

GZ.: A14 - 045162/2016/0017

16.21.0 Bebauungsplan

„Ankerstraße – Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“

XVI. Bez., KG 63125 Webling

Bearbeiter: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

Graz, 15.03.2018

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Eigentümer der Liegenschaft .2207/3, .2207/9 und .2207/12 KG Webling haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das gesamte Planungsgebiet umfasst die Grundstücke, .2207/11, .2207/10, .2207/12, .2207/9, 2207/3, KG Webling weist gesamt eine Größe von ca. 11.311 m² auf.

Gemäß **3.0 Flächenwidmungsplan** 2002 der Landeshauptstadt Graz sind die Grundstücke .2207/11, .2207/10, .2207/12 als „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8 ausgewiesen und die Grundstücke .2207/9, 2207/3 als Gewerbegebiet (Bebauungsdichte 0,2-1,5) mit der Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte 0,2-0,8. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone. (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.)

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) sind die Grundstücke .2207/11, .2207/10, .2207/12 als „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen und die Grundstücke .2207/9, 2207/3 als Gewerbegebiet (Bebauungsdichte 0,2-1,5) mit der Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte 0,4-0,8.

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) sind die Grundstücke .2207/11, .2207/10, .2207/12 im Bereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“ und die Grundstücke .2207/9, 2207/3 im Bereich „Industrie- und Gewerbe“ überlagert mit „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept Arch. Nussmüller
- Gestaltungskonzept Büro Bkp
- Verkehrsuntersuchung Ankerstraße, Büro Planum Fallast, Tischler & Partner GmbH, September 2017

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19.10.2017 über die beabsichtigte Auflage des 16.21.0 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 03.11.2017.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom Samstag, dem 04.11.2017 bis zum Samstag, dem 13.01.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 14.11.2017 im Hotel Paradies stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom langten 5 Einwendungen bzw. 5 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 16.21.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

In die Verordnung wurde unter §3 (3) der Bebauungsgrad aufgenommen und mit maximal 0,5 festgelegt.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden kleine Adaptierungen im Bereich der Baugrenzlinien vorgenommen. Die Tiefgarageneinfahrt am Bauplatz C wurde etwas nach Süden verlegt, somit die Lage der freien PKW-Stellplätze angepasst.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 11.322 m² brutto auf.



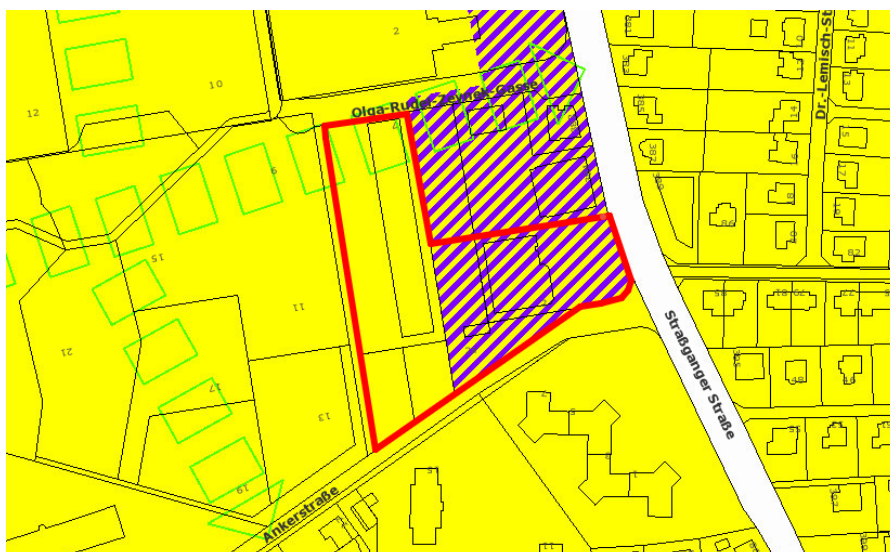
Luftbild 1 (2015): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf – 2. Auflage (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig)

Grundstücke .2207/11, .2207/10, .2207/12 im Bereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“

Grundstücke .2207/9, 2207/3 im Bereich „Industrie- und Gewerbe“ überlagert mit „Wohngebiet mittlerer Dichte“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

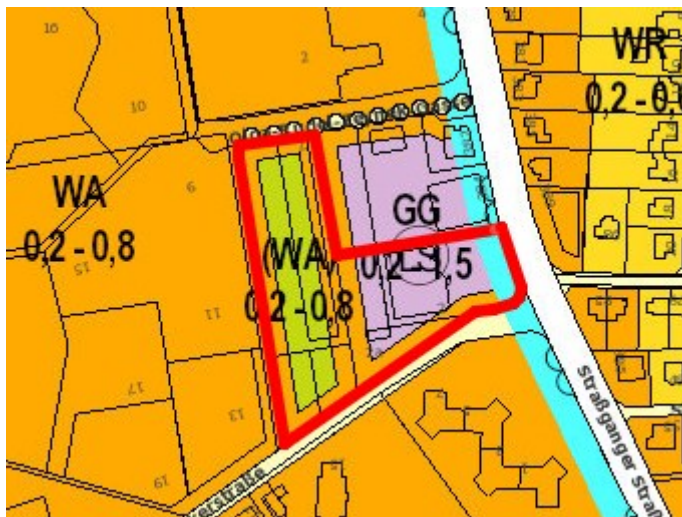
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Der überwiegende Teil der Liegenschaft liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 29.
Das gesamte Gebiet liegt im Grundwasserschongebiet Nr. 2 und im Heilquellenschutzgebiet (Tobelbad).
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß **3.0 Flächenwidmungsplan** 2002 der Landeshauptstadt Graz sind die Grundstücke .2207/11, .2207/10, .2207/12 als „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8 ausgewiesen und die Grundstücke .2207/9, 2207/3 als Gewerbegebiet (Bebauungsdichte 0,2-1,5) mit der Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte 0,2-0,8.



Auszug aus dem 3.0
Flächenwidmungs-
plan

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Aufhebung des Aufschließungsgebietes:

Anlässlich der Festlegung als Aufschließungsgebiet waren folgende Gründe maßgebend:

- Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Straßganger Straße und den angrenzenden Betrieben
- Belange des Hochwasserschutzes (Bründlbach) und der Meteorwasserentsorgung

Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung wird die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet.

4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) sind die Grundstücke .2207/11, .2207/10, .2207/12 als „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen und die Grundstücke .2207/9, 2207/3 als Gewerbegebiet (Bebauungsdichte 0,2-1,5) mit der Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte 0,4-0,8.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Aufschließungserfordernisse sind:

- 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
- Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer

Deckpläne:

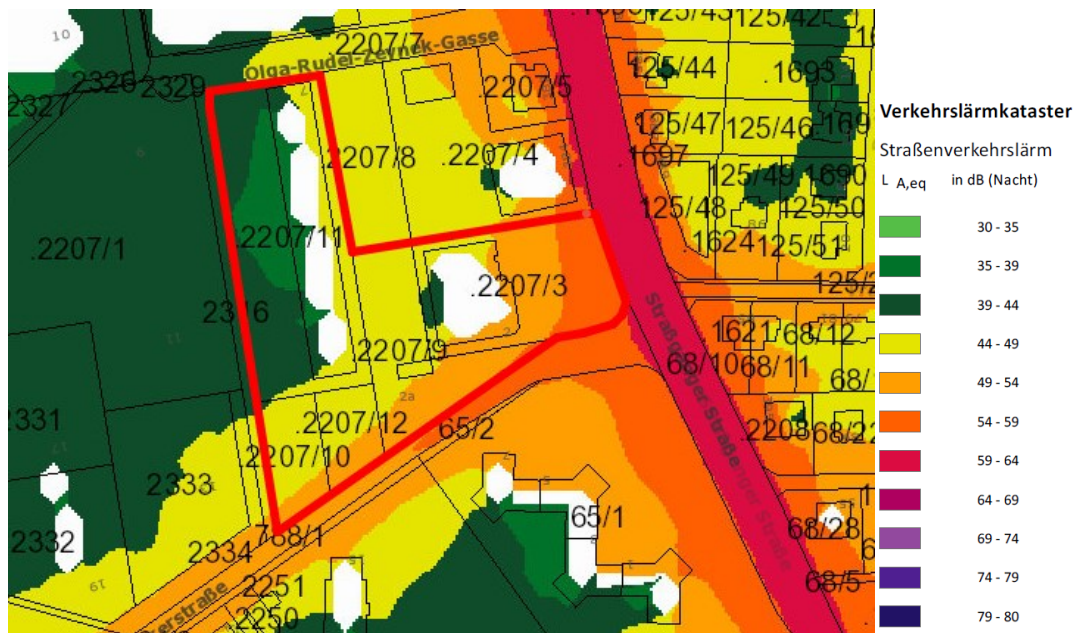
- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010
idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 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 m² Bruttogeschosfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Baufeld liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):
Das Baufeld liegt außerhalb von Gefährdungszonen.

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

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



1.0 Räumliches Leitbild (Karte 4) Entwurf-2.Auflage (Auflage Beschluss: 08.02.2018):

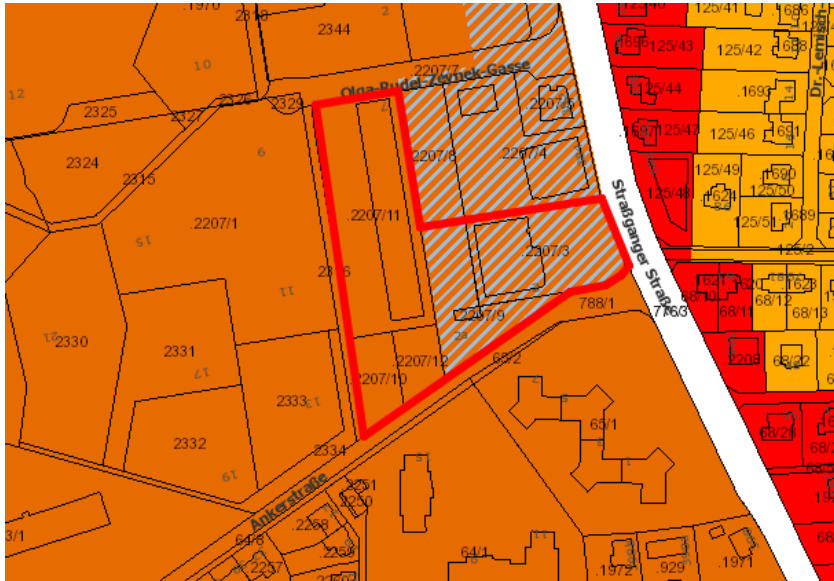
Im Entwurf sind die Grundstücke .2207/11, .2207/10, .2207/12 im Bereichstyp §4 Abs.5 „Geschossbau“ gelegen. Die Grundstücke .2207/9, 2207/3 liegen im Bereichstyp §5 (2) Baugebiet mit 2 Bereichstypen Geschößwohnbau/Betriebsgebiete.

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 stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben, bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.



Auszug aus dem
Räumlichen Leitbild-
Entwurf- 2.Auflage,
Bereichstypenplan

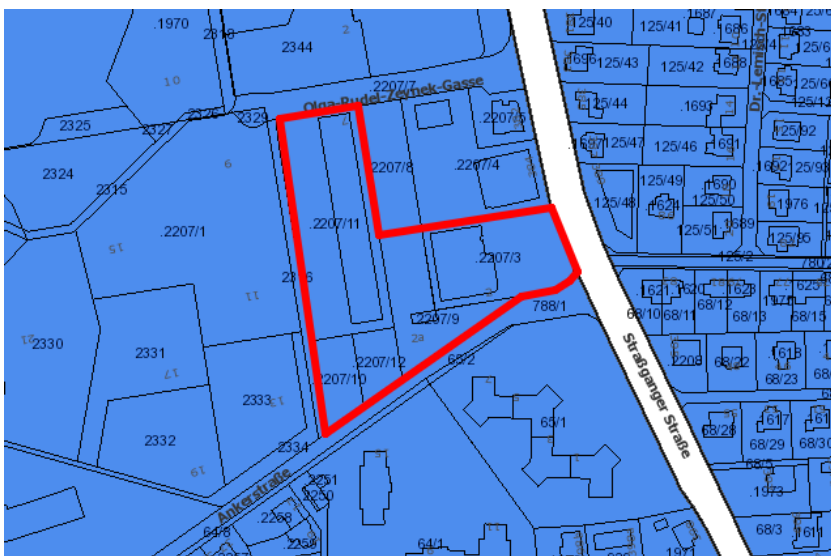
Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 11: Straßgang Nord – Kärntner Straße Festlegungen zur Teilraumgliederung

Rahmen der Geschoßanzahl: Entlang der Straßganger Straße mind. 3 G

Ergänzende Festlegungen:

Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen, Vorzugsweise hofbildende Bebauung



Auszug aus dem
Räumlichen Leitbild-
Entwurf- 2.Auflage,
Teilraumabgrenzung

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

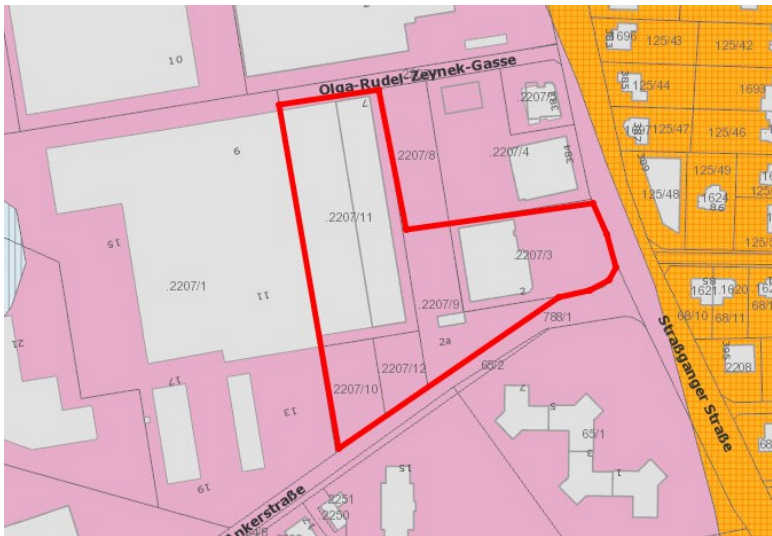
Grazer Baumschutzverordnung idgF:

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

Stadtklimaanalyse:

Klimatop-Karte:

„Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Aufheizung tagsüber, hoher Versiegelungsgrad“



Stadtklimaanalyse
:
Auszug aus der
Klimatop-Karte

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalysen:

Klimatische Besonderheit:

„Talrandzone im SW von Graz, sehr geringe Durchlüftung und Nebelhäufigkeit bzw. erhöhte Inversionsbereitschaft“

Planerische Empfehlung:

„lockere bis mittlere Bebauung, Vorrang Fernwärme gegenüber Gas“

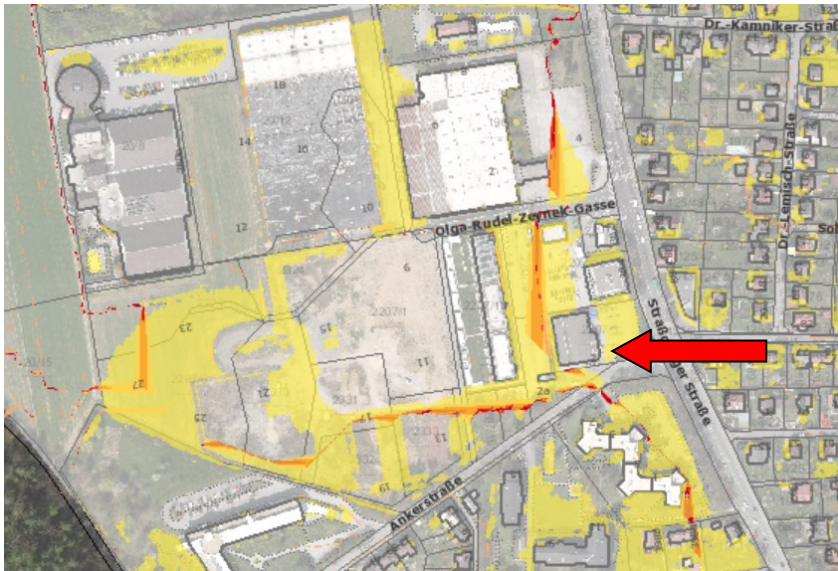


Stadtklimaanalyse
:
Auszug aus der
Karte der
planerischen
Hinweise

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

- **Fließpfadkarte**

Auf Grund der Ersichtlichmachungen in der Fließpfadkarte erfolgt der Hinweis, dass die Liegenschaft im Bereich des diffusen Abflusses liegt und entlang der westlichen Grundstücksgrenze starken Fließpfaden verlaufen. Die Fließpfadkarte ist eine reine Geländeanalyse auf Basis des digitalen Geländemodells 2010.



Fließpfadkarte
2013:
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Der rote Pfeil
bezeichnet das
Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das gegenständliche Planungsareal liegt westlich der Straßganger Straße südlich der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse und nördlich der Ankerstraße. Südlich der Ankerstraße zeigt sich vermehrt eine 4-geschossige Wohnbebauung. Östlich der Straßganger Straße ist eine Nutzungsdurchmischung von Gewerbefunktionen und Wohnbebauung (meist Einfamilienwohnhäuser) vorhanden.

Im Westen und Norden schließt das Planungsgebiet des 16.15.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße – Ankerstraße“, „GreenCity“ Graz und des 16.18.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“ an. Auf den nachbarlichen Grundstücken sind Wohntürme mit einer Geschossanzahl von sechs bis elf Geschossen möglich, ein Teil der Bebauung wird gerade umgesetzt. Am Areal des Tennisparadieses befindet sich gerade ein Bebauungsplan- Entwurf in Auflage. Weiter westlich schließt der großräumige Naherholungsbereich des Buchkogels mit den Flächen um die landwirtschaftliche Fachschule Alt-Grottenhof an.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 12.07.2016 annähernd eben. Es weist kaum Bestockung auf. Die Bestandsgebäude werden abgebrochen.

- **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 Bereich ist infrastrukturell auf Grund der zentralen Lage an der Straßganger Straße sehr gut erschlossen. Die Nahversorgung ist durch naheliegende Vollsortimenter gegeben (derzeit kürzeste Entfernung 600m fußläufig).

Ein Bankinstitut befindet sich direkt angrenzend an das Bebauungsplangebiet, weitere Einrichtungen sind in der Straßganger Straße in Richtung Norden gegeben (Cafe, Restaurants, Ärzte, weitere Nahversorger, Banken, etc.).

Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich in der Harter Straße 175 (Entfernung fußläufig rund 500m), die nächstgelegene Volksschule und Neue Mittelschule am Unteren Bründlweg 19 (Entfernung fußläufig rund 850m).

- **Erschließung/Verkehr**

Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Das Zufahren zum Bebauungsplangebiet ist über zwei Zugfahrten möglich, einmal für den Bauplatz A über die Olga-Rudel-Zeynek-Gasse und für die Bauplätze B und C ist eine einzige Zufahrt von der Ankerstraße aus möglich.

Gehsteige /Zugänge/Durchwegungen

Entlang der Straßganger Straße und der Ankerstraße befinden sich auf beiden Straßenseiten Gehwege. Ein gesichertes Queren der Straßganger Straße für Fußgänger bietet die auf der Höhe der Zufahrt zum Planungsgebiet situierte Druckknopfampel (DKA).

ÖV-Kategorisierung

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz in der Straßganger 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.

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

Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet im kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme.

2.0 Aufhebung als Aufschließungsgebiet

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

- Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

- Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Straßganger Straße und den angrenzenden Betrieben
- Belange des Hochwasserschutzes (Bründlbach) und der Meteorwasserentsorgung

Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung wird die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet.

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
- Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer

Die Aufschließungserfordernisse Lärmschutzmaßnahmen/Lärmfreistellung und geordnete Verbringung der Oberflächenwässer ist noch nicht erfüllt.

Der schallschutztechnische Nachweis bzw. ein Entwässerungskonzept sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse gelten als erfüllt.

Zu: Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz und innere Erschließung bzw. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Die äußere innere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen. Die Zufahrten zu den Bauplätzen erfolgen ausgehend vom öffentlichen Gut (*Olga-Rudel-Zeynek-Gasse und Ankerstraße*). Für den Bauplatz B und C wurde eine neue gemeinsame Zufahrt eingetragen.

Das Verkehrsplanungsbüro Planum hat eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die von der Verkehrsplanung geprüft wurde. In Abstimmung mit dem Land Steiermark, dem Straßenamt und der Verkehrsplanung wurden die erforderlichen Abtretungsflächen entlang der Straßganger Straße für den ÖV-Trassen Ausbau festgelegt und vertraglich gesichert. Entlang der Ankerstraße wurde eine Verbreiterung des bestehenden Gehsteiges im Plankwerk eingetragen und vertraglich gesichert.

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

Diese wird hiermit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.

3.0 Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 9 der VO)

Geplant ist das Gebiet gemäß seiner Nachfolgenutzung als „allgemeines Wohngebiet“ zu nutzen. Die betrieblichen Anlagen bzw. Gewerbeflächen sind auf den Grundstücken bereits geschlossen bzw. ungenutzt.

Zu § 2 Bauungsweise, Nutzungen

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offene, gekuppelten und geschlossenen Bebauung. Auf den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von maximal 20% zulässig.

Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Es sind drei Bauplätze mit der Bezeichnung A, B und C festgelegt.

FLÄCHENAUFSTELLUNG							
16.21.0 Bebauungsplan „Ankerstraße - Straßganger Straße - Olga-Rudel-Zeynek-gasse“ XVI. Bez., KG Webling GZ.: A14 – 152156/2016 Datum Bearbeitung: 18.05.2017							
	Bauplatz	Bauplatzgröße	Abtretung entlang der Straßganger Straße	Abtretung entlang der Ankerstraße	Nettobauplatzgröße	Bebauungsdichte, maximal	BGF bezogen auf Nettobauplatz
AUFLAGE	A	4.841,00	0,00	0,00	4.841,00	1,00	4.841,00
	B	892,00	0,00	38,00	854,00	1,00	854,00
	C	5.578,00	433,00	73,00	5.072,00	1,00	5.072,00
	SUMME	11.311,00	433,00	111,00	10.767,00		10.767,00

Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBl. 58/2011, § 3 eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes bis höchstens 1,0.

Begründet wird dies mit der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (vertikaler Entwicklungsakzent mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier) durch das Projekt, dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und dem Vorhandensein bzw. der Planung von öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung.

Grundlage für diese städtebauliche Entwicklung war die Überarbeitung des prämierten Projektes der Wettbewerbssieger.

Die Überschreitung der Bebauungsdichte stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein, da unabhängig von der Festlegung der generellen, gebietsweisen Dichte der Wohngebiete begründete Überschreitungen im Bauverfahren oder in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sind.

Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

Der Bebauungsgrad ist mit 0,5 begrenzt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien 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.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer, Lichte Raumhöhe

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (1G, 4G, 5G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (2) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,6 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbildauswertung vom 12.07.2016 mit +354,60 m im Präzissionsnivelement 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 (7) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

§ 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.

Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie maximal 2,00 m vortreten.

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Zufahrt

Es gibt zwei Zufahrten zum Planungsgebiet. Eine Von der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse und eine Zufahrt von der Ankerstraße.

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).

Bei Neubauten ist je 60-70 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

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 § 6 (6-7) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ein Fahrradabstellplatz 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.

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.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- 33 m² Bauplatz B, entlang der Ankerstraße, Verbreiterung des Gehsteiges
- 73 m² Bauplatz C, entlang der Ankerstraße, Verbreiterung des Gehsteiges
- 433 m² Bauplatz C, entlang der Straßganer Straße, Ausbau der der Straßassganer Strasse, ÖV-Trasse

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Zur § 7 (1-6) 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 §7 (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 § 7 (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.

6.0 ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 16.21.0 Bebauungsplan „Ankerstraße – Straßganger Straße“ 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)

