

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Peter Wipfler

BerichterstellerIn: FR Hoberler

GZ: A 14-015686/2017

Graz, 06.06.2019

13.09.0 Bebauungsplan

„Wiener Straße/Ibererstraße Süd“

XIII. Bez., KG Gösting

Beschluss

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

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

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der Haring Group Bauträger GmbH, Doningasse 12, 1220 Wien, - unter Beibringung eines Bebauungsentwurfes der Architektin DI Gojic (GS architects Ziviltechniker-Gesellschaft mbH; 8010 Graz) - als Eigentümerin der Liegenschaft Wiener Straße 237 (Grundstück Nr. 414/5 der KG Gösting) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Baufläche für eine Wohnbebauung genutzt werden soll und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des für die Bebauung vorgesehenen Areals der Fa. Haring („Bauplatz A“) beträgt 2.422 m² netto.

Gemäß dem Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt der Bauplatz in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für den Straßenabschnitt der Wiener Straße von der Liegenschaft Wiener Straße 219 im Süden bis zur Ibererstraße im Norden, welcher laut Planwerk eine Gesamtgröße von ca. 14.143 m² aufweist, der Bebauungsplan erstellt.

Der Bereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Stadtzentrum“ (südlicher Teil) bzw. als „Überlagerung Industrie, Gewerbe / Zentrum“ (nördliche Liegenschaft) festgelegt.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Lage im Stadtzentrum“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 29.03.2018 bis zum 24.05.2018 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt. Es fand auch eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan am 23.04.2018 im Hotel „Novapark“ in Gösting statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

3. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten 7 Einwendungen und 1 Stellungnahme (Energie Graz GmbH und Stromnetz Graz GmbH) im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1: Holding Graz Wasserwirtschaft

Hinweis, dass in der Wiener Straße und der Ibererstraße bei starkem Regen Überstau aus dem Kanalnetz und der Straßenentwässerung auftritt. Empfehlen einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Einwendungsbehandlung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Einwendung 2: Eigentümer der Liegenschaft Wiener Straße 249

Ersuchen um die Möglichkeit der Errichtung eines zusätzlichen, um 2,00 m zurückgesetzten Penthouse-Geschosses beim Baukörper entlang der Ibererstraße, um eine etwas freiere Gestaltung der zukünftigen Bebauung zu ermöglichen (bei Einhaltung der maximalen Bebauungsdichte).

Einwendungsbehandlung:

Eine derartige Änderung konnte nach Prüfung in das Planwerk eingearbeitet werden.

Einwendung 3: Amt der Stmk LReg – Wasserwirtschaftliche Planung

Es muss sichergestellt sein, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die anfallenden Abwässer aufzunehmen.

Einwendungsbehandlung:

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

„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 4: Abteilung Grünraum und Gewässer - Hochwasser

- 1. Bereiche der gegenständlichen Liegenschaften liegen zumindest teilweise im HQ 30 und HQ 100 Abflussbereich des Thaler Baches - Kompensationsmaßnahmen und hydraulische Untersuchungen erforderlich.*
- 2. Für neue Objekte oder Geländeänderungen ist die Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung erforderlich.*
- 3. Ohne das Thema Hochwasserschutz können keine sinnvollen Rahmenbedingungen für die zukünftige Bebauung erarbeitet werden und es wird vorerst Einspruch gegen den Bebauungsplan erhoben.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Die teilweise Lage der Liegenschaften im Hochwasser-Abflussbereich des Thaler Baches wird im Erläuterungsbericht ergänzt und auf die Problematik hingewiesen.

Ad 2.) In der Verordnung wird aufgenommen, dass für neue Objekte oder Geländeänderungen im Hochwasserbereich des Thaler Baches die Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung erforderlich ist.

Ad 3.) Zur Bebauung ist generell festzuhalten, dass entlang der stark befahrenen Wiener Straße schon im Bestand die geschlossene Bebauung (mit Baulücken) gegeben ist. Diese Art der Bebauung ist natürlich weiterzuführen und es ist städtebauliches Ziel, dass die Baulücken geschlossen werden können. Dies ist entscheidend für einen Schallschutz der dahinterliegenden Bereiche. Infolge der hohen Bebauungsdichte im Gebiet (Stadtentwicklungskonzept: „Stadtzentums“-Lage) ergibt sich eine zweite Bebauungsreihe im Westen. Dies ermöglicht die Ausnutzung des Baulandes gemäß Flächenwidmungsplan. Diese „zweite“ Bebauungsreihe ergibt sich aus logischen Gründen (Abstände, Gebäudehöhen, Bauplatzgrößen) und wird immer das städtebauliche Muster einer Bebauung in diesem Gebietsbereich darstellen. Eine andere Art von Bebauung ist bei Ausbildung der vorhandenen Bebauungsdichte nicht sinnvoll möglich. Daher sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen klar gegeben. Es muss daher in den jeweiligen Bauverfahren (es ist ja vorerst nur ein konkreter Bauwunsch vorhanden; Liegenschaft Wiener Straße 237) das Thema „Hochwasser-Thaler Bach“ behandelt werden. Zuletzt wird festgehalten, dass die nördlichen Liegenschaften Wiener Straße 247 und 249 nur äußerst gering vom Hochwasser betroffen sind.

Einwendung 5: Abteilung Grünraum und Gewässer

1. Bitte ergänzen: pro 250 m² unbebauter Bauplatz ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 zu pflanzen – jeder vierte Baum ein großkroniger Baum.
2. Mindestens 10 % der unbebauten Hofflächen dürfen nicht unterbaut werden.
3. Bitte ergänzen: für Baumpflanzungen ist die Vegetationsschicht zumindest punktuell auf 1,0 m bzw. 1,5 m zu erhöhen.
4. Freiraumplaner beizuziehen, wenn mehr als die Hälfte unterbaut wird.
5. Dachbegrünung: Flachdächer und geneigte Dächer bis 10 Grad ab einer Größe von 50 m²; Vegetationsschicht mindestens 8 cm.
6. Kinderspielflächen: gemäß Baugesetz
7. Plan: im westlichen Böschungsbereich zumindest 3 großkronige Bäume 1. oder 2. Ordnung darstellen.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Dies ist bereits im Plan so dargestellt; es werden jedoch im Sinne der Einwendung im Plan die „kleinkronigen“ Bäume überwiegend durch „mittelkronige“ ersetzt.

Ad 2.) Das ist schon gemäß § 26 Abs 22 des Stadtentwicklungskonzeptes idGF. so gefordert und muss nicht extra festgelegt werden.

Ad 3.) Dies wird in die Verordnung aufgenommen.

Ad 4.) Aus rechtlichen Gründen kann dies nicht gefordert werden.

Ad 5.) Dies ist in der Verordnung schon ähnlich festgelegt.

Ad 6.) Kinderspielflächen sind in den nachfolgenden jeweiligen Bauverfahren zu prüfen und dies ist gesetzlich so vorgesehen.

Ad 7.) Dies wird im Sinne der Einwendung so durchgeführt.

Einwendung 6: Holding Graz Abfallwirtschaft

Es sind im Bebauungsplan derzeit keine Flächen für Abfallsammelbehälter vorgesehen.

Einwendungsbehandlung:

Das Projekt ist derzeit im Bebauungsplan-Verfahren, für die Bebauungen auf den einzelnen Bauplätzen sind jeweils konkrete Bauverfahren nachgeschaltet. Dort werden die Fragen der Flächen für die Abfallentsorgung und für die Abfuhr behandelt werden. Aufzuzeigen ist zudem, dass die Liegenschaften großteils bereits im Bestand bebaut sind und eine Abfallentsorgung daher schon im Bestand erfolgt.

Einwendung 7: Straßenamt

- 1.) *Verkehrsaufkommen im Vergleich zum Bestand wird vergrößert. Für die dargestellten Zufahrten ist bei der zuständigen Straßenverwaltung um eine Zufahrtsgenehmigung anzusuchen. Eventuell ist ein Rechtsabbiegestreifen erforderlich.*
- 2.) *Errichtung von schallabschirmenden Toren bei den Zufahrten ist abzulehnen, da die Warteposition für die Einfahrt in die Tiefgarage abseits des fließenden Verkehrs auf Privatgrund vorzusehen ist – die Warteposition ist derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigen.*
- 3.) *Es sind die erforderlichen Sichten für die Ausfahrt aus den Tiefgaragen in die Wiener Straße vorzusehen.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Im Vorfeld wurde das auch mit der Vertreterin des Landes (Frau Dr. Autengruber) so besprochen und daraufhin wurden u.a. die Tiefgaragenzufahrten der Liegenschaften 247 und 249 räumlich zusammengelegt. Bei einer zukünftigen Bebauung ist im jeweiligen konkreten Bauverfahren um eine Zufahrtsgenehmigung anzusuchen (siehe § 7 Abs 5 der Verordnung zum Bebauungsplan) und gegebenenfalls ein Rechtsabbiegestreifen anzuordnen.

Ad 2.) Die Forderung nach schallabschirmenden Toren ist aus Gründen des Schallschutzes der Hofbereiche an der stark befahrenen Wiener Straße notwendig. Das Tor kann jedoch auch in der Tiefe der Zufahrt angeordnet werden, so dass sich vor dem Tor eine Warteposition ergibt. Die genaue Ausbildung ist im Bauverfahren zu prüfen.

Ad 3.) Dies ist in den nachgeordneten Bauverfahren zu prüfen.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigungen und den Vorbringen bei der Bürgerinformationsveranstaltung wurde der Bebauungsplan-Entwurf u.a. in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind **fett** dargestellt; Erläuterungen dazu sind *kursiv* geschrieben):

- Verordnung § 2 (1) Bauungsweise:
geschlossene Bebauung **bzw. auf der Liegenschaft Wiener Straße 249 gekuppelte Bebauung**
(Anm.: Klarstellung der Bauungsweise auf der Liegenschaft Wiener Straße 249).

- Verordnung § 4 (5) Wasserrecht:
Für neue Objekte oder Geländeänderungen im Hochwasserbereich des Thalerbaches ist die Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung erforderlich
(Anm.: Dies entspricht der Einwendung der Abteilung für Grünraum und Gewässer).
- Verordnung § 8 (5) Pkw-Abstellplätze:
 Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. **Für Baumpflanzungen ist die Vegetationsschicht zumindest punktuell auf 1,0 m bzw. 1,5 m zu erhöhen.**
(Anm.: Dies entspricht der Einwendung der Abteilung für Grünraum und Gewässer).
- Planwerk:
 - Die Baugrenzlinien bei der Liegenschaft Wiener Straße 249 entlang der Ibererstraße wurden geringfügig um ein zurückspringendes Penthouse-Geschoß erweitert
(Anm.: Dies entspricht einer Einwendung).
 - Die Baumpflanzungen wurden oftmals von „kleinkronig“ auf „mittelkronig“ geändert
(Anm.: Dies folgt einer Einwendung der Abteilung für Grünraum und Gewässer).
- Erläuterungsbericht:
 Die Thematik des Hochwassers des Thalerbaches wurde in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Diese Änderungen sind teilweise geringfügig und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

5. 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 idgF. und zum 4.0 Flächenwidmungsplan 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 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs 3 Stmk ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 13.09.0 Bebauungsplan „Wiener Straße/Ibererstraße Süd“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

DI Peter Wipfler

(elektr. unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

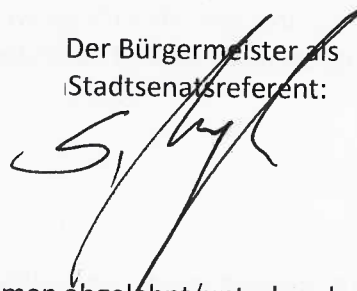
(elektr. unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektr. unterschrieben)

Der Bürgermeister als
Stadtsenatsreferent:

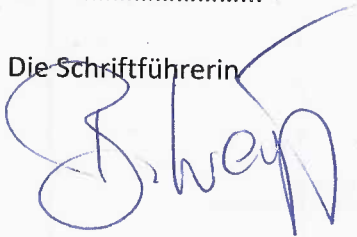


Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

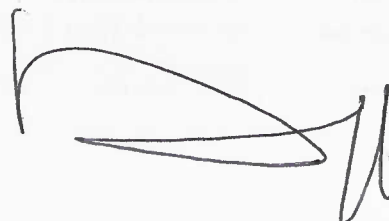
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....5.6.2019.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit vonGemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 6.6.2019

Der/die Schriftführerin:




Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:


- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: Mai 2017
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.


Bezirksrat

Dem Bezirksrat Gösting wurde am 21.03.2018 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 13.09.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Wipfler Peter
	Zertifikat	CN=Wipfler Peter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-05-20T08:51:25+02:00
	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	2019-05-20T13:32:43+02:00
	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	2019-05-20T15:55:44+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14-015686/2017

13.09.0 Bebauungsplan „Wiener Straße/Ibererstraße Süd“

XIII. Bez., KG Gösting

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 06.06.2019 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 13.09.0 Bebauungsplan „Wiener Straße/Ibererstraße Süd“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 117/2017, in Verbindung mit §§ 8, 11 und 89 Abs 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.F. LGBl. 63/2018 und § 3 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, ABSTÄNDE

- (1) geschlossene Bebauung bzw. auf der Liegenschaft Wiener Straße 249 gekuppelte Bebauung
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der „Bauplatz A“ umfasst das Grundstück 414/5 der KG Gösting mit einer Gesamtnettofläche von 2.422 m².
- (2) Für die Bauplätze im Gebiet gilt: die Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan ist einzuhalten.

§ 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN, MINDESTBEBAUUNG, WASSERRECHT

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, Trafogebäude und dgl.
- (3) Bei Neubebauungen ist jedenfalls die Bauflucht entlang der Wiener Straße zu schließen (geschlossene Bebauung).
- (4) Entlang der Wiener Straße ist die Bebauung mindestens 2-geschossig auszubilden.

- (5) Für neue Objekte oder Geländeänderungen im Hochwasserbereich des Thaler Baches ist die Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung erforderlich.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschosse, die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhen) und Gesamthöhen (Firsthöhen) und die Dachformen eingetragen.
- (2) Höhenbezug ist das Gehsteigniveau in der Mitte der Straßenfassaden der jeweiligen Gebäude.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad sind zumindest extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z. B. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Für extensiv begrünte Flachdächer ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen.
- (6) Dachneigungen sind mit maximal 40 Grad begrenzt.
- (7) Die Penthouse-Rücksprünge sind laut Eintragung im Plan mit mindestens 2,00 m durchzuführen.
- (8) Dächer über den Penthouse-Rücksprüngen sind nur als Glasdächer bis maximal 1,50 m Breite zulässig.
- (9) Dachterrassen über den 6-geschossigen Gebäudeteilen sind nicht zulässig.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige, schalloffene Laubengänge sind nicht zulässig. Über die Baufluchtlinie entlang der Wiener Straße und die Baugrenzlinie entlang der Ibererstraße hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig. Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (2) Balkone in der Höhe der Dachtraufe und darüber sind bei Gebäuden mit Satteldächern nicht zulässig.
- (3) Die maximale Tiefe der Balkone beträgt 2,20 m.
- (4) Die Zufahrten und Zugänge zur Wiener Straße sind durch schallabschirmende Tore und Türen zu schließen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN

- (1) Auf Bauplätzen über 800 m² sind für Neubauten Tiefgaragen herzustellen.
- (2) Oberirdische Kfz-Stellplätze in den Innenhöfen sind bei Neubauten nicht zulässig.
- (3) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche bzw. je 50 m² angefangene Büro- und Geschäftsnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz witterungsgeschützt herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher frei zugänglich auszuführen.

- (4) Die Zufahrten zu den Liegenschaften Wiener Straße 247, 249 und 249a sind im Bereich der gemeinsamen Grundgrenze zu bündeln (bestehende Zufahrt).
- (5) Bei maßgeblichen Nutzungsänderungen ist für die Zufahrten das Einverständnis des Straßenerhalters im Bauverfahren einzuholen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (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. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2,00 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (4) Für hochstämmige und mittelkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.

PKW-Abstellflächen

- (5) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Für Baumpflanzungen ist die Vegetationsschicht zumindest punktuell auf 1,0 m bzw. 1,5 m zu erhöhen.

Geländeveränderungen

- (6) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen dauerhaft zu begrünen.
- (7) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen (Steinschlichtungen) sind nicht zulässig.

Sonstiges

- (8) Etwaig notwendige Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE AUSSERHALB DER BAUGRENZLINIEN

Bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind nur Instandhaltungsmaßnahmen zulässig.

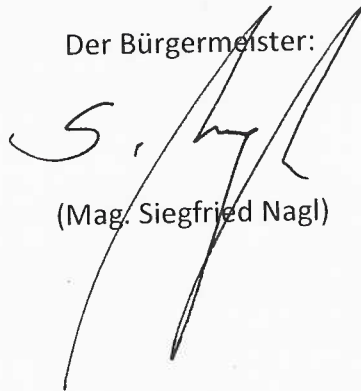
§ 10 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen und Werbeflächen auf den Gebäuden sind nur im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß zulässig.
- (3) Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig - ausgenommen etwaige Lärmschutzwände.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 20.06.2019 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Nagl', written over a large, light-colored scribble or mark.

(Mag. Siegfried Nagl)

A 14-015686/2017

Bearbeiter: DI Wipfler

**13.09.0 Bebauungsplan
„Wiener Straße/Ibererstraße Süd“**

XIII. Bez., KG Gösting

Graz, am 06.06.2019

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der Haring Group Bauträger GmbH, Doningasse 12, 1220 Wien, - unter Beibringung eines Bebauungsentwurfes der Architektin DI Gojic (GS architects Ziviltechniker-Gesellschaft mbH; 8010 Graz) - als Eigentümerin der Liegenschaft Wiener Straße 237 (Grundstück Nr. 414/5 der KG Gösting) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Baufläche für eine Wohnbebauung genutzt werden soll und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des für die Bebauung vorgesehenen Areals der Fa. Haring („Bauplatz A“) beträgt 2.422 m² netto.

Gemäß dem Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt der Bauplatz in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für den Straßenabschnitt der Wiener Straße von der Liegenschaft Wiener Straße 219 im Süden bis zur Ibererstraße im Norden, welcher laut Planwerk eine Gesamtgröße von ca. 14.143 m² aufweist, der Bebauungsplan erstellt.

Der Bereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Stadtzentrum“ (südlicher Teil) bzw. als „Überlagerung Industrie, Gewerbe / Zentrum“ (nördliche Liegenschaft) festgelegt.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Lage im Stadtzentrum“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 29.03.2018 bis zum 24.05.2018 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt. Es fand auch eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan am 23.04.2018 im Hotel „Novapark“ in Gösting statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Während der Anhörungsfrist langten 7 Einwendungen und 1 Stellungnahme (Energie Graz GmbH und Stromnetz Graz GmbH) im Stadtplanungsamt ein.

3. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigungen und den Vorbringen bei der Bürgerinformationsveranstaltung wurde der Bebauungsplan-Entwurf u.a. in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind **fett** dargestellt; Erläuterungen dazu sind *kursiv* geschrieben):

- Verordnung § 2 (1) Bauungsweise:
geschlossene Bebauung **bzw. auf der Liegenschaft Wiener Straße 249 gekuppelte Bebauung**
(Anm.: *Klarstellung der Bauungsweise auf der Liegenschaft Wiener Straße 249*).
- Verordnung § 4 (5) Wasserrecht:
Für neue Objekte oder Geländeänderungen im Hochwasserbereich des Thalerbaches ist die Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung erforderlich
(Anm.: *Dies entspricht der Einwendung der Abteilung für Grünraum und Gewässer*).
- Verordnung § 8 (5) Pkw-Abstellplätze:
Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. **Für Baumpflanzungen ist die Vegetationsschicht zumindest punktuell auf 1,0 m bzw. 1,5 m zu erhöhen.**
(Anm.: *Dies entspricht der Einwendung der Abteilung für Grünraum und Gewässer*).
- Planwerk:
 - Die Baugrenzen bei der Liegenschaft Wiener Straße 249 entlang der Ibererstraße wurden geringfügig um ein zurückspringendes Penthouse-Geschoß erweitert
(Anm.: *Dies entspricht einer Einwendung*).

- Die Baumpflanzungen wurden oftmals von „kleinkronig“ auf „mittelkronig“ geändert
(Anm.: Dies folgt einer Einwendung der Abteilung für Grünraum und Gewässer).
- Erläuterungsbericht:
Die Thematik des Hochwassers des Thalerbaches wurde in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Diese Änderungen sind teilweise geringfügig und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

4. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idGF. ist im Gebietsbereich die Ausweisung „Stadtzentrum“ bzw. „Überlagerung Industrie, Gewerbe / Stadtzentrum“ (nördliche Liegenschaft) festgelegt.

- Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

Der Bauplatz liegt in der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.

Öffentlicher Verkehr (Deckplan 3):

Entlang der Wiener Straße verkehren die städtischen Buslinien 40 (Jakominiplatz – Gösting) und 52 (Hauptbahnhof – Ziegelstraße).

Die mittleren Entfernungen zu den nächsten ÖV-Haltestellen „Josef-Pock-Straße“ und „HTL-Bulme“ betragen ca. 150 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie I (= innerstädtische Bedienqualität).

- 4.0 Flächenwidmungsplan:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan idGF. ist dieser Bereich als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen.

- Deckplan 1 (Baulandzonierung):

Es ist durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

- Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung):

Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.

- Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche):

Der ca. 400 m im Norden entfernte Thaler Bach zeigt mit seinem Hochwasser (HQ 30 und HQ 100) Auswirkungen ab der Liegenschaft Wiener Straße 243 nach Süden. Laut

einer Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer sind daher für neue Gebäude und für Geländeänderungen im Hochwasser-Bereich jeweils wasserrechtliche Bewilligungen erforderlich.

- Karte 1 (Abwasserentsorgung): im kommunalen Entsorgungsbereich
 - Kommunales Energiekonzept:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet
 - Räumliches Leitbild:
Bereichstypenplan: Straßenrandbebauung
Teilraumabgrenzungen: Teilraum 14, Mühlgang Nord - Kalvarienberg
- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten von Graz im Bezirk Gösting.

Die Haupteinschließung des weiteren Gebietsbereiches ist die Wiener Straße. Den näheren Gebietsbereich erschließen die Ibererstraße im Norden und die Josef-Pock-Straße im Westen.

Der Gebietsbereich wird durch die Nahlage zu den oben angeführten Straßen und die Nahlage zur Bahntrasse im Westen (gegenüber der Josef-Pock-Straße) bestimmt.

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

Im Norden gegenüber der Ibererstraße: 3- und 4-geschossige Bürohaus-Bebauung

Im Osten gegenüber der Wiener Straße: teils straßenbegleitende, gründerzeitliche Wohnbebauung, 3-geschossig bis 4-geschossig mit Satteldach (hohe Altbaugeschosse), teils große Flächen für Autohandel (teilweise unbebaut).

Im Südwesten entlang der Josef-Pock-Straße: bis 4- und 5-geschossige, straßenbegleitende Bebauung (hohe Altbaugeschosse und Satteldächer); Bauten aus älterer Zeit und jüngerer Zeit

- Baubestand im Planungsgebiet (von Süden nach Norden):

- Liegenschaft Wiener Straße 219: Eigentümer ist eine Stiftung
Grundstück Nr. .354; Gesamtfläche 175 m²; bebaut mit einem 4-geschossigen Althaus; Satteldachdach; geschlossene Bebauung

- Liegenschaft Wiener Straße 221: 5 Eigentümer
Grundstück Nr. .353; Gesamtfläche 224 m²; bebaut mit einem 3-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse); Satteldach; geschlossene Bebauung
- Liegenschaft Wiener Straße 223: ca. 20 Eigentümer
Grundstücke Nr. .258/1 und 1081; Gesamtfläche 499 m²; bebaut mit einem 4-geschossigen Wohnhaus mit Sockel; flachgeneigtes Satteldach; gekuppelt nach Süden; Brandwand nach Norden
- Liegenschaft Wiener Straße 227: privater Eigentümer
Grundstück Nr. .253; Gesamtfläche 588 m²; bebaut mit einem 2-geschossigen Althaus; Satteldach; gekuppelt nach Norden; im Erdgeschoß Geschäftsnutzung
- Liegenschaft Wiener Straße 229: ca. 11 Eigentümer
Grundstück Nr. .254/1; Gesamtfläche 298 m²; bebaut mit einem 5-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit ausgebautem Satteldach mit Gaupen; gekuppelt nach Süden; im Erdgeschoß Geschäftsnutzung; Brandwand nach Norden
- Liegenschaften Wiener Straße 231 und 233: ein privater Eigentümer
Grundstücke Nr. .254/2, 418/7 und .241/1; Gesamtfläche 942 m²; bebaut mit einem 1-geschossigen Althaus (hohes Altbaugeschoß) mit hohem Sockel an der Straße; Satteldach; gekuppelt nach Norden; 2-geschossiger Hoftrakt
- Liegenschaft Wiener Straße 235 und 235a: ein privater Eigentümer
Grundstücke Nr. .259 und .1063; Gesamtfläche 1.140 m²; bebaut mit einem 3-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) an der Straße; ausgebautes Satteldach mit Gaupen; gekuppelt nach Norden; 1- bis 2-geschossiger Hoftrakt
- Liegenschaft Wiener Straße 241: privater Eigentümer
Grundstück Nr. .306; Gesamtfläche 1.190 m²; bebaut mit einem 3-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse); Satteldach; gekuppelt nach Süden; im Erdgeschoß Geschäftsnutzung; großflächiger Bauteil in Hoflage
- Liegenschaft Wiener Straße 243: privater Eigentümer
Grundstücke Nr. .294 und 414/3; Gesamtfläche 1.175 m²; bebaut mit einem 3-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse); Satteldach; gekuppelt nach Norden; Geschäftsnutzung im Erdgeschoß; Brandwand im Norden
- Liegenschaft Wiener Straße 247: Eigentümer ist eine GmbH
Grundstücke Nr. 411/2 und 411/1; Gesamtfläche 2.525 m²; bebaut mit einer ehemaligen Tankstelle (1-geschossig) und diversen Flugdächern
- Liegenschaft Wiener Straße 249 und 249a: private Eigentümer
Grundstücke Nr. .164 und 1078; Gesamtfläche 2.527 m²; bebaut mit einem 2-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit Walmdach an der Wiener Straße und neueren Geschäfts- und Bürobauteilen (2-geschossig) entlang der Ibererstraße; 2-geschossiger Werkstattteil im Inneren des Bauplatzes; die Liegenschaft beinhaltet einen Geschäftsbetrieb für Motorräder

- Baubestand am Bauplatz der Antragstellerin (= Liegenschaft Wiener Straße 237 und 239):

Am Areal der Antragstellerin befindet sich ein älteres, 3-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach (Gebäude Wiener Straße 237 – hohe Altbaugeschosse). In Hoflage befindet sich ein desolates, 1-geschossiges Gebäude mit Walmdach (Wiener Straße 239).

- Ausmaß der Grundstücke der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Das Areal der Antragstellerin „Bauplatz A“ besteht aus dem Grundstück 414/5 der KG Gösting mit einer Gesamtnettofläche laut Grundbuch von 2.422 m².

- Umwelteinflüsse:

Sehr starke Immissionen durch den Verkehr sind im Osten entlang der Wiener Straße gegeben. Wo eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung existiert, werden diese Immissionen zum Innenbereich abgeschirmt. Die Bahntrasse im Westen liegt erhöht und schon weiter entfernt. Der davon ausgehende Lärm ist weniger störend.

Teilbereiche des Planungsgebietes liegen im Hochwasser-Bereich des ca. 400 m entfernten Thaler Baches (im Übrigen liegt ein großer Teil von Gösting im Hochwasser-Bereich des Thaler Baches).

Seitens der Holding Graz – Wasserwirtschaft „wird darauf hingewiesen, dass in der Wiener Straße und der Ibererstraße erfahrungsgemäß bei starkem Regen Überstau aus dem Kanalnetz und der Straßenentwässerung auftritt“.

- Klimaanalyse:

Lage in einem Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind.
Planerische Empfehlungen: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen

- Topographie

Das Planungsgebiet ist annähernd eben. Im Westen steigt das Gelände auf den westlich gelegenen Nachbarliegenschaften dann steil um ca. 6,00 bis 8,00 m an.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist in mittlerer Entfernung an der Wiener Straße mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen.

In weiterer Entfernung befinden sich die Volksschule Gösting und die Fröbelschule.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an zwei Straßenzügen:

- Wiener Straße im Osten – hier sind richtungsgebundene Zufahrten zu den bestehenden Liegenschaften gegeben.
- Ibererstraße im Norden – hier ist eine Zufahrt auf die nördliche Liegenschaft möglich.

Öffentlicher Verkehr:

- Entlang der Wiener Straße verkehren die städtischen Buslinien 40 (Jakominiplatz – Gösting) und 52 (Hauptbahnhof – Ziegelstraße).

Die mittleren Entfernungen zu den nächsten ÖV-Haltestellen „Josef-Pock-Straße“ und „HTL-Bulme“ betragen ca. 150 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie I (= innerstädtische Bedienqualität).

- 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 entlang der Wiener Straße und der Ibererstraße.

Die Oberflächenwässer sind durch ein Entsorgungssystem (Versickerung, Retention) abzuleiten. Die Ausbildung der Mehrzahl der neuen Dächer als extensive Gründächer erleichtert die Entsorgung der Dachwässer.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Das Areal der Antragstellerin „Bauplatz A“ umfasst das Grundstück 414/5 der KG Gösting mit einer Gesamtnettofläche von 2.422 m².

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung gemäß der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungskategorie „Kerngebiet - Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von insgesamt maximal 2,5.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde das Gestaltungskonzept der Architektin geprüft und weiterentwickelt.

Neben dem Bebauungsplan ist die Planung auch vom Gestaltungsbeirat der Stadt Graz zu begutachten, wenn die neugewonnene Bruttogeschoßfläche mehr als 2000 m² beträgt.

Im Bebauungsplan wird die Verteilung der Baumassen durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt.

Es zeigt sich am Bauplatz der Antragstellerin eine geschlossene Bebauung an der Wiener Straße (5-geschossig plus Dachgeschoß (Satteldach)) und eine langgestreckte Bauführung im Innenbereich (4-geschossig plus Penthouse-Geschoß).

Die Bruttogeschoßfläche ermöglicht ca. 60 Wohnungen (abhängig von der Größe der einzelnen Wohnungen). Infolge der Lage im Hochwasser-Bereich des Thaler Baches ist für neue Gebäude und Geländeänderungen eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen in ortstypischer Weise in geschlossener, straßennaher Bebauung entlang der Wiener Straße und der Ibererstraße festgelegt. Zudem ist eine langgestreckte Bauführung in zweiter Reihe in der inneren Zone (im Westen) teilweise zulässig.

Eine städtebauliche Analyse der Bebauung in dem Gebiet unter Bezug auf die Bauplatzgrößen zeigt, dass entlang der Wiener Straße 3- und 4-geschossige Gründerzeitgebäude (mit hohen Altbaugeschossen) maßstabsbildend sind. Etwaige Laubengänge an den Straßenfassaden schließt das Orts- und Straßenbild aus.

Zudem sind im Regelfall Satteldächer (Dachkörper) gegeben. Es werden daher im Bebauungsplan bei den kleinen Bauplätzen im Süden die Höhen der Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 13,50 m und einer Firsthöhe von maximal 19,50 m, bei den größeren Bauplätzen mit einer Traufhöhe von maximal 16,50 m und einer Firsthöhe von maximal 22,50 m festgelegt.

Bei der nahezu unbebauten Liegenschaft Wiener Straße 247 kann eine vergleichbare Bebauung mit Flachdach (5-geschossig plus ein Penthouse-Geschoß) an der Wiener Straße erfolgen. Diese Höhe der Bebauung kann auch auf der nördlichen Liegenschaft Wiener Straße 249 angewandt werden. Eine winkelförmige Bebauung schließt sodann in der Ibererstraße an.

Generell können die Gebäude innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien und den zulässigen Höhen entwickelt werden. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist jedoch nicht zulässig. Aus städtebaulichen Gründen ist es auch notwendig, dass die Neubebauungen jedenfalls die Bauflucht entlang der Wiener Straße schließen und sie entlang der Wiener Straße mindestens 2-geschossig ausgebildet werden (geschlossene Bebauung aus Gründen des Ortsbildes und aus Gründen des Schallschutzes).

Letztendlich sind im Sinne des Bebauungsplanes bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien Sanierungsmaßnahmen, jedoch keine Zubauten außerhalb der Baugrenzlinien zulässig. Infolge der Lage im Hochwasser-Bereich des Thaler Baches ist bei einigen Liegenschaften für neue Gebäude und Geländeänderungen eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Für die Bebauung wird eine Tiefgarage hergestellt. Die Zufahrt erfolgt im Osten richtungsgebunden von der Wiener Straße. Es sind laut jetzigem Planungsstand ca. 44 Pkw-Abstellplätze geplant. Oberirdische Parkplätze im Inneren der Anlage sind nicht zulässig. Fahrradabstellplätze sind gemäß der Verordnung zum Bebauungsplan herzustellen.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Auf der Liegenschaft Wiener Straße 247 wird eine Tiefgarage zugelassen und bei Neubebauungen auf Bauplätzen von über 800 m² gefordert. Eine oberirdische Parkierung in den Hofzonen ist nicht möglich – ausgenommen Bestand.

Die Tiefgaragen sind gemäß dem Baugesetz zu planen, wobei eingeschossige Tiefgaragen den städtebaulichen Intentionen entsprechen. Die Zufahrten zu den Liegenschaften Wiener Straße 247, 249 und 249a sind im Bereich der gemeinsamen Grundgrenze zu bündeln (das ist im Bestand auch so gegeben) – dies ist eine Vorgabe des Landes aus verkehrstechnischen Gründen (Wiener Straße = Landesstraße mit sehr hohem Verkehr). In den Bauverfahren ist bezüglich der Zufahrten zudem das Einverständnis des Straßenerhalters einzuholen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Der Freibereich wird für Grünanlagen und für Kinderspielflächen genutzt. Bepflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen.

Die Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad bei der neuen Bebauung sind laut Planwerk zumindest extensiv zu begrünen. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas.

Etwas notwendige Lärmschutzwände sind beidseitig vollflächig zu begrünen.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern die von Bebauung frei zu haltenden Flächen ab. Bepflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen.

Somit können die Hofbereiche als Grünflächen ausgebildet bzw. erhalten bleiben. Eine offene Pkw-Parkierung ist nicht zulässig.

Die Flachdächer bei der neuen Bebauung sind laut Planwerk zumindest extensiv zu begrünen. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas.

8. ALLGEMEINES

- Der 13.09.0 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 Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

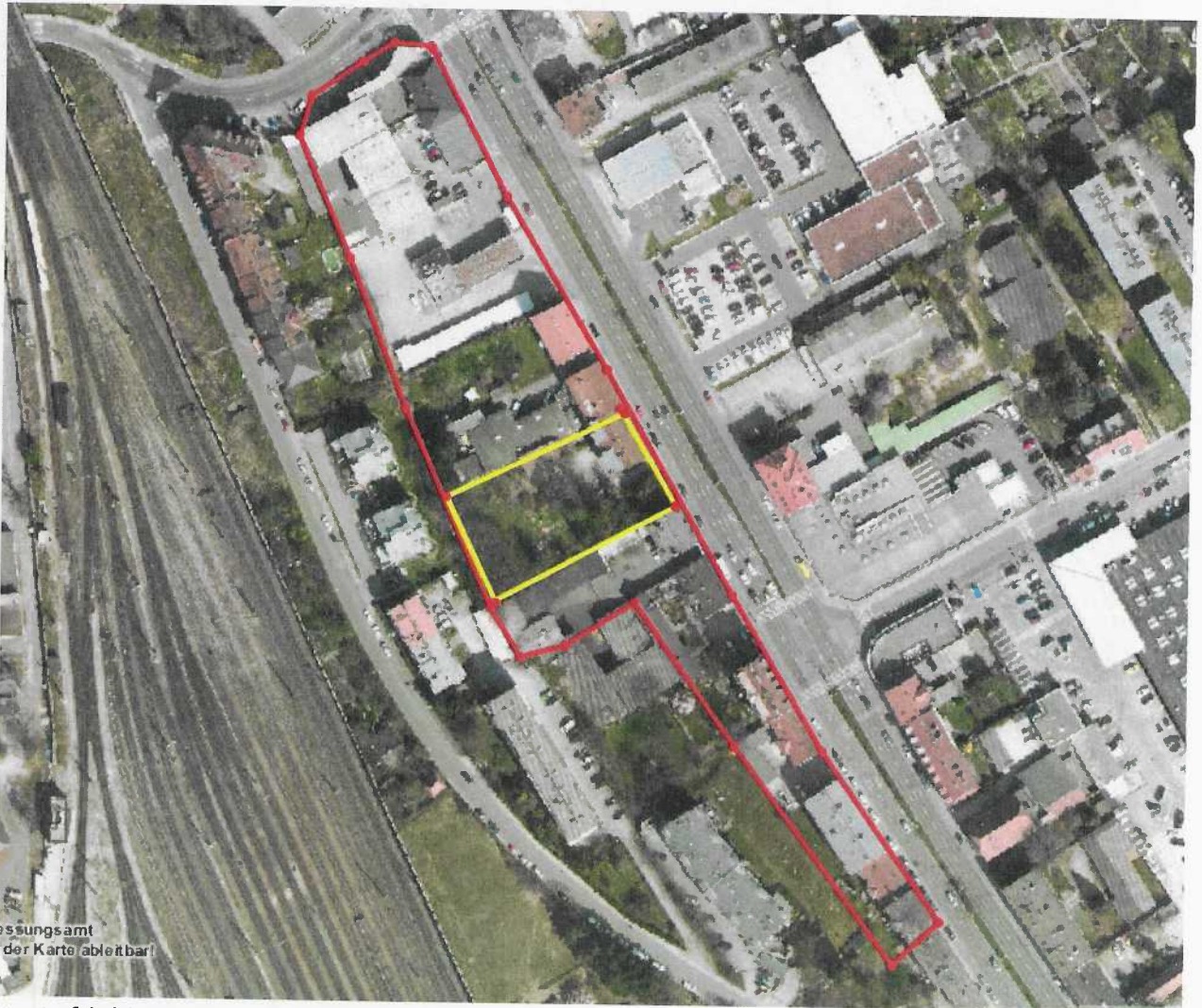
Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

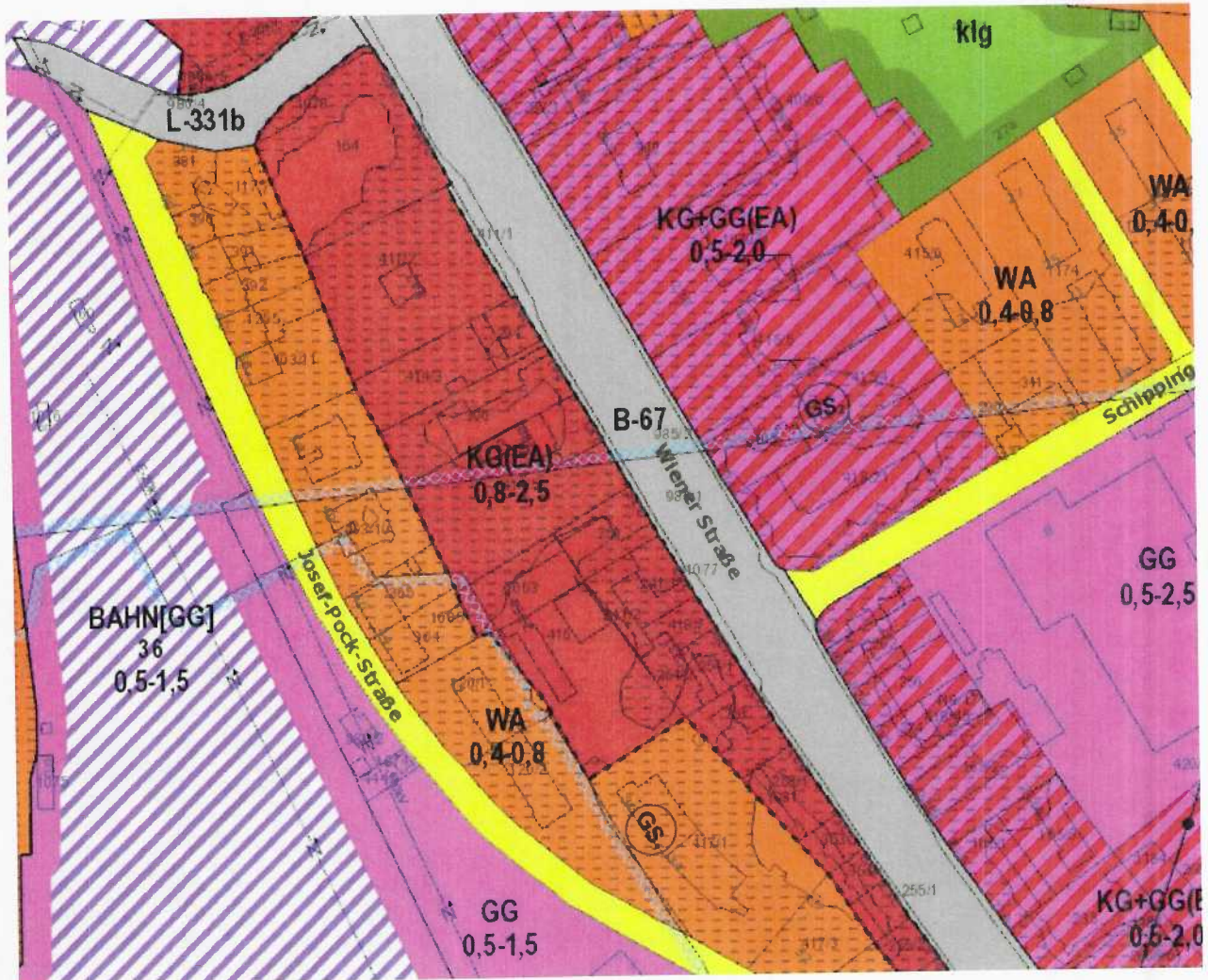
Dipl. Ing. Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

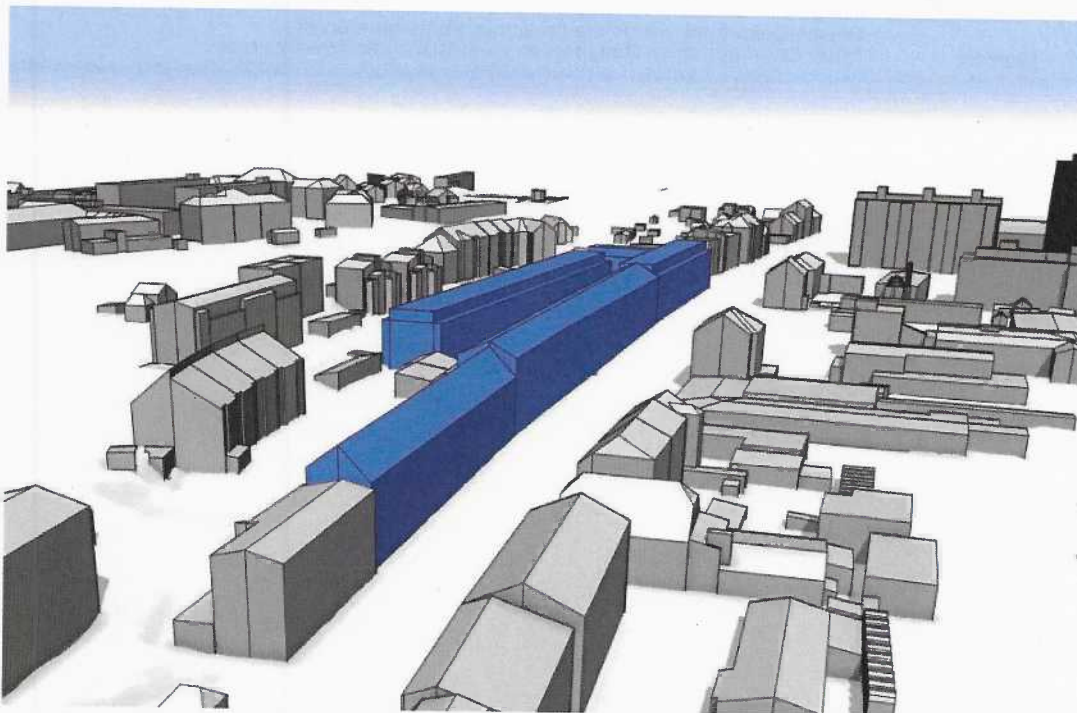
Beilagen:



- Luftbild: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrahmung bezeichnet das gesamte Planungsgebiet, die gelbe Umrahmung das Areal der Antragstellerin



- Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan



Mögliche Bebauung von Südosten aus gesehen.



Mögliche Bebauung von Nordwesten aus gesehen.



Signiert von	Inninger Bernhard
Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2019-05-20T13:32:45+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.