

16.26.0 Bebauungsplan

Graz, 17.01.2019

„Aribonenstraße“
XVI. Bez., KG Straßgang

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Als Eigentümerin der Grundstücke Gst.Nr. 409/2 (ca.7.589m²); 409/3 (ca.1.380m²) u. 408/1(ca.3.779m²); XVI. Bezirk, KG 63122 Straßgang (Summe ca.12.748 m², brutto) ersucht die GGW um Erstellung eines Bebauungsplanes. Nachdem die Genossenschaft die Errichtung eines geförderten Wohnbaus plant war seitens der Förderungsstelle der Stmk. Landesregierung die Durchführung eines Wettbewerbes gefordert.

Aus städtebaulicher Sicht ist das gesamte Aufschließungsgebiet (XVI.09) zu betrachten und zu entwickeln.

Daher sind die Gst. Nr.405 (ca.9.562m²); 526/2 (ca.295m²); 406/1 (ca.8936m²) u.T.v.407/2(ca.1.519m² dig. ermittelt); XVI. Bezirk, KG 63122 Straßgang (Summe ca.20.312m², brutto) ebenfalls Inhalt dieses Verfahrens.

Die Fläche des Planungsgebietes beträgt in Summe ca. 33.045m², brutto, digital ermittelt.

Für die Durchführung dieses Wettbewerbes waren 8 TeilnehmerInnen geladen.

Das Ergebnis des Wettbewerbes war zu adaptieren, da einem Aufschließungserfordernis nicht entsprochen wurde (*Siedlungsöffentliche Grünfläche*). In einer Planänderung durch das von der Jury preisgekrönte Architekturbüro, Arch. Schwarz-Platzer, wurde eine entsprechende Abänderung vorgenommen.

Diese war Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf.

Hinweis:

Aufgrund dieser Planänderung gegenüber dem Wettbewerbsergebnis, bei dem ein Mitglied des Fachbeirates an der Jury teilgenommen hat, ist das Projekt im weiteren Verfahren dem Fachbeirat neuerlich zur Begutachtung vorzulegen.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (rechtskräftig seit 22.03.2018) ist der Bereich als Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens lagen folgende Vorplanungen vor:

- Siegerprojekt, Verfasser: Büro Arch. Schwarz-Platzer Herbst 2017
- Verkehrstechnische Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung in Zusammenarbeit mit dem Straßenamt vom 26.04.2018

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

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.05.2018 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 16.26.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Aribonenstraße“ informiert. Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30.Mai 2018.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 31.Mai 2018 bis zum 02.August 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 18. Juni 2018 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 14 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

In den Einwendungen bzw. der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen kam den Themen der Baumassenverteilung bzw. Geschossanzahlen besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung fachlich vertieft geprüft und verstärkt berücksichtigt.

Bezüglich der Einwendungserledigung bzw. baurechtlicher Belange hat sich der 16.26.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Verordnung:

§7(2) Folgende Streichung (~~rot kursiv~~):

- (2) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen ~~im Gebäude integriert, in Hochgaragen~~ oder auf Abstellflächen im Freien gem. Eintragung im Plan zu errichten.

Planwerk:

Änderungen auf Bauplatz 5, Gst. Nr. 405 u 526/2:

- Bei den drei ca. Ost-West gerichteten Baukörpern wird die Geschossanzahl mit 3G festgelegt (vorher 4G mit untergeordneten 3-geschossigen Zonen)
- Bei den vier ca. Nord-Süd gerichteten Baukörpern wird jeweils im nördlichen Abschluss eine Abstufung (Höhenzonierung) von 3G auf 2G im Ausmaß von 4mx15m festgelegt (vorher durchgehend 3G).

Änderungen zwischen Bauplatz 3 und öffentlicher Grünfläche im Bereich der Gst. Nr.:408/1 u.409/2:

- Die gemeinsame Nord-Süd verlaufende Grundgrenze der öffentlichen Grünfläche zum Bauplatz 3 wurde im nördlichen Teilbereich um ca. 1,5m in Richtung Westen verschoben.

Aufgrund der Planänderung auf Bauplatz 5, Gst. Nr. 405 u 526/2, wurde eine Anhörung des betroffenen Eigentümers durchgeführt. Es gab innerhalb der Frist keine Rückmeldung.

Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer bzw. Dritte.

3. Planungsgebiet

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

- **4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F**
„Wohnen mittlerer Dichte“ (§ 14 STEK).

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)

(1) Vorrangige Wohnnutzung.

(2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.

(3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.

(4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.

(5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.

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

(7) Beschränkung der Bodenversiegelung.

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

...

§26 gem. STEK

BAULANDDURCHGRÜNUNG

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch

- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10° Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.



Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F..

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Grundwasserschongebiet
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

- Verkehr (Deckplan 3):

Bus:

Westlicher Teil der Liegenschaft innerhalb der grünen Kreise:

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

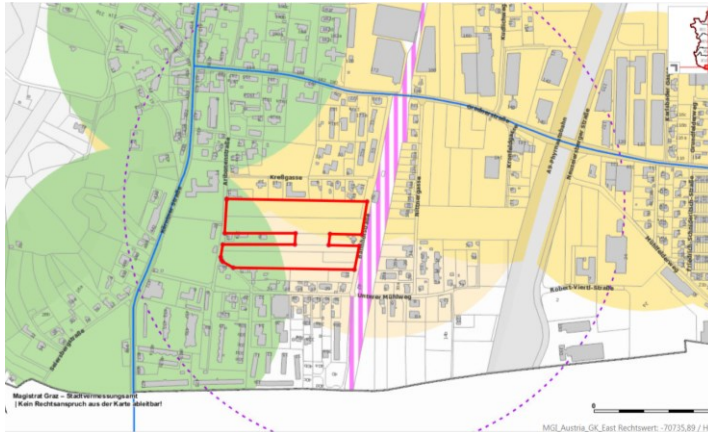
Östlicher Teil der Liegenschaft:

Kategorie 5: *Geringe Bedienqualität*

Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr

Bahn:

Lage im 500m sowie im 1000m-Luftlinie Einzugsbereich des Bahnhofes



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4. Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet. Die grünen Kreise stellen den 300m Luftlinienbereich der ÖV Kategorie 1 dar, die violett strichlierten Kreise symbolisieren die jeweils 500m bzw. 1000m (Luftlinie) Einzugsbereich der Bahnhofstestellen.

1.0 Räumliches Leitbild Entwurf – 2. Auflage (Auflage- Beschluss am 09.02.2018):

Bereichstypenplan Bereichstyp: *Geschoßbau*

Charakteristik: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bauweise und mit siedlungsoffenen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist nutzungsdurchmisch

Festlegungen zum Bereichstyp:

Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss.

Parkierung: Zulässige Formen im Neubaufall: Tiefgarage, allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben,...

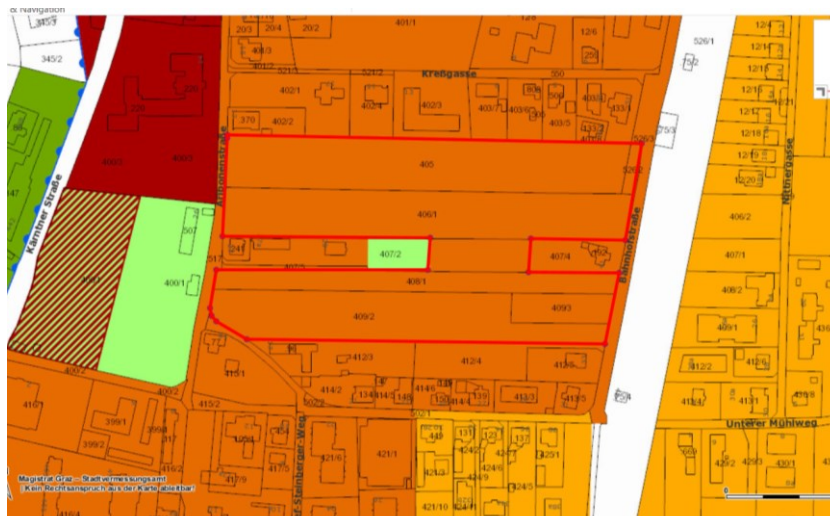
Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 27: *Straßgang Süd*

Festlegungen auf Ebene Teilraum:

Funktionsdurchmischung: *im straßenseitigen Erdgeschoss im BPL festlegen*

Zulässige Parkierungsformen: *Tiefgarage*

Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Fortführung des kleinteiligen Charakters.

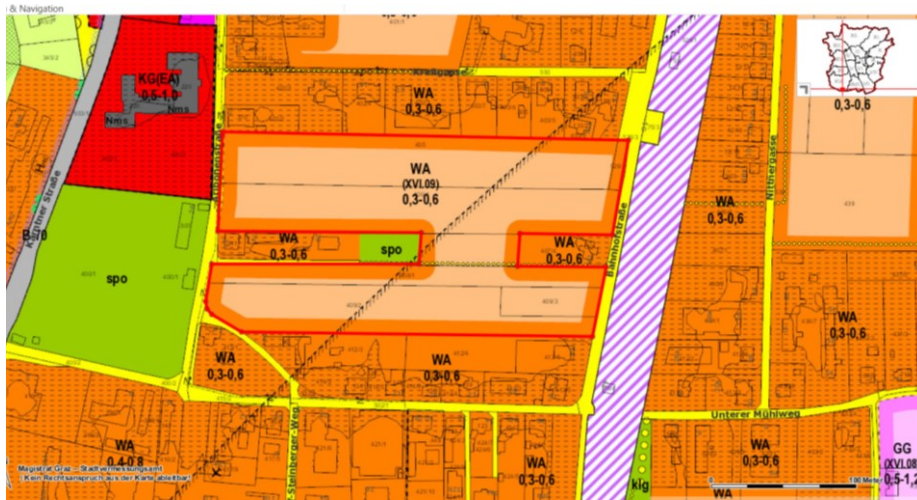


Auszug aus dem dem 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf – 2. Auflage

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig):

„Aufschließungsgebiet (Nr. XVI.09) - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,6 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Die Aufschließungserfordernisse für das gegenständliche Planungsgebiet werden nach dem 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F. gemäß § 3 (1) Aufschließungsgebiete (XVI.09) wiedergegeben:

- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßiger Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes
- Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an der Mur und Grazer Bächen HQ_{30/100} und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung).
- Bebauungsfrist gem. §3(4) d. VO z. 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F.

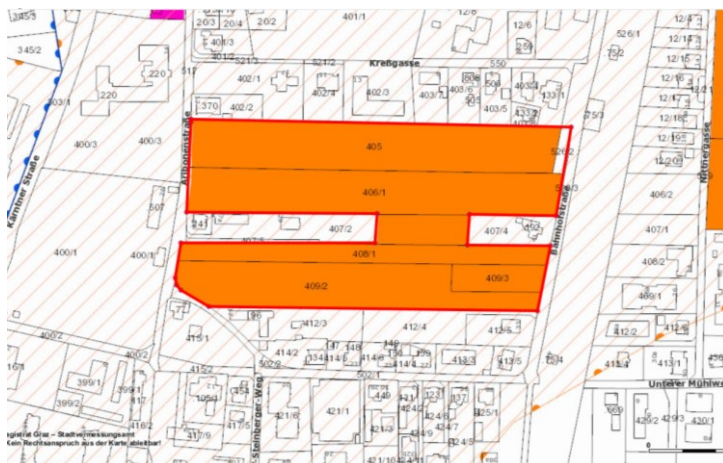
Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplan erforderlich.
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan): Der Planungsbereich liegt teilweise innerhalb des Hochwassergefährdungsbereiches HQ 30/100.

Hinweise:

- Lt. dem Plan *Anschlaglinien neu* liegt der Bereich außerhalb der vom HQ30/100 betroffenen Bereiche.
- Die **Belange des Hochwasserschutzes** wurden aufgrund diesbezüglicher Einwendungen fachlich vertieft geprüft. Die Abteilung für Grünraum und Gewässer, Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten hat eine Stellungnahme abgegeben. Zusammenfassung:
Das theoretische Einzugsgebiet berücksichtigt viele Faktoren zu wenig. Aufgrund der bekannten Probleme ist ein schlüssiges Entwässerungskonzept zu erarbeiten (siehe *Aufhebung des Aufschließungsgebietes*).
- **Baulandmobilisierungsplan** (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsfrist gem. §3(4) d. VO z. 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F. bzw. §36 Stmk.ROG



Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.
Die orange Fläche symbolisiert, dass für den Gültigkeitsbereich Bebauungsfristen vorgesehen sind.

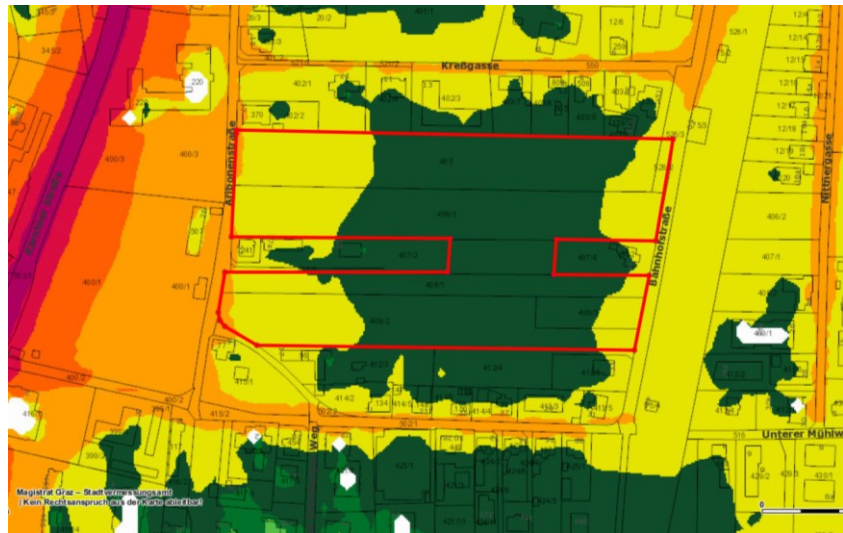
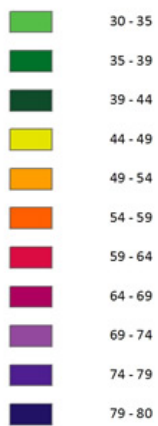
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Die Grundstücke liegen bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich:

Verkehrslärmkataster

Straßenverkehrslärm

L_{A,eq} in dB (Nacht)

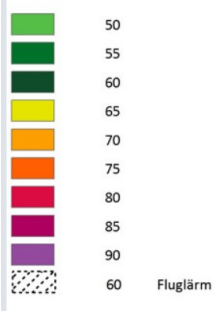


Verkehrslärmkataster (Karte 2B):

Darstellung der Lärmbelastung durch Flug/Bahn im Planungsbereich:

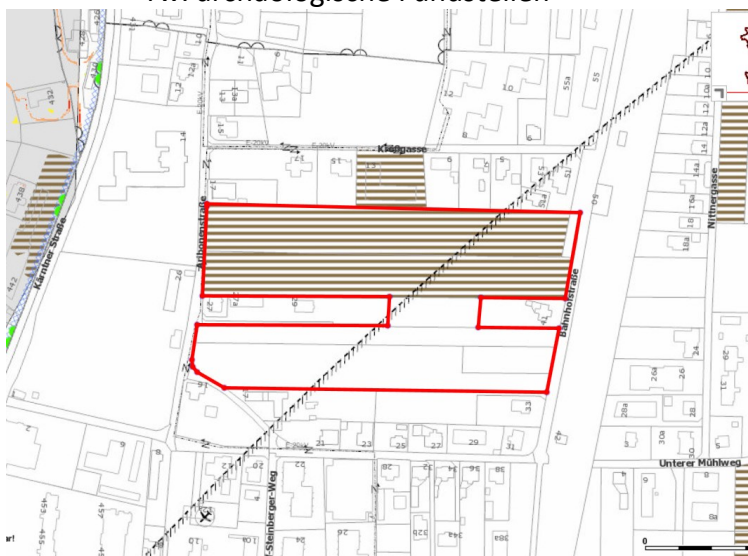
Bahn/Fluglärm

L_{A,eq} in dB (Nacht)



Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

- Grundwasserschongebiet
- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Tw. archäologische Fundstellen



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.
Die horizontal schraffierte Fläche verweist auf archäologische Fundstellen.

○ Kommunales Energie Konzept - KEK 2017

Mittel- und langfristiges Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025)

Sonstiges:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF:

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

- Klima-Planungshinweise

Klimatische Besonderheiten: Gartenstadttyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie und Gewerbeflächen, erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung.

Planerische Empfehlungen: Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme oder Ferngas, lockere Wohnbebauung möglich.

SITUIERUNG UND UMGEBUNG

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Graz im Bezirk Straßgang, östlich der Aribonenstraße und westlich der Bahn in Nahelage zum Stadtteilzentrum Straßgang.

Kleinräumige Umgebung:

- Im Norden, Süden und den 2 schmalen Streifen, die jeweils dreiseitig umschlossen außerhalb des Aufschließungsgebietes liegen, befindet sich eine offene Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, die im Bestand großteils 2 geschossig, punktuell 3-geschossig ausgeformt und meist gut durchgrünt sind. Im westlichen Streifen befindet sich entsprechend der Ausweisung in den Plänen ein Sportplatz.
In der weiteren Umgebung befinden sich auch großvolumige, mehrgeschossige Bauvolumina in unterschiedlichen Strukturen (Nord Süd gerichtete, längliche Blöcke, punktförmige, versetzte Bauten, usw.)
- Westen: nördlich liegt an der Westseite der Aribonenstraße das Schulareal mit der der Nutzung entsprechenden Volumina und Freiflächen. Im Südwesten ist der Sportverein Straßgang beheimatet.
Westlich der anschließenden und etwas höher gelegene Kärntner Straße beginnt das Landschaftsschutzgebiet.
- Osten: nördlich liegt an der Ostseite der Bahnhofstraße der Bahnhof mit Bahnhofsgebäude. Im südlichen Anschluss befindet sich bis zu den Bahngleisen eine befestigte Fläche, die großteils als PKW-Abstellplätze genutzt wird.

Über den Gleisen setzt sich die heterogene Bebauungsstruktur fort.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

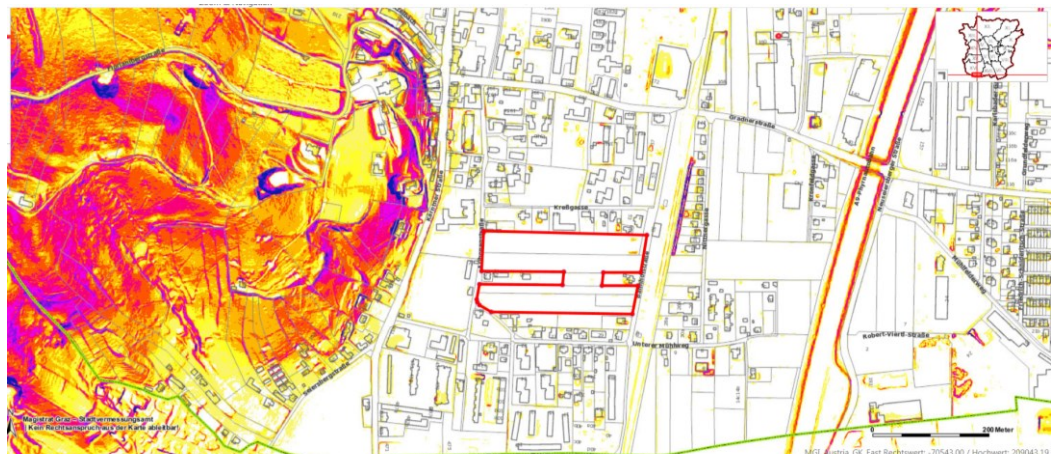
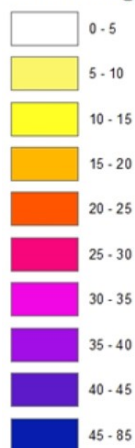
- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Der Gebietsbereich und das Planungsgebiet sind im Wesentlichen als annähernd eben zu bezeichnen

Man erkennt in der Neigungskarte die Lage: Die Grundstücke befinden sich östlich des Florianibergeres und südöstlich des am Fuße des Berges gelegenen Stadtteilzentrum Straßgang in einer großflächigen Ebene.

Neigungskarte

Abstufung in Grad



— SCHICHTENLINIEN_5M

Das Planungsgebiet weist keine erhaltenswerte Bestockung auf. Die Grundstücke liegen jedoch innerhalb des Geltungsbereiches der Grazer Baumschutzverordnung.

Am Planungsgebiet sind keine oberirdischen Bauten zu erkennen. Ausgenommen davon ist der Teil der Gst.Nr.407/2, der innerhalb des Aufschließungsgebietes liegt. Dieser ist aktuell als Kleingarten bebaut bzw. genutzt. Lt. Information der zuständigen Abteilung ist diese Nutzung auch weiterhin manifestiert (ca.1.522m² digital ermittelt).

- Infrastruktur

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

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt die Aribonenstraße (Westen) und die Bahnhofstraße (Osten).

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus Linie 32 in der Kärntner Straße) ist tw. innerhalb eines 300 m Radius bereits gegeben. Zudem liegt das Planungsgebiet schräg gegenüber der S-Bahn-Haltestelle.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F., §3 (1) Aufschließungsgebiete (XVI.09):

- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität*
- *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
- *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
- *Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßiger Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
- *Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes*
- *Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an der Mur und Grazer Bächen HQ_{30/100} und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung).*
- *Bebauungsfrist gem. §3(4) d. VO z. 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F.*

Zur Erfüllung der Aufschließungserfordernisse:

Zu ***Innere Erschließung*** (Verkehr und technische Infrastruktur) und ***Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität, öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr:***

Diese Aufschließungserfordernisse werden durch die Festlegungen im Bebauungsplan erfüllt:

Festlegung der

- öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung von der Aribonenstraße zur Bahnhofstraße,
- Lage der Zufahrten und freien PKW-Abstellflächen (diese ermöglichen eine quasi „autofreie Siedlung“),
- Festlegungen bzgl. der Fahrradabstellflächen sowie
- allen weiteren im §7 getroffenen Regelungen

(siehe weitere Erläuterungen dazu in den Punkten *Inhalt der Bebauungsplanung*).

Zu ***Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben:***

Den Lärmkarten ist zu entnehmen, dass primär eine Belastung von Osten gegeben ist.

Bereits dem Wettbewerbsverfahren lag ein lärmtechnisches Gutachten zugrunde.

Die Baukörperstellung ermöglicht in Zusammenhang mit entsprechenden Grundrisslösungen die Aufenthalts- und Schlafräumen in beruhigten Bereichen zu situieren. Zudem können sich technische Maßnahmen auf die Lärmsituation vermindern auswirken.

Zu ***Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßiger Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild:***

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Mit der Umsetzung des hierbei entwickelten Gestaltungskonzeptes im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf kann eine ***geordnete Siedlungsentwicklung und eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*** gewährleistet werden.

Zu Schaffung **einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes:**

Im Bebauungsplan wurden zwei siedlungsöffentliche Grünflächen in ungefährender Lage und Größe bestimmt:

Baufeld A: Die Fläche wird als öffentliches Gut in das private Eigentum der Stadt übernommen.

Baufeld B: Die siedlungsöffentlichen Grünflächen bleiben im privaten Eigentum.

Die **Belange des Hochwasserschutzes** wurden aufgrund diesbezüglicher Einwendungen fachlich vertieft geprüft. Die Abteilung für Grünraum und Gewässer, Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten hat eine Stellungnahme abgegeben (Zusammenfassung):

Das theoretische Einzugsgebiet berücksichtigt viele Faktoren zu wenig. Daher ist vor Aufhebung des Aufschließungsgebietes aufgrund der bekannten Probleme ein schlüssiges Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

Bebauungsfrist gem. §3(4) d. VO z. 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F.:

Gemäß §34StROG2010 idgF werden für unbebaute Grundstücke innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung Baulandmobilisierungsmaßnahmen festgelegt. Der Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt der Aufhebung des Aufschließungsgebietes als auch der Rechtskraft des Bebauungsplanes. Im Falle des fruchtlosen Fristablaufes wird gem.§36(2)c)Stmk ROG eine vom Grundeigentümer zu leistende Investitionsabgabe als Folgemaßnahme festgelegt.

Trotz des Beschlusses des Bebauungsplanes bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht.

Eine schrittweise Freigabe des Aufschließungsgebietes entsprechend dem Fortschritt der notwendigen Ausbaumaßnahmen ist denkbar.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu §2 Bauungsweise:

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der gebietstypischen offenen Bauungsweise.



Auszug aus dem weiterentwickelten Bebauungskonzept der Architekten Schwarz-Platzer unter Berücksichtigung der siedlungsöffentlichen Grünflächen gem. Aufschließungsanfordernis

Zu §3 Bauplätze, Bebauungsdichte:

In Abs. 1 sind die Nettobauplatzflächen auf die Baufelder A = südlicher Bereich im Eigentum der Genossenschaft – und in Baufeld B = nördlicher Bereich in privatem Eigentum - aufgeteilt. Im Bereich des Baufeld A sind bereits die Teilungswünsche bekannt: 3 Bauetappen, die zuk. öffentliche Verkehrsfläche der Ost-West-Verbindung und die siedlungsöffentliche Freifläche, die ins private Eigentum der Stadt Graz zu übergeben ist, bestimmen die Bauplatzwahl. In Baufeld B sind derzeit die Bauplätze auf die 2 Eigentümer bezogen. Die ca. mittig gelegene siedlungsöffentliche Freifläche kann im privaten Eigentum verbleiben. Weitere Teilungen sind unter Einhaltung aller städtebaulichen Parameter dieses Bebauungsplanes möglich.

Die zwischen den Baufeldern A und B gelegene Fläche, die langfristig als Kleingarten genutzt werden wird, wird aufgrund dieser Tatsache nicht als Bauplatz festgelegt. Erst geänderte Planungsvoraussetzungen könnten Grundlage für eine Untersuchung einer Bebauungsmöglichkeit werden.

Im Abs. 2 wird die Bebauungsdichte bauplatzbezogen festgelegt.

Im Baufeld A wird ein großer Anteil an Baulandflächen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt, im Baufeld B kleinere Anteile. Die Möglichkeit einer Inanspruchnahme der maximalen Bebauungsdichte bezogen auf das im Flächenwidmungsplan verordnete Bauland ist aus städtebaulicher Sicht gebietsverträglich. Dies kann man im Wettbewerbsergebnis erkennen. Durch die Übernahme dieser Flächen ins öffentliche Gut ergeben sich durch die geringeren Bauplatzflächen bei gleicher Bruttogeschoßfläche rechnerisch jeweils unterschiedliche, höhere Bebauungsdichtewerte.

Im Baufeld A und Baufeld B wird die gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan mit 0,60 festgelegte maximale **Bebauungsdichte**, bezogen auf die dem Bauland vor Abtretung der Flächen entsprechende maximale Bruttogeschoßfläche, in Summe bei keinem Bauplatz überschritten.

Zu §4 Baugrenzen:

Die maximal mögliche Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenz- und Höhenzonierungslinien und den max. Gebäudehöhen (§5) festgelegt.

Der Bebauungsgrad entspricht dem Ausmaß der durch die Baugrenzen umschriebenen Bereiche. Die Festlegung der Baugrenzen und Eintragung der Höhenzonierungslinien wurde dem Gestaltungskonzept entsprechend so gefasst, dass einerseits der Entwurfsgedanke bestmöglich gesichert ist und andererseits ausreichend Spielraum für die Detailplanung gegeben ist. Jedenfalls wird die Einhaltung des Stmk. Baugesetzes im Rahmen des späteren Bewilligungsverfahrens anhand eines konkreten Projektes seitens der zuständigen Bau- und Anlagenbehörde zu überprüfen sein.

Zu Abs.2: Um trotz exakt festgelegter Baugrenzen einen optimalen Spielraum für wohnungsnahen Freiraum zu schaffen, wurde die Auskrümmung von Balkonen über die Baugrenzen auf 2,20m ermöglicht.

Zu §5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer:

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (2G, 3G, 4G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhe (=Gesamthöhe) begrenzt.

Aufgrund von Einwendungen wurde die Baumassenverteilung fachlich vertieft geprüft. Dies führte zu tw. Abänderungen der Geschossanzahlen bzw. der Höhenzonierungslinien auf Bauplatz 5 (siehe *Verfahren – Änderungen* bzw. die Plandarstellung).

Die im Abs.1 festgelegten Gebäudehöhen lassen höhere Geschosshöhen zu. Zusätzlich wurde ein geringfügiger Planungsspielraum bedacht (z.B. geringfügige Höhen-Geländeanpassungen, Möglichkeit von intensiven Dachbegrünungen,...).

Es wurden aus Gründen der Präzision im Abs.2 vier bauplatzbezogene Höhenbezugspunkte festgelegt: zwei für Baufeld A, zwei weitere für Baufeld B, bezogen auf die Luftbilddauswertung der Stadtvermessung.

Bei Baufeld B gilt der westliche Höhenbezugspunkt in der Aribonenstraße für alle Höhen westlich der siedlungsöffentlichen Grünfläche und der östliche Höhenbezugspunkt in der Bahnhofstraße für alle Höhen östlich der siedlungsöffentlichen Grünfläche.

Die Dachform ist in Anlehnung an neuere Bebauungen im Gebietsbereich als Flachdach vorgesehen. 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 4.0 des Stadtentwicklungskonzept- 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.

Zu Abs.6: Aus gestalterischen Gründen sind großvolumige Hautechnikanlagen bei Flachdächern vom jeweiligen Dachsaum zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz zu versehen.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

Mit der Festlegung in § 6 (1) wird die gestalterische Qualität des Erscheinungsbildes zu kleinteiliger Bebauung gesichert. Aufgrund der Einfügung in den Gebietscharakter sind gegenüber allen Grenzen des Gültigkeitsbereiches offene Erschließungen unzulässig.

Um die Ausbildung von durchgehenden, räumliche einschränkenden, Balkonbändern zu vermeiden, wurde die Festlegung § 6 (2) getroffen. Durchgehende Balkonbänder sind nicht gebietstypisch und daher aus städtebaulicher Sicht nicht zulässig.

Lärmschutzwände sind prinzipiell zu vermeiden (§ 6 (2)). Nur im unmittelbaren Zufahrtsbereich zu den Tiefgaragen sind diese dann möglich, wenn sie durch Begrünung in die Außenraumgestaltung des Wohnumfeldes eingefügt sind.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

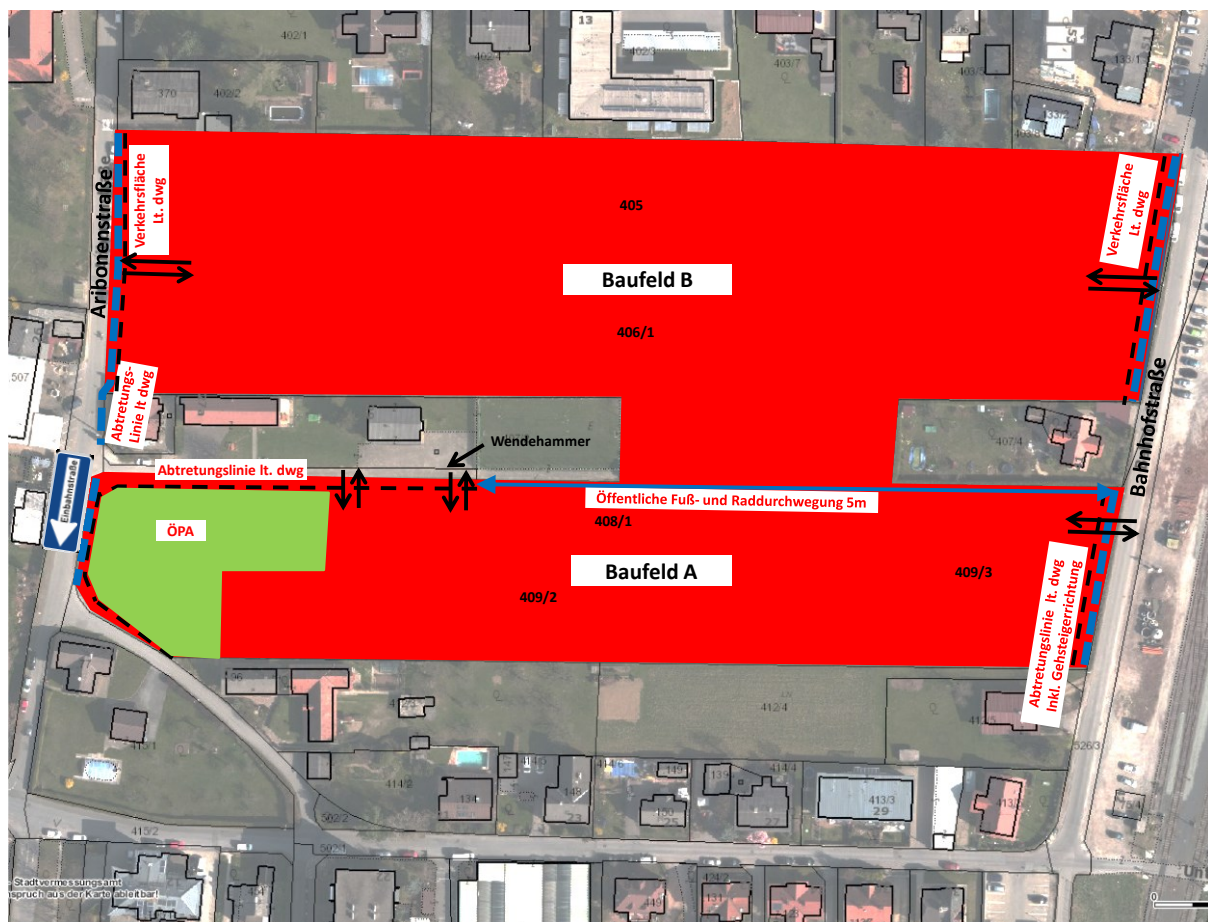
Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt im Nordwesten und im Südwesten von der angrenzenden Aribonenstraße aus und im Nordosten und Südosten von der östlich des Gültigkeitsbereiches gelegenen Bahnhofstraße.

Die verkehrsplanerischen Vorgaben (GZ.:A10/8 -044641-2017-0008 - Stellungnahme v.26.04.2018) werden anbei auszugsweise zitiert bzw. sinngemäß wiedergegeben:

Baufeld A ist zu 1/3 an die Aribonenstraße und zu 2/3 an die Bahnhofstraße anzubinden. Die Zufahrt zu Erschließung der 1/3 von der Aribonenstraße hat von der Stichstraße (Grundstück Nr. 407) zu erfolgen. Die Tiefgaragenzufahrt ist direkt nach dem öffentlichen Park zu situieren (siehe folgende Skizze), die Zufahrt zu den Oberflächenstellplätzen hat vom Wendehammer der Stichstraße zu erfolgen.

Das Baufeld B besteht aus den Grundstücken Nr. 405, 526/2 und 406/1. Abgestimmt mit dem Straßenamt ist für beide Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt in der Aribonenstraße und eine gemeinsame Zufahrt in der Bahnhofstraße zu errichten (siehe folgende Skizze. Beide sind jeweils genau an der Grundgrenze zwischen Grundstück 405 und 406/1 zu situieren. Beide Grundstücke dürfen nur zu 50% an die Aribonenstraße und zu 50% an die Bahnhofstraße angebunden werden. Es darf weder ober- noch unterirdisch eine durchgehende Kfz-Verbindung geschaffen werden.



- Gehsteigerrichtung
- Bebauungsplangebiet
- ↔ Durchwegung Fuß und Rad
- - - Abtretungslinie

Für die Aribonenstraße (Einbahn in Richtung Süden), existiert ein Vorentwurf zum neuen Querschnitt. Am südwestlichen Ende des Bebauungsplangebiets, ist zukünftig eine Aufweitung der Kreuzung vorzusehen, um das Einbiegen von großen Fahrzeugen (z.B. Müllabfuhr) in die Aribonenstraße zu gewährleisten.

Zusätzlich sind bei Baufeld A und Baufeld B diverse Gehsteige zu errichten.

Interne Durchwegung

Zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs und für die Aufhebung des Aufschließungserfordernisses *Förderung der sanften Mobilität* ist unter anderem ein öffentlicher Fuß- und Radweg von Ost nach West zu berücksichtigen.

Vertragliche Vereinbarungen für Baufeld A, im Zuge der Bebauungsplanerstellung:

- Entlang der Aribonenstraße und im Kreuzungsbereich Aribonenstraße mit der Bahnhofstraße ist gemäß Planeintragung eine Fläche abzutreten auszubauen und ins öffentliche Gut abzutreten.
- In der Bahnhofstraße ist entlang von Baufeld A ein ca.2,0 m breiter Gehsteig zu errichten und anschließend ins öffentliche Gut abzutreten.
- Die Stichstraße von der Aribonenstraße Richtung Kleingartensiedlung, Grundstück Nr. 407, ist auf das Baufeld A auf 6,0 m zu verbreitern. Abgestimmt mit dem Straßenamt ist am Ende der Stichstraße ein Wendehammer zu errichten. Vertraglich wurde gesichert, dass auf dem Baufeld A diese Fläche, inkl. Beleuchtung, nach Vorgaben der Stadt und Holding zu errichten und anschließend ins öffentliche Gut abzutreten wird.
- Interne Durchwegung: Die Breite dieser Durchwegung hat 5,0 m zu betragen, wobei 4,5 m befestigt ausgeführt werden muss, mit beidseitigem 0,25 m breitem Bankett. Diese Durchwegung, inkl. Beleuchtung, wurde vertraglich abgesichert.

Für das Baufeld B werden die Abtretung ins öffentliche Gut erst im Zuge des baubewilligungsverfahrens durchgeführt. Die Flächenvorsorge wurde jedoch bereits im Bebauungsplan verordnet:

- Entlang der Aribonenstraße und der Bahnhofstraße sind Abtretungen und Ausbauflächen (Gehsteige, etc.,) im Planwerk eingetragen.

Aufgrund der übergeordneten Bedeutung dieser Verkehrsmaßnahmen innerhalb des Bezirks wie z.B. Geh- und Radwegachse, Gehsteige,... werden die erforderlichen Flächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz übernommen.

Seitens des Straßenamtes, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen, wurde eine Stellungnahme abgegeben, deren Inhalte sinngemäß wiedergegeben werden, soweit diese den Detaillierungsgrad eines Bebauungsplanes nicht überschreiten bzw. bereits im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Weitere Details werden im Rahmen der jeweiligen Bauverfahren zu beachten sein:

Zitate - Ausschnitte:

- *Aus straßenerhaltungstechnischen Gründen sind bei der Ausführung des Geh- und Radweges entsprechende Versickerungsflächen für die anfallenden Niederschlagswässer bzw. Ablagerungsflächen von Schnee zu berücksichtigen. Hierzu darf sinngemäß auf die gesetzlichen Bestimmungen gem. § 24 Stmk. LstVG verwiesen werden.*
- *Hinsichtlich der Bauverbotszone an Gemeindestraßen ist Einvernehmen mit der Straßenverwaltung herzustellen.*

- *Grundstückszufahrten sind baulich (durchlaufenden Randleiste abgesenkt auf 3cm) von der öffentlichen Verkehrsfläche abzugrenzen. In diesem Bereich anfallende Oberflächenwässer sind auf Privatgrund zu verbringen.
Auch für den Privatparkplatz unmittelbar östlich des geplanten Wendehammers ist eine separate Zufahrt zu definieren. Die Anordnung von privaten Stellplätzen direkt an der Grundgrenze zum (künftig) öffentlichen Gut wird nicht gestattet – dies gilt für den gesamten Inhalt des Bebauungsplanes.*
- *Entsprechende Verkehrsmaßnahmen gem. StVO sind im Zuge eines straßenpolizeilichen Verfahrens festzulegen.*

Ruhender Verkehr (siehe dazu §7 (1-6))

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 60 - 70 m² Wohnnutzfläche) in Tiefgaragen unterzubringen. 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.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild innerhalb der angrenzenden Wohnbereiche ist die Anzahl der offenen Stellplätze je Bauplatz durch die grafische Festlegung von PKW-Abstellflächen im Bebauungsplan begrenzt. (gem. „P“ im Plan).

Zu § 7 (7-9) Fahrradabstellplätze

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen. Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kurzmöglichsten Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Öffentliche Grünfläche Baufeld A und siedlungsöffentliche Grünfläche Baufeld B:

Im Südwesten des Gültigkeitsbereiches an die Aribonenstraße anschließend und in den mittigen Bereichen der nördlichen Liegenschaften befinden sich jeweils die siedlungs- bzw. öffentlichen Grünflächen (siehe Eintragung im Plan - ungefähre Größe und Lage). Es wurde seitens der zuständigen Abteilung für Grünraum und Gewässer mitgeteilt, dass die südwestliche Fläche als zukünftig öffentliche Fläche ins private Eigentum der Stadt Graz zu übernehmen ist und die nördlichen siedlungsöffentlichen Freiflächen im privaten Eigentum zu belassen sind.

Zu § 8 Baumpflanzungen

Durch die graphischen Festlegungen im Bebauungsplan-Entwurf 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 Standorte*“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Zu §8 (8) 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. Um den Wohncharakter des Gebietes sicherzustellen, ist gemäß §8(11) eine flächendeckende Begrünung der Tiefgarageneinhausung und von eventuell erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Bereich zwischen Straße und Rampe erforderlich.

Zu § 8 (12) 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.

Zu §9 Sonstiges:

Abgrenzungen von privaten Gartenflächen sind in Form von Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,0 m sowie in Form von Bepflanzungen möglich. Dies soll einen möglichst offenen, großzügig durchgrüntem Charakter der Freiflächen bewirken.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

Der 16.26.0 Bebauungsplan „Aribonenstraße“ 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 unterschrieben)