

### **12.23.0 Bebauungsplan**

„Stattegger Straße – VS Andritz Neu“

XII. Bez., KG Andritz

Bearbeiter:  
DI Markus Dröscher-Mentil

Graz, 13.02.2020

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Graz wächst kontinuierlich – bis ins Jahr 2030 sprechen die Bevölkerungsstatistiken des Landes Steiermark sowie der Stadt Graz von einem prognostizierten Zuwachs von rd. 50.000 Einwohner\*Innen im Vergleich zu 2015. Graz als wachsende Stadt benötigt daher auch eine wachsende infrastrukturelle Versorgung.

Das Grazer Investitionsprogramm für den Pflichtschulausbau (GRIPS) 2 bildet die notwendigen Maßnahmen für den Schulausbau zwischen 2017 und 2022 ab. Daraus ist ein Bedarf von 22 zusätzlichen ersten Klassen bzw. insgesamt 88 Volksschulklassen in der Stadt Graz ablesbar.

Der Fehlbedarf an Klassenräumen sowie GTS-Plätzen, Überbelegungen der bestehenden Schulen, die hohen Anmeldezahlen und die Bautätigkeiten im Raum Andritz und Gösting erfordern im Grazer Norden einen weiteren Schulstandort.

Dieser erforderliche Schulneubau einer Volksschule mit 16 – 20 Klassen inklusive Tagesbetreuung soll im vorliegenden Planungsbereich umgesetzt werden – hierfür wurde bereits ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt aus dem das Projekt der Hillinger Mayrhofer ZT GmbH als erstgereihtes Projekt hervorging.

Beim gegenständlichen Planungsgebiet handelt es sich um eine der wenigen un bebauten Flächen im Raum Andritz, die über die erforderliche Größe und Lage verfügen. Weiters war die rasche Verfügbarkeit der Fläche ein wesentliches Kriterium, da eine Fertigstellung des Schulbaus bis 2022 geplant ist.

Die erforderliche 4.02 Flächenwidmungsplan-Änderung für das betreffende Areal wurde in der Gemeinderatssitzung vom 06.06.2019 beschlossen, mit Bescheid des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung vom 12. Dezember 2019 genehmigt und im Amtsblatt vom 30.12.2019 veröffentlicht.

Gemäß 4.02 Flächenwidmungsplan ist der Bereich als „Aufschließungsgebiet (Nr. XII.26) Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.02 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Bereich erforderlich.

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

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Das Planungsgebiet weist eine Fläche von rd. 8.500 m<sup>2</sup> auf.

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 16.10.2019 über die beabsichtigte Auflage des 12.23.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30.10.2019.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 31.10.2019 bis zum 02.01.2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 25.11.2019 durchgeführt.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 12.23.0 Bebauungsplan „Stattegger Straße – VS Andritz Neu“ in folgenden Punkten geändert (Änderungen sind nachfolgend unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt):

### PLANDARSTELLUNG:

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der *Bebauungsplanung eine Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.*“ Im Bereich der gemeinsamen Zufahrt von der Stattegger Straße zum Aufschließungsgebiet und den nördlich angrenzenden Reitsport-Flächen wurde bereits im 4.02 Flächenwidmungsplan eine Verkehrsfläche definiert. Die Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches wurde daher im Hinblick auf die bereits erfolgte Festlegung der gemeinsamen Verkehrsfläche im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf korrigiert.

Zudem wurde die ursprünglich enthaltene Mindestgeschossanzahl für den östlichen Bereich der bebaubaren Flächen gestrichen um die Errichtung von eingeschossigen Gebäude(-teilen) als Übergang zur östlich angrenzenden Bebauung zu ermöglichen.

### VERORDNUNG:

#### § 3 BAUPLATZ, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Nettobauplatz wird mit einer Fläche von rd. 7.280 m<sup>2</sup> festgelegt.
- (2) Bebauungsgrad höchstens: 0,45
- (3) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 0,93 festgelegt.

#### § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen, Belichtungsaufbauten sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte ~~bis zu 1/3 der Dachflächen.~~
- (6) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° sind Haustechnikanlagen und Belichtungsaufbauten mindestens 2,00 m zurück zu versetzen. Haustechnikanlagen sind mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte, die von den Änderungen betroffenen Grundeigentümer innerhalb des Gültigkeitsbereiches wurden angehört.

### 3. Das Planungsgebiet

#### Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF (4.02 STEK seit 22.03.2018 rechtswirksam)  
Das Planungsgebiet ist als „Gewerbe- und Mischgebiet“ (§ 19 4.0 STEK) ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem  
Entwicklungsplan zum  
4.02  
Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert  
das Planungsgebiet.

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- **Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):**
  - Grundwasserschongebiet Nr. 1
  - Überflutungsbereich HQ 100
  - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- **Verkehr (Deckplan 3):**  
Lage außerhalb des 300 m – Einzugsbereiches (Luftlinie) der innerstädtischen öffentlichen Verkehrsmittel.

#### 1.0 Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK (Beschluss):

*Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ innerhalb des Teilraums Nr. 15:*

*Rahmen der Geschoszahl: max. 2G - 4G / im Übergang zu kleinteiligen Strukturen max. 2G - 3G (siehe Teilraum)*

*Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend*

*Begrünung, Einfriedungen, etc.: Einfriedungen max. 1,50-1,80 hoch und überwiegend blickdurchlässig*

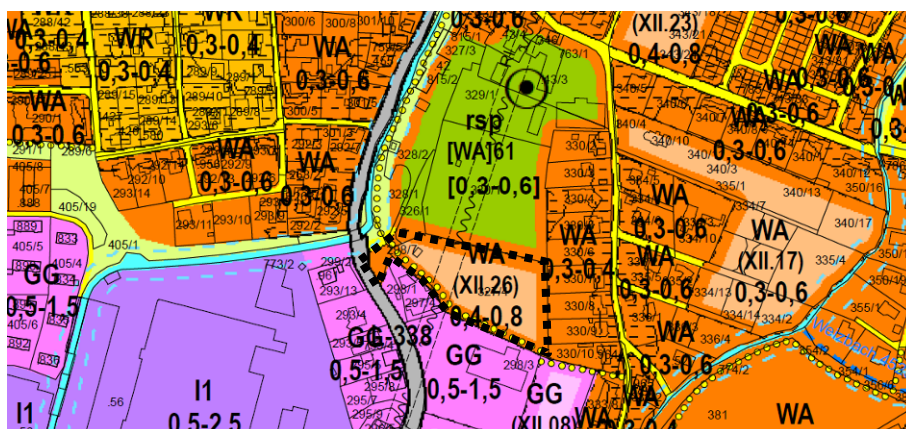
*Parkierungsformen: Tiefgarage im Neubaufall bzw. ins Gebäude integriert, (...) in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße, sofern mit Gebietscharakter und Topografie vereinbar. gem. § 9 RLB sind bei überwiegenden Nicht-Wohnnutzungen (...) offene Stellplätze nach Maßgabe der Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zulässig.*

*Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone.*

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:  
Der Bauplatz liegt außerhalb des Versorgungs- und Erweiterungsgebietes Fernwärme.

- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz idGF (4.02 FLÄWI seit 31.12.2019 rechtswirksam):

Gemäß 4.02 Flächenwidmungsplan ist die Fläche als „Aufschließungsgebiet (Nr. XII.26) Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen. Entlang der südwestlichen Grenze des Aufschließungsgebietes ist eine geplante Geh- und Radwegverbindung (in ungefährender Lage) zwischen Ursprungweg und Stattegger Straße eingetragen.



Auszug aus dem 4.02 Flächenwidmungsplan.

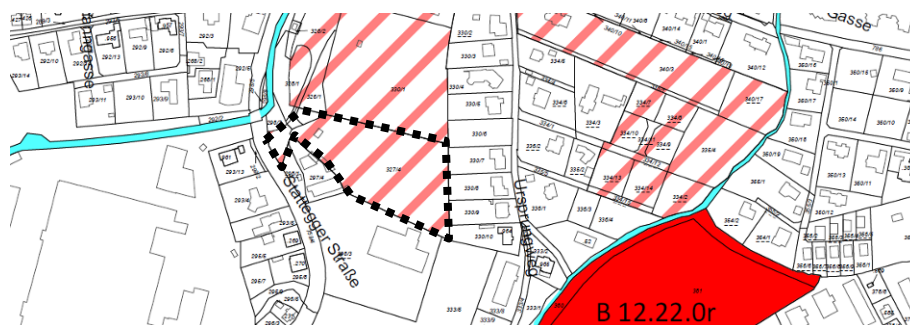
Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Für das Aufschließungsgebiet (Nr. XII.26) sind die nachstehenden Aufschließerfordernisse zu erfüllen:

1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
2. Anschluss an einen öffentlichen Verkehr mit städtischer Bedienqualität
3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
10. Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer
12. Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ 30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung)

#### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1): Bebauungsplan erforderlich.

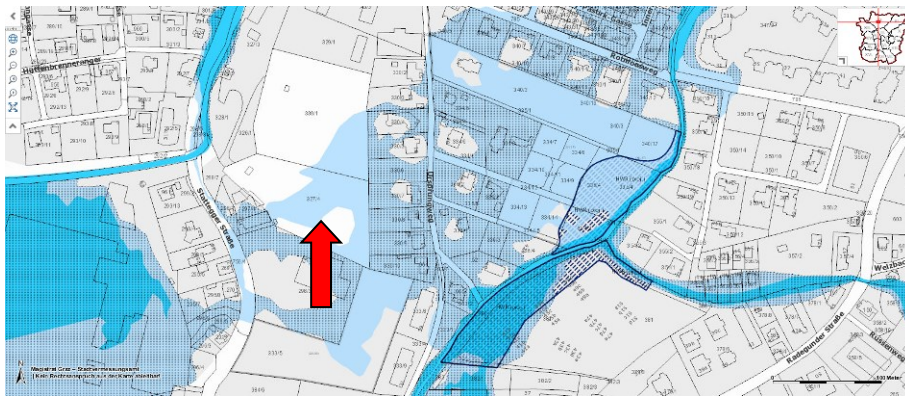


Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.02 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.



- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2):  
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 m<sup>2</sup> 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):  
Im Planungsbereich sind HQ 100-Überflutungsbereiche gegeben.

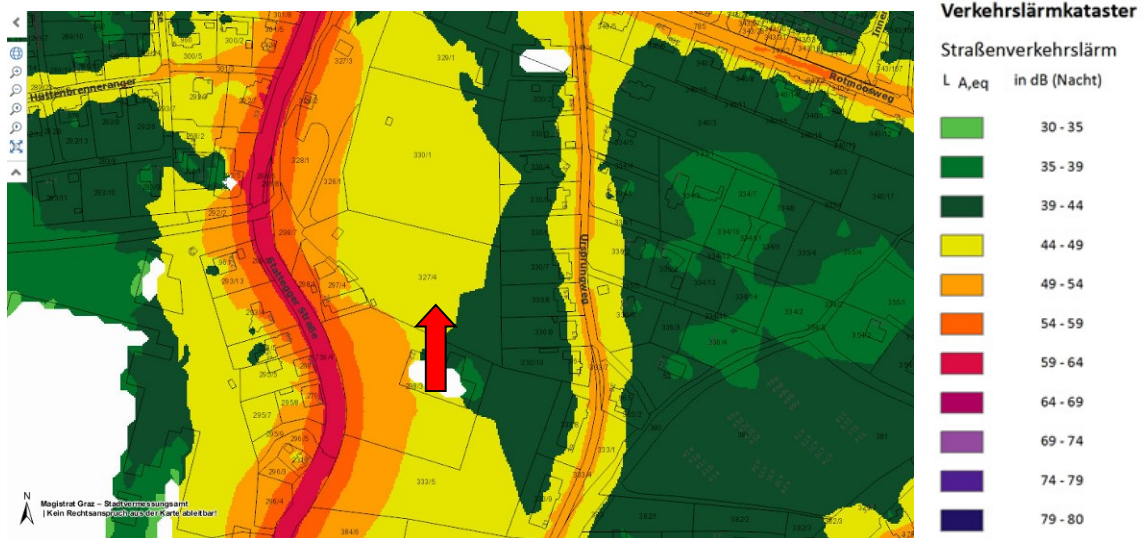


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Der rote Pfeil markiert das Planungsgebiet.

#### 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:



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der rote Pfeil markiert das Planungsgebiet.

- Stadtklimaanalyse  
Klimatopkarte: „Hangmulden und kleine Seitentäler“ (11) und „Seitentälwinde“.  
Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung beachten“ (5)

## **Situierung und Umgebung:**



Schrägaufnahme: Blick in nördliche Richtung. Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.  
© Stadt Graz – Stadtvermessung; Befliegung 2015 #301813 Left

Die Bebauungsstruktur im Gebietsbereich ist durch eine heterogene Bebauung mit kleineren (Wohn-)Gebäuden und größeren Baustrukturen mit gewerblicher bzw. industrieller Nutzung im Umfeld der bestehenden Grünflächen einer Reitsportanlage geprägt.

Das Planungsgebiet liegt an der östlichen Seite der Stattegger Straße, nördlich der ausgedehnten industrie- und Gewerbeflächen der Andritz AG. Im direkten Anschluss an das Planungsareal befinden sich ein Lebensmittelmarkt mit vorgelagerten PKW-Abstellflächen und ein Dachdeckerbetrieb.

Die für den Schulneubau vorgesehene Fläche ist derzeit un bebaut und bildet den südlichen Rand einer Freilandfläche, die als Reitsportanlage genutzt wird.

Im Zufahrtsbereich zum bestehenden Reitsportareal und zur künftigen Volksschule wird der Andritzbach überbrückt. Richtung Norden ist eine intensive Uferbegrünung entlang der östlichen Straßenseite der Stattegger Straße erkennbar.

Entlang der westlichen Straßenseite der Stattegger Straße und im östlichen Anschluss an den Planungsbereich ist ein Gebietsbereich mit kleinteiligen Bebauungsstrukturen in Form von Einfamilienhäusern gegeben. An der westlichen Straßenseite der Stattegger Straße sind weitere großflächige Gebäude auf dem ausgedehnten Betriebsareal der Andritz AG erkennbar.

- **Topographie**  
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben und als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt.
- **Umwelteinflüsse**  
Die Lärmkarten zum 4.0 Flächenwidmungsplan weisen vor allem entlang der Stattegger Straße einen Maximalwert bis zu 64 dB (L A,eq, Nacht) aus.



- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 – 1.000 m.

Nächstgelegene Schulen:

- innerhalb des Planungsgebietes soll die VS Andritz neu errichtet werden (der bestehende Schulstandort befindet sich in der Prochaskagasse ca. 500 m südlich des gegenständlichen Planungsbereiches.)
- VS/ NMS Graz Andritz/ Andritzer Reichsstraße 35c/ ca. 1.000 m Entfernung
- VS Graz-St. Veit/ St.-Weiter-Straße 76/ ca. 1.300 m Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

- WIKI Kindergarten Andritz AG/ Ursprungweg 31/ ca. 300 m Entfernung
- städtische(r) Kinderkrippe und Kindergarten Prochaskagasse 17 / ca. 700 m Entfernung

- **Erschließung/ Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Stattegger Straße.

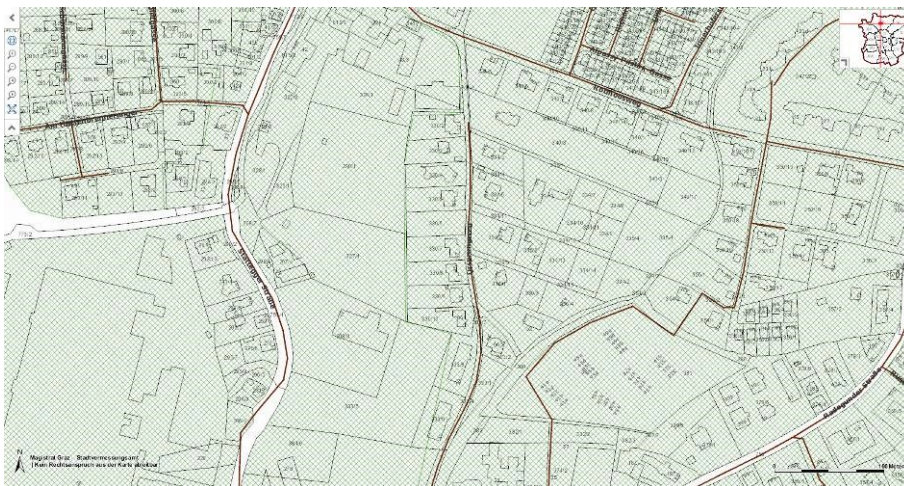
Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz innerhalb eines Radius von 300 m ist derzeit nicht gegeben (siehe Aufschließungserfordernis Nr. 2 im 4.02 FLÄWI).

Im Bereich des Ursprungweges verläuft die Hauptradroute 3 aus dem Bereich Stattegger Straße/ Scherweg Richtung Stadtzentrum; eine Anbindung an diese Radwegverbindung soll entlang der südlichen Grenze des Planungsbereiches (gem. 4.02 FLÄWI) umgesetzt werden.

- **Ver- und Entsorgung**

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

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in der Stattegger Straße.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (GAP – Gemeindeabwasserplan der Landeshauptstadt Graz).

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

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet außerhalb des Versorgungs- und Erweiterungsgebietes 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.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

#### 4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß Verordnung zum 4.02 Flächenwidmungsplan:

1. *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
2. *Anschluss an einen öffentlichen Verkehr mit städtischer Bedienqualität*
3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
6. *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
7. *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
10. *Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer*
12. *Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ 30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung)*

Zum Aufschließungserfordernis der Anbindung des Planungsgebietes an einen **öffentlichen Verkehr mit städtischer Bedienqualität** wurde die Erarbeitung von Maßnahmen in Form einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Hierfür wurden alle zur Erfüllung des Aufschließungserfordernisses notwendigen Organe einbezogen. Zur Bedienung des Schulstandortes werden im Zuge des Schulbauvorhabens zwei neue Haltestellen in der Stattegger Straße errichtet. Diese werden in Zukunft durch die Regionalbuslinie 240 sowie mit zusätzlichen Einschubbussen der Holding Graz zu Schulbeginn und Schulende bedient werden. Somit wird eine ausreichende ÖV-Bedienung für den Schulstandort mit Beginn des



Schulbetriebes gegeben sein. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der nachfolgenden Verfahren beizubringen.

Das Aufschließungserfordernis der **Lärmfreistellung** erfordert über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Im Hinblick auf die erforderliche Berücksichtigung der **Oberflächen- und Hangwässer sowie der Belange des Hochwasserschutzes** wurde bereits im Zuge der Umwidmung eine Stellungnahme der Hydroconsult GmbH verfasst. Gemäß vorliegendem Gutachten besteht „eine Möglichkeit zum Schutz einer künftigen Bebauung auf dem Grundstück 327/4 darin, die zuströmenden Wässer entlang der östlichen und nördlichen Grundgrenze in einer Mulde zu fassen und so Überflutungen im Baufeld zu verhindern.“ Es sind jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen erforderlich. Entsprechende hydrologische Nachweise sind im Zuge der nachfolgenden Verfahren beizubringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse können durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden:

Zum **Nachweis der ausreichend leistungsfähigen Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz** (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) wurde bereits im Zuge der Umwidmung eine verkehrstechnische Planung und ein verkehrstechnisches Gutachten der ZIS+P Verkehrsplanung erstellt. Hierbei wurden die gemeinsame Zufahrt zu den (im 4.02 Flächenwidmungsplan) festgelegten Aufschließungsgebieten, die Zufahrt zu den erforderlichen PKW-Abstellplätzen im Planungsgebiet, die Einbindung des geplanten Geh- und Radweges in die Stattegger Straße sowie die Errichtung von Bushaltestellen berücksichtigt.

Das Aufschließungserfordernis der **Inneren Erschließung** wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der erforderlichen Verkehrsflächen, der Lage der PKW-Abstellflächen und Regelungen zur Parkierung (§7 der Verordnung) erfüllt.

Entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes sind die erforderlichen Flächen für eine **öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr** zur Erschließung des Schulareals sowie zur Sicherstellung einer Durchwegungsmöglichkeit des gesamten Gebietsbereiches bereits berücksichtigt. Entsprechende Nutzungsvereinbarungen sind im privatrechtlichen Baurechtsvertrag enthalten bzw. wird eine entsprechende (Servituts-) Vereinbarung durch die Abteilung für Immobilien erstellt.

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

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Auf dem gegenständlichen Planungsbereich soll der Neubau der Volksschule Andritz umgesetzt werden; hierfür wurde bereits ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt aus dem das Projekt der Hillinger Mayrhofer ZT GmbH als erstgereihtes Projekt hervorging.



Gestaltungskonzept für den geplanten Schulneubau – erstgereihtes Projekt aus dem Wettbewerbsverfahren von Hillinger Mayrhofer ZT GmbH.

Die Gesamtfläche des zur Verfügung stehenden Aufschließungsgebietes beträgt rd. 8.500 m<sup>2</sup>. Um die erforderlichen Flächen für die geplante Volksschule mit bis zu 20 Klassen inklusive Räumen für die Tagesbetreuung zu ermöglichen wurde im 4.02 Flächenwidmungsplan eine max. Bebauungsdichte von 0,8 definiert. (Daraus resultiert eine mögliche Bebauung mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 6.800 m<sup>2</sup>.)

Entlang der südlichen und südwestlichen Grenze des Schulareals wurden zur Umsetzung der Aufschließungserfordernisse (*öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*) Verkehrsflächen im Ausmaß von rd. 1.220 m<sup>2</sup> festgelegt. Damit wird der Nettobauplatz auf eine Fläche von 7.280 m<sup>2</sup> reduziert.

Zur Umsetzung der geplanten Volksschule auf dem Nettobauplatz wird das Ausmaß dieser Verkehrsflächen kompensiert und ein maximaler Bebauungsdichtewert von 0,93 in der Verordnung zum 12.23.0 Bebauungsplan festgelegt.

Wie der nachstehenden Tabelle entnommen werden kann wird die maximal mögliche Bruttogeschossfläche (durch die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte am Bauplatz) bezogen auf die Ausweisung des Planungsgebietes im 4.02 Flächenwidmungsplan eingehalten:

	gemäß 4.02 Flächenwidmungsplan	gemäß 12.23.0 Bebauungsplan
Grundfläche	8.500 m <sup>2</sup>	7.280 m <sup>2</sup>
Max. Bebauungsdichte	0,8	0,93
Max. Bruttogeschossfläche	6.800 m <sup>2</sup>	6.770 m <sup>2</sup>

Im Hinblick auf die ausgedehnten erforderlichen Freiflächen bei Schulbauten wurde zudem der maximal zulässige Bebauungsgrad im Bebauungsplan mit max. 0,45 definiert.

Zur Absicherung des gegenständlichen Schulstandortes sowie im Zusammenhang mit dem geplanten Erschließungskonzept durch öffentliche Verkehrsmittel (Busanbindung abgestimmt auf Stoßzeiten der Schulnutzung) werden für den Planungsbereich die Nutzungen Wohnen und Lebensmittelhandel ausgeschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht durch die Festlegung der Baugrenz- und Höhenzonierungslinien und der Definition der zulässigen Geschossanzahl die Errichtung eines bis zu viergeschossigen Gebäudes entlang der nördlichen Grundgrenze. Die erforderlichen Freiflächen werden somit im südlichen Teil des Planungsgebietes angeordnet.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden auf die Erfordernisse der vorgesehenen Schulnutzung abgestimmt; mit der festgelegten Höhenstaffelung der möglichen Bebauung (max. 3 Geschosse im östlichen Bereich) wurde jedoch auf die umgebende Bebauung reagiert und den Vorgaben des 1.0 Räumlichen Leitbildes Rechnung getragen.

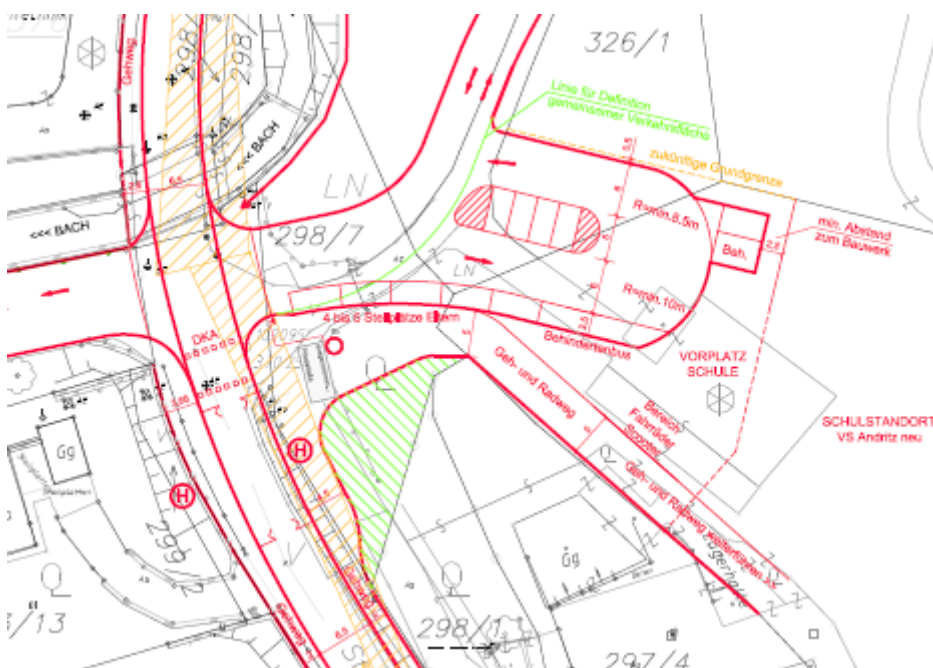
Als wesentliche Gestaltungselemente des erstgereihten Wettbewerbsprojekts wurden die pyramidenförmigen Belichtungselemente über den zentralen Lernlandschaften der Klassenverbände definiert. Zur Umsetzung dieser Gestaltungselemente wird eine Überschreitung der Gebäudehöhen für Belichtungselemente auf den geplanten Flachdächern um max. 3,50 m ermöglicht.

Unabhängig von den Baugrenzl原因en gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Das Planungsgebiet wird über eine gemeinsame Zufahrt mit den nördlich angrenzenden Flächen von der Stattegger Straße erschlossen. Diese Zufahrt wurde bereits im 4.02 Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche berücksichtigt (und liegt daher außerhalb des Gültigkeitsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes).



Zur gemeinsamen Erschließung des Bebauungsplangebietes sowie der nördlich anschließenden Flächen wurde ein Verkehrskonzept durch das Büro „ZIS+P Verkehrsplanung“ erstellt.

Die nebenstehende Plandarstellung dient lediglich zur Veranschaulichung dieses Erschließungskonzeptes.

Gemäß dem vorliegenden Verkehrskonzept wurde im Anschluss an die gemeinsame Zufahrt eine PKW-Abstellfläche für max. 10 PKW im Vorfeld des geplanten Schulneubaus ausgewiesen. Im Hinblick auf die geplante Erschließung der Schule mit öffentlichen

Verkehrsmitteln, die beengten Verkehrsflächen innerhalb des Planungsbereiches und die erforderliche Einfügung der PKW-Abstellplätze in den Gebietsbereich wurde die Anzahl der zulässigen PKW-Abstellplätze mit max. 10 PKW begrenzt.

Entsprechend der Eintragung im 4.02 Flächenwidmungsplan wurde im vorliegenden Bebauungsplan eine Geh- und Radwegverbindung definiert; diese führt vom Zufahrtsbereich an der Stattegger Straße entlang der südwestlichen und südlichen Grundgrenze und zwei weitere Liegenschaften bis zum Ursprungweg.

Fahrradabstellplätze sind gemäß den Vorgaben des Steiermärkischen Baugesetz 1995 herzustellen. Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz 1995, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Im Bereich der Stattegger Straße wurden weitere Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes zur Errichtung einer Bushaltestelle berücksichtigt.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu § 8 der VO)

Das Planungsgebiet zeigt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche und ist überwiegend unbestockt.

Entsprechend dem für die geplante Schulnutzung vorgeschlagenen Freiraumkonzept werden die Außenanlagen in einen Schulvorplatz im Westen, einen Schulhof im Süden und die erforderlichen Sportflächen im Südosten der Liegenschaft gegliedert. Die Freiflächen sind in einem Verhältnis von einem Laubbaum je 500 m<sup>2</sup> unbauter Bauplatzfläche zu bepflanzen. Entsprechende Standorte für Baumpflanzungen wurden aus dem Freiraumkonzept in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen.

Zudem sind die PKW-Abstellflächen im Zufahrtsbereich (gemäß den Vorgaben des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes) mit Baumpflanzungen zu gliedern und zu gestalten. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind zumindest extensiv zu begrünen.

Im Bauverfahren ist ein entsprechender Außenanlagenplan vorzulegen; die freiraumplanerischen Standards sind einzuhalten. Eventuell erforderliche Lärmschutzwände sind beidseitig zu begrünen.

## **8. ALLGEMEINES**

- Der 12.23.0 Bebauungsplan „Stattegger Straße – VS Andritz Neu“ 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 Einwender\*Innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:  
DI Bernhard Inninger  
*(elektronisch unterschrieben)*