

04.27.0 Bebauungsplan

„Starhembergasse“
IV. Bez., KG 63104 Lend

Graz, 21.09.2017

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2016 ersucht die ÖWG - Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft m.b.H. als Eigentümerin der Liegenschaften 1023/1, 1023/5 und 1024/2 KG 63104 Lend um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 25.342 m² auf.

Gemäß **3.0 Flächenwidmungsplanes 2002** der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet-Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2-1,4 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) liegt das Bebauungsplangebiet im „Allgemeinen Wohngebiet-Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 -1,4. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) liegt der westliche Teil des Planungsareals im Bereich „**Wohngebiet hoher Dichte**“ und der östliche Teil „**Industrie und Gewerbe**“ überlagert mit „**Stadtteilzentrum**“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Wettbewerbsergebnisse „Starhembergasse“, Sieger: Univ. Prof. Arch. Hansjörg Tschom
- Verkehrsgutachten Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P), Jänner 2016
- Schalltechnisches Gutachten, Tomberger- BBM GmbH vom April 2014

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.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 31.05.2017 über die beabsichtigte Auflage des 04.27.0 Bebauungsplan - Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 14.06.2017.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 15.06.2017 bis zum 24.08.2017 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 innerhalb des Auflagezeitraums am 04.07.2017, im BORG Dreierschützengasse, durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 15.06.2017 bis zum 24.08.2017 langten 3 Einwendungen bzw. 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.27.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

In der Verordnung wurden keine Änderungen vorgenommen.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden die Qualität der vorgeschriebenen straßenbegleitenden Baumpflanzungen entlang der Waggner-Biro-Straße und der Starhembergasse verbessert.

Im Auflage-Plan wurden Bäume der 2. Ordnung vorgeschrieben, diese wurden jetzt auf die Bäume 1. Ordnung (bessere Qualität) geändert.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 25.342 m² brutto auf.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - **4.0 Stadtentwicklungskonzept:**
 - westlicher Teil: „Wohngebiet hoher Dichte“
 - östlicher Teil: „Industrie und Gewerbe“ überlagert mit „Stadtteilzentrum“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes

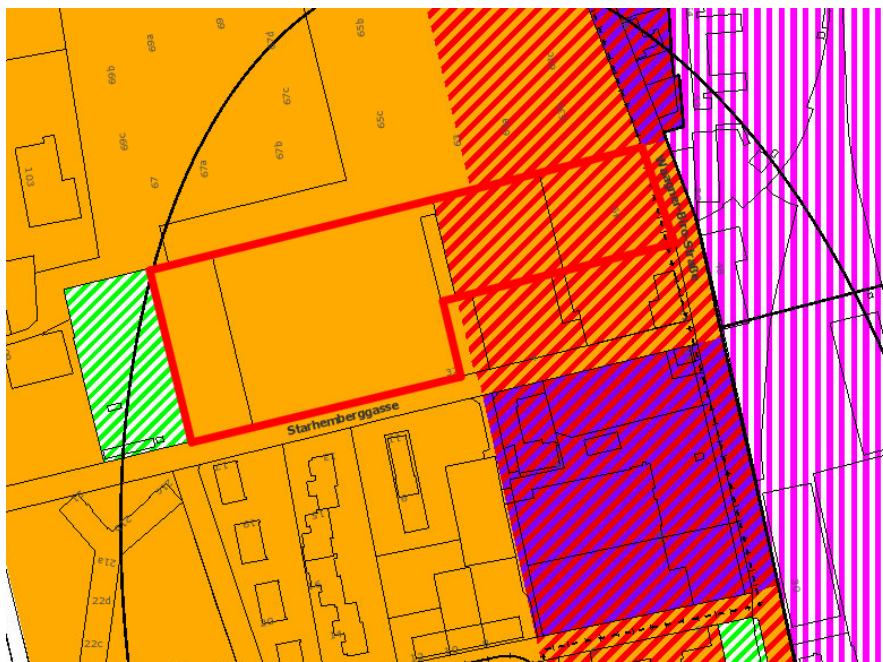
Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf – 2. Auflage

(Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig)

westlicher Teil: „Wohngebiet hoher Dichte“

östlicher Teil: „Wohngebiet hoher Dichte“ überlagert mit „Stadtteilzentrum“

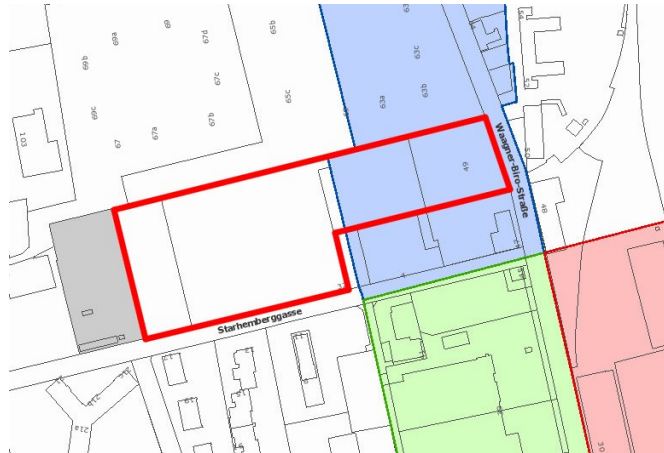


Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.02
Stadtentwicklungs-
konzeptes- Entwurf
– 2. Auflage

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

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
(4.0 STEK und 4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)
- Verkehr (Deckplan 3): (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen:
Der Bereich ist als Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten,
Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende) gekennzeichnet.
- Einkaufszentren (Deckplan 5): (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)
Östlicher Teil: Kategorie C
Maximal zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentrum 1 und 2: 2000 m²
Davon maximale zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel bei EZ1: 800 m²



Auszug aus dem Deckplan 5 zum Entwicklungsplan des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes- Entwurf – 2. Auflage

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz:

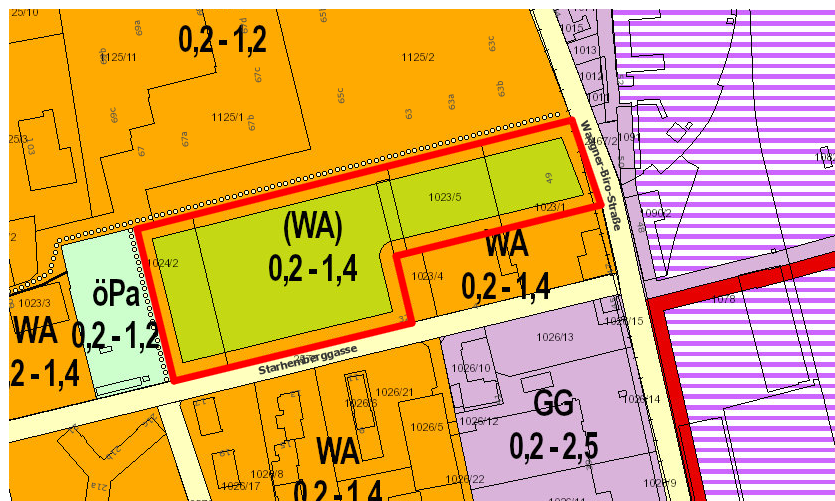
Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 im „Allgemeinen Wohngebiet-Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,4.

Als **Aufschließungserfordernisse** werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Prüfung der, von der ÖBB-Bahntrasse ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird 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



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

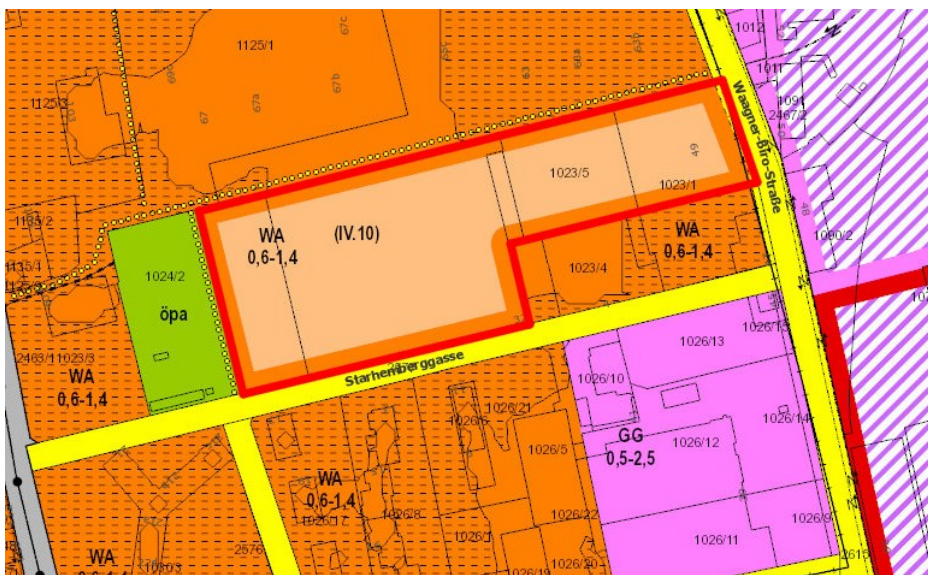
4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage

(Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig)

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurfes – 2. Auflage im „Allgemeinen Wohngebiet-Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4. Entlang der Wagner-Biro-Straße ist ein ca. 4,5 breiter Grundstücksstreifen als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Aufschließungserfordernisse:

- 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)
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
- 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



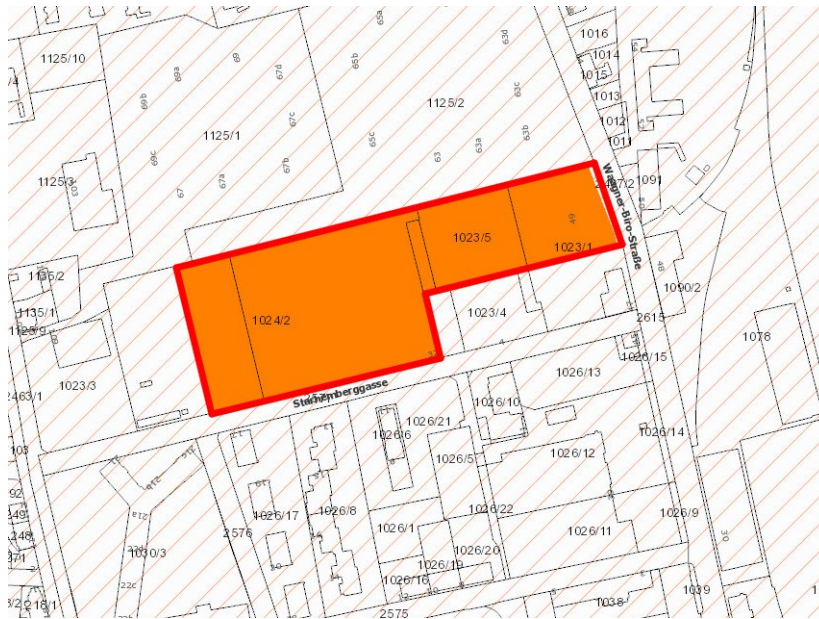
Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan Entwurf – 2.
Auflage

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan Deckplan 1 (Baulandzonierung):
gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan: Bebauungsplanpflicht
gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2. Auflage): Bebauungsplanpflicht
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2):
gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0
Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2. Auflage):
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im
Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die
Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der
Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.
Auflage): Der Bauplatz liegt außerhalb von Gefahrenzonen.

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage. Deckplan 4.

Die vollflächig orange Fläche bedeutet „Bebauungsfristen“

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

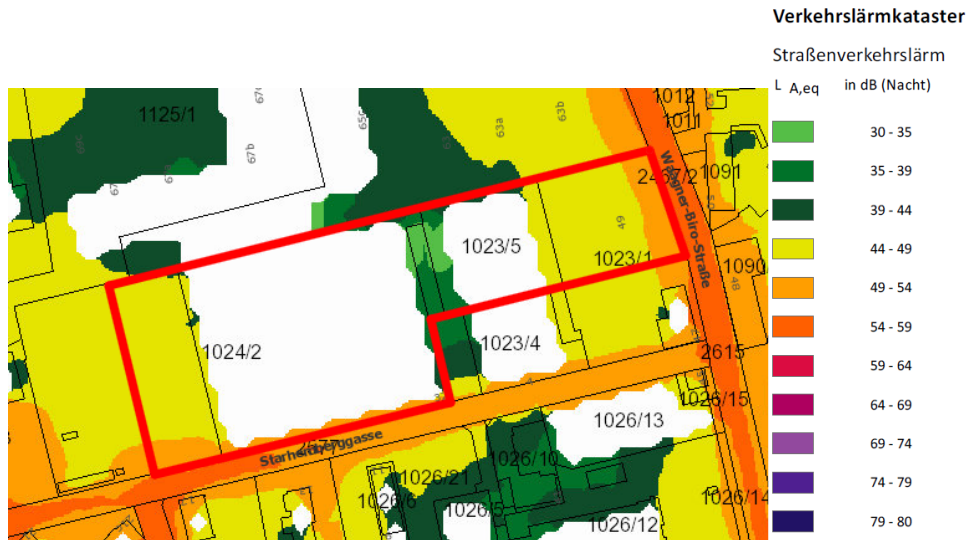
Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Bebauungsfrist festgelegt.

Gemäß § 34 StROG 2010 idGF werden zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele Bebauungsfristen gem. § 36 StROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Aufschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung festgelegt.

Der Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt, an dem sowohl die Aufhebung des Aufschließungsgebietes als auch die Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes eingetreten ist. Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs wird gem. § 36 (2) c) StROG eine, vom Grundeigentümer zu leistende Investitionsabgabe, als Folgemaßnahme festgelegt.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2. Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



- Bahnlärmkataster (Karte 2B):



- Räumliches Leitbild (Karte 4) Entwurf-Auflage:
Planungsgrundlage (dzt. in Auflage, noch nicht rechtswirksam)

Im Entwurf ist das Grundstück als Freifläche ausgewiesen, für die zukünftige Wohnbebauung ist die Nachbarkategorie Bereichstyp §4 Abs.5 „Geschossbau“ heranzuziehen.

Bereichstyp §4 Abs. 5 „Geschossbau“

Charakteristik: kompakte mehrgeschoßige Bebauung, vorwiegend in offener Bauweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekte als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch

Festlegungen zum Bereichstyp:

- *Funktionsdurchmischung:
Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoss*
- *Zulässige Formen der Parkierung:*

Tiefgaragen (im Neubaufall), allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben, bei überwiegender Wohnnutzung ist pro 500 m² Bauplatzfläche max. ein PKW-Stellplatz in freier Aufstellung zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar



Auszug aus dem Räumlichen Leitbild-Entwurf- Auflage, Bereichstypenplan

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

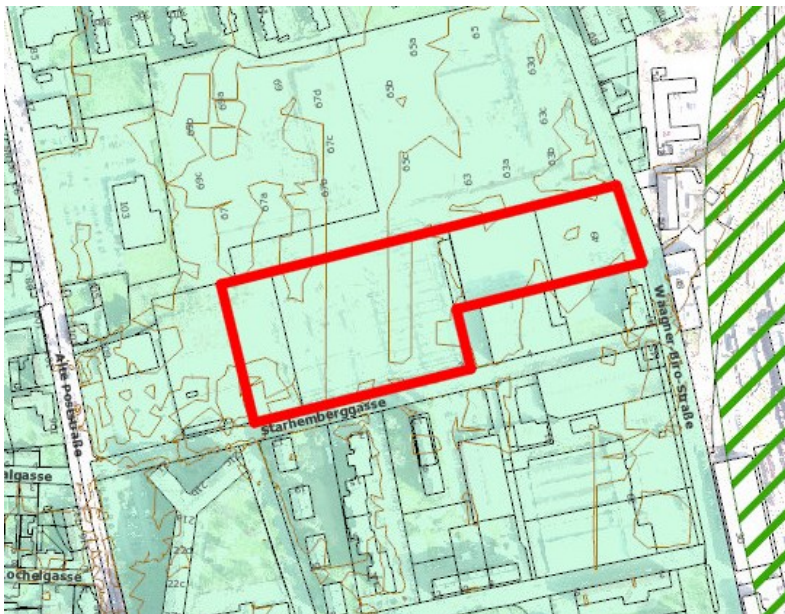
Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 13: Eggenberg – Alte Poststraße

Festlegungen zur Teilraumgliederung:

Ergänzende Festlegungen:

Ausschluss von straßenseitigen Laubengängerschließungen,

Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen, Vorzugsweise hofbildende Bebauung



Auszug aus dem Räumlichen Leitbild-Entwurf- Auflage, Teilraumabgrenzung

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:

aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grazer Baumschutzverordnung idgF:

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

Stadtklimaanalyse:

Die Stadtklimaanalyse beurteilt den Bestand und berücksichtigt noch nicht die städtebauliche Weiterentwicklung zum allgemeinen Wohngebiet.

- Klimatopkarte: (4) Industrie im NW mit Hauptbahnhof



Auszug aus der Klimatopkarte. Der rote Punkt markiert das Planungsgebiet.

- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der Klimatopkarte mit planerischen Hinweisen. Der rote Punkt markiert das Planungsgebiet.

- Klimatische Besonderheit: (23) Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Erwärmung tagsüber, Emissionen (auch von Kunden und Angestellten/Verkehr)
- Planerische Empfehlung: (23) Begrünung von Parkplätzen, Anschluss an Fernwärme oder Ferngas

- **Situierung und Umgebung**

Der Bauplatz liegt im Nordwesten des Hauptbahnhofes von Graz an der Waagner-Biro-Straße im Geviert Waagner-Biro-Straße, Dreierschützengasse, Alte Poststraße und Starhembergasse.

Der Gebietscharakter wird u.a. durch eine neuere Wohnanlage im Norden und diverse Hallenbauten im Süden und Westen bestimmt.

Im Norden:

Nördlich des Wettbewerb-Areal befinden sich das Areal des 04.15.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Alte Poststraße“. Die beiden 8-geschossigen hofartigen Wohngebäude befinden sich bereits im Bau.

Im Nordosten:

An der Ecke Dreierschützengasse/Waagner-Biro-Straße befindet sich das BORG Dreierschützengasse, ein Schulbau mit 4-Geschossen

Daran schließt direkt an der Straßenecke eine Fläche mit einem kleineren Kinderspielplatz an.

Im Osten:

Gegenüber der Waagner-Biro-Straße befinden sich einige ältere Wohnblöcke (8-geschossig) und diverse kleinere Gebäude

Im Südosten:

Hier sind große Hallenbauten und 5-geschossige Bürobauten gegeben. Verwendungszweck: Stahlhandel

Im Südwesten:

Hier sind diverse Hallenbauten gegeben

Im Westen:

An der dortigen Alten Poststraße sind Einkaufsmärkte und eine Tankstelle gegeben

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung vom 16.05.2017 annähernd eben.

Auf der Liegenschaft ist kein Baumbestand vorhanden.

Das Planungsgebiet ist unbebaut, lediglich ein Trafogebäude befindet sich auf der Liegenschaft.

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Der Bauplatz ist durch die Lärmentwicklungen aufgrund des Verkehrsaufkommens in der Starhembergasse und Waagner-Bir-Straße, sowie des Bahnlärmes beeinträchtigt. Siehe dazu Karte 2A und 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage), Seite 7.

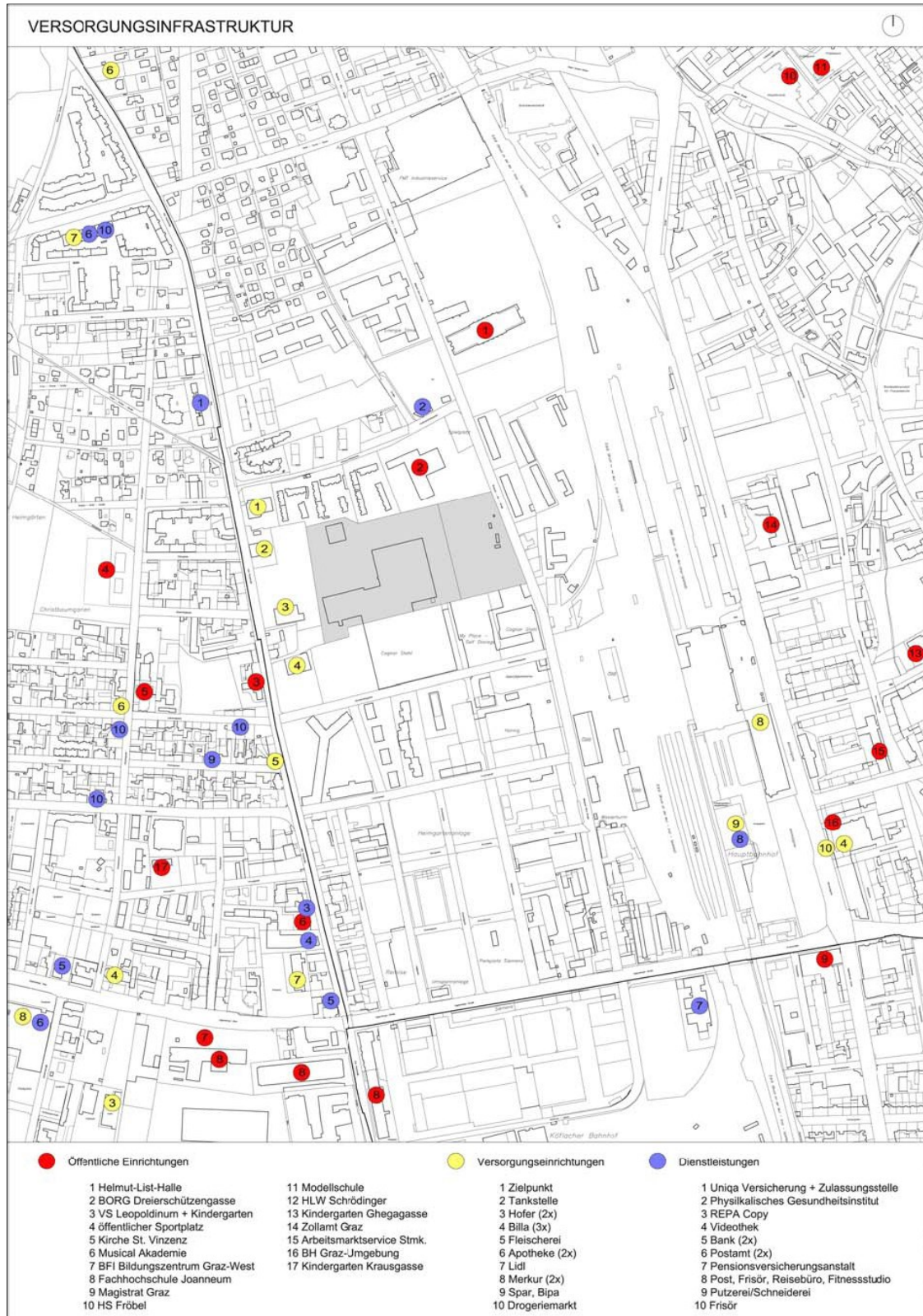
- **Oberflächenwässer**

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund bis zum versickerungsfähigen Boden zu bringen.

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen durch die Nahlage zum Hauptbahnhof und zum öffentlichen Verkehr gut erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten und dergleichen befinden sich im Bereich der Alten Poststraße. Ein Kindergarten und diverse Schulen sind in Nahlage (Alte Poststraße und Dreierschützengasse) gegeben.



- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet grenzt östlich an die Waagner-Biro-Straße und südlich an die Starhembergasse. Details der verkehrlichen Entwicklung und der festgelegten Zufahrt sind der Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung zu entnehmen.

Öffentlicher Verkehr:

Eine Haltestelle (Buslinie-Linie 85) befindet sich an der Kreuzung Waagner-Biro-Straße/Dreierschützengasse.

Die Straßenbahnlinien 3 und 6 haben in ca. 350 m Entfernung in Laudongasse ihre Endhaltestellen. Über die Nahverkehrsdrehscheibe Grazer Hauptbahnhof in ca. 400 m Entfernung sind überregionale Verbindungen vorhanden.

Die Straßenbahnlinie 1 hat in ca. 400 m Entfernung eine Haltestelle im Bereich Alte Poststraße/Georgigasse.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Starhembergasse und Waagner-Biro-Straße.

Das Büro ZIS+P hat ein *Verkehrstechnisches Gutachten betreffend der Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz* erstellt. Darin wurden die Auswirkungen des Projektes auf die Leistungsfähigkeit im umliegenden Straßennetz untersucht. Laut Aussage des Verkehrsgutachtens ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

Radverkehr/Fußwege

Über die Radwege entlang der Alten Poststraße und der Eggenberger Straße bestehen sehr gute Anbindungen an das städtische Radwegenetz.

Im Norden der Liegenschaft wird soeben ein neuer Geh- und Radweg Ost- West-Verbindung von der Waagner-Biro-Straße errichtet.

Im Zuge der Straßenbahnplanungen wird die Waagner-Biro-Straße neu gestaltet und dem Radfahrer und Fußgänger mehr Bewegungsraum eingeräumt.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Starhembergasse und Waagner-Biro-Straße .

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet im aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

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

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Prüfung der, von der ÖBB-Bahntrasse ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird 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

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)
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
- 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

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 Jänner 2016) erstellt.

Straßenraumgestaltung

Die im Verkehrsgutachten von ZIS+P (Stand Jänner 2016) dargestellte Straßenraumgestaltung der Waagner-Biro-Straße mit dem Szenario einer Straßenbahnhaltestelle inklusive Radfahrstreifen/Radweg und der Strahembergasse wurde berücksichtigt. Straßenfluchtlinien sind im Planwerk eingetragen, eine vertragliche Vereinbarung über die Grundabtretung ist bis zur Beschlussfassungen des Bebauungsplanes als unterfertigtes Dokument vorzulegen.

Hauptzufahrt

Die im Verkehrsgutachten von ZIS+P (Stand Jänner 2016) durch Pfeile dargestellte Lage der Zufahrt von der Waagner-Biro-Straße und der Starhembergasse wurde im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Anbindung der Tiefgarage hat ebenfalls über diese Zufahrten 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.

Seitens der Verkehrsplanung wurde ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung 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 30 m² 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 Jänner 2016) ist eine Durchwegung für Fuß und Rad. Eine Geh- und Radwegeverbindung von Süden nach Norden durch das Bebauungsplanareal, sowie eine Anbindung an den bestehenden Geh- und Radweg des nördlich gelegenen Bebauungsplans 04.15.0 ist dargestellt. Diese Durchwegungen wurde berücksichtigt. Ein privatrechtlicher Vertrag (Servituts-Lösung) ist bis zur Beschlussfassungen des Bebauungsplanes als unterfertigtes Dokument vorzulegen.

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.

Eine Geh- und Radwegeverbindung von Süden nach Norden durch das Bebauungsplanareal, sowie eine Anbindung an den bestehenden Geh- und Radweg des nördlich gelegenen Bebauungsplans 04.15.0 ist dargestellt und wurde vertraglich gesichert.

Zu: Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen bzw. Lärmfreistellung

Vom Büro Tomberger – BBM wurde im Mai 2014 ein Schalltechnisches Gutachten für die gegenständlichen Liegenschaften erarbeitet. Diese waren auch Grundlagen für den vorrangigen Wettbewerb.

Die Hauptlärmquelle stellt neben dem umliegenden Kfz-Verkehr der Schienenverkehr (inkl. Verschub) auf dem Gelände des Hauptbahnhofes Graz, östlich des Planungsgebietes dar. Gemäß dem Gutachten ist eine geschlossene straßenbegleitende Bebauung entlang der Waagner-Biro-Straße vorzusehen, um den Eintritt der Schallemissionen möglichst zu hemmen.

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 Abtretung entlang der Waagner-Biro-Straße wird das zukünftige Straßenausbau-Projekt flächenmäßig gesichert. In der Waagner-Biro-Straße sind die Umsetzung einer ÖV-Trasse und die damit verbundenen und benötigten Straßenbahnhaltestellen möglich.

Die Durchwegung für FußgängerInnen und FahrradfahrerInnen ist ebenso vertraglich gesichert worden. Die überwiegende Anzahl der PKW-Stellplätze ist in der Tiefgarage untergebracht.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 6 der VO)

Das Wettbewerbssieger –Projekt wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Zu § 2 Bauungsweise

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert überwiegend die Festlegung der offenen Bebauung. Die offene Bauungsweise (§ 3 der VO) entspricht der überwiegenden Bestandsbebauung des Gebietscharakters. Lediglich für den Bauplatz A wurde die gekuppelte Bauweise festgelegt, da ein Weiterbauen nach Süden städtebaulich sinnvoll erscheint und auch in Hinblick auf die Lärmbelastung Vorteile bringt.

Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Es werden 4 Bauplätze festgelegt. Eine Abweichung der Größe der Bauplätze („ca.“) ist nur aufgrund von geringfügigen Anpassungen hinsichtlich der Genauigkeit (Vermessung, GIS-Kataster) zulässig.

Entlang der Waagner-Biro-Straße ist ein ca. 4,5 breiter Grundstücksstreifen (ca. 260 m²) als Verkehrsfläche ausgewiesen. Diese Fläche kann nicht zu Dichteberechnung herangezogen werden.

Auf den Bauplätzen B und C sind zusätzliche private, nicht öffentliche Verkehrsflächen für die Erschließung der Tiefgaragen und der oberirdischen Parkplätze vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieser Parameter werden in der Verordnung im §2 die Nettobauplatzflächen der Bauplätze definiert.

Bezogen auf die einzelnen Nettobauplätze werden maximale Bebauungsdichten festgelegt. In Summe entspricht die Bruttogeschossfläche aller Bauplätze dem Bebauungsdichtewert von 1,4 gem. der im 3.0 Flächenwidmungsplan und 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2. Auflage) mit 1,4 festgelegten Baulandfläche des Planungsgebiets.

FLÄCHENAUFSTELLUNG									
04.27.0 Bebauungsplan „Starhembergasse“									
IV. Bez., KG Lend									
GZ.: A14 – 152156/2016									
Datum Bearbeitung: 18.05.2017									
	Bauplatz	Bauplatz- größe	Verkehrs- fläche gemäß 4.0 Fläwi Entwurf- 2. Auflage	Bauland Brutto [m ²]	BGF bezogen auf Bauland	(kompens- ierte) Verkehrs- fläche	Bauland Netto [m ²]	B.- Dichte max.	BGF bezogen auf Nettobau- platz
Bebauungsdichtewert max.					1,4				
AUFLAGE	A	4.528,00	260,00	4.268,00	5.975,20	0,00	4.268,00	1,23	5.250,00
	B	7.995,00	0,00	7.995,00	11.193,00	426,00	7.569,00	1,33	10.066,00
	C	6.390,00	0,00	6.390,00	8.946,00	707,00	5.683,00	1,72	9.774,00
	D	6.429,00	0,00	6.429,00	9.000,60	22,00	6.407,00	1,57	10.059,00
	SUMME	25.342,00	260,00	25.082,00	35.114,80	1.155,00	23.927,00		35.149,00

Mit der Festlegung des Bebauungsgrades von 0,4 (je Bauplatz) werden ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- u. Grünflächengestaltung gesichert. Es werden großzügige, zusammenhängende, gut nutzbare Freiräume erzeugt, die einen sanften Übergang zu den angrenzenden Einfamilienhausbebauungen im Norden und zur Wohnhausanlage im Süden ermöglichen.

Zu § 5 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

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 Traktiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (7G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbildauswertung vom 16.05.2017 mit +364,90 m im Präzisionsnivellement festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2. Auflage) - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des

gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (5) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der architektonischen und straßenräumlichen Qualität im gegenständlichen Gebietsbereich. Entlang der Waagner –Biro Straße sind hervortretende Erker und Balkone über die Baugrenzlinie sind nicht zulässig.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Für das gesamte Aufschließungsgebiet wurde eine Verkehrsuntersuchung mit Leistungsfähigkeitsuntersuchungen an relevanten Kreuzungspunkten vom Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) (Jänner 2016) durchgeführt. In der vorliegenden Verkehrserschließungsstudie wurden die Auswirkungen der Bebauung auf die Leistungsfähigkeit im umliegenden Straßennetz untersucht. Laut Aussage der Abteilung für Verkehrsplanung ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

Zufahrten

Es gibt insgesamt 3 Zufahrten zum Planungsgebiet. Eine Zufahrt für den Bauplatz A von der Waagner-Biro-Straße, direkt in die Tiefgarage. Der Bauplatz B verfügt über eine eigene Zufahrt, die gleichzeitig die oberirdischen Stellplätze als auch die Tiefgarage erschließt. Die Bauplätze C und D teilen sich eine gemeinsame Zufahrt, ebenfalls sowohl zu den oberirdischen Stellplätze als auch für die gemeinsame Tiefgarage. Zur weiteren, inneren Erschließung dienen Gehwege und ein auf das erforderliche Maß zu reduzierende Notzufahrten. Diese werden im Rahmen des jeweiligen Bauverfahrens mittels eines noch zu erstellenden Außenanlagenplanes im Detail festgelegt werden. Die Anlage selbst ist verkehrsfrei geplant.

Zu § (1-5) PKW-Stellplatzschlüssel

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat überwiegend in Tiefgaragen zu erfolgen. Aus stadtplanerischer Sicht sind oberirdische PKW-Abstellplätze innerhalb der dafür definierten Bereiche zulässig (gem. „P“ im Plan).

Als Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen. Je 100 bis 110 m² Wohnnutzfläche ist ein Pkw–Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

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.

Zu § 7 (5-8) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 30 m² 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, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte, überwiegend *gebäudeintegrierte* Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

Geh- u. Radwege

Um langfristig eine sinnvolle, öffentliche Fuß- u. Radverbindung zu sichern, wird von der Starhembergasse Richtung Norden eine Anbindung an den bereits bestehenden Ost-West-verlaufenden Geh- und Radweg von der Waagner-Biro- Straße zur Alten Poststraße gesichert. Die Sicherung des Servitutes soll in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz bis zur Beschlussfassung gesichert werden.

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. Daher wurde der Versiegelungsgrad mit 40 % begrenzt.

Entlang der beiden Straßenzüge, Waagner-Biro-Straße und Starhembergasse sind Bäume der 1. Ordnung zu pflanzen. Diese sollen als straßenraumwirksamen Bäume den Straßen- und Ortsbild verbessern.

Die Freiflächenplanung ist vorzugsweise in Zusammenarbeit mit einer/m FreiraumplanerIn – zu gestalten. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen bzw. gestaltete Platzbereiche genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Zur § 9 (1-5) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige (Bäume 2. Ordnung) entsprechend dem Wettbewerb - Ergebnisses als Mindestanzahl definiert. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Entlang der beiden Straßenzüge soll in Verbindung mit der Verbreiterung des Gehweges ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen (straßenbegleitende Baumreihe) entstehen.

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Zu § 8 (7) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

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

Zu § 8 (9) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Zu § 9 Sonstiges

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkungen sichern. Ausgenommen sind allfällige Kinder- u. Altenbetreuungseinrichtungen, da diese als institutionelle Einrichtungen im öffentlichen Interesse zu werten sind.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 04.27.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)