

GZ.: A 14-061658/2017/0015

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Nina Marinics-Bertović

07.26.0 Bebauungsplan

„Andersengasse – Theyergasse – Pichlergasse“

VII. Bez., KG Liebenau

Graz, 17.1.2019

Dok: 07.26.0 Beschluss

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 29.9.2017 ersucht Wohnen Graz als Eigentümerin der Liegenschaften 2/9, 2/48, 2/52, 2/58, 2/59, 2/60, 2/61, 2/62, 2/63, 2/64, 2/65, 2/66, 2/67, 2/68, 2/69, 2/70, 2/71, 2/72, 2/73, 2/74, 2/75, 2/76, 2/77, 2/78, 2/79/, 2/80, 2/81, 2/82, 2/83, 2/84, 2/91 und .506 alle KG 63113 Liebenau um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet liegen noch die Liegenschaften 2/20 Tfl. und 2/53 (GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH) und die Liegenschaften 4/49 und 410 Tfl. (Stadt Graz Straßenamt) alle KG 63113 Liebenau.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von 41.551 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** liegt das Bebauungsplangebiet im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 -0,8.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Als Sieger des Wettbewerbes „Wohnen Grünanger“, wurde Architekt DI Josef Hohensinn mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt.

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

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13.6.2018 über die beabsichtigte Auflage des 07.26.0 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 27.6.2018.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 28.6.2018 bis zum 20.9.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 2.7.2018 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 28.6.2018 bis zum 20.9.2018 langten sieben Einwendungen und zwei Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.26.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

Im §8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE wurde der Absatz (2) wie folgt ergänzt.

(2) Bei Neubauten ist je 65 – 110 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

Bestehende PKW-Abstellplätze können angerechnet werden.

Im §9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG wurde der Absatz (7) wie folgt ergänzt.

(7) Je 150 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Bestehende Laubbäume können berücksichtigt werden.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Bauplatz 1: die bestehenden Stellplätze des Kindergartens wurden im Plan nachgeführt. Die Freifläche wurde angepasst.
- Bauplatz 2: die vorgesehene Parkplatzfläche entfällt.
- Bauplatz 4: an der Andersengasse entfällt die Baugrenzlinie für ein Haus, zusätzlich wird eine Fläche für max. 20 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Freifläche wurde angepasst.
- Bauplatz 6: an der Andersengasse wird eine zusätzliche Fläche für max. 10 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Freifläche wurde angepasst.
- Bauplatz 7: die Baugrenzlinie der Häuser an der Pichlergasse wurde um 1m nach Süden erweitert.

- Bauplatz 8: die Baugrenzlinie der Häuser an der Andersengasse 39 wurde um 1m nach Süden erweitert.
- Bauplatz 15: es wurde ein weiterer Zu/Abfahrtspeil Parkplatz (ungefähre Lage) ergänzt. Es sind somit 5 Zu/Abfahrten auf Bauplatz 15 möglich. Die Freifläche wurde angepasst.
- Bauplatz 15: Die neue Verkehrsfläche wurde nunmehr auch grafisch als öffentliches Gut dargestellt.
- Die Verkehrsfläche, Grundstück 2/70, wurde nunmehr auch grafisch als öffentliches Gut dargestellt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „Ver- und Entsorgung“ Ergänzungen hier zum besseren Verständnis vorgenommen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 41.551 m² brutto lt. Grundbuchauszug vom 15.5.2018 auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von Stadt Graz, Magistrat Graz-Straßenamt sowie der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF

„Wohnen mittlerer Dichte“ (§ 14 STEK).



Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

§ 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.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

Verkehr (Deckplan 3):

Kategorie 1 (dunkelgrün):

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Kategorie 3 (hellgrün):

„Städtische Bedienqualität“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

Bereichstyp

„Geschoßbau“ (Roter Bereich)

Teilraum Nr. 9 – Jakomini Süd – Schönau

Charakteristik: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bauungsweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch.



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf – 2. Auflage

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Festlegungen zu den Bereichstypen

- *Funktionsdurchmischung: im straßenseitigen Erdgeschoss im BBPL festlegen*
- *Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.*
- *Lage zur Straße: abgerückt*

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

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

4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrahmung bezeichnet das Planungsgebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (2) *Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.*

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

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

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 LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0
Flächenwidmungsplan:
*Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im
Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für
die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten
wird.*
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte
2a zum 4.0
Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Das Planungsgebiet quert eine 110 kV Hochspannungsfreileitung.
Das Planungsgebiet quert eine Richtfunkstrecke.
Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit archäologischen Fundstellen.



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0
Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung bezeichnet das
Planungsgebiet.

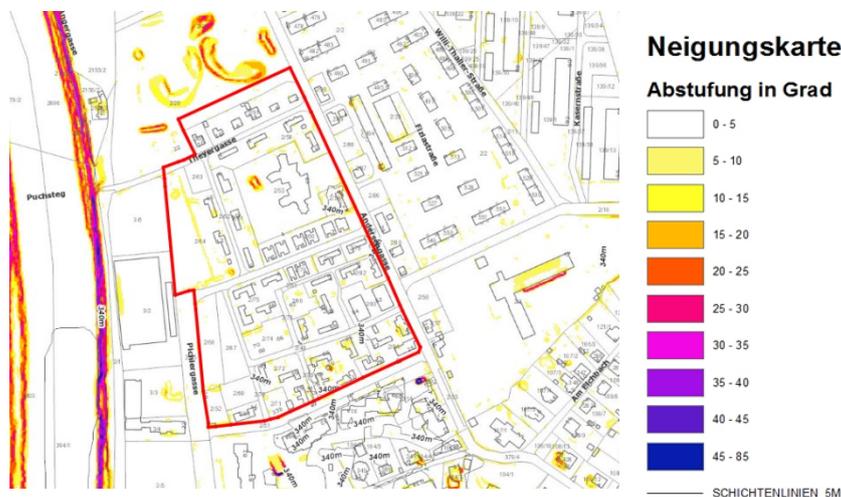
Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte:
„Überwiegend Blockverbauung mit mäßiger Durchlüftung (3)“
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
„Mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S)“

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF

Neigungskarte:



Neigungskarte:
Auszug aus den GeoDaten-
Graz.

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

• Situierung und Umgebung

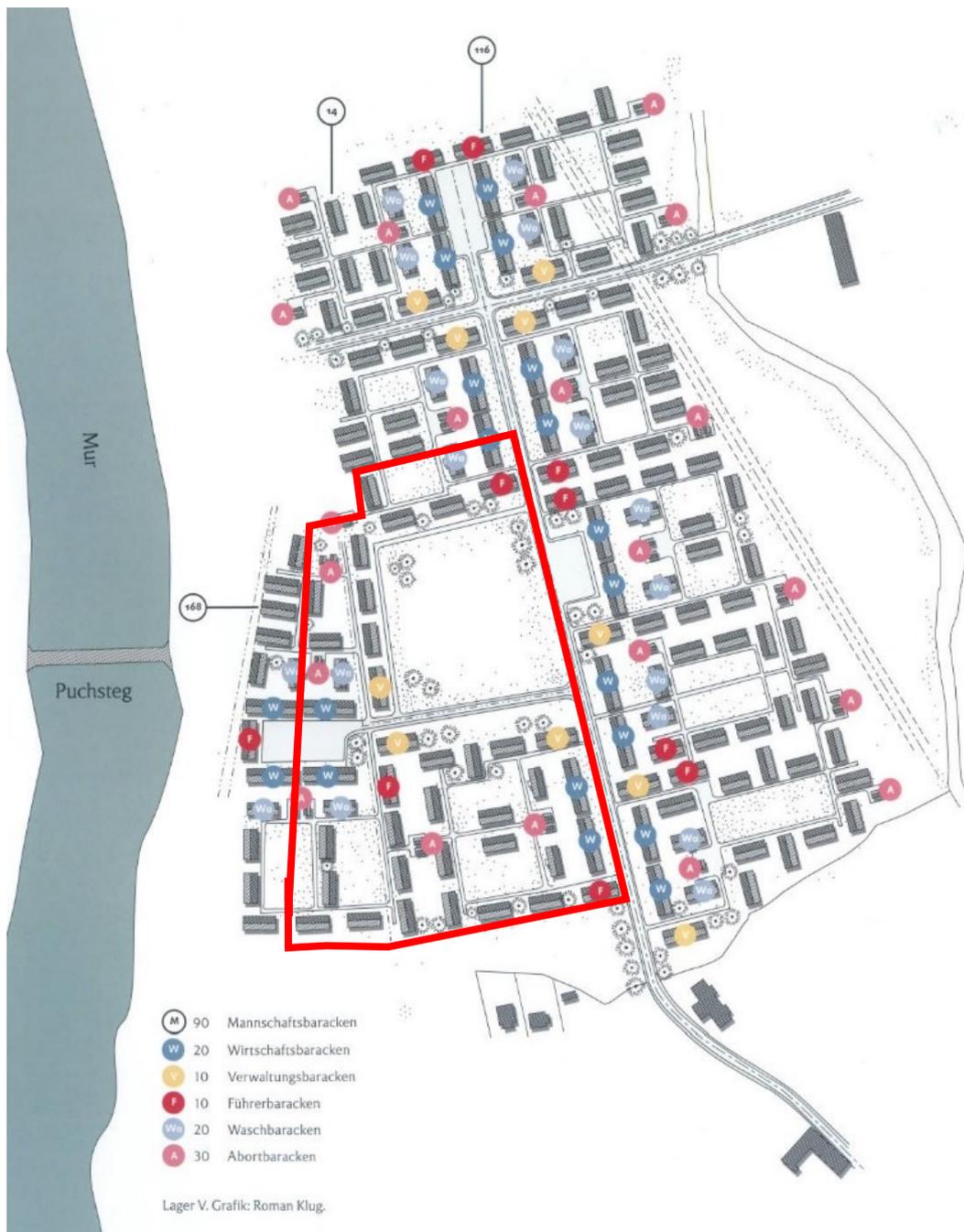
Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt östlich der Mur und nördlich der sogenannten „Gerlitz- und Hatzl-Gründe“, ein großflächig unbebautes Baulandpotenzial mit vereinzelt Rudimenten dörflicher Strukturen. Die Bebauungsstruktur der Bestandsgebäude im Planungsgebiet beruht auf den Resten des Lagers Graz – Liebenau, dem größten NS-Zwangsarbeiterlager in Graz der nationalsozialistischen Zeit. Gegründet 1940 wurde das Lager V für Umsiedler, im April 1945 war der Komplex eine Station für ungarische Juden auf ihren Evakuierungsmärschen ins KZ Mauthausen und mindestens 34 Menschen wurden im Lager erschossen. Das Lager ist als Archäologische Bodenfundstätte gem. Denkmalschutzgesetz – DMSG im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht. Nach dem Krieg geriet die Geschichte des Lagers in Vergessenheit, auf den Überresten der Baracken entstanden Wohnhäuser, Schulen und Kindergärten.

Der 07.26.0 Bebauungsplan „Andersengasse – Theyergasse – Pichlergasse“ liegt im westlichen Teil der derzeitigen „Grünangersiedlung“ und umfasst mit seinen ca. 41.551 m² weniger als ein Drittel der Fläche des Lagers Liebenau. Die „Grünangersiedlung“ besteht aus

Holzhäusern, die in der Nachkriegszeit als Behelfsheime auf dem Gelände des Lagers Graz – Liebenau errichtet wurden. Diese Häuser verfügen mehrheitlich nicht über zeitgemäße Sanitäreinrichtungen und weisen teilweise einen sehr schlechten Sanitär- und Baustandard auf. Seit 2005 werden bereits immer wieder Häuser abgebrochen. Dies soll auch künftig sukzessive weitergeführt werden. Eine Weiterentwicklung dieser historischen Siedlungsstruktur erfordert eine besonders sensible und respektvolle Herangehensweise.

Der Gebietscharakter wird stadtmorphologisch durch Großstrukturen (Kasernstraße), Geschoßbauten sowie Wohnanlagen und verdichteter Flachbau, jeweils mit starkem Bezug Richtung Mur, bestimmt. Hier zeigt sich durch die stark divergierenden Geschoßzahlen eine äußerst heterogene Stadtsilhouette.



Lager V: Lageplan

© Lager Liebenau – Ein Ort verdichteter Geschichte von Stelzl-Marx (Hg).
Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet des Bebauungsplans.



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

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Nördlich des Wettbewerb-Areals befinden sich großflächige Freiflächen mit dem „Skatepark Grünanger“ und dem „Jugendzentrum Grünanger“. Die Sport- und Erholungsflächen öffnen sich nach Westen hin zur Mur und dem Radweg.

Im Westen:

Westlich des Wettbewerb-Areals befinden sich Sporthallen sowie die dazugehörigen Freisportflächen mit Tennisplätzen, Minigolfanlage, etc.

Im Süden:

Im Süden steht eine große 3- bis 4-geschossige Wohnsiedlung. Diese ist als blockrandartige Bebauung rund um eine großzügige Hofsituation gruppiert.

Im Osten:

Östlich der Andersengasse befinden sich ältere 1- bis 2-geschossige Wohngebäude in reihenhausartiger Bebauung und diverse kleinere Wohnhäuser. Zwischen der Willi-Thaler-Straße und der Kasernstraße stehen mehrere 11-geschossige Geschoßbauten.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 28.9.2017 annähernd eben.

Im Planungsgebiet sind sowohl Einzelbäume als auch Baumgruppen vorhanden. Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 24.8.2016 (GZ: A10/5 – 050803/2016) sind folgende Bäume zu erhalten:

1 Linde	24 Bergahorn	36 Zierkirsche
2 Rosskastanie	26 Bergahorn	37 Zierkirsche
3 Rosskastanie	27 Zierkirsche	38 Zierkirsche
4 Bergahorn	28 Zierkirsche	39 Zierkirsche
5 Bergahorn	29 Zierkirsche	41 Schnurbaum
6 Bergahorn	30 Zierkirsche	59 Spitzahorn
7 Bergahorn	31 Zierkirsche	60 Spitzahorn
9 Bergahorn	33 Zierkirsche	61 Spitzahorn
12 Bergahorn	34 Zierkirsche	62 Spitzahorn
14 Bergahorn	35 Zierkirsche	63 Spitzahorn

Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude aus unterschiedlichen Errichtungsperioden auf.

Die Holzhäuser mit großzügigen Freiflächen, die in der Nachkriegszeit als Behelfsheime errichtet wurden, werden sukzessive abgebrochen. Diese Art der Siedlungsstruktur ist österreichweit die einzig noch bestehende in dieser Größenordnung und soll durch die Neubauten nicht völlig zerstört, sondern behutsam verbessert werden. Es ist geplant, dass nach und nach sämtliche Holzhäuser durch neue Wohnhäuser ersetzt werden. Dieser Prozess kann aber noch Jahre bis Jahrzehnte andauern.

Im Jahr 2005/2006 wurden auf einigen Baulücken in der Pichlergasse 2, 4, 5, 6 und in der Eduard-Keil-Gasse 52, 54, die vom Architekten DI Hubert Rieß entworfenen reihen-artigen Holzbauten mit insgesamt 35 Wohneinheiten errichtet. Diese sollen erhalten bleiben und wurden in das Gestaltungskonzept integriert.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmarkt, Apotheke) befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 350 m.

Nächstgelegene Schulen:

NMS Graz – Dr. Renner, Eduard-Keil-Gasse 41, ca. 180 m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

Städtischer Kindergarten Andersengasse, Andersengasse 49, innerhalb des Planungsgebietes

- **Erschließung/Verkehr**

KFZ-Verkehr:

Das Planungsgebiet wird von der Andersengasse aus erschlossen.

Öffentlicher Verkehr:

In der Kasernstraße – Andersengasse – Ziehrerstraße verkehren die Buslinien 34 (Intervalle von 10 bis 20 Minuten) und 34E (bis 10 Minuten) beide von Betriebsbeginn bis –ende.

Die nächstgelegenen Haltestellen „Andersengasse“ und „Theyergasse“ befinden sich in der Andersengasse.

Fußgänger- und Fahrradverkehr:

Westlich des Planungsgebietes verläuft ein Geh- und Radweg (Murradweg), der eine direkte Radwegverbindung mit dem Stadtzentrum darstellt.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in der Andersengasse, der Eduard-Keil-Gasse und der Pichlergasse.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2, 3, 4, 5, 6, 10 und 11 der VO)

Die prägende Entwurfsidee des Siegerprojektes im Wettbewerb „Wohnen Grünanger“ ist die Ausbildung einer erweiterten Siedlungsstruktur, welche das Vorhandene respektiert, die bisher im Areal gelebten Wohnformen in Anpassung an die neuen Vorgaben und Erwartungshaltungen weiterentwickelt und, um die hohen Ziele des gemeinschaftlichen Lebens angereichert, zu einer neuen Identität führt.



Wettbewerbsbeitrag
„Wohnen Grünanger –
Gartenstadt 4.0“
© Architekt DI Hohensinn

Ausgangspunkt der städtebaulichen Intervention ist das „einfache Haus“ mit klarem, rechteckigem Grundriss. Diese Einzelhäuser werden zu Höfen (Bauplätzen) gruppiert, in die die Gemeinschaftsflächen integriert sind. Durch das Verbinden dieser Angerflächen mit Dorfplatzfunktion über ein internes Wegenetz, entsteht ein offenes Geflecht mit differenzierten Raumfolgen von öffentlich über halböffentlich zu privat.

Überschaubarkeit, nachbarschaftliche Nähe bei gleichzeitiger Privatheit, Maßstäblichkeit und Anreize zur Kontaktnahme sind charakteristische Merkmale des Entwurfs. Die zu erhaltenden Bestandshäuser sind in dem Entwurf integriert. Die Möglichkeit der etappenweisen Errichtung ist gegeben.

Dieses überarbeitete Gestaltungskonzept des Wettbewerbssiegers wurde im Sinne der städtebaulichen Ziele geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Die Verteilung der Baumassen wird in den wesentlichen Zügen entsprechend dem Wettbewerbsergebnis durch im Plan eingetragene Baugrenzlinien und Geschößzahlen festgelegt.

Zu § 2 Bauplätze

Es werden 15 Bauplätze (Anger) unter Abzug der ins öffentliche Gut abzutretenden Straßenflächen festgelegt.

Zu § 3 Bebauungsweise, Nutzungen

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offenen Bauweise.

Abstandsunterschreitungen sind im §3(2) prinzipiell geregelt.

Die städtebauliche, fachliche Begründung lässt sich aus folgenden Tatsachen ableiten:

Die Regelung im Stmk. BG §13 (7) lässt Gebäudeabstandsunterschreitungen zu, wenn Gebäude auf demselben Bauplatz liegen.

Auf Bauplatz 1 ist ausschließlich die Errichtung von Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen zulässig.

Zu § 4 Bebauungsgrad

Mit der Festlegung von höchstens zulässigen Bebauungsgraden von **0,40 – 0,55** pro Bauplatz werden, im Sinne des Freiraumgestaltungskonzepts des Wettbewerbssiegers, im Anger Einzelhäuser um Höfe gruppiert und somit gesichert. Es werden großzügige, zusammenhängende, gut nutzbare Freiräume erzeugt, die einen sanften Übergang zu den angrenzenden Einfamilienhausbebauungen im Norden und zur Wohnhausanlage im Süden ermöglichen.

Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude- und Bauteile herangezogen. Unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

Zu § 5 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen von Hauptgebäuden wird durch Baugrenzlinien festgelegt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bebauung müssen sinnvolle Baukörpertiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden.

Zu § 6 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (2G, 3G) eingetragen und in der Verordnung sind die maximalen Gebäudehöhen und Gesamthöhen begrenzt.

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 idgF- 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, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen gem. § 6 (7 und 8) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Sonstiges (siehe dazu § 10 der VO)

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Auf Bauplatz 1 sind diese bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bestehende Gebäude (siehe dazu § 11 der VO)

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten zulässig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRANLAGEN

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Anbindung erfolgt über das übergeordnete Straßennetz (Andersengasse).

Die anfallenden Oberflächenwässer von Fahrbahnen dürfen nicht in das Kanalsystem eingeleitet werden. Die Verbringung der Straßenoberflächenwässer hat über die Grünflächen der angrenzenden Bebauung zu erfolgen.

Innere Erschließung erfolgt des Weiteren über die Pichlergasse und Eduard-Keil-Gasse. Künftig nicht mehr benötigte Verkehrsflächen (Gst. Nr. 2/62, 2/73, 2/79 und 2/81) werden dem angrenzenden Bauland zugeordnet. Eine weiter westlich gelegene Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan neu festgelegt.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen für künftige Adaptierungen des Straßenraums gemäß der Verkehrsplanungsrichtlinie der Stadt Graz (Gehsteige, Radwege, etc.) erforderlich:

- Andersengasse: ca. 1.328 m²
- Pichlergasse: ca. 454 m²
- Theyergasse: ca. 212 m²
- Neue Verbindungsstraße

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Größe des Planungsgebietes (ca. 4,15 ha)
- Durchgängigkeit
- Sinnvolle Durchwegung des Baugebietes

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 8 (2) der VO)

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Aus stadtplanerischer Sicht sind oberirdische PKW-Abstellplätze innerhalb der dafür definierten Bereiche zulässig (gem. „P“ im Plan). Diese werden auf den Bauplätzen 1 (ca. 5 PKW-Stellplätze), 4 (ca. 20 PKW-Stellplätze), 6 (ca. 10 PKW-Stellplätze), 14 (ca. 41 PKW-Stellplätze) und 15 (ca. 37 PKW-Stellplätze) gebündelt, um die Siedlung weitestgehend frei von parkenden Autos zu machen und die Entfernung somit im Schnitt zur ÖV-Haltestelle kürzer als zum PKW-Abstellplatz.

Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen. Bei Errichtung von Neubauten sind je 65 bis 110 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen. Bestehende PKW-Abstellplätze können angerechnet werden.

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

Zu § 7 (6) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 30 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude zu reduzieren.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §§ 9 und 10 der VO)

Zur § 9 (1-9) Baupflanzungen

Gemäß § 10 (2) Steiermärkischem Baugesetz hat ein Kinderspielplatz ein Ausmaß von mindestens 5 m² je Wohnung aufzuweisen, wobei die Fläche von 150 m² nicht unterschritten werden darf. Für das gesamte Bebauungsplangebiet liegt der Bedarf bei ca. 850 m². Der Bauplatz 13 ist ca. 850 m² groß und wird als großer zusammenhängender Spielplatz für den gesamten Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans festgelegt. Auf dem einzelnen Bauplatz, dem Anger, können für Kleinst- und Kleinkinder auch weitere Spielplatzflächen errichtet werden.

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung) 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.

Im Bebauungsplan wurde definiert, dass je 150 m² Freifläche ein Laubbaum zu pflanzen ist. Bestehende Laubbäume können hierbei berücksichtigt werden.

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 § 9 (10) 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 Fläche, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen,

Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 12 der VO)

- Der 07.26.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)