

GZ: A14-085750/2018/0014

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Eva Maria Traschlerl

17.09.1 Bebauungsplan

„Triester Straße – Grenzgasse“ 1. Änderung
XVII. Bez., KG 63122 Straßgang

Graz, 12.12.2019

Dok: Bebauungsplanung/17.09.1

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 17.09.0 Bebauungsplan „Triester Straße - Grenzgasse“, GZ: A14_K_800_2003 zu ändern.

Die Änderung des (derzeit rechtswirksamen) 17.09.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 17.09.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung und des Planwerkes.

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,5 ausgewiesen.

Im Kerngebiet sind gemäß dem steiermärkischen Raumordnungsgesetz folgende Nutzungen möglich:

Kerngebiete, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,*
- Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,*
- Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten,*
- Verwaltung und Büros*

und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde für einen Baustoffhandel erstellt. Die Fa. C&P Immobilien AG verfolgt nun als Eigentümerin der Grundstücke 171/2, 171/18, 175/3 und 175/15, KG Straßgang die Absicht eine Wohnbebauung mit kleineren Gewerbeflächen zu errichten.

Um ein möglichst qualitätsvolles Projekt für die zukünftige städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet sicherzustellen wurde ein geladener, einstufiger Realisierungswettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt. Für die Durchführung dieses Wettbewerbes waren 12 TeilnehmerInnen geladen.

Die Preisgerichtssitzung für den Wettbewerb hat am 26.06.2018 stattgefunden.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 19.443 m² auf.

Das Ergebnis des Wettbewerbes war aufgrund einer Empfehlung des Preisgerichts durch das von der Jury preisgekrönte Architekturbüro AAPS Atelier für Architektur Thomas Pilz Christoph Schwarz ZT GmbH hinsichtlich der Fassadengestaltung und Freiraumplanung zu adaptieren.

Diese Planänderung war Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf.

Bedingt durch die Nutzungsänderung zum Bebauungsplan 17.09.0 und auf Basis des Wettbewerbsergebnisses mit der Überarbeitung, wurde durch das Stadtplanungsamt die hiermit vorliegende Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes – Entwurf zur 1. Änderung erarbeitet. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten und qualitätsvollen Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Bei der Ausarbeitung des 17.09.1 Bebauungsplan „Triester Straße – Grenzgasse“ wurden folgende Gutachten, Wettbewerbsergebnis und Vorplanungen berücksichtigt:

- Wettbewerbsergebnis des Wettbewerbsgewinners AAPS Atelier für Architektur Thomas Pilz Christoph Schwarz ZT GmbH
- Gestaltungskonzept/Vorplanung von AAPS Atelier für Architektur Thomas Pilz Christoph Schwarz ZT GmbH
- Entwurfsplanung zur Grünordnung von Monsberger Gartenarchitektur GmbH
- Stellungnahme Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8)

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis der vorliegenden Adaptierung des Wettbewerbsergebnisses durch das Stadtplanungsamt erstellt. Mit diesem Bebauungsplan sollen die rechtlichen und städtebaulichen Grundlagen für die zukünftige Nutzung sowie eine Grundlage für die Gestaltung der Außenräume geschaffen werden.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in Abstimmung mit der Bau- und Anlagenbehörde und den betroffenen Eigentümern vorgenommen.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 08. Mai 2019 über die beabsichtigte Auflage des 17.09.0 „Triester Straße – Grenzgasse“ 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 22. Mai 2019.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 23. Mai 2019 bis zum 25. Juli 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche

Informationsveranstaltung wurde am 11. Juni 2019 im Brauhaus Puntigam in der Triester Straße 361 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 23. Mai 2019 bis zum 25. Juli 2019 langten 7 Einwendungen und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Der 17.09.1 Bebauungsplan „Triester Straße – Grenzgasse“, 1. Änderung hat sich in folgendem Punkt gegenüber dem Auflageentwurf geändert:

PLANWERK:

Nach fachlich vertiefter Prüfung wurde im Plan die Straßenfluchtlinie entlang der Grenzgasse gemäß dem Verkehrsprojekt neu eingetragen, ein größere Abtretungsfläche ist notwendig, um die späteren Straßenum- und ausbauten (Geh- und Radweg, Verlegung der Bushaltestelle, zusätzliche Abbiegespuren, ..) umzusetzen.

Die gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan mit 1,5 festgelegte maximale Bebauungsdichte ist dabei bezogen auf die möglichen maximalen Bruttogeschossflächen und bezogen auf den Bruttobauplatz eingehalten.

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

VERORDNUNG:

Aufgrund der planlichen Änderung der Straßenfluchtlinie, musste §3 der Verordnung angepasst werden. In §3 wurden die Nettobauplatzflächen und die dazugehörigen Bebauungsdichten entsprechend aktualisiert.

Die gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan mit 1,5 festgelegte maximale Bebauungsdichte ist bezogen auf den Bruttobauplatz jedoch unverändert geblieben und eingehalten.

Der § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden wurde zum besseren Verständnis um „ab dem 1. Obergeschoss“ ergänzt. Der vollständige Absatz lautet nun:

§ 6 (3) Eine Balkon-/Erschließungs-/Pufferzone ab dem 1. Obergeschoß ist als frei auskragende Konstruktion mit mindestens 1,20 m Tiefe an mindestens zwei Seiten der Wohnungen auszuführen.

Anhörung

Über die geplante Änderung des 17.09.1 Bebauungsplan - Entwurfes wurden die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke vom angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Seitens der Eigentümer gab es keine Einwendungen.

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Stadt, im Bezirk Puntigam und wird im Süden von der Grenzgasse (südliche Stadtgrenze), im Osten von der Triester Straße, im Norden von einem Gewerbegebiet und im Westen von der ÖBB Trasse begrenzt. Es steht im grundbücherlichen Eigentum der C&P Immobilien AG.



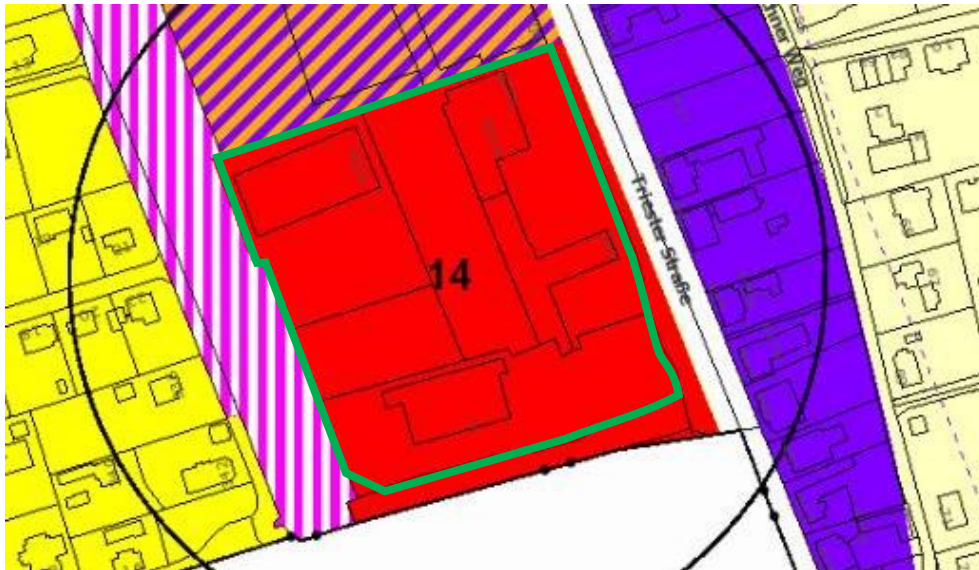
Luftbild 1: Vogelperspektive (2015) #: 100167, Aufnahme © Stadt Graz – Stadtvermessung
Die rote Umrandung kennzeichnet das gegenständliche Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept liegt der Planungsbereich im Funktionsbereich „*Bezirks- u. Stadtteilzentrum*“ (gem. §11 STEK).

Im westlichen Bereich des Gebietes schließt die ÖBB mit Verkehrsinfrastruktur an, im nördlichen Bereich Gewerbe und Mischgebiet §19 STEK und östlich des Gebietes verläuft die Triester Straße mit der dahinterliegenden Nutzung Industrie und Gewerbe §16 STEK. Im südlichen Bereich schließt die Grenzgasse entlang der Stadtgrenze das Planungsgebiet ab.



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes

Die grüne
Umrandung
kennzeichnet das
Planungsgebiet

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

(1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.

(2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt innerhalb des Bereiches Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO (Festlegungen des regionalen Entwicklungsprogramms).
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Sicherheitszone Flughafen Graz-Thalerhof.
- Verkehr (Deckplan 3):

Der nördliche Teil des Planungsgebietes liegt in der Kategorie 4 „Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“, der überwiegende Teil des Planungsgebietes liegt in der Kategorie 5 – „Geringe Bedienqualität“.

Kategorie 4:

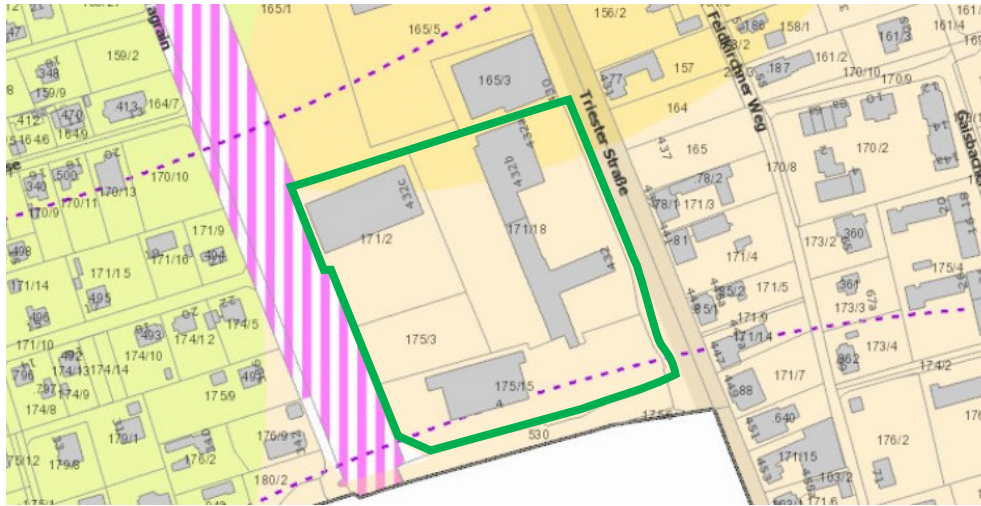
„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

Kategorie 5:

„Geringe Bedienqualität“

Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die grüne Umrahmung kennzeichnet das Planungsgebiet

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Triester Straße durch die Buslinie Nr. 40 und dem Linienbus 600, durch die Buslinie Nr. 62 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 4 bzw. 5) ist als mäßig anzusehen.

- Geltungsbereiche Einkaufszentren (Deckplan 5):

Kategorie C: Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 800 m²).



Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Der grüne Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Der Bauplatz befindet sich nicht im mittel-, langfristig geplante Erweiterungsbereich Fernwärme.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Planungsbereich ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Kerngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,5 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die grüne Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

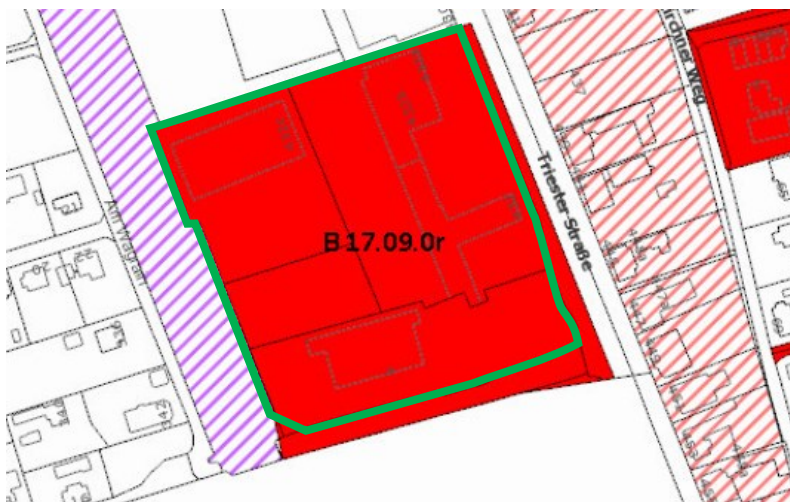
- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

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

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Kerngebiete	60	55	50

Deckpläne:

Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1): Rechtswirksamer 17.09.0 Bebauungsplan



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan, Deckplan 1

Die grüne Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

Derzeit rechtskräftig ist der Bebauungsplan 17.09.0 ersichtlich gemacht.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 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. Das Baufeld liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Zentral entsorgt
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich.
Gemäß Verkehrslärmkataster ist das Planungsgebiet im Bereich der Triester Straße „nachts mit 64 – 69 dB belastet“ angeführt.



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die grüne Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet

- Verkehrslärmkataster (Karte 2B):
Darstellung der Lärmbelastung durch Bahn/Fluglärm im Planungsbereich.
Gemäß Verkehrslärmkataster Bahn/Fluglärm ist das Planungsgebiet im Bereich der Bahn „nachts mit 50 dB belastet“ angeführt.



Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die rote Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte: Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Erwärmung tagsüber, Emission (auch von Kunden und Angestellten/Verkehr)
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: **Begrünung von Parkplätzen**

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Der Bauplatz befindet sich im Gebiet der Baumschutzverordnung

Fließpfadkarte:

- Keine Fließpfade im Bereich des Bauplatzes

Grünes Netz:

- Gemäß der Strategie für ein vernetztes Grünsystem „Grünes Netz“ soll der Straßenraum in der Hauptverkehrsachse **Triester Straße gestalterisch aufgewertet und vorhandene Grünelemente erhalten bzw. gepflegt werden.**
- **Entlang der Grenzgasse sind Grünelemente zu pflanzen**



Auszug aus dem Grünen Netz Graz (GNG). Die rote Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet

Sonstiges:

1. Der derzeit rechtswirksame Bebauungsplan 17.09.0 Triester Straße vom 17.07.2008 gelangt nach Vorliegen des gegenständlichen Wettbewerbsergebnisses zur Überarbeitung.
 2. Ein zukünftiger viergleisiger Ausbau der ÖBB Trasse ist im westlichen Bereich des Gebietes vorgesehen.
- **Situierung und Umgebung**

Das etwa quadratische, 19.443 m² große Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich an der südlichen Stadtgrenze. Das Gebiet wird zu allen vier Seiten sehr prägnant von unterschiedlichen Nachbarbereichen eingefasst.

Im Süden verläuft entlang des Grundstücks die Grenzgasse mit der Stadtgrenze, woran weiter südlich daran die Gemeinde Seiersberg-Pirka mit einem Gewerbegebiet anschließt.

Die Grenzgasse verläuft mit einer Unterführung unter der ÖBB-Trasse weiter Richtung Westen, der südwestliche Bereich ist aus diesem Grund mit einer Stützwand zur Straße begrenzt.

Westlich vom Planungsgebiet verläuft die ÖBB Trasse mit momentan zweigleisigem, zukünftig jedoch viergleisigem Ausbau der Trasse, der Bereich des zukünftigen viergleisigen Ausbaus wird durch einen Grünstreifen mit Baumbestand freigehalten.

Der viergleisige Ausbau erfolgt auf der Trassenseite hin zum gegenständlichen Planungsgebiet. Im Osten wird das Gebiet durch die vierspurige Triester Straße (Landesstraße B67) begrenzt, eine Hauptverkehrsachse der Stadt von Norden durch die südlichen Stadtbezirke bis hin zum Flughafen Graz und die südlich von Graz gelegenen Gemeinden. Westlich

Östlich der Triester Straße befindet sich ein Gewerbegebiet das durch Einfamilienhausnutzungen unterbrochen wird.

Im südöstlichen Bereich des Baugebiets schneidet geringfügig eine Parkbucht für eine Bushaltestelle in das Planungsgebiet ein.

Im nördlichen Bereich schließt, gemäß Widmung im 4.0 Flächenwidmungsplan, ein Gewerbegebiet an welches derzeit zum Teil als Handelsbetrieb sowie Fahrschul-Übungsplatz und einer landwirtschaftlichen Nutzfläche genutzt wird.



Luftbild 1 Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark. Die gelben Felder kennzeichnen das Baugebiete. Links im Bild sichtbar: die ÖBB-Bahntrasse mit westlich davon schließt eine kleinstrukturierte Einfamilienhausbebauung an. Südlich begrenzt die Grenzgasse mit der Stadtgrenze das Planungsgebiet. Rechts vom Planungsgebiet im Bild sichtbar: die Triester Straße.



Luftbild 2, Quelle: Schrägluftbild #: 100168, Schrägaufnahme © Stadt Graz – Stadtvermessung
Die gelb strichlierte Einrahmung kennzeichnet das Baugebiete.

Die städtebauliche Struktur der umliegenden Gebiete ist einerseits durch das Erscheinungsbild eines typischen Gewerbegebiets mit Parkplätzen und hohem Versiegelungsgrad im Süden und teilw. Norden, sowie durch die beiden Verkehrsachsen der ÖBB Trasse und der Triester Straße geprägt. Diese beiden Achsen trennen das zukünftige Wohngebiet von den jeweils weiter östlich und westlich liegenden Wohngebieten.

Kleinräumige Umgebung:

Auf den im Norden liegenden Nachbargrundstücken (165/1, 165/3, 165/4 und 165/6) steht ein eingeschossiger Verkaufshallenbau (Bitumen-Flachdach) mit einer Gesamtfläche von ca. 1230 m².

Im Nordwesten trennt ein Maschendrahtzaun mit Heckenpflanzung den Übungsplatz der Fahrschule und die landwirtschaftlich genutzte Fläche das Planungsgebiet.

Am Übungsplatz der Fahrschule befindet sich zudem ein eingeschossiger Hallenbau mit Satteldach. Ebenso sind hier Parkplätze mit Begrünung situiert.

Unmittelbar südlich der Grenzgasse, bereits in der Gemeinde Seiersberg-Pirka gelegen, finden sich zweigeschossige Hallenbauten mit Flachdach (bekiest), hohem Versiegelungsgrad und Parkplätzen mit teilweise bzw. geringer Begrünung.

Im Osten entlang der Triester Straße zeigt sich eine Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet. Teilweise straßenbegleitende zweigeschossige Wohngebäude mit begrünten Freibereichen, teilweise Gewerbenutzung mit Betrieben im Hallenbau.

Auf der westlichen Seite der Eisenbahntrasse, entlang der Straße Am Wagrain zeigt sich eine typische Wohngebietsnutzung in Form von kleinteilig strukturierter, teilweise homogene ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit guter Durchgrünung, die Dächer sind meist als Satteldächer ausgebildet.



Foto 1:
Blick vom nordöstlichen Teil des Grundstücks Richtung Norden auf die Triester Straße und zum nördlichen Nachbargrundstück



Foto 2:
Blick vom südlichen Teil des Grundstücks entlang der Grenzgasse auf die Bahntrasse mit Unterführung Grenzgasse



Foto 3:
Blick entlang der östlichen Grenze des Grundstücks mit Blickrichtung Süden auf die Triester Straße und deren ostseitige Bebauung



Foto 4:
Blick entlang der östlichen Grenze des Grundstücks mit Busbucht in Blickrichtung Süden auf die Kreuzung Triester Straße/Grenzgasse

▪ **Bauplatz:**

Der Bauplatz besteht aus den Grundstücken: 171/2, 171/18, 175/3, 175/15 der KG 63122 Straßgang. Der Bauplatz hat ein Ausmaß von ca. 19.443 m² laut Plan.

Die Liegenschaft ist derzeit bebaut und teilweise für Parkflächen versiegelt. Auf der Liegenschaft befinden sich derzeit zwei größere Grünflächen mit Baumbestand.

▪ **Bestandsgebäude:**

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere eingeschossige Lagerhallen mit Flachdächern in unterschiedlichen Größen welche in weiterer Folge abgebrochen werden sollen.

▪ **Topografie:**

Der Gebietsbereich und das Planungsgebiet sind gemäß Neigungskarte nahezu eben.

▪ **Infrastruktur:**

Die infrastrukturelle Anbindung an Kindergärten, Schulen, Allgemeinmediziner sowie Apotheken sind in der Umgebung des Bauplatzes als nicht sehr ausgeprägt zu bezeichnen. Eine komfortable fußläufige Nahelage ist besonders bezgl. Schulen nicht gegeben.

Entfernungen des täglichen Bedarfs (Angabe Entfernung: Radius)

Handel:

- Penny Supermarkt, Otto-Baumgartner-Straße 1, Gemeinde Seiersberg-Pirka, Entfernung ca. 160 m
- Hofer Supermarkt, Triester Straße 472, Entfernung ca. 470 m
- Merkur Supermarkt, Triester Straße 371, Entfernung ca. 750 m
- Hofer Supermarkt, Gmeinstraße 4, Entfernung ca. 1450 m
- Billa Supermarkt, Gradnerstraße 6, Entfernung ca. 510 m

Gesundheit:

- Allgemeinmediziner, Mitterstraße 51, Entfernung ca. 385 m
- Allgemeinmediziner, Mitterstraße 141, Entfernung ca. 600 m
- Allgemeinmediziner, Triester Straße 375, Entfernung ca. 620 m
- Apotheke Puntigam, Triester Straße 373, Entfernung ca. 680 m

- Johannes Apotheke, Triester Straße 32, Gemeinde Feldkirchen bei Graz, Entfernung ca. 1130 m

Kindergärten, Kinderkrippen und –horte:

- Kinderkrippe, Gaisbacherweg 57, Entfernung ca. 290 m
- allgemeiner Kindergarten, Gadollaweg 50, ca. 350 m
- Allgemeiner Hort, Nippelgasse 14, Entfernung ca. 720 m
- Allgemeiner Kindergarten, Nippelgasse 14, Entfernung ca. 720 m
- Kinderkrippe, Nippelgasse 11, Entfernung ca. 700 m
- allgemeiner Kindergarten, Nippelgasse 11, Entfernung ca. 700 m
- Kinderkrippe, Ruthardweg 3, Entfernung ca. 660 m

Schulen:

- Volksschule Puntigam, Gradnerstraße 24, Entfernung ca. 670 m
- Neue Mittelschule Puntigam, Gradnerstraße 24, Entfernung ca. 670 m
- Höhere Lehranstalt - Kolleg Chemie, Triester Straße 361, Entfernung ca. 1120 m
- Werkmeisterschule für Berufstätige für Technische Chemie und Umwelttechnik, Triester Straße 361, Entfernung ca. 1120 m

Sport und Freizeit:

- Kletterhalle, Triester Straße 391, Entfernung ca. 360 m
- Fitnesscenter, Triester Straße 391, Entfernung ca. 370 m
- Cineplexx Graz, Alte Poststraße 470, Entfernung ca. 1140 m

▪ Erschließung und Verkehr

Das Planungsgebiet liegt mit einer Entfernung von ca. 850 m zum Nahverkehrsknoten Puntigam, einem Verkehrsknotenpunkt der die Verbindung zwischen innerstädtischen und den überregionalen Verkehrsmitteln herstellt. Hier besteht die Anbindung an die S-Bahn, an die ÖBB, die Straßenbahnlinie 5.

Eine überdachte Radabstellanlage, Fahrradmitnahme im Zug sowie Park an ride stehen hier zur Verfügung.

Öffentlicher Verkehr:

Der Gebietsbereich ist nur mit geringen infrastrukturellen Einrichtungen des öffentlichen Verkehrsnetzes geprägt, dies reicht von einer städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung bis zur einer geringen Bedienqualität.

Die Haltestelle „Mälzerweg“ der Grazer Linien, Buslinie 62, befindet sich nördlich des Planungsgebietes in einer fußläufigen Entfernung von ca. 320 m.

Die Haltestelle „Passinigasse“ der Grazer Linien, Buslinie 78, befindet sich westlich der Eisenbahntrasse in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m.

Radwege:

Die Liegenschaften sind gut an das bestehende Fahrradwegenetz angebunden.

Eine Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer von der Triester Straße über die Grenzgasse zur Straße Am Wagrain ist gegeben.

Entlang der Straße Am Wagrain verläuft teilweise eine Radroute, bzw. teilweise ein Geh- und Radweg welcher vom Kfz-Verkehr baulich getrennt in beide Richtungen befahrbar ist. Dieser Radweg Am Wagrain stellt eine Rad-Nord-Süd Verbindungsachse von den südlichen Bezirken der Stadt zu den Gemeinden südlich der Stadt her.

Straßenmäßige Erschließung /Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an zwei öffentlichen Straßen, der Triester Straße (Landesstraße) und der Grenzgasse (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.

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

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 bis 6 und § 10 der VO)

Das überarbeitete Gestaltungskonzept des Wettbewerbsiegers wurde im Sinne raumplanerischer Intentionen und städtebaulicher Zielsetzungen geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Aus dem Gestaltungskonzept des Wettbewerbsiegers waren die prägenden Elemente, die Baukörperstruktur sowie die verzahnte Struktur der durchgesteckten Wohnungen

beizubehalten. Ebenso die Qualität der Plattformen, welche einerseits der Erschließung, andererseits als privat nutzbarer Bereich dienen.

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt wurde die Fassadengestaltung sowie die Höhenentwicklung unter Beibehaltung der Höhendifferenzierung adaptiert.

Die Verteilung der Baumassen wird – mit Adaptierungen durch die vertiefte fachliche Prüfung - in den wesentlichen Zügen entsprechend dem Wettbewerbsergebnis durch im Plan eingetragene Baugrenzl意思 und Höhenzonierungslinien festgelegt.

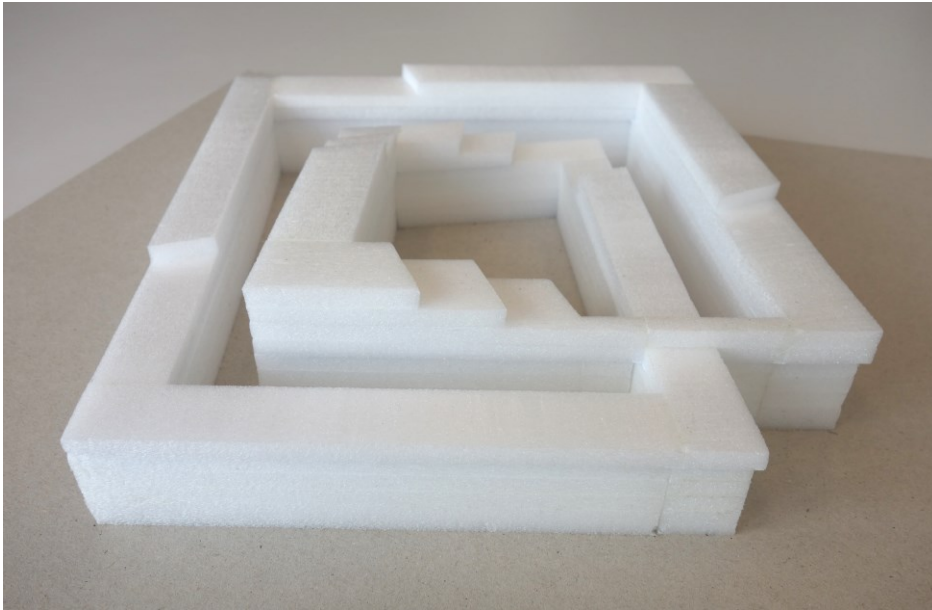


Foto des Modells des überarbeiteten Wettbewerb-Ergebnisses. Die Grenzgasse verläuft etwa parallel zum unteren Bildrand, rechts öffnet sich die Platzsituation zur Kreuzung Triester Straße / Grenzgasse.

Zu § 2 Bebauungsweisen, Nutzungen

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept legt die gekuppelte bzw. die geschlossene Bebauungsweise fest.

An der Triester Straße sowie der Grenzgasse ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoß ausgeschlossen.

Mindestens 5 % der max. oberirdischen Bruttogeschosßfläche ist für Nichtwohnnutzung vorzusehen.

Als Nichtwohnnutzung gelten alle Flächen wie Erschließungsflächen je Geschoß anteilig sowie anteilige Flächen für Müll- und Technikräume sowie Gemeinschaftsräume, also jene Flächen welche nicht zum Wohnen genutzt werden.

Die Mindestwohnungsgröße ist mit 30,0 m² festgelegt.

Wenn pro Bauplatz mehr als 50 Wohneinheiten errichtet werden, müssen mindestens zwei unterschiedliche Wohnungstypen vorgesehen werden. Diese Wohnungstypen müssen sich in Grundrissgröße sowie Zimmeranzahl etc. unterscheiden.

Darunter müssen auch Wohnungen mit mehr als 90,0 m² Nutzfläche sein.

Der Anteil der Wohnungen mit mehr als 63,0 m² Nutzfläche muss mindestens 15% pro Bauplatz betragen.

Festgelegt ist, dass im gesamten Planungsgebiet höchstens 510 Wohneinheiten errichtet werden dürfen.

Wenn pro Bauplatz mehr als 50 Wohneinheiten errichtet werden und liegt deren durchschnittliche Nutzfläche unter 50,0 m², dann ist mindestens ein Gemeinschaftsraum mit einer Nutzfläche von mind. 45,0 m² pro Bauplatz vorzusehen.

Für jede Wohneinheit mit einer Nutzfläche von über 63,0 m² ist je ein Lagerraum also z.B. Keller- oder Kellerersatzraum, im Ausmaß von mind. 4,0 m² herzustellen.

Für jede Wohneinheit mit einer Nutzfläche von unter 63,0 m² ist je ein Lagerraum im Ausmaß von mind. 2,0 m² herzustellen.

Für jeden Bauplatz ist mindestens eine Gemeinschafts-Dachterrasse mit einer Mindestgröße von je 300,0 m² vorzusehen.

Innerhalb der Baugrenzl原因en sind Müllsammelstellen, Müllräume bzw. Müllplätze vorzusehen, außerhalb der Baugrenzl原因en sind Unterflurcontainer möglich.

Zu § 3 Bauplätze, Nettobauplatz und Bebauungsdichte

Innerhalb des Planungsgebietes sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Festlegungen der Baugrenzl原因en zulässig.

Es sind zwei Bauplätze, ein **südlicher Bauplatz A** und ein **nördlicher Bauplatz B** festgelegt:

Flächenaufstellung						
Bauplatz	ca. Bauplatzgröße m ²	ca. maximal mögliche BGF bei 1,5	ca. Abtreutungsfläche je Bauplatz m ²	ca. Nettobauplatz	Bebauungsdichte, maximal	ca. BGF bezogen auf Bauplatz
A	10.037,15	15.055,73	811,86	9.225,29	1,53	14.114,69
B	9.405,85	14.108,78	402,45	9.003,40	1,68	14.855,61
Summe	19.443,0	29.164,50	1.214,31	18.228,69		29.240,41

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBL Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Die gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan mit 1,5 festgelegte maximale Bebauungsdichte ist bezogen auf den Bruttobauplatz jedoch unverändert geblieben und eingehalten. Es kommt lediglich zu einer Überschreitung der Bebauungsdichte, bezogen auf die Nettobauplätze.

Zu § 4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Diese gelten für Haupt- und Nebengebäude, über die Baugrenzlinien hervortretende Bauteile sind nicht zulässig.

Dies betrifft alle Fassadenteile, Balkone, Loggien, Vordächer etc. Ebenso beinhaltet die Festlegung Konstruktionen oder Rankhilfen für eine vertikale Fassadenbegrünung.

Die Höhenzonierungslinien dürfen jeweils durch Vordächer überschritten werden und dürfen maximal 2,0 m über die Linie hinausragen.

Baugrenzlinien gelten nicht für Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie für Zuluftbrunnen der Tiefgarage und dergleichen.

Die Festlegung der Baugrenzlinien und Eintragung der Höhenzonierungslinien wurde dem Gestaltungskonzept entsprechend so gefasst, dass einerseits der Entwurfsgedanke bestmöglich gesichert ist und andererseits ausreichend Spielraum für die Detailplanung gegeben ist.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Ebenso wird mit der Festlegung der Geschossanzahl und der Gesamthöhen dem Entwurfskonzept bestmöglich entsprochen.

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (1 G, 4 G, 5 G, 6 G, 7 G und 8 G) eingetragen, die maximalen Gebäudehöhen (= Gesamthöhe) sind in der Höhe begrenzt.

Diese festgelegten Gebäudehöhen beziehen auf den Höhenbezugspunkt: +344,75 an der Triester Straße gemäß Eintragung im Plan.

In Gebäudebereichen zur Triester Straße sowie zur Grenzgasse hin muss die Raumhöhe in der Erdgeschoßzone im Bereich der Nicht-Wohnnutzung mindestens 3,50 m und maximal 5,00 m betragen. Dies aus dem Grund, da an diesen beiden Straßen ist eine gewerbliche Nutzung möglich ist.

Die Gebäudehöhen können durch Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten geringfügig überschritten werden. In diesem Fall kann durch die aufgezählten untergeordneten und punktuell auftretenden Gebäudeteile eine Überschreitung in geringem Ausmaß zulässig sein. Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

Aus gestalterischen Gründen sind großvolumige Hautechnikanlagen bei Flachdächern vom jeweiligen Dachsaum mit mindestens 3,0 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz zu versehen.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung städtebaulicher Qualitäten.

Ebenso wird mit der Festlegung über die Fassadenbegrünung die gestalterische Qualität der Entwurfsidee des Wettbewerbsiegers weitergeführt. Die Baumaterialien für die Ausbildung der Gebäudefront sind aus Gründen der Sicherung der Qualität des Erscheinungsbildes vorgegeben. Diese gibt eine vertikale und bodengebundene Fassadenbegrünung entlang aller Fassaden vor.

Die Festlegung der frei auskragende Konstruktion ab dem 1. Obergeschoß mit mit einer Mindestdiefe von 1,20 m Tiefe garantiert die Mindestqualität für eine Nutzung (z.B. Balkon).

Die straßenseitige Fassade in der Erdgeschoßzone mit einer transparenten Verglasung auszuführen betrifft den Bereich des Ausschlusses der Wohnnutzung. Diese Zone soll für Gewerbeflächen genutzt werden.

Die Festlegung von Pergolakonstruktionen erhöht die Qualität der Nutzung der Dachflächen, die der Festlegung der Anzahl und Größe der Pergolakonstruktionen gibt den Rahmen der möglichen Dachaufbauten bzw. Verschattungsmöglichkeiten vor.

Eine Dachnutzung entlang der äußeren Gebäudestruktur über einem Niveau von +24,0 m ist nicht zulässig.

Sonstiges (siehe dazu § 10 der VO)

Grundlage für die Festlegung im Hinblick auf die Werbeanlagen ist amtsinterne Gestaltungsrichtlinie für Werbeanlagen in Graz. In dieser Studie wurde das gesamte Stadtgebiet untersucht und ein Kriterienkatalog erarbeitet, wo und in welcher Form und in welchem Ausmaß Werbung zulässig ist. Einfriedungen sind in Form von Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie in Form von Bepflanzungen möglich. Dies soll einen möglichst offenen, großzügig durchgrünten Charakter der Innenhöfe und Freiflächen bewirken.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Zu §§ 7 und 8 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze und Zufahrten

PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien gemäß Eintragung im Plan sowie am südlichen Bauplatz A innerhalb der Baugrenzl原因en zu errichten.

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

Seitens der Verkehrsplanung ist ein Stellplatzschlüssel für PKW-Abstellplätze sowie für Fahrradabstellplätze festgelegt. Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen.

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist bei Wohnungen mit mehr als 45,0 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz je 50,0 – 65,0 m² Wohnnutzfläche herzustellen.

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist bei Wohnungen mit weniger als 45,0 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatzschlüssel von 0,7 bis 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit herzustellen.

Für Neubauten mit Nutzungen für Industrie-, Gewerbe, Handel, Lagerhäuser, Büro-/Verwaltungsnutzung, Ladengeschäften, Geschäftshäusern, EKZ, Gastgewerbe oder Beherbergungsbetrieben gilt, dass auf dem Bebauungsplangebiet zwischen 1,5 und 4 PKW-Stellplätze je 100,0 m² Nutzfläche zu errichten. Diese Werte kennzeichnen jeweils die

Ober- bzw. Untergrenze.

Tiefgaragenrampen sind ins Hauptgebäude, also auch innerhalb der Baugrenzl意思en zu integrieren.

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

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

Die Hauptzufahrt erfolgt ausschließlich von der Grenzgasse aus.

Für verkehrsplanerische Ausbauvorhaben sind in folgenden Bereichen Abtretungsflächen erforderlich:

Eine Abtretung entlang der Grenzgasse sowie entlang der Triester Straße ist erforderlich. Im Zuge des Bauverfahrens ist der Querschnitt nach Vorgaben der Stadt Graz vom Bauwerber zu errichten und anschließend ins öffentliche Gut abzutreten.

Eine vertragliche Vereinbarung wird bis zur Beschlussfassung von Seiten der Bauwerber und der Stadt Graz vorbereitet und unterfertigt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Zu § 9 Freiflächen, Grüngestaltung

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind nicht bebaute Flächen welche nicht als PKW-Abstellflächen oder der Erschließung dienen, als Grünflächen auszubilden.

Zu Dachbegrünung, Pflanzungen und Bäume

Ebenso sind aus dem gleichen Grund Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt ist.

Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 des Stadtentwicklungskonzept - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche.

Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Die Angabe der jeweiligen Dachflächen mit der entsprechenden Art der Dachbegründung ist mit einer extensiven bzw. intensiven Begrünung festgelegt.

Im Bebauungsplan werden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) als Mindestanzahl

festgelegt. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist.

Die planliche Festlegung der „ungefähren Lage“ kann in der Planung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Entlang der beiden Straßenzüge Grenzgasse und Triester Straße soll in Verbindung mit der Verbreiterung des Gehweges ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen mit einer straßenbegleitenden Baumreihe entstehen.

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

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.

Der Außenanlagenplan hat folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung zu beinhalten: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen sowie der Spielflächen und der 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 11 der VO)

- Der 17.09.1 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 Bernhard Inninger)
(elektronisch unterschrieben)

