle inklusive Radfahrstreifen/Radweg und der Grüne Gasse wurde berücksichtigt. Straßenfluchtlinien sind im Planwerk eingetragen, eine vertragliche Vereinbarung über die Grundabtretung befindet sich in Vorbereitung und wird bis zur Beschlussfassungen des Bebauungsplanes als unterfertigtes Dokument vorliegen.

#### Hauptzufahrt

Die im Verkehrsgutachten von ZIS+P (Stand Februar 2015) durch Pfeile dargestellte Lage der Zufahrt in der Wiener Straße wurde im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt. Die Anbindung der Tiefgarage hat über diese Zufahrt zu erfolgen. Die Zufahrt für mögliche Anlieferungen für den Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss des Bauplatzes B erfolgt von der Grüne Gasse, die Ausfahrt über die Wiener Straße. Somit wird ein möglicher Reversivorgang vermieden.

Die Anlieferung zum Lebensmittelmarkt darf nicht über eine später errichtete Haltestelle geführt werden.

Das Büro ZIS+P hat in seinem Verkehrsgutachten die Leistungsfähigkeit der Zufahrt untersucht. Laut Aussage des Verkehrsgutachtens ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

#### PKW-Stellplätze

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in einer Tiefgarage zu erfolgen oder auf Abstellflächen im Freien, die im Planwerk mit P gekennzeichnet sind.

Die Hauptzufahrt erfolgt über den Wiener Straße. Zusätzlich gibt es noch zwei untergeordnete Zufahrten von der Fichtegasse und der Grüne Gasse. (siehe dazu die Eintragung im Plan).

- Wiener Straße: ca. 15 Parkplätze für den Supermarkt der am Bauplatz B im EG einziehen soll
- Grüne Gasse: ca. 10 Parkplätze, als Besucherparkplätze für die zukünftige Siedlung bzw. als Parkplätze für die gewerbliche Nutzung am Bauplatz C (Grüne Gasse 17)
- Fichtegasse: ca. 8 Parkplätze als Besucherparkplätze für die zukünftige Siedlung

Seitens der Verkehrsplanung wurde ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung, für Verkaufsflächen und für Büroflächen festgelegt. Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

#### Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 40 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen zu situieren sind. Sie müssen zumindest schiebend, im besten Fall fahrend, möglichst einfach „von innen“ und „von außen“ erreichbar sein und sind diebstahlhemmend auszuführen.

#### Durchwegungen

Im Verkehrsgutachten von ZIS+P (Stand Februar 2015) ist eine Durchwegung für Fuß und Rad

zwischen Wiener Straße und Grüne Gasse sowie eine Anbindung dieser Durchwegung an den

bestehenden Geh- und Radweg des nördlich gelegenen Bebauungsplans 04.13.0 dargestellt. Diese Durchwegungen wurde berücksichtigt. Die Anbindung an den bestehenden Geh- und Radweg des nördlich gelegenen Bebauungsplans 04.13.0 soll direkt im südwestlichen Eckbereich des nördlichen Bebauungsplangebietes erfolgen.

Der „Platz“ wird zukünftiges öffentliches Gut. Ein privatrechtlicher Vertrag diesbezüglich wurde zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz abgeschlossen. Somit ist eine Verbindung zwischen der Grüne Gasse und der Wiener Straße für FußgängerInnen und RadfahrerInnen gesichert. Zusätzlich wurde auch eine Verbindung zwischen dem bestehenden Geh- und Radweg auf der Nachbarliegenschaft (Gst. Nr.: 1551, KG Lend) im Norden des Bebauungsplangebietes und dem zukünftigen Platz durch einen Servituts-Vertrag gesichert

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen. Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm zu überdecken. Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

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

### Außenanlagenplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen. Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: oberirdische und unterirdische Bebauung

- Freiflächen begrünt
- Freiflächen befestigt
- Ausmaß der Vertikal- und Dachbegrünung
- Bäume
- Neupflanzung
- Leitungen

### Öffentlicher Platz

Am Bauplatz B und C soll eine ca. 2000 m<sup>2</sup> große Platzfläche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. (gemäß den Aufschließungsgründen).

Auf diesem Platz wird es Baumpflanzungen und eine Möblierung geben, die genaue Gestaltung wird aber über ein Gutachterverfahren (ähnlich anderer Plätze in Graz) ermittelt. Dieses Verfahren wird von der Stadtplanung organisiert und abgehalten. Eine vertragliche Vereinbarung über die genauen Abmessungen des Platzes und die Eigentumsverhältnisse (Servitut, Öffentliches Gut,...) wurde ausgearbeitet und liegt der Beschlussfassungen des Bebauungsplanes als unterfertigtes Dokument vor.

### Baumpflanzungen

Im Zuge des Bauverfahrens wird auch der bestehende Pflanzenbestand bewertet, mögliche schützenswerte Baumbestände vermerkt und eventuell notwendige Neubepflanzungen vorgesehen. Die Bestimmungen der ÖNORM L1121 „Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind verbindlich für die zu erhaltenden Bäume einzuhalten.

Nachdem sich das Planungsgebiet innerhalb der Schutzzone der Grazer Baumschutzverordnung befindet, ist für eventuelle Baumentfernungen ein Verfahren nach der Grazer Baumschutzverordnung einzuleiten.

## **8. SONSTIGES**

(siehe § 9 der VO)

Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.

Am Bauplatz B ist ein freistehender Werbeflyer bis zu einer Höhe von maximal 6 m zulässig.

Am Bauplatz A sind Einfriedungen ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Am Bauplatz B und C sind Einfriedungen jeglicher Art ausgeschlossen.

## **9. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 04.24.0 Bebauungsplan „Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger  
(elektronisch unterfertigt)

	<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>	2016-11-04T15:52:14+01:00
	<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.

GZ.: A14 – 009517/2016/0014

## **04.24.0 Bebauungsplan**

„Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“

IV.Bez., KG 63104 Lend

### **Aufschließungsgebiet**

KG 63104 Lend;

Gst.Nr.: 1548/1, 1548/2 und 1549/1

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 17.11.2016 folgende

## **VERORDNUNG**

beschlossen:

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 04.24.0 Bebauungsplanes „Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet für das Aufschließungsgebiet aufgehoben:

KG 63104 Lend; Gst.Nr.: 1548/1, 1548/2 und 1549/1

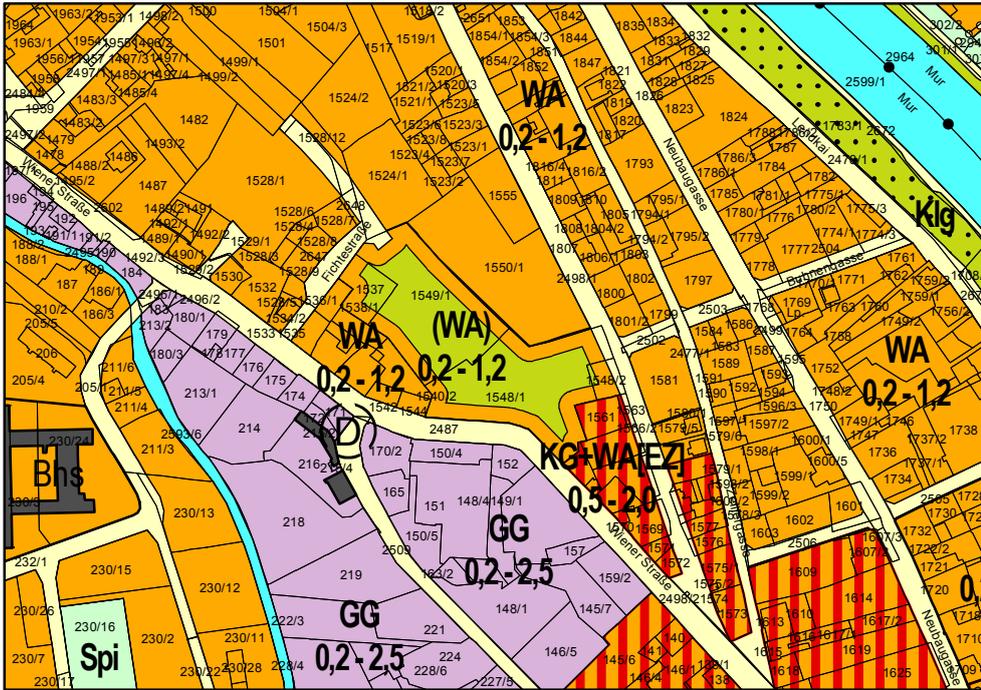
Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,2.

Für die Stadt Graz  
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

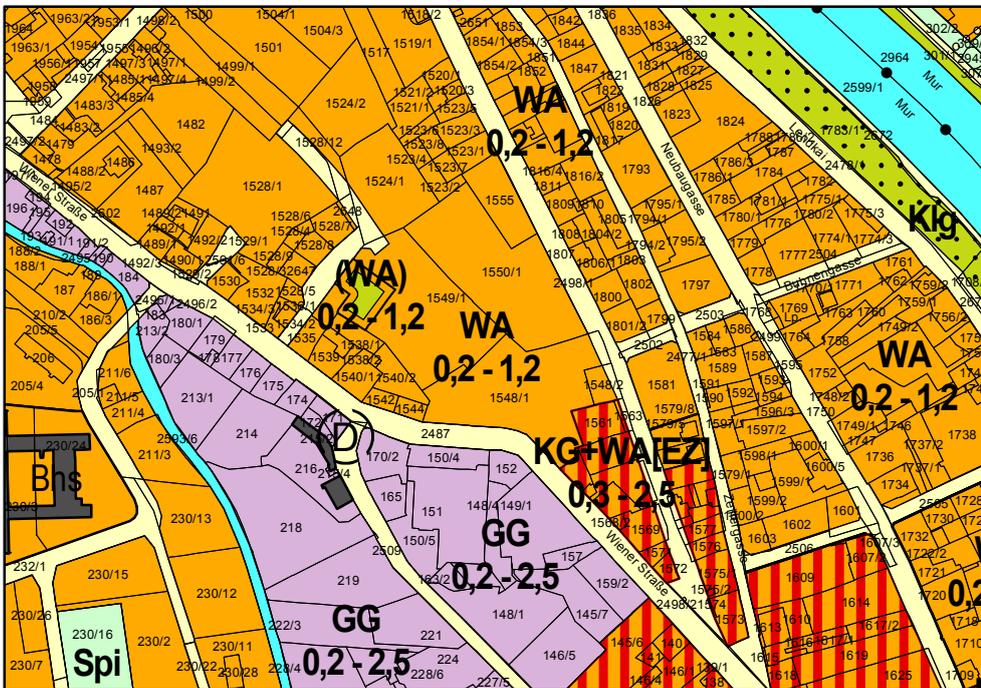
# 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002 DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ TEILAUFBEBUNG DES AUFSCHLIESSUNGS- GEBIETES A14-009517/2016

VOR DER  
AUFHEBUNG



3.0 FLWPL 2002

NACH DER  
AUFHEBUNG

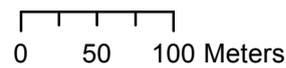


3.0 FLWPL 2002

GR-BESCHLUSS  
RECHTSWIRKSAM

VOM .....  
AB .....

1:5 000



Für den Gemeinderat:

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A14 – 009517/2016/0014

### 04.24.0 Bebauungsplan

„Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“  
IV.Bez., KG 63104 Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.11.2016, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.24.0 Bebauungsplan „Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“ 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 117/2016 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) offene Bebauung  
gekuppelte Bebauung
- (2) Am Bauplatz B ist im Erdgeschoss die Wohnnutzung ausgeschlossen.

#### § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bauplatz A hat eine Nettobauplatzgröße von ca. 5.746 m<sup>2</sup>
- (2) Bauplatz A: Bebauungsdichte mindestens: 0,6, höchstens: 1,3
- (3) Bauplatz B hat eine Nettobauplatzgröße von ca. 3109 m<sup>2</sup>
- (4) Bauplatz B: Bebauungsdichte mindestens: 0,6, höchstens: 2,24
- (5) Bauplatz C ist mit einem denkmalgeschützten Haus bebaut.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, DENKMALGESCHÜTZTES GEBÄUDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl意思en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen nicht über die Baugrenz- und Baufluchtlinien vortreten.

- (4) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Nebengebäude (NG-Zone) festgelegt.
- (5) Innerhalb der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.
- (6) Für das denkmalgeschützte Gebäude (Grüne Gasse 17) sind Zu- und Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, sowie Nutzungsänderungen, zulässig.

## **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE**

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

### Bauplatz A

Oberirdische	Maximale
Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
5 G	max. 17,50 m
6 G	max. 20,80 m

### Bauplatz B

Oberirdische	Maximale
Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
5 G	max. 18,80 m
6 G	max. 22,10 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte:  
 Bauplatz A: 352,2  
 Bauplatz B und C: 351,9
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (5) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,50 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (7) Am Bauplatz B müssen die Erdgeschossflächen eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 m aufweisen.

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

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.

## **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.

- (2) Bei Neubauten ist  
je 60-70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz,  
für Geschäftsflächen je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen zwischen 0,5 und 2,5 PKW-Stellplätze,  
und für Büroflächen je 70-100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ein PKW-Stellplatz  
herzustellen.  
Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der  
Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der  
Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen  
Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes  
angeordnet werden.
- (5) Je angefangene 40 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (6) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6)  
Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang  
von 18|20cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die  
Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2,0 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.  
Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren  
zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (4) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von  
mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (5) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu  
pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (6) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade  
montiert, zulässig.
- (2) Am Bauplatz B ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6 m  
zulässig.
- (3) Am Bauplatz B und C sind Einfriedungen jeglicher Art ausgeschlossen.
- (4) Am Bauplatz A sind Einfriedungen ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer  
Höhe von max. 1,50 m zulässig.

## **§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 01.12.2016 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl