

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DI^a Elisabeth Mahr

BerichterstatteIn: *Dr. Ing. Roland Lotnik*

GZ: A14 - 045162/2016/0017

Graz, 15.03.2018

16.21.0 Bebauungsplan

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

XVI. Bez., KG 63125 Webling

Beschluss

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

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

Ausgangslage

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.

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.

Einwendungen

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

Stellungnahme

Energie Graz GmbH & Co KG (oz 0006)

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und der Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan keine Einwände.

Es werden die grundsätzlichen Bestimmungen für Arbeiten im Bereich von Leitungsanlagen des Netzbetreibers angeführt.

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.

Stellungnahme

Holding Graz – Wasserwirtschaft (oz 0007)

„Im Erläuterungsbericht des Bebauungsplan 16.21.0 vom 19.10.2017 unter Ver- und Entsorgung fehlt die Anmerkung, dass auf dem Gdst. Nr. 788/1, .2207/ 3, .2207/ 12 und .2207/10 KG 63125 Webling ein öffentlicher Kanal (ON 500 bzw. DN 600) das Planungsgebiet quert. Eine Überbauung ist nicht möglich.

Diese Trasse ist daher mit einer Breite von 5,0 m bebauungsfrei zu halten oder der Kanal auf Kosten der Bauwerber und mit gesonderte Zustimmung der Graz Wasserwirtschaft umzulegen.

Weiter dürfen wir anregen das Kapitel " Ver- und Entsorgung" wie folgt abzuändern:

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.“

Beantwortung:

Die Informationen hinsichtlich der Lage und Trasse des Bestandskanals wurde an die Projektwerber weitergegeben.

Die Änderungswünsche hinsichtlich dem Kapitel „Ver- und Entsorgung“ wurden im Erläuterungsbericht berücksichtigt.

Einwendung (oz 0008)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau

Stempfergasse 7

8010 Graz

„In den vorliegenden Bebauungsplanunterlagen wird auf Seite 9 des Erläuterungsberichtes unter dem Punkt „Erschließung-Verkehr“ festgehalten, dass die Zufahrt zum Bebauungsplan-Gebiet nur von der Ankerstraße möglich ist.

Auf Seite 12 wird unter dem Punkt „Verkehrsanlagen“ zur Zufahrt ausgesagt, dass es zwei Zufahrten zum Planungsgebiet gibt und zwar eine von der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse und eine von der Ankerstraße. Abgesehen von den widersprüchlichen Aussagen in den Auflageunterlagen spricht sich die Abteilung 16 gegen eine Erschließung über die Ankerstraße aus.

Aufgrund des Planungsvorhabens Green City hat das Land Steiermark seinerzeit der Errichtung einer VLSA und der Herstellung eines ausgebauten Knotens (Olga-Rudel-Zeynek-Gasse) zugestimmt. Die Erschließung Ankerstraße ist als untergeordnete Anbindung mit einer versetzten Fußgängerdruckknopfampel erhalten geblieben, diese eignet sich jedoch nicht für die Anbindung der Green City und war auch nie dafür gedacht. Andernfalls wäre der Ausbau des Knotens Olga-Rudel-Zeynek-Gasse gar nicht erfolgt.

Eine Mehrbeaufschlagung der Ankerstraße ist aufgrund der vorliegenden Situation verkehrssicherheitstechnisch bedenklich und wird abgelehnt.

Es ist daher Vorsorge zu treffen, dass die Erschließung des gesamten Gebietes Green City, so wie seit 2012 stets festgelegt, ausschließlich über die Olga-Rudel-Zeynek-Gasse durchgeführt wird. Die internen Erschließungen sind darauf abzustimmen, eine Durchbindung zur Ankerstraße ist zu unterlassen und der bestehende Minikreisverkehr am Ende der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse ist entsprechend auszubauen.

Betreffend ÖV:

Den Unterlagen ist nicht klar zu entnehmen, dass die künftige Straßenbahntrasse als Verkehrsfläche berücksichtigt wird.

Die ÖV-Versorgung entlang der L333 Straßganger Straße ist Hand in Hand mit der Verbauung zu erhöhen und an den neuen Bedarf anzupassen, das bedeutet insbesondere auch eine erheblich verbesserte Versorgung an den Randzeiten.“

Beantwortung:

Ad Zufahrten

Der Widerspruch hinsichtlich der Zufahrten wurde im Erläuterungsbericht geändert. Das Zufahren zum Bebauungsplangebiet ist über zwei Zufahrten 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.

Der Bauplatz A ist seit Jahren fertig entwickelt. Das alte Verwaltungsgebäude der Druckerei wurde 2013 zu Wohnungen umgebaut. Da es sich damals um eine Zu- und Umbau gehandelt hat, wurde das Bauverfahren ohne die Erstellung eines Bebauungsplanes abgewickelt. Damals wurde eine Tiefgarage mit einer Zufahrt von der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse errichtet. Die noch zu entwickelbaren Bauplätze B und C im gegenständlichen Bebauungsplan haben keine Anbindung an die Olga-Rudel-Zeynek-Gasse. Die Liegenschaften des Roten Kreuzes bzw. der Bank machen eine direkte Anbindung nicht möglich.

Die Bauplätze B und C liegen jedoch an einer öffentlichen Gemeindestraße, der Ankerstraße. Für diese beiden Bauplätze wurde eine gemeinsame Zufahrt von der Ankerstraße festgelegt. Die Erschließung der Tiefgarage des Bauplatzes B erfolgt unterirdisch über den Bauplatz A. Die Lage der Zufahrt wurde mit dem Land Steiermark, dem Straßenamt und der Verkehrsplanung abgestimmt.

Eine Gehsteigverbreiterung entlang der Ankerstraße wurde mit den Grundeigentümern vertraglich vereinbart.

Ad ÖV

Zur Sicherstellung, dass in Zukunft umzusetzende Verkehrsmaßnahmen (z.B.: ÖV-Trasse, Radweg,...)möglich sind, ist entlang der Straßganger Straße eine Fläche in einer Breite von 15 m freizuhalten und eine Übergabe ans Land vertraglich vereinbart. Dieser 15m breite Streifen sichert nicht nur die künftigen ÖV-Trasse mit Haltestellen, sondern auch ein straßenbegleitendes Grün. Diese Fläche berücksichtigt auch zukünftige Verrieselungsflächen.

Diese Freihaltezone bzw. Abtretungsbreite von 15 m wurde in Abstimmung mit dem Land Steiermark (Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau - DI Feigl), der Verkehrsplanung der Stadt Graz und den Verkehrsplanungsbüro Planum erarbeitet und festgelegt.

Mögliche Haltestellen sind in der Planung berücksichtigt.

Stellungnahme (oz 0009)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 14 Wasserwirtschaft

Wartingergasse 43

8010 Graz

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Oktober 2017 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 16.21.0 ‚Ankerstraße - Straßganger Straße - Olga-Rudel-Zeynek-Gasse wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein soll, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet zusätzlich zum derzeitigen Schmutzwasseranfall anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Beantwortung:

„Wie in beiliegendem Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...]

„Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.“

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Einwendung (oz 0010)

„Wir erlauben uns fristgerecht obengenannten § 7 zu beeinspruchen.

Begründung: Bauen nach ökologischen Gesichtspunkten ist das Eine. Prinzipiell zu wenige PKW -Abstellplätze zur Verfügung zu stellen das Andere. Abgesehen von Zweitwagenbesitzerinnen denken wir u. a, an eine gewisse Anzahl von Besucherparkplätzen die zusätzlich/nachträglich miteinplanen zu sind. Und? Nicht pro m²· Anzahl, sondern pro Wohneinheit ist eine PKW·Abstellfläche einzuplanen. Es kann nicht sein, dass - ähnlich wie bei " Green· City"- die angrenzenden Straßen und Gassen voraussichtlich "zugeparkt" werden.“

Beantwortung:

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den Bebauungsplan 16.21.0 festgelegt, dass je 60-70 m² Wohnnutzfläche ein PWK-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltstellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Für eventuelle gewerbliche Nutzungen im Erdgeschossbereich gelten die Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes.

Einwendung (oz 0012)

„1. Die Einteilung von Bauplätzen in einem BBPl. Ist positiv zu sehen. Jedoch Bauplatze mit 800-900m²? Auf so kleinen Bauplätzen mit einer Dichte von 1?

2. Angabe des Bebauungsgrades

3. Angabe des Versiegelungsgrades: Die Straßganger Straße ist nach starken Niederschlägen teilweise überflutet, obwohl Rückhaltebecken errichtet wurden. Starkes Aufheizen tagsüber durch einen hohen Versiegelungsgrad prägt dieses Viertel in den Sommermonaten.“

Beantwortung:

Ad 1.

Bauplatz A hat eine Größe von 4.841 m², Bauplatz B hat eine Größe von 892 m² und Bauplatz C hat eine Größe von 5.578 m².

Um einen besseren Grundstückszuschnitt wurde zwischen Bauplatz B und C ein Flächenabtausch zwischen den Eigentümern vereinbart und im Planwerk des Bebauungsplans eingetragen.

Gemäß dem aktuellen Grundbuchsauzug weist das Grundstück .2207/10, KG Webling ohne den Grundstückstausch eine Größe von 896 m² ausweisen.

Ad 2.

Der Bebauungsgrad wurde in die Verordnung aufgenommen und mit maximal 0,5 festgelegt.

Ad 3.

Gemäß Vorgaben des Kanalbauamtes der Stadt Graz dürfen Oberflächenwässer nicht in den Mischkanal eingebracht werden. Diese sind daher ausschließlich auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Bei der Bebauung der Grundstücke ist daher eine möglichst durchlässige Oberflächengestaltung anzustreben. Verschmutzte Oberflächenwässer der befestigten Flächen sind unter Beachtung des Standes der Technik über großflächige begrünte Gelände- und Sickermulden mit Sickerschlitzeinbindung in die Kiesschichten sowie Sickerschächte oder unterirdische Schotterkörper mit Sickerleitungen zu verrieseln. Unverschmutzte Wässer von Dachflächen sind auf eigenem Grund zu versickern.

Stellungnahme

Energie Graz GmbH & Co KG (oz 0013)

Seitens der Fernwärme Planung bestehen zum Bebauungsplan keine Einwände.

„Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme:

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme.

In der Ankerstraße, Straßganger Straße und Olga-Rudel-Zeynek-Gasse sind Versorgungsleitungen mit ausreichender Leistungskapazität vorhanden.

Die ehemalige Zielpunkt-Filiale ist derzeit noch an die Fernwärmeversorgung angeschlossen.

Bei Abbruch des Gebäudes ist rechtzeitig eine Abtrennung der Anschlussleitung zu vereinbaren. Die benachbarte Rot-Kreuz-Zentrale (Straßganger Straße 384) ist über das gegenständliche Grundstück an die Fernwärme angeschlossen. Eine möglicherweise erforderliche Umlegung der Anschlussleitung muss zeitgerecht vereinbart werden.

Zusatz Stromnetz Graz GmbH & Co KG:

Beim Bauvorhaben Ankerstraße, Olga-Rudel-Zeynek-Gasse, Straßganger Straße befindet sich auf dem Grundstücken .2207/11 eine private Niederspannungstrasse.

Eine Hochspannungs- bzw. Niederspannungsleitung verläuft in der Straßganger Straße am öffentlichen Gut im Gehsteig.

Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), 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 (oz 0014)

„Das Verkehrsaufkommen in diesem Stadtteil hat sich unerträglich erhöht und würde sich weiter steigern. Sie kennen und wissen nicht den morgendlichen und nachmittäglichen Verkehrsstau und die Schwierigkeiten in die Straßganger Straße sich einzuordnen.

Der geplante Bau (ehem. Zielpunkt-Filiale) fünfstöckig, bedeutet für alle Bewohner stadtauswärts links der Straßganger Straße (Höhe Sportwettcafe) und den Anrainern dahinter, neue zusätzliche Lärmreflexionen.

Zu den beigestellten Fotos: diese Aussicht, aufgenommen aus dem 1. Stock, freie Sicht in die Weite würde mit diesem Bau verschwinden. Menschen brauchen den freien Blick für ihr Wohl. Green City ist ein abschreckendes Beispiel;

Die Stadt Graz und ihre Bauträger fördert eine Immobilienblase – Thema und Anlegerwohnungen. Die Finanzierung der Anlegerwohnungen wird nicht geprüft, die Herkunft der Gelder sind unklar.“

Beantwortung:

Die vorgebrachten Einwendungen, Verkehrsaufkommen im Stadtteil, Lärmreflektion, Aussicht bzw. die Herkunft von Finanzierungsgelder können im einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden.

Einwendung (oz 0015)

„Stadtklimaanalyse: Im Erläuterungsbericht ist u.a. der Hinweis auf die Stadtklimaanalyse enthalten, wo in der Klimatopkarte für dieses Gebiet „Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Aufheizung tagsüber, hoher Versiegelungsgrad“ dargestellt ist und bei den planerischen Hinweisen als Besonderheit „Talrandzone im SW von Graz, sehr geringe Durchlüftung und Nebelhäufigkeit bzw. erhöhte Inversionsbereitschaft“ und als Empfehlung konsequenterweise eine „lockere bis mittlere Bebauung, ...“

Obwohl sich im Westen bzw. NW des BBPlangebietes nur (verhältnismäßig) wenige bebaute bzw. versiegelte Flächen befinden (Green City, Tennisparadies), waren früher die Hochwasserereignisse für die Bebauung in diesem Bereich ein wichtiges Kriterium, sodass in den vergangenen Jahren beim Bründlbach westlich der Gablenzkaserne nicht nur ein Hochwasserrückhaltebecken errichtet wurde, sondern darüber hinaus auch noch ein großes Versickerungsbecken.

Trotzdem ist aus der Fließpfadkarte deutlich erkennbar, dass nach wie vor ein Großteil des BBPlangebietes bei Starkregenereignissen beeinträchtigt werden kann. Eine zusätzliche Versiegelung ist daher in diesem Gebiet unbedingt zu vermeiden. Es sollte speziell auch mit dem Instrument des Bebauungsplanes eine weitere Versiegelung unterbunden, sondern vielmehr eine Entsiegelung von Flächen angestrebt werden.

Bebauungsdichte: Beim Bestandsgebäude im NW. (Parz.-Nr. 2207/11) konnte ja (gemeinsam mit den Parzellen Nr. 2207/10 und 2207/12) die max. Dichte von 0,8 bereits konsumiert

werden, wie in der Info-VA. Am 14. November 2017 berichtet wurde. Für eine weitere Anhebung der Dichte gibt es in diesem Gebiet keine Notwendigkeit oder Gründe:

- auch im 4.0-STEK ist dieses Gebiet als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ dargestellt. Weiters sind im Verordnungstext (§ 14) dazu auch die Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen; die anzustrebende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen; die Herstellung von ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünflächen bei Neubauten, oder die Beschränkung der Bodenversiegelung angeführt.
- Speziell in § 14 ist ja auch jener Punkt enthalten, durch den jetzt primär die Überschreitung der maximalen Dichte begründet werden soll, nämlich „die 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. Diese Berücksichtigung im Flächenwidmungsplan hat jedoch für diesen Bereich (Ankerstraße, etc.) keine Änderung zwischen dem noch gültigen 3.22-FLÄWI und dem 4.0-FLÄWI gebracht, (der noch nicht einmal rechtskräftig geworden ist), und der den Willen des Gemeinderates als Behörde widerspiegeln müsste.
- Für eine zusätzliche Anhebung der max. Dichte findet sich auch im vorliegenden Erläuterungsbericht keine Begründung. Mit den Ausführungen im Erläuterungsbericht (S. 11 oben) wie der „geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (vertikaler Entwicklungsakzent mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier) durch das Projekt“ oder dem Hinweis auf den „Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden“ kann doch nicht eine zusätzliche Verdichtung und eine weitere Versiegelung begründet werden. Auch die gute Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und das Vorhandensein (oder lediglich die Planung) von öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung kann bei einer Beurteilung zwar in eine Abwägung einfließen, nicht aber generell alle anderen Kriterien ausblenden und kompensieren.

Abstandsunterschreitungen: Eine ähnliche Situation wie bei der geplanten Überschreitung der max. Dichte ergibt sich bei den Abstandsunterschreitungen im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes. Solche Unterschreitungen sind im Zusammenhang mit der Erstellung eines BBPlanes selbstverständlich zulässig, eine konkretere Begründung oder eine explizite Darstellung der Notwendigkeit gibt es bisher nicht. Die bestehende Bebauung an der Straßganger Straße (Haus-Nr. 382 und 384 mit dem Gebäude des Roten Kreuzes) lässt jedenfalls keine Begründung für ein 5-geschoßiges Gebäude auf der Nachbarparzelle in etwa 4 bis 5 Meter Entfernung erkennen. Ein Heranrücken einer künftigen Bebauung an die Grundgrenze sollte nicht mit diesem BBPlan ermöglicht werden.

Lärmschutz: im gültigen 4.0-STEK wird im § 26 des VO.-Textes u.a. auf die anzustrebende „geschlossene Bauweise entlang von Hauptverkehrsadern, Blockrandbebauung“ hingewiesen. „Bewohnbare Lärmschutzwände“ (wie am Eggenberger Gürtel, etc.) können ja trotzdem nicht der Weisheit letzter Schluss sein und sollten auch mit diesem BBPlan vermieden werden. Eine mögliche Bauform findet sich beispielsweise an der Straßganger Straße gleich südlich der Ankerstraße bzw. gleich südlich des BBPlan-Gebietes.

Soziales Grün (§ 26 des STEK-VO.-Textes): Die Ausschöpfung der (entsprechend Darstellung im aktuell gültigen und auch des fast beschlussreifen neuen Flächenwidmungsplanes) maximalen Dichte von 0,8 müsste auch im konkreten Anlassfall genügen. Für den Bauplatz A, B und den daran anschließenden Teil des Bauplatzes C wurde diese Dichte ja bereits mit der Errichtung des Wohngebäudes auf dem Bauplatz A konsumiert und somit können die (im Verhältnis zum Bauplatz A) kleinen Grünflächen entlang der Ankerstraße erhalten werden.

„Grünstadt Graz“ (?): Entlang der Straßganger Straße befindet sich sowohl beim Gebäude des Roten Kreuzes, als auch nördlich und südlich des BBPlangebietes dzt. ein Baumbestand. Generell sollte dieser hier in diesem Bereich erhalten werden. Immerhin ist damit jedenfalls ein psychologischer Schutz der Bewohner/innen im Nahbereich der stark belasteten Straßen verbunden, hier sollte darüber hinaus auch die Existenz des Landschaftsschutzgebietes erkennbar gemacht werden – und darüber hinaus auch bei der Bebauung auf naturnahes Bauen Wert gelegt werden.

Weiters sollte das Symbol des Landschaftsschutzgebietes auch in der Legende des BBPlanes ergänzt werden.

Auch bei der Errichtung der Tiefgarage und der künftigen Baukörper auf dem Bauplatz C sollte eine möglichst geringe Versiegelung angestrebt bzw. bzw. sogar eine weitgehende Entsiegelung erreicht werden – hier kann tatsächlich eine Verbesserung gegenüber der früheren Situation erreicht werden.“

Beantwortung:

Bebauungsdichte

Im Erläuterungsbericht wurde eingehend auf die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadtplanung eingegangen.

Abstandsunterschreitung und Lärmschutz

Durch eine geschlossene Bebauung entlang der Straßganger Straße können die dahinterliegenden Bauplätze/Liegenschaften verkehrsberuhigt werden. Um langfristig möglichst geschlossen bauen zu können wurde eine Abstandunterschreitung zur Liegenschaft des „Roten Kreuzes“ ermöglicht. Eine späteren Neubebauung auf der Liegenschaft des „Roten Kreuzes“ kann dann in gekuppelter Bauweise an die Brandwand anschließen und die Straßenbegleitende Bebauung fortführen.

Soziales Grün

In unmittelbaren Nähe, nämlich im benachbarten rechtskräftigen 16.15.0 Bebauungsplan „Green City“ wurde ein ca. 7000 m² große öffentliche Parkanlage gesichert.

Baumbestand entlang der Straßganger Straße

Zur Sicherstellung, dass in Zukunft umzusetzende Verkehrsmaßnahmen (z.B.: ÖV-Trasse, Radweg,) möglich sind, ist entlang der Straßganger Straße eine Fläche in einer Breite von 15 m freizuhalten und eine Übergabe ans Land vertraglich vereinbart. Dieser 15m breite Streifen sichert nicht nur die künftigen ÖV-Trasse mit Haltestellen, sondern auch ein straßenbegleitendes Grün (Baumpflanzungen).

Stellungnahme (oz 0016)
Magistrat Graz
A 10/ 1 - Straßenamt
Verkehrsreferat

„Zur Verkehrsuntersuchung wird angeführt, dass das generierte Verkehrsaufkommen gering erscheint, auch wenn die Berechnung grundsätzlich nach Bosserhoff erfolgte. In Abhängigkeit vom generierten Verkehrsaufkommen ist anzunehmen, dass die hohen Wartezeiten, die in der Zufahrt für das Prognosejahr auftreten und „mit“ die Errichtung einer VLSA bedingen (die Verkehrssicherheit stellt ebenfalls einen wesentlichen Faktor dar), früher auftreten. Da die VLSA nicht durch diesen BPL alleine bedingt wird, wird geraten, in den begleitenden vertraglichen Regelungen zumindest eine Kostenbeteiligung an der VLSA Errichtung für die Projektwerber vorzusehen (selbiges gilt auch für etwaig erforderliche Anpassungen der Beleuchtung).

Bei der Beurteilung der Kreuzung wurde außer Acht gelassen, dass es sich bei der Verbindung Ankerstraße – Straßganger Straße um eine Haupt-Radroute handelt. Ich darf Sie ersuchen, diesbezüglich noch einmal bei der A10/8 nachzufragen, ob entlang der Ankerstraße nicht mittel – bis langfristig zusätzliche Flächen für den Radverkehr vorzusehen sind. Da die Trattfelderstraße als Einbahn für den Radverkehr geöffnet ist, ist für diese zusätzlich eine entsprechende Anbindung vorzusehen.

Auch wurde in der verkehrlichen Stellungnahme angeführt, dass der Busverkehr entlang der Ankerstraße den Entfall der Parkplätze im Straßenraum bedingt. Ist dies gewünscht?

Zum Erläuterungstext fällt auf, dass vom Plan abweichende Angaben zu den Zufahrten vorhanden sind: Planlich sind zwei Zufahrten dargestellt (Ankerstraße und Olga-Rudel-Zeynek-Straße), im Text sind abweichende Angaben vorhanden (siehe Punkt Erschließung / Verkehr Seite 9 und Pkt 5 Verkehrsanlagen Seite 12).

Bei der Anordnung des Pylons am Bauplatz C ist Vorsorge zu treffen, dass die Sichtfelder der Zufahrt nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Bepflanzung halte ich die Angabe einer Mindestanzahl für schwierig. Bei der straßenbegleitenden Bepflanzung entlang der Ankerstraße scheinen die im Verordnungstext unter §8 Abs 5 angeführten Mindestabstände zum aufgehenden Mauerwerk nicht eingehalten, auch ist zu berücksichtigen, dass es zu keinen negativen Wechselwirkungen zwischen Bepflanzung und Beleuchtung kommt. Hier wird darauf hingewiesen, dass die Beleuchtung zu berücksichtigen ist.“

Beantwortung:

Ad Erläuterungsbericht

Der Widerspruch hinsichtlich der Zufahrten wurde im Erläuterungsbericht geändert. Das Zufahren zum Bebauungsplangebiet ist über zwei Zufahrten 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.

Ad Verkehrsuntersuchung, Kostenbeteiligung, und Rad-Route

Die Verkehrsuntersuchung wurde von der Verkehrsplanung geprüft.

Der mittel- und langfristig erforderliche Flächenbedarf für die geplanten Verkehrsmaßnahmen (ÖV-Trasse, Rad-Trasse) wird durch den gegenständlichen Bebauungsplan und vorliegenden Vertrag gesichert. Ebenso wurde auch dieses Flächen berücksichtigt, die im Falle der Umsetzung der ÖV-Trasse für eine Verkehrslichtanlage im direkten Kreuzungsbereich erforderlich wäre. Für das gegenständliche Bauprojekt ist die Lichtsignalanlage nicht erforderlich, somit wird von einer vertraglichen Regelung hinsichtlich einer späteren der Kostenbeteiligung abgesehen. Die erforderlichen Flächen wurden jedoch schon jetzt mittels einer Vereinbarung gesichert.

Ad Pylon und Bäume und Beleuchtung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im einem Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

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.

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 und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2.Auflage) sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2.Auflage) 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

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 16.21.0 Bebauungsplan „Ankerstraße – Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin

DIⁱⁿ 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

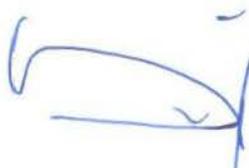
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am...19.3.2018...

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

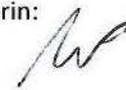
bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 15/3/18

Der/die Schriftführer:in



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum:27.09.2016
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgt über die Auflage des Bebauungsplanes, diese ist für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgt innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wird im Amtsblatt veröffentlicht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

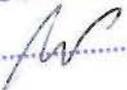
Dem Bezirksrat Straßgang (*Bezirk angeben*) wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 16.21.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-03-05T07:57:41+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-03-05T08:17:52+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-03-05T11:15:28+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14 - 045162/2016/0017

16.21.0 Bebauungsplan

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

XVI. Bez., KG 63125 Webling

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15.03.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.21.0 Bebauungsplan „Ankerstraße – Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 61/2017 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
geschlossene Bebauung
- (2) 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.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Bruttobauplatzfläche	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 4.841 m ²	ca. 4.841 m ²
Bauplatz B	ca. 892 m ²	ca. 854 m ²
Bauplatz C	ca. 5.578 m ²	ca. 5.072 m ²

- (2) Eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) bis höchstens 1,0 zulässig.
- (3) Der Bebauungsgrad wird mit maximal 0,5 festgelegt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- (4) Über die Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie hervortretende Balkone sind nicht zulässig.
- (5) Innerhalb der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 5,50 m
4 G	max. 14,50 m
5 G	max. 17,50 m

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgenden Höhenbezugspunkt:
+ 354,60
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) 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.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer 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. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (6) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,0 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie maximal 2,00 m vortreten.

§ 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 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz 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) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (5) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (6) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu. Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze pro Bauplatz sind ebenerdig durch Gebäude überbaut, oder über Fahrradrampen erreichbar, in Gebäuden zu errichten.
- (7) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

Bestandteil des
Gemeindeentwicklungsplanes

Der Schriftführer: 

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden, bei schmalen und säulenartigen Bäumen beträgt der Abstand zum Mauerwerk 2,5 m.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei großkronigen Laubbäumen -ist eine

- Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei mittel – und kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (8) Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 5. PKW-Abstellplatz ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
 - (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 7,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
- (3) Am Bauplatz C ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6 m zulässig.
- (4) Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen in nicht blickdichter Form, wenn dies der Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteiles erfordert (z.B. Kindergarten und dergleichen) oder bei einem an eine Wohnung angeschlossenen Garten:
 - Kindergarten und dergleichen: max. Höhe 1,5 m
 - Garten im Anschluss an eine Wohnung: einheitlicher Maschendrahtzaun bis max. 1,0 m, wenn eine durchgehende Laubhecke diesen in Richtung siedlungsöffentlich nutzbarer Fläche vorgelagert ist.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 29.03.2018 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

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

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

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

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.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

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.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *[Signature]*

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

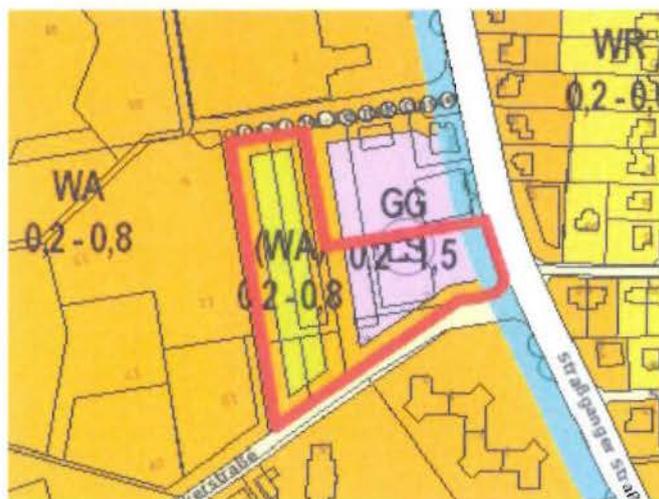
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Der überwiegende Teil der Liegenschaft liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 29.
Das gesamte Gebiet liegt im Grundwasserschongebiet 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.

Bestandteil des
Gemeinderatungsprotokoll

Der Schriftführer:

Aufhebung des Aufschließungsgebietes:

Anlässlich der Festlegung als Aufschließungsgebiet waren folgende Gründe maßgebend:

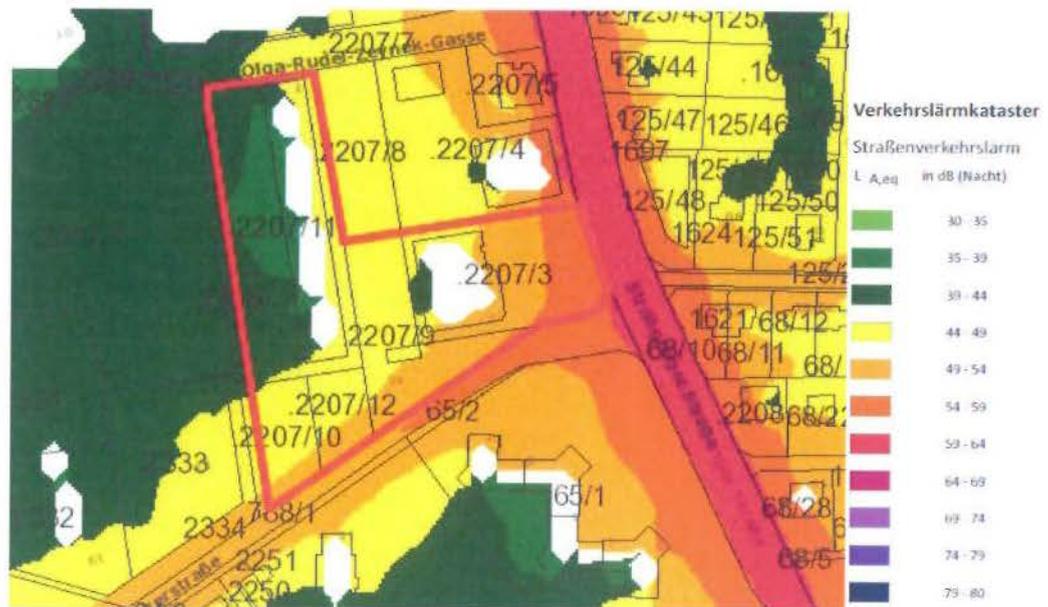
- Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Straßganger Straße und den angrenzenden Betrieben
- Belange des Hochwasserschutzes (Bründlbach) und der Meteorwasserentsorgung

Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche 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):

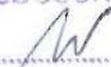
Im Entwurf sind die Grundstücke .2207/11, .2207/10, .2207/12 im Bereichstyp §4 Abs.5 „Geschossbau“ gelegen. Die Grundstücke .2207/9, 2207/3 liegen im Bereichstyp §5 (2) Baugebiet mit 2 Bereichstypen Geschoßwohnbau/Betriebsgebiete.

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:

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

- **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:

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *MP*

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

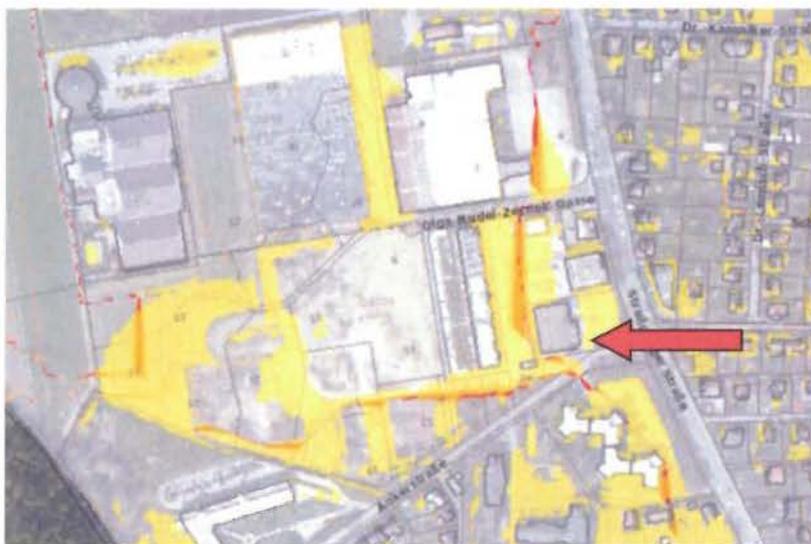
Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

- **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.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *Adl*

- **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.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer 

- **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.

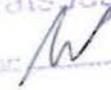
Folgende **Aufschließungserfordernisse** wurden **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** festgelegt:

- 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.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

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 offenen, 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 Luftbilddauswertung vom 12.07.2016 mit +354,60 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 (7) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

§ 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

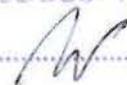
Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.

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

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN (siehe dazu § 7 der VO)

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:



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 Straßganner Straße, Ausbau der der Straßganner Strasse, ÖV-Trasse

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer.....

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 Ausstattungsangaben 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

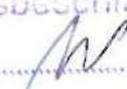
(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- 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.

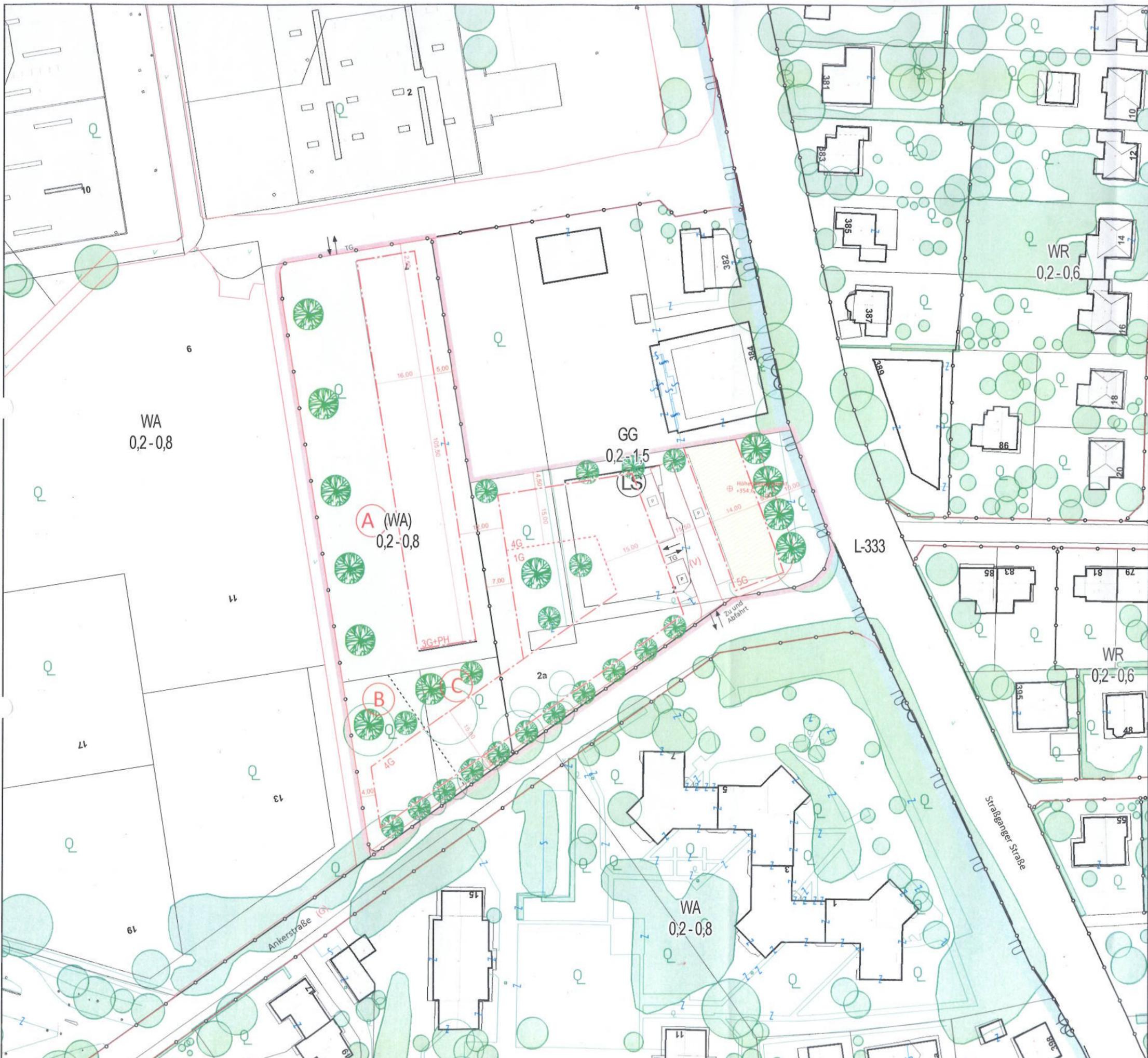
Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-03-05T08:17:55+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Präsident des
Landesrechnungsrates
Der Schriftführer: 



16.21.0 BEBAUUNGSPLAN
 "ANKERSTRASSE - STRASSGANGERSTRASSE -
 OLGA - RUDEL - ZEYNEK-GASSE"
 A14_045162/2016

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches	
INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ	
(WA)	Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet
0,2 - 0,8	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
GG	Gewerbegebiet
0,2 - 1,5	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
○—○—○	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41		
---	Baufuchtlinie	Bebauung
---	Baugrenzlinie	
---	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
---	Bauplatzgrenze	
(A)	Bauplatz Nummer	
5G	max. Geschößanzahl	
+ 354,6	Höhenbezugspunkt	
TG	Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
Zu	Zu und Abfahrt (ungefähre Lage)	
///	Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss	
P	KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)	

Verkehrsflächen	
(G)	Gemeindestraße
(V)	Verkehrsfläche

Freiflächen	
○	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)
○	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2. oder 3. Ordnung, ungefähre Standorte)

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE	
25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25a	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME	
(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)	
○	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
○	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN
 Fläche des Planungsgebietes ca. 11.311 m²

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer: *[Signature]*
 Maßstab: 1:1 000

16.21.0 BEBAUUNGSPLAN
 "ANKERSTRASSE - STRASSGANGERSTRASSE -
 OLGA - RUDEL - ZEYNEK-GASSE"
 A14_045162/2016

DATUM: Februar 2018
 Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR
 Digitale Bearbeitung: Armin LANG

FÜR DEN GEMEINDERAT:
[Signature]
 DI Bernhard INNINGER

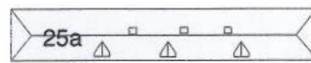
AUFLAGE VON BIS
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
 RECHTSWIRKSAM AB:
 PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt

(2. oder 3.Ordnung, ungefähre Standorte)

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE



Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer



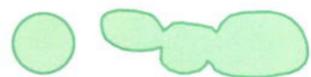
Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umriss aus Luftbildauswertung)



Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes



Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 11.311 m²

Maßstab: 1:500

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *[Signature]*



16.21.0 BEBAUUNGSPLAN

"ANKERSTRASSE - STRASSGANGERSTRASSE -
OLGA - RUDEL - ZEYNEK-GASSE"

A14_045162/2016



DATUM: Februar 2018
Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR
Digitale Bearbeitung: Armin LANG

FÜR DEN GEMEINDERAT:

DI Bernhard INNINGER

AUFLAGE VON BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

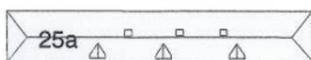
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt

(2.Ordnung, ungefähre Standorte)

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE



Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer



Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umriss aus Luftbildauswertung)



Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes



Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 11.311 m²

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *[Signature]*

Maßstab: 1:500



16.21.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF "ANKERSTRASSE - STRASSGANGERSTRASSE - OLGA - RUDEL - ZEYNEK-GASSE"

A14_045162/2016

ABTRETUNGSFLÄCHEN



DATUM: Oktober 2017

Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

FÜR DEN GEMEINDERAT:

DI Bernhard INNINGER

AUFLAGE VON BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt