

Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A14 - 013459/2014/0025

16.19.0 Bebauungsplan

„Straßganger Straße – Weblinger Straße – Kärntner Straße“
XVI.Bez., KG Straßgang

Mindestanzahl der Anwesenden: ____

Zustimmung von zumindest

____ Mitgliedern des Gemeinderates

Ausgangslage

Auf den Grundstück Nr. 98/2, KG Straßgang sollen gewerbliche Bauten errichtet werden. Seitens der Stadtplanung wurde daher ein Bebauungsplan- Entwurf ausgearbeitet um die Umsetzung von unterschiedlichen Gewerbebauten in diesem Bereich zu ermöglichen.

Das gesamte Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke: 98/2, 93/1, 93/2, 93/4, 93/5, 93/7, 96/1, 96/3, 96/4, alle KG Straßgang.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 72.871 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist der Bereich als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,5 definiert. Gemäß Deckplan 1 ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. November 2019 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 16.19.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Straßganger Straße - Weblinger Straße – Kärntner Straße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27. November 2019.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 28. November 2019 bis zum 30. Jänner 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 09. Jänner 2020 im Bit, Kärntnerstraße 311, 8054 Graz stattgefunden.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 28. November 2019 bis 30. Jänner 2020 langten 1 Stellungnahme und 12 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Stellungnahme 1: (OZ-0016)

**Energie Graz GmbH & Co KG
Schönaugürtel 645
8010 Graz**

„Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 16.19.0 keine Einwände.“

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

keine Einwände aus der Sicht von AUB Erdgas gegen BAB 16.19.0!

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

16.19.0 „Straßganger Straße – Weblinger Straße – Kärntner Straße“

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet bzw. kurzfristigen Erweiterungsgebiet Fernwärme.

Eine Versorgung ist vorzugsweise aus der Straßganger Straße und der im Bebauungsgebiet situierten Anton-Paar-Straße, aber auch aus der Weblinger Straße möglich.

*Seitens der Fernwärme Planung und Netz gibt es **keine Einwände** gegen den Bebauungsplan.*

Zusatz Energie Graz – Bereich LED

Bezüglich BAB 16.19.0 gibt es seitens L-ED Beleuchtung keine Einwände.

Zusatz Stromnetz Graz

Das Bauvorhaben Straßganger Straße- Weblinger Straße – Kärntner Straße befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Stromnetz Graz.

Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Einwendung 1: (OZ-0004)

Mag. Abt. A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer

„Nördlich des Grundstücks 98/2 befindet sich die öffentliche Parkanlage „Josef-Krainer-Park“. Die Abteilung für Grünraum und Gewässer beabsichtigt, im westlichen Bereich der öffentlichen Parkanlage (ASFINAG Tunneltrasse), angrenzend an die Gaststätte „Knusperhäuschen“, eine städtische Hundewiese zu errichten (siehe Plan der Hundewiese). Die Umsetzung soll Anfang 2020 erfolgen.

Südlich der zukünftigen Hundewiese gibt es eine auch im FLÄWI eingetragene Ost-West-Wegeverbindung zwischen Straßganger Straße und GKB-Haltestelle. Dieser „Weg“ (derzeit ein Trampelpfad) soll zukünftig ein Geh- und Radweg werden, endet allerdings am „Knusperhäuschen“.

Um die öffentliche Parkanlage (und die Hundewiese) optimal zu erschließen, wäre sowohl eine direkte Verbindung zur Straßganger Straße als auch eine Verbindung direkt aus dem Süden über das im Bebauungsplan ausgewiesene Areal wünschenswert.“

Einwendungsbehandlung:

Den Flächenbedarf für eine mögliche Ost-West-Wegeverbindung, vorbei am „Knusperhäuschen“ wurde soweit innerhalb des Gültigkeitsbereiches möglich, privatrechtlich vertraglich gesichert.

Einwendung 2: (OZ-0005)

„Ich bin Eigentümerin einer Wohnung Stregengasse 8 – mit Fenstern aller Zimmer und Gartenanteil südlich à Blick auf die bereits erstellte Parkgarage von Anton Paar. Daher mein Anliegen betreffend Bebauungsplan 16.19.0 an die Stadt Graz bzw. um Rückantwort wie folgt:

Bitte Info über die Höhe/Länge der bereits erbauten Parkgarage von Anton Paar

Bitte Info über die geplante Neubebauung einer Parkgarage im Norden des Areals von Anton Paar;

Wichtig wäre die Angabe der Höhe / Länge bzw. wann diese errichtet werden soll.

Ich hoffe, dass die geplante neue Parkgarage im gleichen offenen Stil geplant ist und nicht höher als die bisherige Parkgarage.

Sonst habe ich die Befürchtung, dass die Gärten der Stregengasse schattiger werden könnten durch den Neubau

bzw. das Tages/Sonnen-Licht in den Wohnungen genommen wird.

Bitten um Bitte/ Vorgabe an Anton Paar, dass diese neu geplante Parkgarage auch mit einer (wie die bisherige Parkgarage) versehen wird.

Bitte um Bitte/Vorgabe an Anton Paar, dass auf seinem kompletten nördlichen Teil des Grundstückes (von Beginn der bisherigen Parkgarage bis einschließlich Ende der künftigen Parkgarage) eine dichtere Baumbepflanzung von höheren Bäumen vorgenommen werden sollte. Zum Schutz von Abgasen, Schutz vor Lärm und als Sichtschutz für die Anrainer bzw. auch wegen neuer Information: eventueller kompletten oder teilweisen Abholzung des Waldgrundstückes (siehe Anmerkung/Überprüfung unten)“

„Sollte von Anton Paar die neue Parkgarage in der Höhe noch abänderbar sein (höhere Bebauung der Parkgarage als 12,37 m) erhebe ich Einspruch. Grund: Licht und Sonnenwegnahme zu meinem Grundstück.“

Einwendungsbehandlung:

Die Baubewilligung für das Parkhaus wurde bis jetzt erst teilweise realisiert und umgesetzt. Eine Erweiterung ist daher ohne neue Bewilligung möglich.

Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde in diesem Bereich des Parkhauses mit einer maximale Gebäudehöhe von 25,00m festgelegt.

Der erhöhte Schattendruck auf die Liegenschaften der „Stregengasse“ ist aufgrund der Entfernung von 50 m nicht möglich.

Entlang der nördlichen Grundgrenze des Gültigkeitsbereich wurde im Planwerk eine Baumreihe eingetragen, diese sind als großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Einwendung 3: (OZ-0006)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen
und Nachhaltigkeit**

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom November 2019 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 16.19.0 „Straßganger Straße - Weblinger Straße - Kärntner Straße“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung vorgeschlagen, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.

Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Einwendungsbehandlung:

Hinsichtlich der vorgebrachten Notwendigkeit eines Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept darf angemerkt werden, dass es sich bei der Bebauungsplanung um eine Rahmenplanung handelt und derartige Betrachtungen auf Ebene der Bebauungsplanung aufgrund fehlender Detailplanungen nicht erfolgen. Eine detaillierte Ausarbeitung von Oberflächenentwässerungskonzepten ist im Steiermärkischen Baugesetz vorgeschrieben und wird daher erst im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren umgesetzt.

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 im 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: (OZ-0007)

1.) Im Bebauungsplan sollte eine Baumallee auch nordseitig der Anton Paar Straße vorgesehen werden, im Gespräch waren Sie der Meinung, dass dort der Platz zu klein ist, obwohl sich dort derzeit eine schöne Baumreihe befindet und im Text nur eine Baumscheibe von 1,8m vorgeschrieben ist, dort aber 4,5 bis 6m vorhanden sind. Anbei finden Sie Fotos der Baumreihe und Bestandsgebäude. Am Gebäude Farbenwelt ist ein breiter Streifen mit 6,5 Metern zur Verfügung und schön eingewachsen. Beim Motorradgeschäft sind es noch immer 4,5m und die Bäume sind schon so hoch, dass ein Freischneiden der unteren Äste für die Auslagen möglich ist und auch gemacht wurde.

2.) Auf den Fotos zu sehen ist ein derzeit öffentlicher Gehsteig, diesen bitten wir auch im Bebauungsplan einzuzeichnen. Wenn es mit den Eigentümern verhandelbar ist, wäre eine Weiterführung der Durchwegung an der gesamten Anton-Paar-Straße für Radfahrer und Fußgänger wünschenswert, ebenso mit Anbindung an den Josef-Krainer-Park. Dann würden die Ziele Sudhaus, Lidl ohne großen Umweg erreichbar sein und der Radfahrverkehr von der Weblinger Straße umgeleitet.

3.) Bei der Planung der Weblinger Straße könnte auch das System einer Haupt- und Nebenfahrbahn angewendet werden, die die Nebenfahrbahn durch eine Baumreihe trennt. Dann könnten Fußgänger und Radfahrer entlang der Nebenfahrbahn hinter der jetzt bestehenden Baumreihe geleitet werden und die Nebenfahrbahn auf die Nutzung Zufahrt Anton Paar / Sudhaus/ Kindergarten/ Taxi begrenzt werden. Somit blieben auch einige Parkplätze vor dem Haupteingang Anton Paar erhalten.

4.) Bitte zeichnen Sie der Vollständigkeit wegen das Bestandsgebäude Sudhaus in den Plan ein. Weiter ist es erwiesen, dass Photovoltaikanlagen auf begrünten Dächern einen höheren Wirkungsgrad zeigen, deshalb schließen solche Anlagen eine Begrünung nicht aus, was im Textteil 5/4 nicht so zum Ausdruck kommt.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.

Die Bestandsbäume nördlich der Anton-Paar-Straße können erhalten werden, jedoch macht es aus fachlicher Sicht, keinen Sinn auf einem sehr schmalen Streifen, direkt am aufgehenden Mauerwerk neue Baumpflanzungen vorzuschreiben. Damit sich ein Baum gut entwickeln kann, muss ein ausreichender Abstand zum Mauerwerk gegeben sein.

(1) Die Freiraumplanerische Standards geben folgende Richtwerte vor:

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

Ad 2.

Es ist keine Durchwegung in Nord-Süd-Richtung durch das Bebauungsplangebiet vorgesehen. Es wurden jedoch privatrechtliche Verträge abgeschlossen und somit Flächen gesichert, die einerseits Straßenverbreiterungen ermöglichen und im Westen (Bereich „Knusperhäuschen“) als auch im Osten (Parallel zur Bahntrasse) Durchwegungen und Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer an den Trassenpark ermöglichen.

Ad 3.

Durch die neu festgelegten Straßenfluchtlinien ergibt sich ein ca. 20,00 m breites Straßenprofil ergibt. Wie diese Verkehrsfläche gestaltet wird, obliegt dem Straßen Erhaltners. Die dargestellte Baumreihe kann unabhängig von den Straßenausbauplänen gepflanzt werden und dauerhaft erhalten werden.

Ad 4.

Die Vorgaben hinsichtlich der Dachbegrünung, Dachnutzung wurden von 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. übernommen. Es besteht die Möglichkeit mehr als 1/3

der Dachfläche für technische Aufbauten (Photovoltaik/Solaranlagen) zu nutzen, die Bau- und Anlagenbehörde hat die Möglichkeiten Ausnahmen zu genehmigen. Es ist ein zusätzliches Gutachten eines Sachverständigen notwendig.

Einwendung 5: (OZ-0008)

„1.) § 4 (1) Baugrenzlinien

Die Baugrenzlinien sollen den bereits bewilligten und bestehenden Gebäudeaußenkanten angepasst werden.

Im Osten ragt das bestehende Gebäude (Montagehalle Haus 2) über die dargestellte Baugrenzlinie mit Gebäudehöhe 29m. Im Baubewilligungsverfahren wurde festgestellt, dass das Gebäude nicht im Bauverbotsbereich des § 42 Eisenbahngesetz liegt. Dazu liegt auch eine Stellungnahme der GKB vor. (Beilage 1) Die Baugrenzlinie soll daher dem Ist Verlauf angepasst werden.

Auch das Parkhaus (Haus 10) ragt über die planlich dargestellte Baugrenzlinie. Die Baugrenzlinie soll sich an den bestehenden Gebäudeaußenkanten orientieren.

Gleiches gilt für die westseitige Baugrenzlinie mit Gebäudehöhe 29m. Verwiesen wird darauf, dass bestehende Gebäude über die dargestellte Baugrenzlinie hinausragen (Fertigungshalle Haus 9 und Betriebsrestaurant Haus 11). Das bewilligte und errichtete Betriebsrestaurant (Haus 11) ist im Bebauungsplan noch nicht dargestellt und soll ergänzend in diesen aufgenommen werden. (Siehe Beilage 3)

Auf keinen Fall soll die westseitige Baugrenzlinie mit Gebäudehöhe 29 m im Bereich zwischen Fertigungshalle (Haus 9) und Betriebsrestaurant (Haus 11) einspringend dargestellt werden.

2.) § 5 (2) Gebäudehöhe - Luftbildauswertung

Um eine klare und eindeutige Projektplanung zu ermöglichen, soll ein fixer Punkt definiert werden, von welchem aus künftig gemessen wird. Als Referenzpunkt schlagen wir den Punkt gemäß Beilage 2 (Punktkarte - Nivellement 14107005 von Dipl. Ing. Lafer, staatlich befugter und beedeter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen) vor.

3.) § 5 (3) und (6) Stiegehäuser, Lifte und Dachaufbauten

Es wird der Entfall von § 5 (3) und des letzten Satzes von § 5 (6) beantragt. Um die Energieeffizienz des Gebäudes optimieren zu können, ist es erforderlich haustechnische Anlagen (zB.

Lüftungsgeräte, Klimageräte, Photovoltaikanlagen) einschließlich deren betrieblich erforderlichen Zugänglichkeit als Dachaufbauten auf dem jeweiligen Gebäude auszuführen. Die Errichtung dieser Anlagen an anderer Stelle würde zu Energieverlusten führen und wäre im Sinne der Ökologisierung von Bauprojekten nachteilig.

4.) § 6 Zufahren - PKW - Abstellplätze

§6 (1): Es wird beantragt, dass der Bebauungsplanentwurf dahingehend ergänzt wird, dass die bestehenden Zufahrten in der Anton Paar Straße, Weblinger Straße und Kärntnerstraße planlich dargestellt werden. Wir verweisen auf die planlich dargestellten Einwendungen im Bebauungsplanentwurf (Beilage 3).

§ 6 (4): Es wird der vollständige Entfall dieses Punktes beantragt, da bereits durch bestehende Bescheide (GZ: A 17-036701/2012/0014; GZ 008275/2007/0012; GZ A 17-097183/2015/0004; GZ: A 17-BAB-060540/2016/0006) 904 Stellplätze bewilligt sind und zusätzlich beabsichtigt ist unter dem zu errichtenden Verwaltungsgebäude eine Tiefgarage zu errichten. In Summe benötigt die Anton Paar GmbH im Endausbau ihres Standorts mindestens 1200 PKW Stellplätze. Für die Hauptzufahrt über die Kreuzung Anton Paar Straße 1 Weblinger Straße liegt bereits die verkehrstechnische Grundlagenplanung vom 30.08.2016 vor, die eine ausreichende Leistungsfähigkeit bescheinigt. Zudem gibt es drei weitere Zufahrten zum Betriebsgelände der

Anton Paar GmbH. (Beilage 4) §6 (5): Es wird folgender Zusatz beantragt: " und können auch außerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden."

5.) § 7 Grüngestaltung

Es wird bei § 7 Sonstiges (6) folgende Klarstellung beantragt: Sofern Lärmschutzwände an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind sie nur einseitig zu begrünen.

6.) § 8 Sonstiges

Es wird beantragt, dass in § 8(2) die Wortfolge "Leuchtkästen" zur Gänze entfällt. An den bestehenden Gebäuden sind an der Fassade bereits Leuchtkästen vorhanden und diese sollen daher auch bei neu zu errichtenden Gebäuden an der Fassade angebracht werden können. Weiters wird beantragt, dass § 8 (3) und (4) zur Gänze entfallen. Es wird darauf verwiesen, dass das derzeit angebrachte Firmenlogo bereits jetzt mehr als 25 m² pro Gebäude aufweist. Verwiesen wird auf die Beilage 5. Jedenfalls ausgenommen werden sollte daher das Firmenlogo und firmeneigene Werbung.

7.) Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Punkt 5

Anton Paar hat die Zufahrt auf eigene Kosten für die ausschließlich betriebliche Nutzung der Anton Paar GmbH errichtet. Die Anton Paar Straße soll auf keinen Fall zur Durchfahrtsstraße in Richtung Straßganger Straße, wie dies bisher auch immer von der Stadt Graz gewünscht war, werden. Um den Umgehungsverkehr zu vermeiden, wurde von der Anton Paar GmbH auf eigene Kosten eine Schrankenanlage errichtet, die jedenfalls in der derzeitigen Form erhalten bleiben soll."

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.

Die Baugrenzlinien würden in den meisten Teilbereichen angepasst. Aufgrund der Freihaltebereich entlang der Landesstraße (Kärntner Straße) konnte die Baugrenzlinie nicht verschoben werden. Im Bereich der Anton-Paar-Straße soll das Straßen- und Ortsbild verbessert werden, und eine beidseitige Baumreihe aufgebaut werden. Aufgrund der Pflanzanstände zum zukünftigen Mauerwerk wurden die Baugrenzlinien nicht in allen Bereichen an den Gebäudebestand angepasst.

Ad 2.

Für die Liegenschaft 98/2, KG Straßgang wird der Höhenbezugspunkt: 351,23 m im Präzisionsnivelement (Vermessung Lafer, Bereich Tiefgarageneinfahrt/Fahrbahnteiler) festgelegt.

Ad 3.

Im § 5 (3), (6) und (7) wurden adaptiert.

Ad 4.

Die Stellplatzanzahl wurde noch einmal überarbeitet, in Abstimmung mit dem Straßenamt, der Verkehrsplanung und einem externen Verkehrsplanungsbüro wurde die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Kreuzungen untersucht. Die gesamte Stellplatzanzahl für die Liegenschaft 98/2, KG Straßgang wird mit 1050 Pkw – Stellplätzen beschränkt. Für die restlichen Liegenschaften wurde ein Stellplatz je maximal 65 m² Bruttogeschossfläche festgelegt.

Ad 5.

Aus Gründen des Straßen- und Ortsbildes sind Lärmschutzwände weiterhin beidseitig zu begrünen.

Ad 6.

Beleuchtete Einzelbuchstaben werden nicht als Leuchtkästen gesehen. Diese Definition wurden im Erläuterungsbericht ergänzt.

Ad 7.

Die Anton-Paar-Straße soll als öffentliches Gut aufgelassen werden und als Privatstraße genutzt werden.

Einwendung 6: (OZ-0009)

„Baumbepflanzung im nördlichen Planungsgebiet Begründung: Aufgrund der sehr hohen Emissionsbelastungen im betroffenen Gebiet ist der Schutz des Wohngebietes vom Gewerbegebiet auch in Zukunft unbedingt zu gewährleisten und durch die beabsichtigte Nutzung als Parkgarage sogar zu erhöhen. Die 2012/2013 vom Grazer Umweltamt durchgeführten Messungen ergaben höhere Belastungswerte als bei den Messstationen in Don Bosco und am Tiergartenweg. Die Messprotokolle befinden sich im Anhang.

***Nordseitige Fassadenbegrünung Begründung:** Neben den bereits oben angeführten Gründen kommt es auch aufgrund der Licht- und Lärmemissionen durch das offen gebaute Parkhaus zu einer starken Beeinträchtigung der Lebensqualität der nördlich des Planungsgebietes lebenden Bewohnerinnen und Bewohner. Diese Situation ist besonders in den Wintermonaten sehr belastend. Eine immergrüne Bepflanzung (z.B. Efeu) kann diese Lichtemission stark vermindern. Ebenso kann so einer Lärmbelästigung durch die geplante Hundewiese, die anscheinend trotz massiver Einwände der dort wohnenden Bevölkerung errichtet werden soll, entgegengewirkt werden. Schon beim jetzigen Parkhaus wird das Hundegebell durch die offene Bauweise extrem verstärkt.*

Erhaltung des Waldes nördlich des Planungsgebietes

Begründung:

Der Wald nördlich des Planungsgebietes auf der Südausfahrt des Plabutschunnels bietet einen unverzichtbaren Schutz vor Abgas-, Staub- und Lärmemissionen - nicht nur vom Planungsgebiet sondern auch von der Straßganger Straße. Das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich hat sich in den letzten Jahren extrem erhöht. Der Erhalt dieses Waldes ist daher in Zukunft von größter Bedeutung für das Wohngebiet. Eine Unterschutzstellung und Sicherung dieses Waldbestandes durch die Stadt Graz ist daher unerlässlich, und es wird um geeignete Maßnahmen ersucht. Weiters wären auch geeignete Maßnahmen, falls der Wald im Zuge von Sanierungsarbeiten am Tunnel geschlägert werden müsste, zu treffen. Dies könnte durch Baumbepflanzungen rechts und links der Bereiche, die sich nicht über den Tunnelbereich befinden, geschehen. Die Auswirkungen auf das Planungsgebiet müssten daher schon jetzt berücksichtigt werden.

Sicherstellung der Durchwegung Begründung: Das Josef-Krainer-Biotop wird gerne für Spaziergänge,

vor allem der älteren Bewohnerinnen und Bewohner genutzt. Eine Durchwegung auf Höhe Sudhaus durch das Planungsgebiet ist ein dringendes Anliegen und großer Wunsch der Bewohnerinnen und Bewohner.“

Einwendungsbehandlung:

Begrünungsmaßnahmen im Norden des Planungsgebietes

Entlang der nördlichen Grundgrenze des Gültigkeitsbereich wurde im Planwerk eine Baumreihe eingetragen, diese sind als großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Erhaltung des Waldes nördlich des Planungsgebietes

Der Trassenpark/Wald liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des 16.19.0 Bebauungsplanes.

Außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes können keine Festlegungen getroffen werden.

Durchwegungen

Es ist keine Durchwegung in Nord-Süd-Richtung durch das Bebauungsplangebiet vorgesehen. Es wurden jedoch privatrechtliche Verträge abgeschlossen und somit Flächen gesichert, die einerseits Straßenverbreiterungen ermöglichen und im Westen (Bereich „Knusperhäuschen“) als auch im Osten (Parallel zur Bahntrasse) Durchwegungen und Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer an den Trassenpark ermöglichen.

Einwendung 7: (OZ-0010)

1. Einwendung:

Zum Erläuterungsbericht vom 13.11.2019, Punkt 5, Geh- und Radwege: Im Planwerk ist eine spätere Wegeverbindung (Gelbe Punkte) entlang der östlichen Grundstücksgrenze eingetragen. Somit soll langfristig ein Zugang zur öffentlichen Parkanlage im Norden und zur Bahn-Bahnhaltestelle (Graz-Köflacher Eisenbahn) gesichert werden.

Die derzeit (Gelbe Punkte) eingezeichnete Wegeverbindung ist ohne zusätzliche Wegeverbindungen nicht zweckmäßig. Mit einem zusätzlichen Rad- und Fußweg (Lila Quadrate, Abb. 1) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Liegenschaft 98/2 wäre die GKB-Bahnhaltestelle Webling von der Straßganger Straße direkt erreichbar.

Eine öffentlich zugängliche Durchwegung (Fuß- & Radweg) in Nord-Südrichtung (Orange Quadrate, Abb. 1) würde zudem den BewohnerInnen der Stregengasse und der Alfred-Coßmann-Gasse einen direkten Zugang zur GKB-Bahnhaltestelle und zum Lebensmittelgeschäft in der Weblinger Straße ermöglichen. Bei der Umsetzung sollte auf den Baumbestand in der öffentlichen Parkanlage auf Liegenschaft 90/1 besondere Rücksicht genommen werden.

Im Bebauungsplan ist daher eine öffentliche Durchwegung in Ost-West-Richtung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bzw. in Nord-Süd-Richtung entlang der Anton-Paar-Straße vorzusehen.

2. Einwendung:

Zum Erläuterungsbericht vom 13.11.2019, Punkt 5, Zufahrten bzw. Geh- und Radwege:

Die Zufahrten zu den Grundstücken, Bauplatzen erfolgt über die Straßganger Straße, Weblinger Straße und die Kärntner Straße. Diese Straßen sind derzeit noch Landesstraßen, in einem der nächsten Gemeinderatsitzung werden diese Straßen jedoch wahrscheinlich in das Gemeindestraßennetz der Stadt Graz übernommen.

Die Übernahme der Weblinger Straße (km 0,000-0,283) in das Gemeindestraßennetz wurde am 17.10.2019 beschlossen (A10/1 - 70134/2016 - 11, A8/4-85400/2019-1). Im Sinne der am 14.11.2019 beschlossenen „Radoffensive Graz“ (A10/BD-101943/2019-001, A10/8-101945/2019-001, A8-119719/2018-47) ist darauf hinzuweisen, dass die Weblinger Straße im Bereich zwischen Kärntner Straße und Straßganger Straße eine Lücke im Grazer Radwegenetz darstellt. Durch einen Rad- und Gehweg entlang der Südseite der Liegenschaften 96/3, 96/1, 96/4 und 98/2 könnte diese Lücke zumindest teilweise geschlossen werden (Blaue Quadrate, Abb.2). Bei der Planung der Zu- und Abfahrt von Liegenschaft 98/2 zur Weblinger Straße über die Anton-Paar-Straße muss die Sicherheit der querenden FußgängerInnen und RadfahrerInnen besonders berücksichtigt werden (Roter Kreis, Abb.2).

3. Einwendung:

Zur Verordnung §6, (4) und (5) bzw. zum Erläuterungsbericht, Punkt 3. Planungsgebiet, Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung und der Emissionen.

Das Parkhaus auf Grundstück 98/2 verfügt derzeit über keine bzw. unzureichende Maßnahmen, um die Wohnhäuser in der Stregengasse (Grundstück 87/10) vor Lichtemissionen aus dem Parkhaus zu schützen. Der derzeitige Baumbestand in der öffentlichen Parkanlage im Grundstück 90/1 bietet nur mittelmäßigen Schutz, zudem werden einige der größeren Bäume in dieser Parkanlage wegen befürchteter Schäden durch die Wurzeln der tiefwurzelnden Bäume am darunterliegenden Plabutschunnel demnächst gefällt. Somit ist auch der natürliche Schutz vor Lichtemissionen nicht mehr gegeben.

Im Bebauungsplan ist daher festzuhalten, dass das Parkhaus auf Grundstück 98/2 mit baulichen Schutzmaßnahmen gegen Lichtemissionen in Richtung Norden zu versehen ist.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.

Es ist keine Durchwegung in Nord-Süd-Richtung durch das Bebauungsplangebiet vorgesehen. Es wurden jedoch privatrechtliche Verträge abgeschlossen und somit Flächen gesichert, die einerseits Straßenverbreiterungen ermöglichen und im Westen (Bereich „Knusperhäuschen“) als auch im Osten (Parallel zur Bahntrasse) Durchwegungen und Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer an den Trassenpark ermöglichen.

Ad 2.

Die Straßganger Straße und Weblinger Straße wurden in das Gemeindestraßennetz der Stadt Graz übernommen. Die Kärntner Straße ist weiterhin eine Landesstraße.

Durch Eintragungen von neuen Straßenfluchtlinien und im Zuge von privatrechtlichen Vereinbarungen wurden die Flächen für spätere Straßenausbauten, Gehsteigverbreiterungen, Errichtungen für Radwege gesichert. Wann diese Verkehrsfläche gestaltet und ausgebaut werden, obliegt dem Straßen Erhalter.

Ad 3.

Entlang der nördlichen Grundgrenze des Gültigkeitsbereich wurde im Planwerk eine Baumreihe eingetragen, diese sind als großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Trassenpark/Wald liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des 16.19.0 Bebauungsplanes.

Außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes können keine Festlegungen getroffen werden.

Einwendung 8: (OZ-0011)

„Die gegenständlichen Einwendungen gegen den 16.19.0 Bebauungsplan zu beachten bzw. zu berücksichtigen und die Festlegung des Bebauungsplans zumindest dahingehend abzuändern, dass

- Pufferzonen entlang den Straßenträgern massiv reduziert und in diesen auch weiteren Nutzungen (etwa Pkw-Stellplätze) ermöglicht werden,
- die Baumassenverteilung auf den Flächen des Planungsgebietes gleichmäßig bzw. vergleichbar, angemessen und den Grundgrenzen angepasst erfolgt,
- die Festlegung von Höhenzonen ebenso entfällt, wie die 1/3-Aufteilung (2 unterschiedliche Höhenzonen, 1 Teil unbebaut),
- Pkw-Stellplätze außerhalb von Gebäuden und Tief- bzw. Hochgaragen zulässig sind und [...]
- Werbeeinrichtungen in einem verbesserten bzw. erhöhten Maß als zulässig festgelegt werden.“

Einwendungsbehandlung:

Pufferzone/Weitere Nutzungen

Die Breite der Pufferzonen sind unverändert geblieben. Entlang der Gemeindestraße und der Landesstraßen sind einerseits Freihaltezonen nach dem Steiermärkischen Landes- bzw. Gemeindestraßennetz zulässig, zum anderen soll entlang der Straßenzüge das Straßen- und Ortsbild aufgewertet werden und straßenbegleitende Baumpflanzungen gepflanzt werden.

Damit sich ein Baum gut entwickeln kann, muss ein ausreichender Abstand zum Mauerwerk gegeben sein.

Die Freiraumplanerische Standards geben folgende Richtwerte vor:

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

Bei straßenbegleitenden Bäumen kann der Abstand auf 4,5 m reduziert werden.

Im § 6 (3) die Möglichkeit von PKW-Stellplätzen entlang der Kärntner Straße, der Weblinger Straße und der Straßganger in Gruppen von maximal 5 Stellplätzen zwischen den Baumpflanzungen eingeräumt, wenn eine Zustimmung der Landesstraßenverwaltung und/oder dem Straßenamt der Stadt Graz vorliegt.

Baumassenverteilung

In der Beschlussfassung wurden die Höhenzonierungslinie an die nördliche Grundgrenze der Liegenschaften 96/3 und 96/1, KG Straßgang angepasst.

Höhenzonierungen

Im Baufeld nördlich der Anton-Paar—Straße wurde keine Höhenzonierung eingefügt. Das Baufeld und die einzelnen Liegenschaften weisen im Vergleich zu den restlichen Baufeldern/Grundstücken eine geringere Tiefe auf. Ähnlich wie für die Liegenschaften

96/3 und 96/1, KG Straßgang wurden deshalb keine Höhenstaffelung im Planwerk eingetragen.

PKW-Stellplätze

In der Beschlussfassung lautet der § 6(3) wie folgt:

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen, innerhalb der Baugrenzlinien auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten. Entlang der Kärntner Straße, der Weblinger Straße und der Straßganger Straße sind offene Stellplätze in Gruppen von maximal 5 Stellplätzen zwischen den Baumplantungen zulässig, wenn eine Zustimmung der Landesstraßenverwaltung und/oder dem Straßenamt der Stadt Graz vorliegt.

Somit sind sämtliche Arten der Parkierung möglich.

Werbeeinrichtungen

Gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild wurden die Werbeeinrichtungen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der bestehenden Betriebe reglementiert.

Einwendung 9: (OZ-0012)

„Die gegenständlichen Einwendungen gegen den 16.19.0 Bebauungsplan zu beachten bzw. zu berücksichtigen und die Festlegung des Bebauungsplans zumindest dahingehend abzuändern, dass

- Pufferzonen entlang den Straßenträgern massiv reduziert und in diesen auch weiteren Nutzungen (etwa Pkw-Stellplätze) ermöglicht werden,
- die Baummassenverteilung auf den Flächen des Planungsgebietes gleichmäßig bzw. vergleichbar, angemessen und den Grundgrenzen angepasst erfolgt,
- die Festlegung von Höhenzonen ebenso entfällt, wie die 1/3-Aufteilung (2 unterschiedliche Höhenzonen, 1 Teil unbebaut),
- Pkw-Stellplätze außerhalb von Gebäuden und Tief- bzw. Hochgaragen zulässig sind und
- Werbeeinrichtungen in einem verbesserten bzw. erhöhten Maß als zulässig festgelegt werden.“

Einwendungsbehandlung:

Pufferzone/Weitere Nutzungen

Die Breite der Pufferzonen sind unverändert geblieben. Entlang der Gemeindestraße und der Landesstraßen sind einerseits Freihaltezonen nach dem Steiermärkischen Landes- bzw. Gemeindestraßennetz zulässig, zum anderen soll entlang der Straßenzüge das Straßen- und Ortsbild aufgewertet werden und straßenbegleitende Baumpflanzungen gepflanzt werden.

Damit sich ein Baum gut entwickeln kann, muss ein ausreichender Abstand zum Mauerwerk gegeben sein.

Die Freiraumplanerische Standards geben folgende Richtwerte vor:

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

Bei straßenbegleitenden Bäumen kann der Abstand auf 4,5 m reduziert werden.

Im § 6 (3) die Möglichkeit von PKW-Stellplätzen entlang der Kärntner Straße, der Weblinger Straße und der Straßganger in Gruppen von maximal 5 Stellplätzen zwischen den Baumplantungen eingeräumt, wenn eine Zustimmung der Landesstraßenverwaltung und/oder dem Straßenamt der Stadt Graz vorliegt.

Baummassenverteilung

In der Beschlussfassung wurden die Höhenzonierungslinie an die südliche Grundgrenze der Liegenschaft 93/2, KG Straßgang angepasst.

Höhenzonierungen

Im Baufeld nördlich der Anton-Paar—Straße wurde keine Höhenzonierung eingefügt. Das Baufeld und die einzelnen Liegenschaften weisen im Vergleich zu den restlichen Baufeldern/Grundstücken eine geringere Tiefe auf. Ähnlich wie für die Liegenschaften 96/3 und 96/1, KG Straßgang wurden deshalb keine Höhenstaffelung im Planwerk eingetragen.

PKW-Stellplätze

In der Beschlussfassung lautet der § 6(3) wie folgt:

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen, innerhalb der Baugrenzlinsen auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten. Entlang der Kärntner Straße, der Weblinger Straße und der Straßganger Straße sind offene Stellplätze in Gruppen von maximal 5 Stellplätzen zwischen den Baumplantungen zulässig, wenn eine Zustimmung der Landesstraßenverwaltung und/oder dem Straßenamt der Stadt Graz vorliegt.

Somit sind sämtliche Arten der Parkierung möglich.

Werbeeinrichtungen

Gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild wurden die Werbeeinrichtungen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der bestehenden Betriebe reglementiert.

Einwendung 10: (OZ-0013)

Mag. Abt. 10/8 –
Verkehrsplanung

1. Entlang der Nordseite der **Weblinger Straße** ist ein Gehweg zu errichten, Flächen für die Errichtung eines Radweges in diesem Bereich sind zu berücksichtigen. Es ist zu klären ob die dafür erforderlichen Flächen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.
2. Parallel zur Trasse der **Graz-Köflacher-Eisenbahn** ist ein Geh- und Radweg im Bebauungsplan eingetragen. Eine Sicherung der Fläche für diesen Geh- und Radweg ist anzustreben.
3. Es ist anzumerken, dass mit Errichtung der **Unterführung Kärntner Straße** im Freihaltebereich bis zur Baugrenzlinie gemäß Bebauungsplan voraussichtlich eine Flächeninanspruchnahme erfolgen wird.

4. Entlang der **Straßganger Straße** sind Flächen für die Errichtung eines getrennten Geh- und Radweges zu berücksichtigen.
5. **Nördlich des Bebauungsplangebietes** ist die Situierung eines Geh- und Radweges geplant. Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist dafür eine Anbindung dieses Weges über das Grundstück 98/2 bis zur Straßganger Straße zu berücksichtigen.
6. Die Erschließungsstraße **Anton-Paar-Straße** befindet sich zum Großteil im öffentlichen Gut. Eine Übernahme der fehlenden Grundstücke der von Süden nach Norden verlaufenden Erschließungsstraße ins öffentliche Gut würde eine künftige Fuß- und Radverbindung von der Weblinger Straße über die Autobahnunterführung bis zur Alfred-Coßmann-Gasse ermöglichen, und soll daher angestrebt werden.
7. Der Entwurf des Verordnungstextes enthält nur eine Regelung zu den **Pkw-Stellplätzen** auf dem Grundstück 98/2. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze für künftige Entwicklungen auf den anderen Grundstücken des Bebauungsplans sind über die Mindestvorgaben des Baugesetzes geregelt. Aktuelle Verkehrsgutachten zu möglichen Auswirkungen des Verkehrsaufkommens aus diesen Grundstücken liegen der A10/8 nicht vor.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.-4.

Durch Eintragungen von neuen Straßenfluchtlinien und im Zuge von privatrechtlichen Vereinbarungen wurden die Flächen für spätere Straßenausbauten, Gehsteigverbreiterungen, Errichtungen für Radwege gesichert.

Ad 5. und 6.

Zwischen der ersten und zweiten Auflage wurden viele Abstimmungsgespräche geführt. Es wurde in Abstimmung aller städtischen Fachabteilungen (Straßenamt und Verkehrsplanung) beschlossen, die Anton-Paar-Straße als öffentliches Gut langfristig auszugeben. Somit gibt es keine Durchwegung in Nord-Süd-Richtung durch das Bebauungsplangebiet. Es wurden jedoch privatrechtliche Verträge abgeschlossen und somit Flächen gesichert, die einerseits Straßenverbreiterungen ermöglichen und im Westen (Bereich „Knusperhäuschen“) als auch im Osten (Parallel zur Bahntrasse) Durchwegungen und Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer an den Trassenpark ermöglichen.

Ad 7.

Im Zuge der zweiten Auflage wurde in enger Abstimmung mit den Fachabteilungen (Straßenamt und Verkehrsplanung) und unter Berücksichtigung einer externen Verkehrsuntersuchung ein neuer Stellplatzschlüssel inkl. Obergrenzen festgelegt.

Einwendung 11: (OZ-0014)

**Mag. Abt. 10/1 –
Straßenamt**

„1. Aufgrund des durch den Bebauungsplan künftig generierten Verkehrsaufkommens ist die Leistungsfähigkeit der umliegenden, lichtsignalgeregelten Kreuzungsbereiche, wie z.B.

Straßganger Straße / Weblinger Straße, Kärntner Straße / Weblinger Straße / Schwarzer Weg u.dgl., zu überprüfen.

In Anbetracht des gesamten bebauungsplanpflichtigen Gebiets zwischen der A9-Phyrnautobahn – Straßganger Straße – GKB – Kärntner Straße kann jedenfalls nur empfohlen werden, für das gesamte Geviert ein umfassendes verkehrstechnisches Erschließungskonzept zu erstellen und die Situation in ihrer Gesamtheit zu betrachten.

2. Die Grundabtretungsflächen entlang der GKB Eisenbahntrasse, der LB70 Kärntner Straße, der Straßganger Straße, der Weblinger Straße und der Anton-Paar-Straße haben den künftigen Querschnittsbreiten etwaig geplanter Verkehrs- und Infrastrukturmaßnahmen zu entsprechen.

Folgende maßgebende Planungsüberlegungen können hierzu beispielhaft angeführt werden und sind daraus resultierende Abtretungsflächen erforderlichenfalls zu berücksichtigen: mehrgleisiger Ausbau der GKB Eisenbahntrasse, Verbreiterung bzw. Unterführung der Kärntner Straße, Neuerrichtung oder Verbreiterung der Geh- und Radweginfrastruktur entlang der Straßganger Straße, der Weblinger Straße und der Anton-Paar-Straße.

3. Im Falle der im Erläuterungsbericht angeführten Übernahme der gesamten Anton-Paar-Straße (Teilflächen der Liegenschaften Gst.-Nr. 96/4, 98/2 jeweils KG. Webling) in das öffentliche Gut der Stadt Graz ist eine uneingeschränkte Durchbindung der künftigen Gemeindestraße zwischen der Straßganger Straße und der Weblinger Straße sicherzustellen. Dabei ist die derzeit bestehende Schrankenanlage auf der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer 96/4, KG. Webling vom/von der EigentümerIn zu entfernen.“

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.

Im Zuge der zweiten Auflage wurde in enger Abstimmung mit den Fachabteilungen (Straßenamt und Verkehrsplanung) und unter Berücksichtigung einer externen Verkehrsuntersuchung ein neuer Stellplatzschlüssel inkl. Obergrenzen festgelegt.

Ad 2.

Durch Eintragungen von neuen Straßenfluchtlinien und im Zuge von privatrechtlichen Vereinbarungen wurden die Flächen für spätere Straßenausbauten, Gehsteigverbreiterungen, Errichtungen für Radwege gesichert.

Ad 3.

Zwischen der ersten und zweiten Auflage wurden viele Abstimmungsgespräche geführt. Es wurde in Abstimmung aller städtischen Fachabteilungen (Straßenamt und Verkehrsplanung) beschlossen, die Anton-Paar-Straße als öffentliches Gut langfristig auszugeben. Somit gibt es keine Durchwegung in Nord-Süd-Richtung durch das Bebauungsplangebiet. Es wurden jedoch privatrechtliche Verträge abgeschlossen und somit Flächen gesichert, die einerseits Straßenverbreiterungen ermöglichen und im Westen (Bereich „Knusperhäuschen“) als auch im Osten (Parallel zur Bahntrasse) Durchwegungen und Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer an den Trassenpark ermöglichen.

Einwendung 12: (OZ-0015)

Mag. Abt. A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer

„Baumstandorte/ Grünflächen:

- 1. Die Mindestgröße einer Baumscheibe hat netto 9m² zu betragen, wobei eine Breite von netto 2m nicht unterschritten werden darf.*
- 2. Bei großkronigen Bäumen 1. Ordnung im Straßenraum ist ein Mindestabstand von 5m zum aufgehenden Mauerwerk einzuhalten sowie mindestens 1,5m zu Straßenrand. In vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan wird dieser Abstand entlang der Weblinger Straße sowie entlang der Körntner Straße unterschritten, eine Baumstandort ist somit nicht umsetzbar. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0m³ pro Baum ist herzustellen.*
- 3. Entlang der nördlichen Grundgrenze ist aus Sicht der Abteilung Grünraum und Gewässer die Anlage einer Baumreihe anzustreben. Es muss davon ausgegangen werden, dass der bestehende Baumbewuchs auf der Tunneltrasse entfernt werden muss, und somit der grüne Puffer zwischen der Wohnbebauung im Norden und dem Gewerbegebiet künftig nicht geben ist.*

Erschließung:

Aus Sicht der Abteilung Grünraum und Gewässer ist einen durchgehenden Nord/Süd –Achse, also eine Verbindung von der Tunneltrasse zur Weblinger Straße in der Mitte des Bebauungsplanareals herzustellen. Dies gewährleistet eine sinnvolle Durchwegung des Areals sowie die notwendige Anbindung an die öffentliche Freifläche der Tunneltrasse.

Die Einwände per Mail von Fr. Mag. Zelinka zu diesem Bebauungsplan vom 20.12.2019 behalten ihre volle Gültigkeit und stellen eine Ergänzung zu diesem Einwand dar.

Ohne die vorherige Befassung mit dem oben genannten Einwand können keine sinnvollen Rahmenbedingungen für die zukünftige Bebauung des Areals erarbeitet werden und es wird seitens der A10-5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer Einspruch gegen den gegebenen Entwurf eines Bebauungsplanes erhoben.“

Einwendungsbehandlung:

Baumscheiben/Wurzelraum

Die Vorgaben wurden in den Erläuterungsbericht übernommen.

Bepflanzung im Norden

Entlang der nördlichen Grundgrenze des Gültigkeitsbereich wurde im Planwerk eine Baumreihe eingetragen, diese sind als großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Erschließung

Zwischen der ersten und zweiten Auflage wurden viele Abstimmungsgespräche mit den Fachabteilungen geführt. Es wurde in Abstimmung aller städtischen Fachabteilungen (Straßenamt und Verkehrsplanung) beschlossen, die Anton-Paar-Straße als öffentliches Gut langfristig auszugeben. Somit gibt es keine Durchwegung in Nord-Süd-Richtung durch das Bebauungsplangebiet. Es wurden jedoch privatrechtliche Verträge abgeschlossen und somit Flächen gesichert, die einerseits Straßenverbreiterungen ermöglichen und im Westen (Bereich „Knusperhäuschen“) als auch im Osten (Parallel zur Bahntrasse) Durchwegungen und Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer an den Trassenpark ermöglichen.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 16.19.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Änderungen mit den jeweiligen Erläuterungen

VERORDNUNG:

Die Verordnung wurde in folgenden Punkten abgeändert bzw. ergänzt:

(Änderungen in rot)

§ 5 (6) hat sich wie folgt geändert:

- (6) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen. ~~Die festgelegte Gesamthöhe des Gebäudes darf nicht überschritten werden.~~ Die Höhe dieser Aufbauten darf maximal 3,50 m betragen.

§5 (7) wurde neu hinzugefügt:

- (7) Auf der Liegenschaft 98/2, KG Straßgang, sind technische Aufbauten (Haustechnikanlagen) im Bereich der maximalen Gebäudehöhe von 29,00 m mindestens 7,00 m vom Dachsaum zurückversetzt zulässig und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen. Die Höhe dieser Aufbauten darf maximal 3,50 m betragen.

Diese Änderungen wurden aufgrund einer Einwendungen vorgenommen. Bei den Haustechnikanlagen über der festgelegten Gesamthöhe wurden unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht. Dabei wurden die unterschiedlich festgelegten Höhenzonierungen berücksichtigt.

§6 (3) wurde ergänzt:

- (3) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen und innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten. Entlang der Kärntner Straße, der Weblinger Straße und der Straßganger Straße sind offene Stellplätze in Gruppen von maximal 5 Stellplätzen zwischen den Baumplantzungen zulässig, wenn eine Zustimmung der Landesstraßenverwaltung und/oder dem Straßenamt der Stadt Graz vorliegt.

Es wurde von mehreren Eigentümern eingewendet, dass entlang der Straßenzüge Parkierungsflächen möglich gemacht werden sollen. Die wurde begingt ermöglicht. Zwischen der Straßenfluchtlinie und der Baugrenzlinien befindet sich die sogenannte Bauverbotszone. Mit Zustimmung der Landesstraßenverwaltung bzw. dem Straßenamt der Stadt Graz können Ausnahmen erteilt werden.

Die straßenbegleitende Baumreihe darf durch mögliche Parkplätze nicht beeinträchtigt werden.

§ 6 (4) hat sich wie folgt geändert und ergänzt:

- (4) Die gesamte Stellplatzanzahl für die Liegenschaft 98/2, KG Straßgang wird mit 1050 Pkw – Stellplätzen beschränkt.
Für die restlichen Liegenschaften im Planungsgebiet wird ein Stellplatz je maximal 65 m² Bruttogeschossfläche zulässig. Dieser Wert ist als Obergrenze festgelegt

Die Eigentümer der Liegenschaft 98/2 konnten mit Baubescheiden nachweisen, dass es derzeit für 904 PKW-Parkplätze eine Bewilligung vorliegt. Aufgrund der Entwicklungspotential auf der Liegenschaft (Bebauungsdichtereserven von 10.000 - 12.000 m²) wurde die Gesamtzahl der PKW-Stellplätze auf 1050 festgelegt.

Die restlichen Liegenschaften wurden im 1. Entwurf in der Anzahl der PKW-Stellplätze nicht beschränkt.

Aufgrund von Einwendungen und aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes wurde nun ebenfalls ein Stellplatz-Deckel eingeführt. Je maximal 65 m² Bruttogeschossfläche ist ein PKW-Stellplatz zulässig.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- **Die Straßganger Straße und die Weblinger Straße wurden anstelle eines (L) für Landesstraße mit einem (G) für Gemeindestraße gekennzeichnet.**
Seit dem 1. November 2019 wurde von der Steiermärkischen Landesregierung und der Stadt Graz beschlossen, die Zuständigkeiten zu entflechten und damit die Verwaltung und Erhaltung der Straßen im Grazer Stadtgebiet zu vereinfachen.
- **Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes wurden die ungefähre Lage eines Geh- und Radweges (Gelbe Punkte) eingetragen, um langfristig eine Wegeverbindung zu sichern.**
- **Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Planungsgebietes wurde eine Baumreihe eingezeichnet.**
- **Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes wurden die Baugrenzlinien an den Bestand angepasst. (Minimale Verschiebung nach Osten)**
- **Die Anton-Paar-Straße wird nicht mehr als Gemeindestraße (G) gekennzeichnet.**
Die Anton-Paar – Straße gehört unterschiedlichen Eigentümern und ist nur teilweise im Besitz der der Stadt Graz (öffentliches Gut). Es gibt Überlegungen das öffentliche Gut aufzulassen. Es muss trotzdem gewährleistet werden, dass alle Grundstücke, die über die Anton-Paar-Straße erschlossen werden, auch weiter eine gesicherte Zufahrt haben werden.
- **Entlang der Nord-Süd-ausgerichtete Erschließungsstraße innerhalb des Planungsgebietes wurden ost- und Westseitig Bereiche für offene PKW-**

Stellplätze eingezeichnet. Diese Bereiche wurde mit eine P gekennzeichnet.

- Im Zufahrtsbereich (Weblinger Straße) zur Liegenschaft 98/2, KG Straßgang ist aufgrund der Zufahrt ein Baumstandort entfallen.

AUFLAGE des 2. Entwurfes

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine neuerliche öffentliche Auflage im Zeitraum von 11. März bis 13. Mai 2021 durchgeführt.

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

Während der Auflagefrist vom langten drei Nullmeldungen, eine Stellungnahme und zwei Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Stellungnahme 1: (OZ-0019)

Mag. Abt. 10/1 – 8

Straßenamt

Nach Durchsicht der Unterlagen des zweiten Entwurfs des Bebauungsplanes 16.19.0 „Straßganger Straße - Weblinger Straße - Kärntner Straße“ wird auf die Stellungnahme vom 30.01.2020 sinngemäß verwiesen. Folgendes möchten wir hierzu erneut festhalten und ergänzen:

- 1) Aufgrund des durch den Bebauungsplan künftig generierten Verkehrsaufkommens ist die Leistungsfähigkeit der umliegenden, lichtsignalgeregelten Kreuzungsbereiche, wie z.B. Straßganger Straße / Weblinger Straße, Kärntner Straße / Weblinger Straße / Schwarzer Weg u.dgl., im Einvernehmen mit der Abteilung für Verkehrsplanung zu überprüfen. In Anbetracht des gesamten bebauungsplanpflichtigen Gebiets zwischen der A9-Phyrnautobahn – Straßganger Straße – GKB – Kärntner Straße kann jedenfalls nur empfohlen werden, für das gesamte Geviert ein umfassendes verkehrstechnische Erschließungskonzept zu erstellen und die Situation in ihrer Gesamtheit zu betrachten.*
- 2) Die Grundabtretungsflächen entlang der GKB Eisenbahntrasse, der LB70 Kärntner Straße, der Straßganger Straße, der Weblinger Straße und der Anton-Paar-Straße haben den künftigen Querschnittsbreiten etwaig geplanter Verkehrs- und Infrastrukturmaßnahmen zu entsprechen. Folgende maßgebende Planungsüberlegungen können hierzu beispielhaft angeführt werden und sind daraus resultierende Abtretungsflächen erforderlichenfalls zu berücksichtigen: mehrgleisiger Ausbau der GKB Eisenbahntrasse samt evtl. Bahnbegleitwegen, Verbreiterung bzw. Unterführung der Kärntner Straße, evtl. Neuerrichtung oder Verbreiterung der Geh- und Radwegeninfrastruktur entlang der Straßganger Straße und der Weblinger Straße im Zuge der geplanten Radverkehrsoffensive der Stadt Graz.*
- 3) Im Falle der geplanten Auflassung der Anton-Paar-Straße als Gemeindestraße ist vertraglich sicherzustellen, dass eine Zufahrt zu den Liegenschaften, welche bislang (auch) über die Anton-Paar-Straße erschlossen wurden, nach wie vor möglich ist und sind entsprechende Servitutsvereinbarungen mit dem Beschluss des Bebauungsplanes zu definieren. Die Situierung von künftigen Grundstückszufahrten ist im Sinne der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs sowie als Gründen der Leistungsfähigkeit, insbesondere im Hinblick der lichtsignalgeregelten*

Kreuzung der Straßganger Straße mit der Weblinger Straße, abseits des Grazer Vorrangstraßennetzes anzudenken.

Weiters wird bei Auflassung der Gemeindestraße auf die straßenrechtlichen Bestimmungen u. a. gem. § 8 Stmk LStVG hingewiesen.

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen, vieles ist schon bei der Festlegung der neuen Straßenfluchtlinie, den privatrechtlichen Verträgen für die Flächensicherungen berücksichtigt worden. In den nachgereichten Bewilligungsverfahren werden die Vorgaben im Detail zur Anwendung kommen.

Einwendung 1: (OZ 0021)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung
Stempfergasse 7
8010 Graz**

*Zu den mit der vorliegenden 2. Auflage geplanten Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:
- Entsprechend den Erläuterungen zum 2. Entwurf soll nunmehr offensichtlich die Überschreitung der festgelegten Gebäudehöhen durch Haustechnikanlagen ermöglicht werden, weshalb eine Prüfung der generellen Vorgaben des § 5 (3), dass ua. Dachaufbauten die maximalen Gebäudehöhen nicht überschreiten dürfen, erforderlich ist.*

Es wird zudem auch auf Folgendes hingewiesen:

- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in Bebauungsplänen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des nunmehr rechtskräftigen Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Grundlegende Festlegungen werden in den Erläuterungen nur auszugsweise angeführt und es fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Die Verfahrensunterlagen sind entsprechend zu ergänzen und es ist darzulegen, warum von einer Übereinstimmung mit den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes (siehe dort ua. Gebietsabgrenzung § 5 (2) letzter Satz) für den Teilraum 27 „Straßgang Süd“ iVm den überlagerten Festlegungen für die Bereichstypen „Straßenrandbebauung“ und „Betriebsgebiete“ ausgegangen wird.

*In diesem Sinne ist in der Plandarstellung auch der Bebauungsdichterahmen von 0,5-1,2 für das Gewerbegebiet des FWP 4.00 idgF der beiden bebaubaren Bereiche nördlich und südlich der Anton- Paar-Straße nachzuführen und es sind auch die Erläuterungen dahingehend zu ergänzen.
- Zu den möglichen Ausnahmen für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen sind Konkretisierungen erforderlich, in welchen Fällen diese von der Behörde angewandt werden können.*

*- In § 5 (5) ist die „zulässige“ Neigung von Dächern durch eine verbindliche bzw. einschränkende Formulierung (vgl. zB § 8 (1) „ausschließlich“) zu ersetzen, da steilere Neigungen derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Entsprechende Ergänzungen sind auch in § 8 (5) für Werbefylone (zB „maximal/nur“ 1 bzw. 2 Pylone) erforderlich.
- In § 6 (6) wird um Prüfung des Verweises auf Abs. 1 ersucht.*

- In § 7 (3) wird im Sinne der angestrebten Zielsetzung eine allgemein gültige Festlegung für die Mindestgröße von Baumscheiben angeregt, da sich die derzeitige Vorgabe ausschließlich auf eine rechteckige Baumscheibe bezieht.

- Für die in der Plandarstellung in der Lage ungefähr eingetragenen Geh- und Radwege werden in der gebotenen Rechtssicherheit im BPL konkrete, verbindliche Festlegungen als erforderlich erachtet.

Einwendungsbehandlung:

Widersprüche Höhenüberschreitung

Im Zuge der Beschlussfassung wurde der Widerspruch bereinigt.

Es besteht nun kein Widerspruch mehr zwischen den Festlegungen des § 5 Absatz 3, 6 und 7.

1.0 Räumliches Leitbild

Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind im Erläuterungsbericht ausreichend dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut der Verordnung ist nicht angedacht.

Ersichtlichmachung Flächenwidmungsplan

Die Ersichtlichmachung des 4.0 Flächenwidmungsplan wurde im Planwerk für die Liegenschaften nördlich und südlich der Anton-Paar-Straße ergänzt.

Ausnahme Photovoltaik

Diese Festlegungen wurden 1:1 aus dem Stadtentwicklungskonzept übernommen. In der Stadt Graz ist es üblich, dass seitens der Bau- und Anlagenbehörde ein Ortsgutachten eingeholt wird.

Dachneigung/Werbepylone

Die Empfehlungen wurden übernommen und in der Verordnung wurden die Wörter „ausschließlich“ bzw. „nur“ und „maximal“ ergänzt.

Baumscheiben

Im Erläuterungstext wurde eine genauere Beschreibung der Baumscheiben, unabhängig von der Form eingefügt.

Die Mindestgröße einer Baumscheibe hat netto 9m² zu betragen, wobei eine Breite von netto 2m nicht unterschritten werden darf.

Bei großkronigen Bäumen 1. Ordnung im Straßenraum ist ein Mindestabstand von 5m zum aufgehenden Mauerwerk einzuhalten sowie mindestens 1,5m zu Straßenrand. In vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan wird dieser Abstand entlang der Weblinger Straße sowie entlang der Kärntner Straße unterschritten, ein Baumstandort ist somit nicht umsetzbar. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0m³ pro Baum ist herzustellen.

Geh- und Radwege

Es ist keine Durchwegung in Nord-Süd-Richtung durch das Bebauungsplangebiet vorgesehen. Es wurden jedoch privatrechtliche Verträge abgeschlossen und somit

Flächen gesichert, die einerseits Straßenverbreiterungen ermöglichen und im Westen (Bereich „Knusperhäuschen“) als auch im Osten (Parallel zur Bahntrasse) Durchwegungen und Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer an den Trassenpark ermöglichen.

Einwendung 2: (OZ 0022)

Im 2. Entwurf wurden zwar Änderungen zum 1. Entwurf vorgenommen – wesentliche Einwendungen der hier einwendenden Parteien wurde dabei jedoch nicht Rechnung getragen. Daher – in Ergänzung der aufrecht erhaltenen und hierzu wiederholten Einwendungen zum 1. Entwurf – nachstehende Einwendungen:

- 1. Trotz der – gemeinsamen Einwendungen der hier einwendenden Parteien wurde die Grenze der unterschiedlichen Höhenzonen im südwestlichen Planungsgebiet nicht an den dortigen Grenzverlauf angepasst! [...]*
- 2. Wie bereits eingewendet, ist hier Wiederholend anzuführen:
Die Baumassenverteilung auf dem im Eigentum der Einwender stehenden (Zusammenhängenden Südwestlichen) Teil des Planungsgebiet mit den unterschiedlichen Höhenzonen bzw. unbebaubarer Flächenanteil ist ungerechtfertigt, raumordnungsfachlich verfehlt und auch gleichheitswidrig: [...] Die Festlegung in der vorliegenden Form ist städtebaulich nicht begründet, wäre massiv gleichheitswidrig und würde eine individuelle ungerechtfertigte Benachteiligung der Grundfläche Nr. 93/2 bedeuten – sie ist inakzeptabel!*
- 3. Ebenso gleichheitswidrig ist die (auch im 2. Entwurf beibehaltene) Festlegungen der Freiflächen entlang der Verkehrsflächen (Pufferzonen). [...]*
- 4. Hinsichtlich der PKW-Stellplätze ist nunmehr im 2. Entwurf vorgesehen, dass entlang der Körntner Straße, Der Weblinger Straße und der Straßganger Straße offene Stellplätze in Gruppen von max.5 Stellplätzen zwischen den Baumpflanzungen zulässig seien. Offensichtlich vergessen wurde dabei auch die Benennung der Anton-Paar-Straße, in deren Verlauf nämlich zu gelten hat. (als auch dort die Zulässigkeit von offenen Stellplätzen in Gruppen von max. 5 Stellplätzen zwischen den Baumpflanzungen). Klarzustellen wäre im Rahmen der Verordnungen auch, dass die „Pufferzone“ als Ausstellungs- bzw. Präsentationsflächen genutzt werden können.*
- 5. Die vorgesehene (im 2. Entwurf neu hinzugekommene) Obergrenze für die „Restlichen Liegenschaften im Planungsgebiet“ mit einem Stellplatz je max. 65 m² Bruttogeschoßfläche ist inakzeptabel und unbegründet. [...] Die Obergrenze hat daher ersatzlos zu entfallen – würde sie doch gegebenenfalls auch die Vorgaben des §89 Stmk. BauG ohne jede sachliche Grundlage konterkarieren.
Anmerkungen: Klarzustellen wäre im Grundsätzlichen auch, das Ausstellungs-, Präsentations- und Manipulationsfläche von Gewerbebetrieben, deren Betriebsgegenstand Kraftfahrzeuge sonst, nicht als PKW-Stellplätze im Sinn des §6 des Bebauungsplans zu werten sind.*
- 6. Hinsichtlich der – unveränderten – Festlegungen betreffend Werbeanlagen ist auf die ausführlichen Einwendungen und Anträge hierzu zu verweisen, die die einwendenden Parteien schon zum 1. Entwurf erhoben haben – diese werden hier wiederholt. [...]*
- 7. Nochmals werden die bereits erhobenen Einwendungen und deren Ergänzungen zum 1. Entwurf auch hier und an dieser Stelle wiederholt (und auf diese der Einfachheit halber verwiesen), zumal sie auch für den 2. Entwurf Gültigkeit (und Berechtigung) haben.*

Einwendungsbehandlung:

Pufferzone/Weitere Nutzungen

Die Breite der Pufferzonen sind unverändert geblieben. Entlang der Gemeindestraße und der Landesstraßen sind einerseits Freihaltezonen nach dem Steiermärkischen Landes- bzw. Gemeindestraßennetz zulässig, zum anderen soll entlang der Straßenzüge das Straßen- und Ortsbild aufgewertet werden und straßenbegleitende Baumpflanzungen gepflanzt werden.

Damit sich ein Baum gut entwickeln kann, muss ein ausreichender Abstand zum Mauerwerk gegeben sein.

Die Freiraumplanerische Standards geben folgende Richtwerte vor:

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

Bei straßenbegleitenden Bäumen kann der Abstand auf 4,5 m reduziert werden.

Im § 6 (3) die Möglichkeit von PKW-Stellplätzen entlang der Kärntner Straße, der Weblinger Straße und der Straßganger in Gruppen von maximal 5 Stellplätzen zwischen den Baumpflanzungen eingeräumt, wenn eine Zustimmung der Landesstraßenverwaltung und/oder dem Straßenamt der Stadt Graz vorliegt.

Baumassenverteilung

In der Beschlussfassung wurden die Höhenzonierungslinie an die südliche Grundgrenze der Liegenschaft 93/2, KG Straßgang angepasst.

Höhenzonierungen

Im Baufeld nördlich der Anton-Paar—Straße wurde keine Höhenzonierung eingefügt. Das Baufeld und die einzelnen Liegenschaften weisen im Vergleich zu den restlichen Baufeldern/Grundstücken eine geringere Tiefe auf. Ähnlich wie für die Liegenschaften 96/3 und 96/1, KG Straßgang wurden deshalb keine Höhenstaffelung im Planwerk eingetragen.

PKW-Stellplätze

In der Beschlussfassung lautet der § 6(3) wie folgt:

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen, innerhalb der Baugrenzlinien auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten. Entlang der Kärntner Straße, der Weblinger Straße und der Straßganger Straße sind offene Stellplätze in Gruppen von maximal 5 Stellplätzen zwischen den Baumpflanzungen zulässig, wenn eine Zustimmung der Landesstraßenverwaltung und/oder dem Straßenamt der Stadt Graz vorliegt.

Somit sind sämtliche Arten der Parkierung möglich.

Werbeeinrichtungen

Gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild wurden die Werbeeinrichtungen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der bestehenden Betriebe reglementiert.

Nach der zweiten Auflage gab es keine Änderungen mehr, die Auswirkungen auf Dritte hat, sondern lediglich redaktionelle Änderungen.

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 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie 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 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 16.19.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße – Weblinger Straße – Kärntner Straße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Vertreter des
Abteilungsvorstandes:

DI Michael Mayer

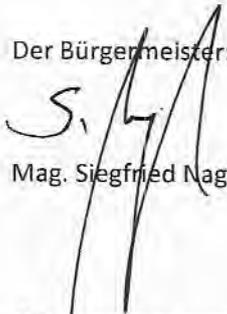
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister:


Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am _____

Der/Die SchriftführerIn:

Der/Die Vorsitzende:

Abänderungs-/Zusatzantrag:

Der Antrag wurde in der heutigen <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung	
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen	
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt	
Graz, am <u>17.6.21</u>	Der/die SchriftführerIn: 

- Vorhabenliste ja, 2017
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen ja

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Straßgang wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 16.19.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat eine Einwendung abgegeben.

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-06-01T20:47:16+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Mayer Michael
	Zertifikat	CN=Mayer Michael,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-06-04T09:41:36+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	2021-06-07T11:40:05+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14 - 013459/2014/0025

16.19.0 Bebauungsplan

„Straßganger Straße – Weblinger Straße – Kärntner Straße“
XVI.Bez., KG Straßgang

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.Juni 2021, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.19.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße – Weblinger Straße – Kärntner Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 71/2020 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN,

(1) Offene und gekuppelte Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSGRAD,

(1) Bebauungsgrad: höchstens: 0,7

§ 4 BAUGRENZLINIEN

(1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt. Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgarageneinhausungen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximalen Gebäudehöhen eingetragen.
- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich gemäß Luftbilddauswertung der Stadtvermessung Graz (GZ.: 014389/2019 vom 14.02.2019). Für die Liegenschaft 98/2, KG Straßgang wird der Höhenbezugspunkt: 351,23 m im Präzisionsnivellement (Vermessung Lafer, Bereich Tiefgarageneinfahrt/Fahrbahnteiler) festgelegt.
- (3) Stiegehäuser, Lifte und Dachaufbauten dürfen ebenso die maximalen Gebäudehöhen gemäß den Festlegungen § 5 (6) und (7) überschreiten.

- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.
Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.
- (5) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen. Die Höhe dieser Aufbauten darf maximal 3,50 m betragen.
- (7) Auf der Liegenschaft 98/2, KG Straßgang, sind technische Aufbauten (Haustechnikanlagen) im Bereich der maximalen Gebäudehöhe von 29,00 m mindestens 7,00 m vom Dachsaum zurückversetzt zulässig und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen. Die Höhe dieser Aufbauten darf maximal 3,50 m betragen.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Für die Liegenschaft 98/2, KG Straßgang erfolgt die Zufahrten über die Anton-Paar-Straße und über eine Zufahrt von der Weblinger Straße (Siehe Eintragung im Plan, Bestandszufahrt). Weitere Zufahrten sind für diese Liegenschaft nicht zulässig.
- (2) Die restlichen Liegenschaften werden über die Straßganger Straße, Weblinger Straße und die Anton-Paar-Straße erschlossen.
- (3) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen, innerhalb der Baugrenzenlinien auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten. Entlang der Kärntner Straße, der Weblinger Straße und der Straßganger Straße sind offene Stellplätze in Gruppen von maximal 5 Stellplätzen zwischen den Baumplantzungen zulässig, wenn eine Zustimmung der Landesstraßenverwaltung und/oder dem Straßenamt der Stadt Graz vorliegt.
- (4) Die gesamte Stellplatzanzahl für die Liegenschaft 98/2, KG Straßgang wird mit 1050 Pkw – Stellplätzen beschränkt.
Für die restlichen Liegenschaften im Planungsgebiet wird ein Stellplatz je maximal 65 m² Bruttogeschossfläche zulässig. Dieser Wert ist als Obergrenze festgelegt
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (6) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (7) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (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 rechteckigen Baumscheibe hat 2,0 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.

- (4) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)

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.

Sonstiges

- (6) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (7) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Mindest-Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Leitungen.

§ 8 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.
Von der Höhenbeschränkung ausgenommen sind Einfriedungen deren Verwendungszweck andere Höhen erfordern (z.B. Material- und Produktlager, und dergleichen).

Werbeanlagen

- (2) Dachwerbung und Leuchtkästen sind unzulässig.
- (3) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Einzelbuchstaben, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 25,0m² Fläche sind unzulässig.
- (4) Die m²-Begrenzung bezieht sich auf die Summe aller Ansichtsflächen der Werbeanlagen auf allen Fassaden eines Gebäudes.
- (5) Auf jedem Bauplatz ist nur ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6 m zulässig. Auf Bauplätzen über 10.000 m² sind maximal zwei dieser Werbepylone zulässig

§ 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 1.Juli 2021 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:


Mag. Siegfried Nagl

GZ.: A14 - 013459/2014/0025

16.19.0 Bebauungsplan

Graz, 17.06.2021

„Straßganger Straße – Weblinger Straße – Kärntner Straße“
XVI.Bez., KG Straßgang

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Auf den Grundstück Nr. 98/2, KG Straßgang sollen gewerbliche Bauten errichtet werden. Seitens der Stadtplanung wurde daher ein Bebauungsplan- Entwurf ausgearbeitet um die Umsetzung von unterschiedlichen Gewerbebauten in diesem Bereich zu ermöglichen.

Das gesamte Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke: 98/2, 93/1, 93/2, 93/4, 93/5, 93/7, 96/1, 96/3, 96/4, alle KG Straßgang.
Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 72.871 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist der Bereich als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,5 definiert.
Gemäß Deckplan 1 ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. November 2019 über die beabsichtigte Auflage des 16.19.0 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.November 2019.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 28. November 2019 bis zum 30. Jänner 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 09. Jänner 2020 im Bit, Kärntnerstraße 311, 8054 Graz stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 28. November 2019 bis 30. Jänner 2020 langten 1 Stellungnahme und 12 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 16.19.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Änderungen mit den jeweiligen Erläuterungen

VERORDNUNG:

Die Verordnung wurde in folgenden Punkten abgeändert bzw. ergänzt:

(Änderungen in rot)

§ 5 (6) hat sich wie folgt geändert:

- (1) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen. ~~Die festgelegte Gesamthöhe des Gebäudes darf nicht überschritten werden.~~ Die Höhe dieser Aufbauten darf maximal 3,50 m betragen.

§5 (7) wurde neu hinzugefügt:

- (2) Auf der Liegenschaft 98/2, KG Straßgang, sind technische Aufbauten (Haustechnikanlagen) im Bereich der maximalen Gebäudehöhe von 29,00 m mindestens 7,00 m vom Dachsaum zurückversetzt zulässig und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen. Die Höhe dieser Aufbauten darf maximal 3,50 m betragen.

Diese Änderungen wurden aufgrund einer Einwendungen vorgenommen. Bei den Haustechnikanlagen über der festgelegten Gesamthöhe wurden unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht. Dabei wurden die unterschiedlich festgelegten Höhenzonierungen berücksichtigt.

§6 (3) wurde ergänzt:

- (3) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen und innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten. Entlang der Kärntner Straße, der Weblinger Straße und der Straßganger Straße sind offene Stellplätze in Gruppen von maximal 5 Stellplätzen zwischen den Baumplantungen zulässig, wenn eine Zustimmung der Landesstraßenverwaltung und/oder dem Straßenamt der Stadt Graz vorliegt.

Es wurde von mehreren Eigentümern eingewendet, dass entlang der Straßenzüge Parkierungsflächen möglich gemacht werden sollen. Die wurde begingt ermöglicht. Zwischen der Straßenfluchtlinie und der Baugrenzlinien befindet sich die sogenannte Bauverbotszone. Mit Zustimmung der Landesstraßenverwaltung bzw. dem Straßenamt der Stadt Graz können Ausnahmen erteilt werden. Die straßenbegleitende Baumreihe darf durch mögliche Parkplätze nicht beeinträchtigt werden.

§ 6 (4) hat sich wie folgt geändert und ergänzt:

- (4) Die gesamte Stellplatzanzahl für die Liegenschaft 98/2, KG Straßgang wird mit 1050 Pkw – Stellplätzen beschränkt.

Für die restlichen Liegenschaften im Planungsgebiet wird ein Stellplatz je maximal 65 m² Bruttogeschossfläche zulässig. Dieser Wert ist als Obergrenze festgelegt

Die Eigentümer der Liegenschaft 98/2 konnten mit Baubescheiden nachweisen, dass es derzeit für 904 PKW-Parkplätze eine Bewilligung vorliegt. Aufgrund der Entwicklungspotential auf der Liegenschaft (Bebauungsdichtereserven von 10.000 -12.000 m²) wurde die Gesamtzahl der PKW-Stellplätze auf 1050 festgelegt.

Die restlichen Liegenschaften wurden im 1. Entwurf in der Anzahl der PKW-Stellplätze nicht beschränkt.

Aufgrund von Einwendungen und aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes wurde nun ebenfalls ein Stellplatz-Deckel eingeführt. Je maximal 65 m² Bruttogeschossfläche ist ein PKW-Stellplatz zulässig.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- **Die Straßganger Straße und die Weblinger Straße wurden anstelle eines (L) für Landesstraße mit einem (G) für Gemeindestraße gekennzeichnet.**
Seit dem 1. November 2019 wurde von der Steiermärkischen Landesregierung und der Stadt Graz beschlossen, die Zuständigkeiten zu entflechten und damit die Verwaltung und Erhaltung der Straßen im Grazer Stadtgebiet zu vereinfachen.
- **Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes wurden die ungefähre Lage eines Geh- und Radweges (Gelbe Punkte) eingetragen, um langfristig eine Wegeverbindung zu sichern.**
- **Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Planungsgebietes wurde eine Baumreihe eingezeichnet.**
- **Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes wurden die Baugrenzlinien an den Bestand angepasst. (Minimale Verschiebung nach Osten)**
- **Die Anton-Paar-Straße wird nicht mehr als Gemeindestraße (G) gekennzeichnet.**
Die Anton-Paar – Straße gehört unterschiedlichen Eigentümern und ist nur teilweise im Besitz der der Stadt Graz (öffentliches Gut). Es gibt Überlegungen das öffentliche Gut aufzulassen. Es muss trotzdem gewährleistet werden, dass alle Grundstücke, die über die Anton-Paar-Straße erschlossen werden, auch weiter eine gesicherte Zufahrt haben werden.
- **Entlang der Nord-Süd-ausgerichtete Erschließungsstraße innerhalb des Planungsgebietes wurden ost- und Westseitig Bereiche für offene PKW-Stellplätze eingezeichnet. Diese Bereiche wurde mit eine P gekennzeichnet.**
- **Im Zufahrtbereich (Weblinger Straße) zur Liegenschaft 98/2, KG Straßgang ist aufgrund der Zufahrt ein Baumstandort entfallen.**

AUFLAGE des 2. Entwurfes

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine neuerliche öffentliche Auflage im Zeitraum von 11. März bis 13. Mai 2021 durchgeführt.

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

Während der Auflagefrist vom langten drei Nullmeldungen, eine Stellungnahme und zwei Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

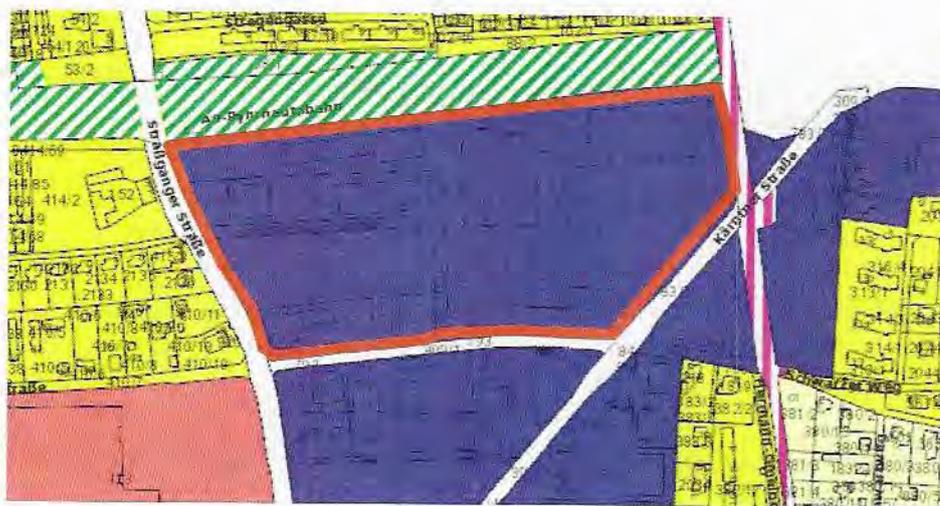
3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 72.871m² auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„Industrie und Gewerbe“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die rote Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

§ 16 INDUSTRIE, GEWERBE:

- (1) Sicherung bzw. Verbesserung der Infrastrukturellen Erschließung.
- (2) Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen.
- (3) Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung ist anzustreben.
- (4) Verbesserung der Umweltauswirkungen durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung und der Emissionen.
- (5) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

1.0 Räumliches Leitbild:

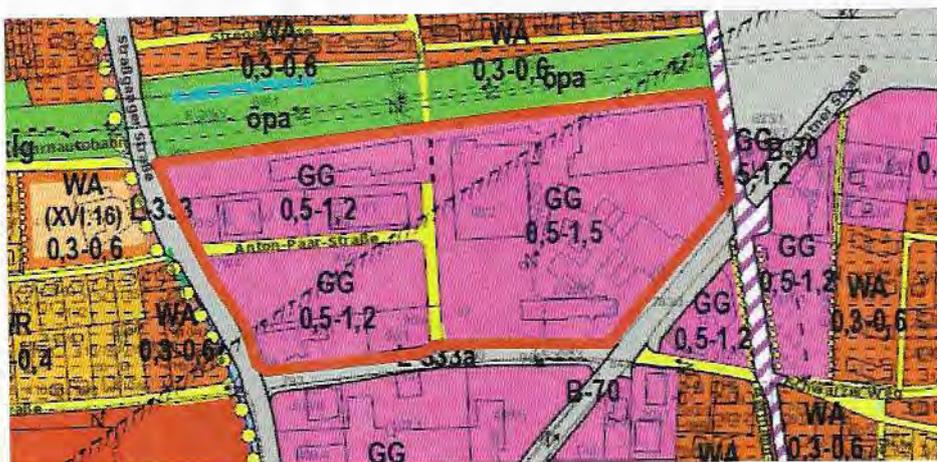
„Straßenrandbebauung“ überlagert mit „Betriebsgebieten“
 Teilraum 27 – Straßgang Süd

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

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

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im
 „Gewerbegebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,5.

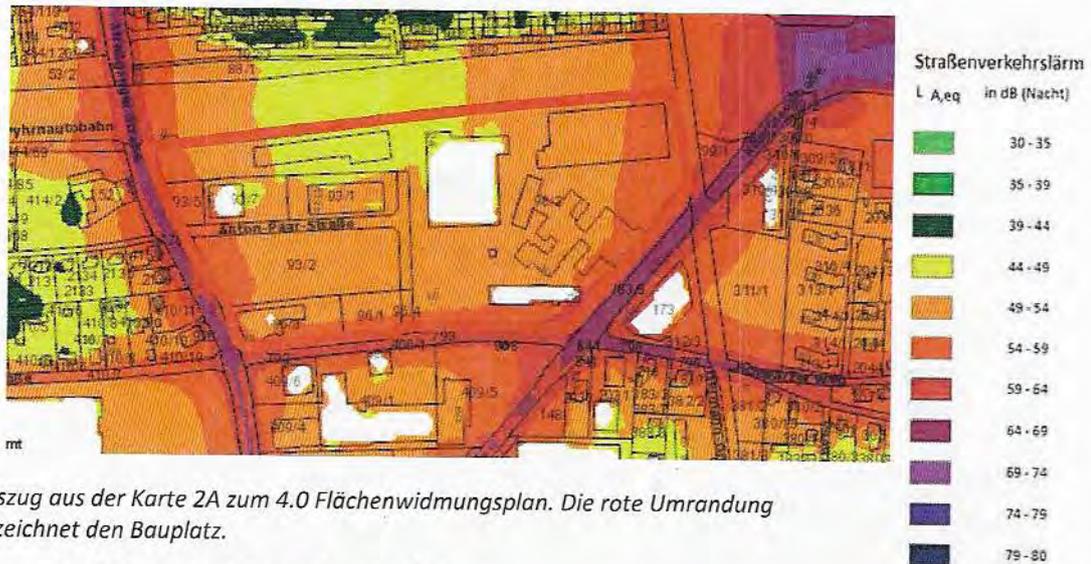


Auszug aus dem 4.0
 Flächenwidmungs-
 plan.

Die rote
 Umrandung
 bezeichnet den
 Bauplatz.

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
 Bebauungsplanpflicht
- 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 den Bauplatz.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2B):



Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die rote Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

- Südöstliche Teil: Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Auf dem Grundstück 98/2, KG Straßgang verläuft ein 20KV-Erdkabel
- Auf dem Grundstück 93/2, KG Straßgang ist eine archäologische Fundstätte eingetragen



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte: Gartentyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen, erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme und Ferngas, lockere Bebauung möglich

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung i.d.g.F.

GEBIETSCHARAKTER:• **Situierung und Umgebung**Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet ist überwiegend gewerblich genutzt, lediglich ein paar wenige Liegenschaft werden derzeit nicht gewerblich genutzt, sondern sind Prachflächen.

Kleinräumige Umgebung:

Im **Norden** schließt an das Planungsgebiet die A9-Trasse an, diese wird in diesem Bereich bereits unterirdisch geführt, daher schließt eine öffentliche Parkanlage an.

Im **Süden**, südlich der Weblinger Straße und im **Osten**, östlich der Kärntner Straße erstrecken sich Gewerbegebiete mit der Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,2 an.

Im **Westen**, westlich der Straßganger Straße erstrecken „Allgemeine Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6. Die Bebauung ist als eher kleinteilig bezeichnen.

• **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß Luftbildauswertung überwiegend eben und wird derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt – es ist daher weder Baum- noch Gebäudebestand gegeben.

• **Erschließung/ Verkehr**

Das Planungsgebiet ist im Westen von der Straßganger Straße (Landesstraße), im Süden von der Weblinger Straße (Landesstraße) und im Osten von der Kärntner Straße (Landesstraße) begrenzt. Durch das Gebiet verläuft die Anton-Paar-Straße (Gemeindestraße).

• **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5, 8 der VO)

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung gemäß der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungskategorie „Gewerbegebiet“. Der Bebauungsplan lässt sowohl eine gänzliche Neubebauung, aber auch ein Weiterbauen am Bestand zu.

Zu § 2 Bauungsweise

Es ist die offene und gekuppelte Bebauung zulässig. Beide Bauweisen sind für Gewerbegebiete typisch.

Zu § 3 Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird mit 0,70 begrenzt.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

Zu § 4 - Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Die Baugrenzlinien gelten sowohl für Hauptgebäude, als auch für Nebengebäude.

Zu § 5 - Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen eingetragen.

Für die Liegenschaft 98/2, KG Straßgang wird der Höhenbezugspunkt: 351,23 m im Präzisionsnivellement (Vermessung Lafer, Bereich Tiefgarageneinfahrt/Fahrbahnteiler) festgelegt.

Dächer sind mit einer Dachneigung von 0 bis maximal 10 Grad zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° sind zumindest extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen (wie z.B. Dächer über Stiegenhäusern und Liften). Diese Ausnahmen sind auf maximal 1/3 der gesamten Dachflächen begrenzt.

Ziele dieser Begrünung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem erfolgt durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer.

Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen. Die Höhe dieser Aufbauten darf maximal 3,50 m betragen.

Auf der Liegenschaft 98/2, KG Straßgang, sind technische Aufbauten (Haustechnikanlagen) im Bereich der maximalen Gebäudehöhe von 29,00 m mindestens 7,00 m vom Dachsaum zurückversetzt zulässig und mit einem Sichtschutz (Z.B. Lockblech, Streckmetall) zu versehen. Die Höhe dieser Aufbauten darf maximal 3,50 m betragen.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt notwendigen Haustechnikanlagen wird das Erscheinungsbild derartiger Anlagen verbessert.

§8 Sonstiges

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Abgeleitet vom 1.0 Räumlichen Leitbild, und aus Gründen des Straßen- und Ortsbild dürfen Werbeanlagen auf Gebäuden nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 25 m² montiert werden. Beleuchtete Einzelbuchstaben werden nicht als Leuchtkästen gesehen.

Auf jedem Bauplatz ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximale 6 m zulässig. Bei größeren Bauplätzen (Bauplätzen über 10.000 m² Bauplatzfläche) sind zwei Werbepylone zulässig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §6 der VO)

Zufahrten:

Die Zufahrten zu den Grundstücken, Bauplätzen erfolgt über die Straßganger Straße, Weblinger Straße und die Kärntner Straße. Diese Straßen sind derzeit noch Landesstraßen, in einem der nächsten Gemeinderatsitzung werden diese Straßen jedoch wahrscheinlich in das Gemeindestraßennetz der Stadt Graz übernommen.

Innerhalb des Planungsgebiet verläuft auch noch die Anton-Paar-Straße, dieser Straße liegt überwiegend im Eigentum der Stadt Graz (Öffentliches Gut).

Lediglich ein kleiner Bereich ist noch im Privatbesitz. Diese Flächen sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahren vertraglich für die Stadt Graz gesichert werden.

Der größte Bauplatz (Gst.Nr. 98/2, KG Straßgang) hat zusätzlich zu den Zufahrten über die Anton-Paar-Straße eine einzige zusätzliche Zufahrt von der Weblinger Straße. Die restlichen Zufahrten (Kärntner Straße) können natürlich weiterhin genutzt werden, sollen jedoch bei weiterer Entwicklung/Bebauung der Liegenschaft langfristig aufgelassen werden.

PKW-Stellplätze:

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen, innerhalb der Baugrenzlinien auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten. Entlang der Kärntner Straße, der Weblinger Straße und der Straßganger Straße sind offene Stellplätze in Gruppen von maximal 5 Stellplätzen zwischen den Baumplantzungen zulässig, wenn eine Zustimmung der Landesstraßenverwaltung und/oder dem Straßenamt der Stadt Graz vorliegt.

Die gesamte Stellplatzanzahl für die Liegenschaft 98/2, KG Straßgang wird mit 1050 Pkw – Stellplätzen beschränkt.

Für die restlichen Liegenschaften im Planungsgebiet wird ein Stellplatz je maximal 65 m² Bruttogeschossfläche zulässig. Dieser Wert ist als Obergrenze festgelegt
Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

Geh- und Radwege:

Im Planwerk ist eine spätere Wegeverbindung (Gelbe Punkte) entlang der östlichen Grundstücksgrenze eingetragen. Somit soll langfristig ein Zugang zur öffentlichen Parkanlage im Norden und zu Bahn-Bahnhaltestelle (Graz- Köflacher Eisenbahn) gesichert werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §7 der VO)

Entsprechend den Zielsetzungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wurde im vorliegenden Bebauungsplan Grünzonen als Pufferbereich zu den angrenzenden Straßenzügen berücksichtigt - Straßenbegleitende Baumreihen.

Bei Pflanzung großkroniger Bäume 1. Ordnung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Die Mindestgröße einer Baumscheibe hat netto 9m² zu betragen, wobei eine Breite von netto 2m nicht unterschritten werden darf.

Bei großkronigen Bäumen 1. Ordnung im Straßenraum ist ein Mindestabstand von 5m zum aufgehenden Mauerwerk einzuhalten sowie mindestens 1,5m zu Straßenrand. In vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan wird dieser Abstand entlang der Weblinger Straße sowie entlang der Kärntner Straße unterschritten, eine Baumstandort ist somit nicht umsetzbar. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0m³ pro Baum ist herzustellen.

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 Flächen, befestigte Flächen, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen 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 und 9 der VO)

- Der 16.19.0 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:

(DI Michael Mayer)

(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Mayer Michael
	Zertifikat	CN=Mayer Michael,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-06-04T09:40:50+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

8011 Graz, Hauptplatz 1

Tel.: +43 316 872-2302
Fax: +43 316 872-2309
praesidualabteilung@stadt.graz.at

BearbeiterIn: Wolfgang Polz

Tel.: +43 316 872-2316
wolfgang.polz@stadt.graz.at

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Parteienverkehr

Mo. bis Fr. 8 bis 12 Uhr

www.graz.at

Datenmenge für Internet-Upload zu groß

Sehr geehrte UserInnen,

da die Datenmenge der im GR-Bericht erwähnten Beilage/n für ein Upload als PDF-Datei zu groß ist (das Content-Management-System läst Links zu über 10 MB großen Dateien nicht zu), können wir Ihnen diese im Internet nicht (bzw. nur Teile davon) zugänglich machen.

Kopien/Scans davon liegen selbstverständlich zur Einsichtnahme für alle interessierten BürgerInnen in der Schriftleitung des Präsidualamtes (Rathaus, III. Stock, Zi. 311) auf oder können auf Wunsch auch per Mail übermittelt werden (sofern deren Mail-Server solche Datenvolumina bewältigen).

Wir ersuchen um Verständnis,
Ihre Schriftleitung