

A 14\_K\_917\_2006

Graz, am 10.04.2009

**04.11.0 Bebauungsplan**

„Floßlendstrasse \_ Zeillergasse \_ Floßlendplatz“

DI Vukovits

Dok: Bpl\ 04.11.0\Beschluss\Erl

IV. Bez., KG. LEND

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. AUSGANGSLAGE/PLANUNGSSCHRONOLOGIE**

Die Firma SPAR Österreichische Warenhandels-AG, Zweigniederlassung Graz, er - sucht mit dem Schreiben vom 06.04.2006 um die Erstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke 1883/1, 1883/3, 1899/1 und 1901 der KG 63104 Lend. Jene Grundstücke haben ein Flächenausmaß von ca. 6643 m<sup>2</sup>.

Arch. Prof. Niric, Zagreb, in Zusammenarbeit mit den Architekten DI Schwarz und DI Platzer, Graz, wurde von der Firma Spar für die Projektentwicklung und –abwicklung beauftragt.

Ausgangslage für die Erstellung des Bebauungsplanes war ein Bebauungsvorschlag des Architekturbüro Niric.

Das Architekturbüro Niric entwickelte Bebauungsvorschläge für Büro- und Wohnanlagen und für einen Lebensmittelmarkt mit entsprechender Anzahl an Autoabstellplätzen. Ein Bebauungskonzept wurde nach mehreren Gesprächen mit den diversen Fachabteilungen des Bauamtes, mit dem Stadtplanungsamt und der Landesregierung für den Bebauungsplan-Entwurf überarbeitet.

Lt. GR – Beschluss vom 13.11.2008 beabsichtigt die Stadt Graz, die im Norden angrenzenden Grundstücke 1899/2, 1899/8, 1899/7, 1899/3 und 1900/2 zu erwerben und plant in der Folge, auf jenen Grünstücken einschließlich dem Grundstück 1899/5, das bereits in Besitz der Stadt Graz ist, Gemeindewohnungen errichten zu lassen. Ein Bebauungsvorschlag soll über einen Architekturwettbewerb ermittelt werden. Jene Grundstücke haben in Summe ein Flächenausmaß von ca. 4093 m<sup>2</sup>.

Der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebietes hat in Summe ein Ausmaß von ca. 10766 m<sup>2</sup> inklusive des Grundstückes der Energie Graz, 1883/4, am südlichsten Spitz des Bebauungsplangebietes mit rd. 30 m<sup>2</sup> und inklusive interner Erschließungswege.

Die Grundstücke 1904, 1923/2, bereits im Eigentum der Stadt Graz, grenzen im Westen längs des Schleifbaches an das Bebauungsplangebiet. Sie zeigen sich derzeit als schmale Brachflächen mit einem Flächenausmaß von in Summe ca. 466 m<sup>2</sup>. Jene Grundstücke sind lt. Flächenwidmungsplan als „Freiland“ ausgewiesen. Aufgrund ihrer Ausweisung lt. Flächenwidmungsplan sind sie nicht Teil des Bebauungsplangebietes, jedoch sollen sie bei der zukünftigen Freiraum- bzw. Grünraumgestaltung berücksichtigt werden.

In dem Sinne sollen auch die Grundstücke 1923/1, im Eigentum der Fa. Spar mit einer Fläche von 161 m<sup>2</sup>, lt. Flächenwidmungsplan als „Freiland“ und das Grundstück 1925, lt. Flächenwidmungsplan als öffentliches Gut ausgewiesen, im Eigentum der Stadt Graz, mit einer Fläche von 19 m<sup>2</sup> bei der zukünftigen Freiraum- bzw. Grünraumgestaltung berücksichtigt werden.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden Stellungnahmen des Amtes für Grünraum und Gewässer einschl. dem Naturschutzbeauftragten der Stadt Graz, der Verkehrsplanung, des Straßenamtes, des Kanalbauamtes, des Umweltamtes und des Amtes der Steierm. Landesregierung, der Fachabt. 19A, Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft, jeweils zum Planungsstand vom 29.10.2008/20.11.2008 eingeholt.

Die Ausformulierung des Bebauungsplanes basiert auf dem Ergebnis jener Vorarbeiten.

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung/ Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 14.01.2009 über die beabsichtigte Auflage des 04.11.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 28.01.2009.

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 26.02.2009 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 16.01.2009 bis 09.03.2009 langten 3 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.11.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

## § 2 ERSCHLIESSUNG

- (2) Für die Herstellung eines öffentlichen 3 m breiten Geh- und Radweges werden in Summe 180 m<sup>2</sup> benötigt. Jene Flächen sind im Bauverfahren einzulösen bzw. abzutreten

## § 5 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Haupt- gebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Entlang des Schleifbaches ist außerhalb der Baugrenzlinie keine bauliche Anlage, weder oberirdisch noch unterirdisch, zulässig (ausgenommen Balkone und Verkehrsflächen auf der im Planwerk mit „V“ bezeichneten Fläche).
- (3) Entlang der Floßlendstrasse sind außerhalb der Baugrenzlinie keine oberirdischen baulichen Anlagen, wie Auskragungen, Balkone, Kellerabgänge, Nebengebäude, Pergolakonstruktionen etc. zulässig (ausgenommen freie Autoabstellplätze auf den im Planwerk mit „P“ bezeichneten Flächen).
- (4) Ansonsten gelten die Baugrenzlinien nicht für unterirdische Tiefgaragen, -rampen, Kellerabgänge und deren allseits flächendeckend begrünte Einhausungen, Balkone, unterirdische Räume, Trafogebäude, Einfriedungen, durchsichtige Vordächer geringer Dimension, offene Stiegen - und Lifthäuser und dergleichen (ausgenommen entlang des Schleifbaches, s. Pkt. 2)
- (5) Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steierm. BauG 1995

## § 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen, die Mindesthöhen und maximalen Höhen (OK Traufe, Attika, Brüstung) gem. Steierm. BauG eingetragen.  
Dabei gelten bezogen auf den unter Pkt (2) angeführten Höhenbezugspunkt folgende Mindest- und Maximalhöhen für Gebäude südlich des öffentlichen Geh- und Radweges:

Geschoßanzahl:

Gebäudehöhe:  
min. 6,00 m

Gesamthöhe:

Für Gebäude nördlich des öffentlichen Geh- und Radweges gelten bezogen auf den unter Pkt (3) angeführten Höhenbezugspunkt folgende maximalen Höhen:

- (2) Höhenbezugspunkt ist 351,6 in der Natur, d. i. 0,00 im Plan für Gebäude südlich des öffentlichen Geh- und Radweges.
- (3) Höhenbezugspunkt ist 352,6 in der Natur, d. i. 0,00 im Plan für Gebäude nördlich des öffentlichen Geh- und Radweges.
- (4) Die jeweiligen maximalen Gebäudehöhen für Gebäude dürfen nicht überschritten werden. Für Stiegen - und Lifthäuser u. dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Die Mindesthöhe für Gebäude südlich des öffentlichen Geh- und Radweges beträgt 6 m und darf nicht unterschritten werden.

## § 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

Laubengänge sind nicht zulässig.

## § 9 FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Überdeckte Fahrradabstellmöglichkeiten sind in einer Anzahl von mindestens 1 Fahrrad pro 50 m<sup>2</sup> BGF -Wohnfläche vorzusehen.
- (2) Überdeckte Fahrradabstellmöglichkeiten für Besucher sind in einer Anzahl von mindestens 1 Fahrrad pro 300 m<sup>2</sup> BGF -Wohnfläche vorzusehen.
- (3) Bei Handelsbereichen ist mindestens ein oberirdischer, überdeckter Fahrradabstellplatz pro 25 m<sup>2</sup> BGF- Verkaufsnutzfläche innerhalb der Baugrenz- und Bauflichtlinien zu errichten.

## § 10 PKW-Abstellplätze, Tiefgarage, Anlieferung

- (1) KFZ- Abstellplätze für die nördlich des öffentlichen Geh- und Radweges befindlichen Grundstücke sind außerhalb der Baugrenz- und Bauflichtlinien nur auf den im Planwerk mit „P“ bezeichneten Flächen - ansonsten in Form von Tiefgaragen herzustellen.
- (2) Pro Wohneinheit für die nördlich des öffentlichen Geh- und Radweges befindlichen Grundstücke ist mind. 1,0 Stellplatz anzuordnen.  
Pro Wohneinheit für die südlich des öffentlichen Geh- und Radweges befindlichen Grundstücke ist mind. 1,5 Stellplatz anzuordnen.
- (3) KFZ- Abstellplätze für die südlich des öffentlichen Geh- und Radweges befindlichen Grundstücke sind außerhalb der Baugrenz- und Bauflichtlinien nur auf den im Planwerk mit „P“ bezeichneten Flächen herzustellen.

- (4)
- (5)
- (6) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen, deren nach außen sichtbare Wand- und Dachflächen sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.
- (7) Andockstellen für Waren-Anlieferung sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zu errichten und nach oben und seitlich einzuhausen, deren nach außen sichtbare Wand- und Dachflächen sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

#### § 11 BEPFLANZUNGEN, EINFRIEDUNGEN

- (15) Müllstandplätze sind blickdicht einzugrünen mit Büschen und Hecken und auf Dauer zu erhalten

#### PLANWERK:

Entlang des Schleifbaches, im Bereich der südlich des öffentlichen Geh- und Radweges befindlichen Grundstücke, wurde außerhalb der Baugrenzlinie jedoch innerhalb der 5 m – Bauverbotszone eine mit „V“ bezeichneten Fläche („Verkehrsfläche“) ergänzend dargestellt.

Darstellung von Höhenfixpunkten (über Adria)

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

#### Planungsgebiet

Das Planungsgebiet stellt folgende Grundstücke dar, die der Fa. Spar, das sind die Grundstücke 1883/1, 1883/3, 1899/1, 1901, die im Norden angrenzenden Grundstücke der Stadt Graz, das sind die Grundstücke 1899/2, 1899/3, 1899/5, 1899/8, 1899/7 und 1900/2 und 1883/4, im Eigentum der Energie Graz, jeweils der KG 63104 Lend. Es weist eine Gesamtfläche von ca. 10766 m<sup>2</sup> inklusive interner Erschließungswege auf.

#### Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

##### 3.0 Stadtentwicklungskonzept :

Gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen.

Dazu wird aus dem Stadtentwicklungskonzept zitiert:

Kapitel 2 „Naturraum und Umwelt“:

Der Grundsatz einer umweltbewussten, vorausschauenden und nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik besitzt unverändert Gültigkeit und bleibt zentrales Anliegen der Stadtentwicklung und Stadterneuerung.

Kapitel 2.1 „Luft/Lärm“: angestrebt werden:

- Verbesserung der Luftqualität
- Verringerung der Lärmbelastung: Lärm zählt zu den wesentlichsten Umweltproblemen in dicht bebauten Gebieten. Durch wirksame aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen soll vor allem seine flächenhafte Ausbreitung vermindert werden.
- Lärmschutzmaßnahmen entlang übergeordneter Straßenzüge ( je nach vorhandenen Möglichkeiten objektseitige bzw. straßenseitige Maßnahmen)
- Standortgerechte Situierung von Wohnanlagen

Kapitel 2.2 „Grünraum“: angestrebt werden:

- Grünplanung bei größeren Bauvorhaben
- Baumpflanzungen entlang von Straßenzügen
- Begrünung von Flachdächern
- Beschränkung des Versiegelungsgrades
- Durchgrünung von Parkplätzen
- Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche
- Tiefgaragen nur mit Oberflächenbegrünung
- Abstandsgrün zu Verkehrsbändern und Gewerbegebieten
- Schaffung eines familienfreundlichen Wohnumfeldes u. d. Arbeitsumfeldes

2.2 „Gewässer“: angestrebt werden:

Wasser als gestaltendes und belebendes Element im bebauten Stadtgebiet ist, wo immer dies möglich erscheint, in städtebauliche Überlegungen mit einzubeziehen. Davon ausgehende Gefährdungen sind jedoch durch geeignete Schutzmaßnahmen und Vorkehrungen zu minimieren.

Wiederherstellung naturnaher Wasserläufe

- Freihalten eines Uferstreifens entlang natürlicher Gewässer von Bebauung und Intensivnutzung
- Verstärkte Erlebbarkeit der Grazer Bäche im städtischen Raum

Kapitel 2.3.2 „Grundwasser“: angestrebt werden:

- Verringerung der Bodenversiegelung
- Versickerung unverschmutzter Meteorwässer unter der Berücksichtigung der geologischen Gegebenheiten

2.4 „soziales Grün – Ausstattung - Erreichbarkeit“: angestrebt werden:

- Ergänzung des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes
- Schaffung von attraktiven und sicheren Fuß –und Radwegeverbindungen

Kapitel 5. „Wohnen“: angestrebt werden:

Kapitel 5.1 „Verbesserung der Rahmenbedingungen für das Wohnen“:

- Einhalten der formulierten kommunalen Umweltstandards speziell im Hinblick auf Luft- und Lärmbeeinträchtigungen sowie im Falle quantitativer und qualitativer Mangel bei der Grünraumausstattung
- Verbesserung und Gestaltung des Wohnumfeldes – Gestaltung des Strassenraumes und der öffentlichen Plätze, Schaffung weiterer Wohnbereichsparks
- „Wohnen in der Stadt“ als attraktives Angebot

Kapitel 5.2 „Wohnbaupolitische u. städtebauliche Zielsetzungen“: angestrebt werden:

- Unterstützung alltagsgerechter Planungs- und Bauinitiativen
- Einbindung in den Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel
- Optimale Nutzung vorhandener sozialer und technischer Infrastrukturen

Kapitel 5.4 „Sicherung der Wohnversorgung für sozial Schwache“:

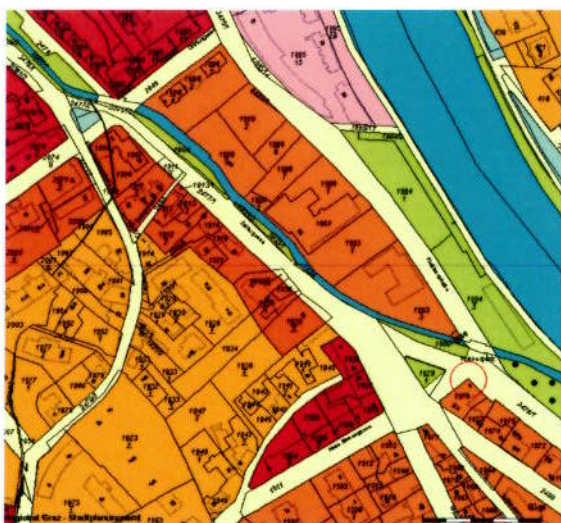
- Ankauf von Grundstücken für die Errichtung geförderter Mietwohnungen und als Grundlage für den Übertragungswohnbau

Kapitel 10 „Funktionelle Gliederung“, zur Verbesserung der Wohnqualität soll angestrebt werden: angestrebt werden:

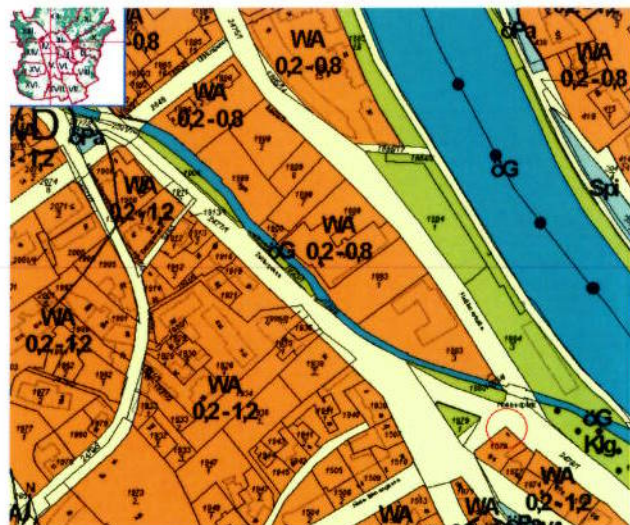
- Sicherung Wohnnutzung
- Verbesserung der Grünausstattung
- Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschoßanzahl entsprechend dem Gebietscharakter
- 

3.0 Flächenwidmungsplan – 2002

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz war das Bebauungsplangebiet 04.11 als „Industrie- und Gewerbegebiet I“ ausgewiesen, eine Umwidmung wurde beantragt. Das Bebauungsplangebiet 04.11 ist nun als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,8 ausgewiesen.



Auszug aus dem Räumlichen Leitbild



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz (nur Schmutzwasser)

Karte 3 - Energieversorgung:

Vorranggebiet Fernwärme-Vorranggebiet – Bestand

Karte 4 – Räumliches Leitbild:

„Mehrgeschossige, dichte (straßen- ) raumbildende Wohnbebauung“

Charakter:

Dichte Wohngebiete mit mehrgeschossigen Bauten und Bauanlagen um Höfe Straßenräume als Vorrangzonen für Wohnen, urbaner Charakter, Nutzungsmischung ist anzustreben

Zielsetzungen und Maßnahmen:

(Straßen-) raumbildende Bebauungen

Geschossanzahl: max. 6

Bebauungsgrad: max. 0,40

Versiegelungsgrad max. 60 %

Bebauungsplanung unter Einbeziehung des Umfeldes

Ausnutzung bestehender oder geplanter technischer und sozialer Infrastruktur

Insbesondere die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

„Grünes Netz“ der Stadt Graz

Der Straßenraum der Floßlendstrasse, als eine Hauptverkehrsstrasse, ist gestalterisch aufzuwerten, vorhandene Grünelemente sind zu erhalten und zu pflegen.

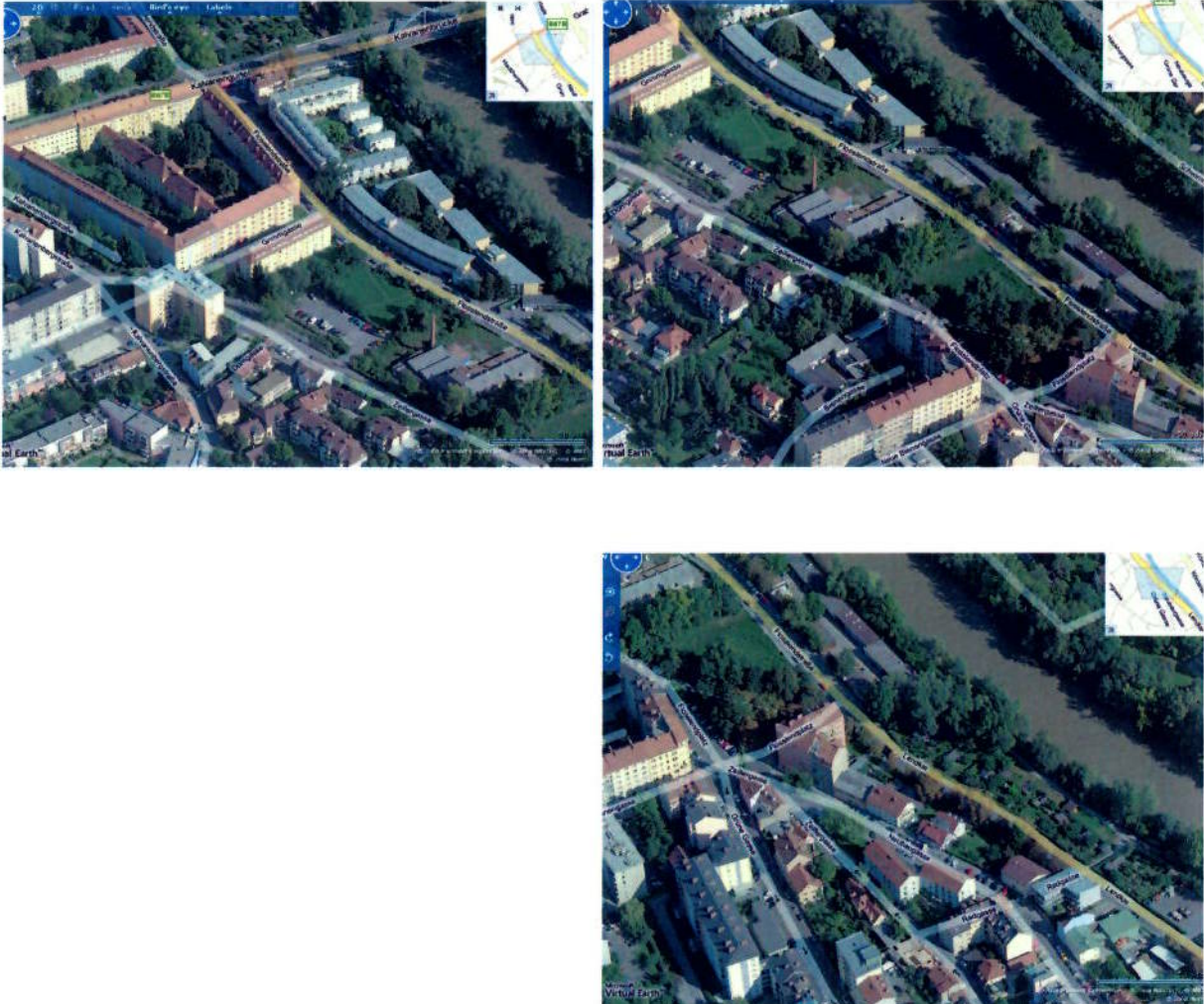
Die bestehende Grünverbindung entlang der Zeillergasse ist zu erhalten und punktuell zu verbessern.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Bebauung und die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie eine sinnvolle innere Erschließung hergestellt.

Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grazer Baumschutzverordnung, Bepflanzungsrichtlinie lt. Gemeinderatsbeschluss vom 12.10.2007 – „Freiraumplanerischen Standards für die Baulandgestaltung“



**Situierung und Umgebung:**Großräumige Lage:

Geprägt ist das Planungsgebiet am Floßendplatz durch seine Lage zwischen dem Murfluss im Osten und dem Schleifbach im Westen jeweils Ufer- begleitendem z. T. dichtem Grün und einer kleinen öffentlichen Parkanlage im Südwesten. Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten unweit des Altstadtzentrums, sodass von der Ostseite des Planungsgebietes die Nordansicht des Schlossberges zu sehen ist, siehe Foto.

Im Umfeld des Planungsgebietes, im Westen und Süden, ist der Gebietsbereich lt. dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz großflächig als „Allgemeines Wohngebiet“ mit Dichtewerten von 0,2 – 1,2 und im Norden und Nordosten als „Allgemeines Wohngebiet“ mit Dichtewerten von 0,2 – 0,8 ausgewiesen.

Lt. dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz, der Karte 4, dem Räumlichen Leitbild, ist der Gebietsbereich im Norden und im Südwesten jeweils als „Blockrandbebauung der Vorgründer-, der Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts“, im Westen, westlich der Zeillergasse ist der Straßenraum als

„Mehrgeschossige, dichte Wohnbebauung in Form von freistehenden Volumen“, und im Südosten, zwischen dem Murufer und der Floßlendstrasse, ist der Gebietsbereich als „Freiland, z. T. als Freiland mit der Sondernutzung „Kleingärten““ ausgewiesen. Im Nordosten ist der Gebietsbereich als „Sondergebiet für öffentliche, private und zentrale Einrichtungen“ ausgewiesen!

Im Gebietsbereich zeigt sich eine heterogene Bebauungsstruktur.

Der Gebietsbereich wird u. a. verkehrlich bestimmt: im Osten durch die Floßlendstrasse, im Westen durch die Zeillergasse, durch den Floßlendplatz und die neue Bienengasse jeweils im Süden. Die Bienengasse setzt sich fort in Richtung Westen Richtung Wienerstrasse, über die Floßlendstrasse gelangt man weiter Richtung Süden über den Lendkai stadteinwärts, über die Floßlendstrasse in Richtung Norden anschließend Richtung Westen, über den Kalvarienberggürtel erreicht man wiederum die Wienerstrasse und in Richtung Osten, den Grabengürtel.

#### Kleinräumige Umgebung:

Im nahen Umfeld des Planungsgebietes zeigt sich wie in der großräumigen Umgebung eine heterogene Bebauungsstruktur.

Das nahe Umfeld des Planungsgebietes wird durch folgende Bauten bestimmt:

Wiederholend ist, lt. dem Räumlichen Leitbild, der Gebietsbereich nördlich der Grimmigasse als „Blockrandbebauung der Vorgründer-, der Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts“ ausgewiesen.

Hier zeigt sich, Zeillergasse 67, ein 4 Geschoss hoher Wohnblock der Stadtgemeinde Graz von Robert Haueisen errichtet, 1930/31 in den Kriegsjahren zerstört und 1953/54 wiederhergestellt.

Im Norden, direkt an das Planungsgebiet angrenzend, zeigt sich ebenso ein 4 Geschoss hoher Genossenschaftswohnbau der 70 -iger Jahre mit ausgebautem Dachgeschoß, mit einer Traufenhöhe von ca.12,8 m, und einem durchgehendem Gaupenfensterband gleich einer Aufstockung mit einer Gaupen OK von ca.15,2 m.

Der Bezugspunkt ist: Gelände OK 352,9. Jene Liegenschaft ist, entsprechend dem ggst. Planungsgebiet, lt. dem räumlichen Leitbild als „Mehrgeschossige, dichte (straßen-) raumbildende Wohnbebauung“ ausgewiesen, so auch die Liegenschaften südlich des Floßlendplatzes und südlich der Bienengasse.

Im Kreuzungsbereich Bienengasse/ Floßlendstrasse ist ein gründerzeitliches 5 Geschoß hohes Eckgebäude mit ausgebauten Dachgeschoß situiert mit einem „Mansardendach“ und durchgehendem Gaupenfensterband, gleich einer Aufstockung mit einer Höhe von ca. 23,3 m (Gaupen OK, Bezugspunkt: Straßen OK 351,6). Durch seine Höhe zeigt es sich als Solitär.

Die Bauten im Kreuzungsbereich Bienengasse/ Zeillergasse und westlich der Zeillergasse sind lt. dem Räumlichen Leitbild als „Blockrandbebauung der Vorgründer-, der Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts“ ausgewiesen.

Im Kreuzungsbereich Bienengasse/ Zeillergasse zeigt sich ein gründerzeitliches 6 Geschoss hohes Eckgebäude, der Sonnwendhof, mit einer Höhe von ca. 21,45 m. Im

Anschluss daran sind 7 Geschöß hohe Wohnbauten des 20. Jahrhunderts mit jeweils einer Höhe von ca. 22,15 m gegeben in Form einer geschlossenen Bebauung.

Westlich der Zeillergasse bis zur Grimmigasse ist lt. dem Räumlichen Leitbild der westliche Straßenraumbereich als „Mehrgeschossige, dichte Wohnbebauung in Form von freistehenden Volumen“ ausgewiesen, es zeigt sich im ggst. Straßenraum ein nahezu 4 Geschoss hohes Wohngebäude jüngerer Datums einschließlich ausgebautem Dachgeschoss mit „Mansardendach“ und Fensteröffnungen und hohem Sockelgeschoss (Kellergeschoss) mit einer Höhe von ca.11,92 m (Mansarden OK, Bezugspunkt: Straßen OK 352,3) Das Wohngebäude ist Teil einer Siedlung in Form einer offenen Bebauung.

Im Anschluss daran zeigt sich ein einzelnes 2 Geschoss- hohes Gebäude mit historistischem Fassadenbild mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Gaube über die ganze Gebäudefront gehend, gleich einer Aufstockung, mit einer Höhe von ca.11,81 m (Gaupen OK, Bezugspunkt: Straßen OK 352,3)

Im Südosten, wie o. a. zwischen dem Murufer und der Floßlendstrasse sind entlang dem Murufer und der Floßlendstrasse Richtung stadteinwärts zahlreiche Kleingärten gegeben. Gegenüber dem Straßenraum der Floßlendstrasse zeigt sich straßenraum-wirksam eine durchgehende Einfriedungshecke. Auf der ggü liegenden Straßenseite prägt eine Baumreihe und angerartige Grünflächen den relevanten Straßenraum.

Auf derselben Straßenseite weiter in Richtung Norden sind Liegenschaften der Wirtschaftsbetriebe gegeben, im Straßenraum zeigen sich jedoch keine straßenraum- wirksamen Gebäude, vielmehr zeigt sich straßen- begleitendes Grün in Form von Bäumen und ein Einfriedungszaun mit einem Band an Plakatwandanlagen, die sich nicht in das relevante Straßenbild einfügt sondern stört.

Weiter im Norden zeigt sich ein langgestrecktes, 3- Geschoss hohes Gebäude, ein Sozial- und Gesundheitszentrum mit integriertem betreutem Wohnen, Ambulanz, Beratungszentrum und Seminarzentrum etc.

Jener Bereich ist lt. dem Räumlichen Leitbild als „Sondergebiet für öffentliche, private und zentrale Einrichtungen“ ausgewiesen!

Das ggst. Planungsgebiet ist zu den vorgenannten Gebäuden im Westen durch den Schleifbach und die Zeillergasse, im Südwesten durch eine kleine öffentliche Parkanlage, im Süden durch den Floßlendplatz und die neue Bienengasse bestimmt, in die die Grüne Gasse und die Neubaugasse vom Süden kommend einmünden. Die Bienengasse ist Verbindungsstrasse zwischen den vorgenannten Strassen, der Floßlend- und der Wienerstrasse. Um den Platz zeigen sich Blockrandbebauungen der Vorgründer-, der Gründerzeit die über geht zu Blockrandbebauungen des 20. Jahrhunderts.

Im Südwesten sind die Parzellen 1879/1 und 1880 lt. dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz als „Freiflächen“ ausgewiesen. Sie zeigen sich in Natura als Park mit großkronigem Baumbestand, siehe Fotos.

Jedoch zwischen den beiden „Freiflächen“ ist eine Fläche lt. dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Öffentliches Gut“, als Straße, ausgewiesen.

### **Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte:**

Das Planungsgebiet zwischen Floßlendstrasse im Osten, dem Floßlendplatz im Süden und der Zeillergasse im Westen stellt in der Natur ein nach Süden hin zugespitztes Areal mit einer nahezu ebenen, derzeit z. g. T. ungenutzten Fläche dar. Entlang der Zeillergasse, im Westen des Planungsgebietes ist der Schleifbach gegeben mit seinem Uferbegleitendem dichtem Gehölzsaum beidseitig entlang der Bachböschungen gegeben. Die ggst. Grundstücke im Süden und Nordosten zeigen sich als Wiese, hingegen im Nordwesten wird ein Grundstück als Autoabstellfläche genutzt. Die Liegenschaften 1883/1, 1901 und 1899/1 zeigen Altbestände, ehemalige Druckereigebäude, die abgebrochen werden.

Grundsätzlich ist im Projektbereich der Uferbewuchs zu erhalten und zu pflegen ausgenommen der Bereiche, wo die Uferböschung abgeflacht werden soll und im Bereich des geplanten mehrgeschossigen Büro- und Wohnturmes. Hier soll es zu einer Neugestaltung des Bewuchses kommen. Die Uferböschungen müssen mit standortgerechten Stauden und Sträuchern gestaltet werden, wobei gleichzeitig auf die Erhaltung der Pufferwirkung zwischen dem Gewässer und den intensiv genutzten Flächen zu achten ist.

Generell ist der Uferbewuchs vorab einer Bestandsbewertung zu unterziehen.

### **Umwelteinflüsse:**

Örtliche Schall-Istsituation lt. Schalltechnischer Stellungnahme des Umweltamtes vom 25.11.2008:

Die örtliche Umgebungslärsituation ist durch den Verkehrslärm auf den umliegenden Straßenzügen geprägt. Laut Auszug des Grazer Verkehrslärmkataster (2006) für den gültigen Straßenabschnitt, ist der betreffende Streckenabschnitt in der Floßlendstraße als Hauptemissionsquelle, mit einem Emissionspegel in 1m Entfernung von der Straßenachse mit

$L_{1A,eq} = 75,6 \text{ dB}$

für den Tageszeitraum und mit

$L_{1A,eq} = 65,3 \text{ dB}$

für den Nachtzeitraum belastet.

Lt. Schalltechnischer Stellungnahme des Umweltamtes vom 25.11.2008 wird das örtliche Widmungsmaß für ein WA bereits durch die Ist-Situation, verursacht durch den Verkehrslärm, überschritten.

Die Ist-Situation wird bei Einhaltung des angegebenen maximal zulässigen flächenbezogenen Emissionspegels nicht erhöht.

Die Planung von schalltechnischen Emissionen auf den Grundstücken ist diesbezüglich so auszuführen, dass keine zusätzliche Erhöhung der bestehenden Ist-Situation durch Emissionen seitens des Bauplatzes zu erwarten ist.

Der Erhöhung der Ist-Situation bzw. zusätzlichen Überschreitung des Widmungsmaßes kann z.B. durch entsprechende Planung, wie Abstände der

Emissionsquellen, geringe Anzahl der Abstellplätze oder die Errichtung von abschirmenden Maßnahmen entlang der Grundgrenze entgegen gewirkt werden.

Aus schalltechnischer Sicht sollte, aufgrund des sensiblen Bereiches, im Bauver - fahren eine vertiefende Prüfung der Einreichunterlagen v. a. in Bezug auf die Einhaltung des Widmungsmaßes mittels Schalltechnischem Gutachten vorgenommen werden.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht gemäß der Stadtklimaanalyse Graz lt. dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Klimatische Besonderheiten: Wärmeinsel, nachts Murtalabwind, aufgelockert durch Parkanlagen und Muruferbewuchs.

### **Infrastruktur:**

Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf, z.B. Nahversorger, Gaststätten Cafes, Putzerei, Trafik, Arztpraxen, Friseur, ein Sozial- und Gesundheitszentrum mit betreutem Wohnen, Ambulanz, Beratungszentrum und einem Seminarzentrum etc. sind im Nahbereich des Planungsgebietes gegeben.

Eine Volksschule am Fröbelpark ist an der Ecke Hackherstraße/Kalvarienberggürtel gegeben, eine weitere Volksschule, ein Kindergarten und eine Schule sind innerhalb der Anlage des Hirtenklosters am Kalvarienberggürtel Ecke Wienerstrasse gegeben.

Weitere Schultypen und ein Kindergärten sind an der Keplerstrasse bzw. im Stadtzentrum gegeben.

Zahlreiche diverse Nahversorger, Post, Geldinstitute, Arztpraxen; Friseur etc. sind an der Wienerstraße im Nahbereich jener Straße und am Lendplatz gegeben.

### **Verkehrsmäßige Erschließung:**

Das Planungsgebiet wird ausschließlich über die Floßlendstrasse und in Folge in Richtung Süden über den Lendkai u. a. an das Stadtzentrum und in Richtung Norden über den Kalvarienberggürtel und den Grabengürtel in alle Richtungen erschlossen.

Die Zeillergasse ermöglicht keine durchgehende Durchfahrt Richtung Norden, Richtung Kalvarienberggürtel.

Die Floßlendstrasse wurde ausgebaut mit einem 2,0 m breitem Gehweg im Osten entlang des Planungsgebietes, jener wird Richtung Süden ab dem Floßlendplatz an der östlichen Straßenseite entlang der Kleingartenanlage in Richtung Stadtzentrum fortgeführt und in Richtung Norden ab dem Sozial- und Gesundheitszentrum beidseitig geführt.

Generell ist der Gebietsbereich mit Fuß- und Radwegeverbindungen sehr gut erschlossen! So ist auch eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang des rechten Murufers gegeben!

Die Zufahrtsbreite bezogen auf das Planungsgebiet der Fa. Spar ist lt. Stellungnahme des Strassenamtes vom 31.10. 2008 auf 8 -9 m einzuschränken!

Lt. Gespräch mit der Verkehrsplanung ist ein öffentlicher 3 m breiter Geh- und Fahrradweg zu planen zur besseren Verbindung des dichten Wohngebietes im Westen mit den zahlreichen Geh- und Radwegen im Osten z.B. mit denen entlang der Murofer.

### Öffentlicher Verkehr

Unmittelbar an der Floßlendstrasse, Zeillergasse und Floßlendplatz ist keine Buslinie gegeben. Bus-Haltestellen befinden sich im Gebietsbereich (Wienerstrasse, Kalvarienberggürtel) vom ggst. Planungsgebiet jeweils in einer Entfernung von 300 - 400 m Richtung Keplerstrasse, Hauptbahnhof und Shoppingcenter Nord und in Richtung Osten Richtung Bundesschulzentrum Carnerigasse.

An der Wienerstraße fahren die Buslinien 40, 67 und 53, entlang des Kalvarienberggürtels und des Grabengürtels in Richtung Osten fährt die Buslinie 62 im Takt von jeweils 15 min.

### Ver- und Entsorgung

In der Stellungnahme vom 23.04.2007 der Mag.Abt.10/2 – Kanalbauamt mit der GZ A 10/2-K- 933/Ü/2007-1 wird betreffend der Abwasserentsorgung des Planungsgebietes angeführt, dass sich für die Aufnahme von Schmutzwässern geeignete öffentliche Kanäle im Floßlendplatz, in der Floßlendstrasse und in der Zeillergasse befinden.

Die Regenwässer, sowohl von den Dachflächen als auch von den Parkflächen können, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert bzw. verrieselt werden.

Die künftigen Bebauungen befinden sich gem. §4 des Steiermärkischen Kanalgesetzes im Anschlussverpflichtungsbereich der öffentlichen Kanalanlage.

Die maßgebliche Rückstauenebene ist die Straßenhöhe an der Anschlussstelle plus 10 cm.

Bei Abbrucharbeiten ist auf kontaminierte Teile (alte Abscheideanlagen) zu achten!

### Oberflächenentwässerung lt. Gespräch mit dem Strassenamt vom 31.10.2008:

Die Parkplätze, auch jene am Schleifbach und die Flächen des Wendehammers, können über die Grünstreifen, wie sie in den Planunterlagen dargestellt sind und die als Sickermulden ausgebildet sind, entwässert werden.

Für die Zuliefferrampe ist eine größer dimensionierte Rigolrinne für das Auffangen von ev. austretendem Öl, erforderlich. Nach Absprache mit dem Kanalbauamt können die Oberflächenwässer in der Folge in den Kanal abgeleitet werden. Ein Ölbindemittel ist sichtbar an der Laderampe bereit zu stellen.

Es ist kein Ölabscheider erforderlich.

Dachwässer sind über eine Sickeranlage, bestehend aus Sickerschächten jeweils mit einem Schlammfang, im Abstand von 8 -10 m an der Nordseite zwischen Sparmarkt

und Geh- und Radweg zur Versickerung zu bringen. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche ist ein Retentionsbecken von 2,7 m<sup>3</sup> erforderlich.

Bei Einfahrten dürfen keine Oberflächenwässer auf die Strasse abgeleitet werden sondern sind auf eigenem Grund abzuleiten.

Lt. Gespräch mit dem Strassenamt vom 31.10.2008 ist eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich betreffend einer Überbauung des Schleifbaches mittels einer Brücke. Eigentümer des Schleifbaches ist das Mühlenkonsortium.

Lt. Stellungnahme der FA 19A, Wasserwirtschaftliche Planung, Planungsraum Mur, vom 29.10.2008, mit der GZ 19A77Ga20-2004/919 ist die gesamte Oberflächenentwässerung der Parkplätze nächst dem Bach einschließlich der der LKW-Manipulationsfläche in Richtung Laderampe und jener Wässer der LKW-

Laderampe in einen Verkehrssicherungsschacht abzuleiten und anschließend gedrosselt zur Versickerung zu bringen.

Gemäß der Karte 3 zum Flächenwidmungsplan 2002 liegt der Bereich in einem Vorranggebiet Fernwärme-Vorranggebiet – Bestand

Wasser - und Stromversorgung ist gegeben. Das Einvernehmen mit der STEWEAG-STEAG GmbH ist herzustellen.

**Stellungnahme der FA 19A, Wasserwirtschaftliche Planung, Planungsraum Mur, vom 29.10.2008, mit der GZ 19A77Ga20-2004/919:**

- Im Bereich des Sparmarktes ist die bestehende Böschungsmauer durch eine flachere Böschung zu ersetzen. Im vorgelegten Plan wurde die Böschung 3:2 geböschet und das Sparmarktgebäude (inklusive der LKW-Laderampe) soweit von der Böschungsoberkante abgerückt, dass ein 5m breiter unverbauter Uferstreifen erhalten bleibt.  
Für die Bebauung in diesem Bereich wurde diese Grenze in Richtung Gewässer als Fixabstand festgelegt!  
Da aber die Abt. Grünraum und Gewässer eine flachere Böschung (2:3, h:b) eingefordert wird, darf diese Änderung der Böschung ausnahmsweise den Uferstreifen verschmälern, dies bedeutet der Sparmarkt mit seiner LKW-Laderampe muss nicht weiter von der neuen Böschungskante des Gewässer abrücken.
- Die geplanten Mitarbeiterparkplätze befinden teilweise innerhalb des 5 m breiten Uferstreifens. Die beiden äußeren Parkplätze werden entfernt und an die innere Aufschließungsstraßenseite verlegt. Die anderen Parkplätze werden nur 4,50m tief (Randleiste) ausgeführt. Die gesamte Oberflächenentwässerung dieser Parkfläche erfolgt in Richtung LKW-Laderampe.
- Im Anschluss an den dreieckigen Turm befindet sich ebenfalls ein Parkplatz neben der Böschungsoberkante. Dieser wird ebenfalls entfernt bzw. an eine andere Stelle verlegt.
- Der dreieckförmige Turm hält im Bebauungsplanentwurf im Erdgeschoss einen Abstand von 3 m zur bestehenden Böschungsoberkante ein, die oberhalb liegenden Geschosse sollen jedoch bis an die Böschungsoberkante auskragen.  
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird diese auskragende Bauform in Richtung des Gewässers strikt abgelehnt. Da an Gewässern normalerweise grundsätzlich ein 10m

- breiter Uferstreifen (in verbauten städtischen Gebieten 5 m) vor jeder Widmung, Bebauung (oberirdisch und unterirdisch) und Schüttung freizuhalten ist.  
Im ggst. Bereich des Turmes wurde in Abstimmung mit der Abt. Grünraum und Gewässer nur mehr ein 3 m breiter Uferstreifen eingefordert. Dieser 3 m breite Uferstreifen ist, aus Sicht der wasserwirtschaftlichen Planung, von allen ober- und unterirdischen liegenden Geschossen bzw. weiterer Verbauung freizuhalten.
- Im Bereich des Turmes ist eine Terrasse über das Gewässer vorgesehen, wobei diese als licht- und luftdurchlässige Konstruktion vorgesehen ist.
- Im Bereich des Turmes und der Terrasse ist der Uferbewuchs einer Bestandsbewertung zu unterziehen, da durch den Terrassenbau der Bewuchs entfallen wird und es auch im übrigen Bereich des Turmes zu einer Neugestaltung des Bewuchses kommen soll.  
Die bestehende Böschung darf nicht verändert werden und muss mit standortgerechten Stauden und Sträuchern gestaltet werden, wobei gleichzeitig auf die Erhaltung der Pufferwirkung zwischen dem Gewässer und den intensiv genutzten Flächen zu achten ist. Die Herstellung einer „Wiesenböschung“ wird sowohl von der Abteilung Grünraum und Gewässer, als auch von der wasserwirtschaftlichen Planung abgelehnt.
- Im übrigen Projektbereich ist der Uferbewuchs grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen.
- Unterhalb des dreieckigen Turmes ist eine eingeschossige Tiefgarage vorgesehen, die im Osten bis an die Grundgrenze des Gst. 2475/1 reichen soll.  
Dabei ist laut Abt. Grünraum und Gewässer zu beachten, dass für die Baumbepflanzung entlang der Strasse entweder eine Mindestüberdeckung von 1,5m gegeben ist oder das um jeden Baum die Tiefgarage zurückgesetzt wird.  
An der westlichen Grundstückseite (Bachseite) muss die Tiefgarage ebenfalls den 3m breiten Uferstreifen ab der Böschungsoberkante einhalten.
- Die Oberflächenwässer sollen grundsätzlich auf eigenen Grund zur Versickerung gebracht werden.  
Die Wässer der Kundenparkflächen werden über die angrenzenden Grünflächen versickert. Die Oberflächenwässer der Mitarbeiterparkplätze werden mit den Wässern der LKW-Manipulationsfläche und der LKW-Laderampe in einen Verkehrssicherungsschacht geleitet und anschließend gedrosselt versickert.
- Von Seiten der Firma Spar wird angedacht auf einigen Parkflächen Kioske aufzustellen. Dazu wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht mitgeteilt, dass alle Kioske oder ähnlich Stände für den Verkauf, Verkostung, Präsentation usw., einen Abstand von mindestens 5 m von der Böschungsoberkante einhalten müssen.
- Die bestehenden 3 Fußgängerstege sollen weggerissen werden und stattdessen soll im Bereich der Mitarbeiterparkplätze ein neuer Fußgängersteg errichtet werden, um eine bessere Zugänglichkeit aus dem Wohngebiet zu ermöglichen. Zusätzlich soll die Terrasse im Bereich des Turmes ebenfalls als Zugang für Fußgänger genutzt werden.
- Bei der Terrassenkonstruktion und dem Steg ist zu beachten, dass der Gerinnequerschnitt nicht eingeengt wird



**ergänzende Stellungnahme der FA 19A, Wasserwirtschaftliche Planung, Planungsraum Mur, vom 06.03.2009, mit der GZ FA19A77Ga20-2004/991:**

- Grundsätzlich ist entlang des Schleifbaches ein mindestens 5m breite Uferstreifen vor jeder oberirdischen (Gebäude, Parkplätze, Kioske, usw.) und unterirdischen (Tiefgaragen, Kanal, usw.) Bebauung freizuhalten. Im Bereich des Sparmarktes muss die bestehende Böschungsmauer durch eine flachere Böschung ersetzt werden. In diesem Bereich wurde ausnahmsweise ein unverbaubarer Uferstreifen von 4m Breite festgelegt. Für die Randleiste bei den geplanten Mitarbeiterparkplätzen ist ein mindestens 5m breiter Uferabstand einzuhalten, wobei die parkenden Autos über die Randleiste ragen dürfen. Beim dreieckförmigen Turm im südlichen Bereich ist der vereinbarte mindestens 3m breite Uferstreifen von allen ober- und unterirdischen liegenden Geschossen bzw. weiterer Verbauung freizuhalten. Dieser Freihaltebereich gilt auch für die geplante Tiefgarage und für die die oberen Geschosse. Das bedeutet, dass die oberen Geschosse nicht in diesen 3m breiten Uferstreifen hineinragen dürfen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird jede auskragende Bauform oder Schüttung in Richtung des Gewässers strikt abgelehnt, da der Uferstreifen bereits im Vorfeld einvernehmlich von 10m auf 5m reduziert wurde.
- Die bestehende Böschung darf, außer im Bereich der Umgestaltung der Ufermauer beim Sparmarkt, nicht verändert werden. Der bestehende Uferbewuchs ist grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Bei erforderlicher Neugestaltung des Uferbewuchses sind standortgerechte Stauden und Sträuchern zu verwenden. Bei allen Maßnahmen im Uferstreifen bzw. an den Böschungen ist besonders auf die Erhaltung der Pufferwirkung zwischen dem Gewässer und den intensiv genutzten Flächen zu achten.
- Die Oberflächenwässer sollen grundsätzlich auf eigenen Grund zur Versickerung gebracht werden. Die Wässer der Kundenparkflächen werden über die angrenzenden Grünflächen versickert. Die Oberflächenwässer der Mitarbeiterparkplätze, LKW-Manipulationsfläche und der LKW-Laderampe werden entweder in einen Verkehrssicherungsschacht geleitet und anschließend gedrosselt versickert oder diese Wässer werden direkt in den öffentlichen Kanal eingeleitet, wobei dazu die Zustimmung des Kanalbetreiber vorliegen muss.
- Die bestehenden 3 Fußgängerstege sollen durch neue Stege ersetzt werden, die eine bessere Zugänglichkeit aus dem Wohngebiet ermöglichen. Bei den Stegen ist zu beachten, dass der Gerinnequerschnitt nicht eingeengt wird.

Von Seiten der wasserwirtschaftlichen Planung besteht bei Einhaltung der oben angeführten Punkte grundsätzlich kein Einwand gegen den Bebauungsplan 04.11.0 „Floßlendstraße - Zeillergasse - Floßlendplatz“.

Seitens der Baubezirksleitung Graz-Umgebung wird zum gegenständlichen Bebauungsplan 04.11.0 wie folgt Stellung genommen, siehe Stellungnahme vom 09.03.09 mit der GZ 502 Ga 005/048 - 2008:

Die Einhaltung eines 10m Freistreifens entlang von Bächen gemäß dem regionalen Entwicklungsprogramm der Stadt Graz ohne jegliche Bebauung ist eine grundsätzliche Forderung.

Bezug nehmend auf die Stellungnahme der Fachabteilung 19A vom 6. März 2009, in der ein wesentlich geringerer Freistreifen eingefordert wurde, wird mitgeteilt, dass bei Vorliegen keiner Planungen von künftigen schutzwasserbautechnischen Maßnahmen im gegenständlichen Bereich der von der Fachabteilung 19A geforderte Freistreifen (5 Meter) seitens der Baubezirksleitung Graz-Umgebung zur Kenntnis genommen wird.

Bei Bebauung von Flächen (Teilflächen) der gegenständlichen Grundstücke ist ein Entwässerungsprojekt für die schadlose Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer einzuarbeiten. Die Bundeswasserbauverwaltung lehnt die direkte Einleitung der Niederschlagswässer aus dem Bereich der Dach- bzw. der versiegelten Flächen in ein Gewässer (Vorfluter) ab und beantragt, diese Wässer über geeignete Sickeranlagen, Grünzonen oder wasserdurchlässige Oberflächenstabilisierungen (Betongittersteine oder dgl.) dem Grundwasser zuzuführen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist bei einer Einleitung in ein Gewässer (Vorfluter) eine Pufferanlage für die anfallenden Oberflächenwässer mit mindestens 25 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche vorzusehen.

Belastete Meteorwässer müssen vor Versickerung bzw. Einleitung in einen Vorfluter dem Stand der Technik entsprechend gereinigt werden

ergänzende Stellungnahme der Abt. Grünraum vom 09.03.09 mit der GZ 39444/2008:

angeführte Ergänzung zu §10 Pkt.4 ist bereits in der VO § 10 enthalten und jene zum Erläuterungsbericht wurden in den Text integriert.

Stellungnahme der Abteilung Verkehrsplanung vom 14.01.09 mit der GZ A 10/8-1453/2009 – 1 :

Eine Zufahrt für KFZ zum ggst. Areal soll von der Floßlendstrasse aus erfolgen. Wünschenswert ist es, möglichst wenige Zufahrten vorzusehen.

Es wird jedoch erwartet, dass für die beiden angedachten Nutzungen getrennte Zufahrten vorgesehen werden. Grundsätzlich ist nicht mit Problemen bei der Zu- bzw. Ausfahrt auf Grund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu rechnen. Für die Situierung der Zufahrt(en) bzw. Ausfahrt(en) sind nach Vorliegen genauer Unterlagen Nachweise für die Leistungsfähigkeit sowie für die Sichtbeziehungen vorzulegen.

Es sind grundsätzlich für einen Wohnbau in diesem Bereich 1,5 Autoabstellplätze je Wohneinheit vorzusehen. Es ist aber beabsichtigt, ein Autoreduziertes Wohnen zu realisieren. Wenn sichergestellt werden kann, dass die künftigen BewohnerInnen mit einer vertraglichen Regelung zu einem KFZ- Verzicht verpflichtet werden können, kann die Anzahl der erforderlichen KFZ- Stellplätze je Wohneinheit auf das gesetzliche Mindestmaß reduziert werden.

Für eine Verbesserung der Zugangsmöglichkeit für die westlich situierte Bebauung an den Murradweg und für eine leichtere Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes sowohl vom Murradweg als auch von der Zeillergasse soll eine Geh- und Radwegverbindung von der Floßlendstrasse zur Zeillergasse durch das Bebauungsplangebietes vorgesehen werden. Diese soll zwischen den beiden Nutzungen situiert werden und eine Breite von 3 m aufweisen.

In diesem Zusammenhang ist noch die Querungsmöglichkeit für zu Fuß gehende oder mit dem Rad fahrende Personen über die Floßlendstrasse genauer anzusehen. Nach Vorliegen der Zufahrtssituationen der geplanten Bebauungen sind detaillierte Planungen auszuarbeiten.

Es sollen Fahrradabstellplätze in der Bebauung vorgesehen werden. Diese sollen attraktiv erreichbar sein, sowie Schutz vor Witterung und Beschädigungen bieten können.

Betreffend der Fahrradabstellplätze sind die Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen 03.07.11 anzuwenden und folgende Mindestwerte heranzuziehen:

- 1 Fahrradabstellplatz je 50 m<sup>2</sup> BGF für Wohnen allgemein
- 1 Fahrradabstellplatz\_Besucher je 300 m<sup>2</sup> BGF für Wohnen allgemein
- 1 Fahrradabstellplatz je 25 m<sup>2</sup> BGF für Verkaufsfläche

#### Stellungnahme des Wohnungsamtes vom 27.02.2009

„Ich kann sicher bestätigen, dass für die Dauer des Baurechts an eine Genossenschaft die Stadt Graz das Einweisungsrecht erhält und nach Ablauf des Baurechts wird ohnedies die Stadt Graz Eigentümerin des Gebäudes. Ein Pkw-Tiefgaragenstellplatz pro Wohnung ist für unsere Klientel ausreichend, da derzeit nur ungefähr 2/3 bis 3/4 der MieterInnen über ein Auto verfügen und nur in ganz seltenen Fällen über zwei.“

## **INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **Bebauung**

Der 04.11.0 Bebauungsplan „Floßlendplatz-Floßlendstraße-Zeillergasse“ ermöglicht eine Wohnbebauung wie die Errichtung eines Gebäudes für einen Nahversorgermarkt. gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Bebauungsdichte von max. 0,8.

Entsprechend dem Gebietscharakter wurde die Bebauungsdichte für das Wohn- und Bürogebäude am südlichen Spitz des Planungsgebietes mit max. 1,2 und für die Wohnbebauung im Norden mit max. 1,0 festgelegt. Die Geschoßanzahl der Wohnbebauung im Norden wird mit max. 4 und die im Süden mit max. 6 jeweils plus zurückversetztem (3 m) Dachgeschoss festgelegt.

Für den mittleren Planungsbereich (ev. Nahversorgermarkt) ist in Summe eine 4 Geschoss hohe Bebauung möglich mit einer mindest Gebäudehöhe von 6,0 m, die in jedem Fall nicht unterschritten werden darf.

Im Planungsgebiet entsprechen die Gebäudehöhen jener der umgebenden Wohnbebauung.

Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzlieführung festgelegt.

Dabei wurde das von Arch. Prof. Niric vorgelegte Gestaltungskonzept berücksichtigt wie die Vorgaben des Amtes für Grünraum und Gewässer, der Verkehrsplanung, des Straßenamtes und des Amtes der Steierm. Landesregierung, der Fachabt. 19A, Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft.

Innerhalb der Baugrenzlieführung ist die Planung einer Blockrand-, einer Straßenrandbebauung und die Bebauung von Solitärbauten möglich. Mit entsprechender Planung kann damit den städtebaulichen und den schalltechnischen Ansprüchen entsprochen werden. Mit der Typologie der Blockrand-, der Straßenrandbebauung und der offenen Bebauung mit Solitärbauten wird auf die Bebauungsstruktur in unmittelbarer Umgebung reagiert

Eine Betonung der Ecke durch eine bauliche Überhöhung, im ggst. Planungsgebiet am südlichen Spitz geplant, ist in den Gründerzeitvierteln wie im ggst. Gebietsbereich durchaus üblich und entspricht dem Gebietscharakter.

Für die Eckbebauung wie für die Wohnbebauung im Norden des Planungsgebietes ist jeweils ein städtebaulich-baukünstlerischer Wettbewerb geplant.

## **Verkehrsanlagen**

### Zufahrten:

Das Planungsgebiet wird ausschließlich, wie oben ausführlich beschrieben, an der Ostseite, über die Floßlendstrasse erschlossen.

Die Grundstücke der Fa. Spar, die Kunden- wie die Personalautoabstellflächen die Zulieferung des Einkaufsmarktes und die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage des geplanten turmartigen Wohn- und Bürogebäudes im Süden des Planungsgebietes werden über eine einzige Zufahrt über die Floßlendstrasse erschlossen.

Die Grundstücke im Norden angrenzend, die die Stadt Graz beabsichtigt mit 01.01.09 für die Errichtung von Gemeindewohnungen zu kaufen, werden ebenso über eine einzige Zufahrt an der Floßlendstrasse erschlossen, Eine weitere Zufahrt zu einer Tiefgarage ist vorgesehen.

### Autoabstellplätze und Fahrradabstellplätze:

Innerhalb der Baugrenzlieführung ist die Errichtung von Autoabstellplätzen und gedeckten Fahrradabstellplätzen möglich. Außerhalb der Baugrenzlieführung entlang der Floßlendstrasse ist die Errichtung von freien Autoabstellplätzen in den mit „P“ ausgewiesenen Flächen möglich, in einem Abstand von mind. 1 m von der östlichen Grundgrenze, wobei gemäß den Freiraumplanerischen Standards bei Einkaufsmärkten nach jeweils 5 Autoabstellplätzen ein Baum zu pflanzen ist, und bei Wohnanlagen ist nach jeweils 4 Autoabstellplätzen ein Baum zu pflanzen.

Auf den Grundstücken der Fa. Spar sind entsprechend der o. a. Beschreibung ca. 10-15 freie Autoabstellplätze, auf den im Norden angrenzenden Grundstücken der Stadt Graz mit den Grundstücksnummern, 1899/2, 1899/3, 1899/5, 1899/8, 1899/7 und 1900/2 der Stadt Graz, ist entsprechend die Errichtung von ca. 15 freien Autoabstellplätzen möglich.

Die zu planende Wohnanlage auf den nördlichen Grundstücken, 1899/2, 1899/3, 1899/5, 1899/8, 1899/7 und 1900/2, der Stadt Graz ist grundsätzlich an der Oberfläche als Autofreie – Siedlung zu konzipieren.

Generell dürfen keine Parkplätze innerhalb des Planungsgebietes weder teilweise noch gänzlich innerhalb des 5 m breiten Bachuferstreifens ab Bachböschungsoberkante geplant bzw. errichtet werden.

Entlang des Schleifbaches, im Bereich der südlich des öffentlichen Geh- und Radweges befindlichen Grundstücke, wurde außerhalb der Baugrenzlinie jedoch innerhalb der 5 m – Bauverbotszone eine mit „V“ bezeichneten Fläche („Verkehrsfläche“) ergänzend im Planwerk dargestellt, um Manipulationsspielraum für den Zulieferverkehr bzw. Autoabstellfläche für das Personal zu gewinnen.

Die gesamte Oberflächenentwässerung der Verkehrsfläche-Zulieferung erfolgt in Richtung LKW-Laderampe.

#### Tiefgaragen:

Im Nordwesten des mehrgeschossigen Wohn- und Bürogebäudes wird die Einfahrt der o. a. eingeschossigen Tiefgarage wie die Tiefgarage selbst in das Gebäude integriert. Die Lage des mehrgeschossigen Wohn- und Bürogebäudes selbst ist im südlichsten Bereich der Grundstücke geplant, die im Eigentum der Fa. Spar sind.

An der westlichen Grundstückseite (Bachseite) muss die Tiefgarage wie das Gebäude selbst einen mind. 3 m breiten Uferstreifen ab der Böschungsoberkante einhalten.

Die zu planende Wohnanlage auf den nördlichen Grundstücken, 1899/2, 1899/3, 1899/5, 1899/8, 1899/7 und 1900/2, der Stadt Graz, wie bereits oben angeführt, ist grundsätzlich an der Oberfläche als Autofreie – Siedlung zu konzipieren. Es ist eine Tiefgarage für mind. 50/60 Autos geplant. Pro Wohneinheit ist 1,0 Stellplatz konzipiert, um die Situation in unmittelbarer Umgebung nicht weiter zu belasten. Die Zufahrt in die Tiefgarage, erfolgt von der Floßlendstrasse im lt. Steierm. BauG entsprechenden Abstand und weiter über eine eingehaute Rampe.

An der westlichen Grundstückseite (Bachseite) muss die Tiefgarage wie Gebäude, einen mind. 5 m breiten Uferstreifen ab der Böschungsoberkante einhalten.

#### Fußläufige Verbindungswege, Stege und interne Erschließungswege:

Es ist beabsichtigt, die bestehenden 3 Fußgängerstege abzubauen, stattdessen sind 3 neue Stege mit jeweils entsprechender Durchwegung geplant zur besseren Verbindung des dichten Wohngebietes im Westen mit den zahlreichen Geh- und Radwegen im Osten z.B. dem entlang der Murofer.

Im Bereich der Mitarbeiterparkplätze wird ein neuer Steg errichtet werden. Zusätzlich ist ein breiterer 2. Steg im Bereich des mehrgeschossigen Wohn- und Bürogebäudes im Süden geplant, der ebenfalls als Zugang für Fußgänger, als

Verbindung zwischen der „öffentlichen Parkanlage“ am Floßlendplatz und dem Planungsgebiet, genutzt werden kann und die 3. fußläufige Durchwegung, ein öffentlicher Geh- und Fahrradweg mit einer Breite von ca. 3 m, ist je zur Hälfte auf dem Areal der Fa. Spar und dem Areal der Stadt Graz geplant.  
Ein bestehender breiterer Steg im Bereich des Areals der Stadt Graz soll erhalten bleiben.

### **Frei- und Grünraumgestaltung**

Lt. dem „Grünen Netz der Stadt Graz“ ist „die Floßlendstrasse als eine Hauptverkehrsstrasse aufzuwerten, der Straßenraum ist gestalterisch aufwerten und vorhandene Grünelemente sind zu erhalten und zu pflegen.“

„Die bestehende Grünverbindung entlang der Zeillergasse ist zu erhalten und punktuell zu verbessern.“

Die Bebauungsplanfestlegungen sichern Freiflächen bzw. die von Bebauung frei zu haltenden Flächen mittels der im Planwerk eingetragenen Baugrenzzlinien ab.

Gemäß dem „Grünen Netz der Stadt Graz“ wurde dem Grünraum einerseits und der landschaftlichen Charakteristik des Floßlendplatzes und des Ufer begleitenden Grüns entlang des Schleifbaches wie der straßenbegleitenden Bepflanzung mittels

großkronigen Bäumen entlang der Floßlendstraße andererseits jeweils ein zentraler Stellenwert zugemessen !

Unter Berücksichtigung des Gestaltungsvorschlages der Außenanlage vom 20.11.2008, erstellt durch das Büro Niric in Zusammenarbeit mit den Architekten DI Schwarz und DI Platzer und Gesprächen mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer, der FA 19A, Wasserwirtschaftliche Planung, Planungsraum Mur, und des Strassenamtes erfolgt die Frei- und Grünraumgestaltung entsprechend der Stellungnahmen der Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 19.11.2008, vom 12.2008 und vom 09.03.09, der Stellungnahmen der FA 19A, Wasserwirtschaftliche Planung, Planungsraum Mur, vom 29.10.2008, und 06.03.2009, der Stellungnahme vom Strassenamt und der Stellungnahme der Baubezirksleitung Graz-Umgebung vom 09.03.2009.

Zukünftig soll berücksichtigt werden, die Bachufer des Schleifbaches, auch die außerhalb des ggst. Bebauungsplangebietes, zu renaturieren, damit der Bachlauf mit seinem Uferbegleitendem Grün als vielfältiger Erlebnis- und Naherholungsraum wahrgenommen und durch seine Gestaltung erlebbar werden kann.

Grundsätzlich ist im Projektbereich der standorttypische Gehölzsaum entlang des Schleifbaches dauerhaft naturnahe zu erhalten und zu pflegen ausgenommen der Bereiche, wo die Uferböschung abgeflacht werden soll und im Bereich des geplanten mehrgeschossigen Büro- und Wohnturmes in Bachnähe. Hier soll es zu einer Neugestaltung des Bewuchses kommen. Diese Uferböschungen sind mit standortgerechten Strauch- und Staudenbepflanzungen neu aufzubauen, wobei einzelne Baumpflanzungen als Gestaltungsakzente erwünscht sind. Gleichzeitig ist auf die Erhaltung der Pufferwirkung zwischen dem Gewässer und den intensiv genutzten Flächen zu achten.

Generell ist der Uferbewuchs vorab einer Bestandsbewertung zu unterziehen.

Lt. Stellungnahmen der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde folgendes empfohlen:

Baumart und Baumqualität:

**Zürgelbaum** (*Celtis occidentalis*) in der Qualität Sol. HSt, STH 2,5-3,0 m, STU 20/25, 3 xv, m.B. und einem Achsabstand von rd. 16 m **entlang der Floßendstrasse**.

Auf den Grundstücken der Fa. Spar, 1883/1, 1883/3, 1899/1 und 1901, und des Grundstückes der Energie Graz, 1883/4 sind **10** Bäume der obigen Qualität im Außenanlageplan vorzusehen.

Auf den Grundstücken, 1899/2, 1899/8, 1899/7, 1899/3, sind zusätzlich mind. **5** Bäume vorzusehen.

Baumart und Baumqualität:

**4 Stk. Vogelkirsche** (*Prunus avium*) in der Qualität Sol. HSt, STH 2,5-3,0 m, STU 18/20, 3 xv, m.B. und einem Achsabstand von rd. 14 m sind **entlang des öffentlichen Geh- und Radweges** im Außenanlageplan vorzusehen.

(*Fraxinus excelsior* „Diversifolia“) in der Qualität Sol. HSt, STH 2,5-3,0 m, STU 18/20, 3 xv, m.B. und einem Achsabstand von rd. 10 m

Für die Grundstücke der Fa. Spar, 1883/1, 1883/3, 1899/1 und 1901: **11** Stück der oben angeführten Baumart und Qualität sind zu pflanzen, dauerhaft gem. Önorm L 1122 zu erhalten, zu pflegen und bei Absterben zu ersetzen.

Aufgrund der Umpositionierung der Personalparkplätze im Westen sind mind. 2 weitere Bäume (Gemeine Esche) zu pflanzen.

Generelle Erläuterung zur Baumqualität:

Sol. HSt, STH bezeichnet: Solitärer Bäume, Hochstamm, mit einem Kronenansatz (Stammhöhe) in mind. 2,5-3,0 m, und einem Stammumfang von 18-20 cm oder 20-25 cm, 3-mal verschult und mit Ballen, gem. ÖNORM L 1110. (Pflanzen- und Güteanforderungen)

Aus Freiraumplanerischer Sicht ist im Bauverfahren eine vertiefende Prüfung der Einreichunterlagen in Hinsicht auf die Einhaltung der Freiraumplanerischen Standards u. a. in Bezug auf die Lage und Fläche der Kinderspielplätze gemäß Steierm. BauG und der ÖN B2607 vorzunehmen. Ein Außenanlageplan ist der Abt. A 10/5 zur Stellungnahme vorzulegen.

Hinsichtlich der Planung der Außenanlagen wird angeregt, die Abteilung für Grünraum und Gewässer bzw. die o. a. Ämter wie auch das Kinderbüro Steiermark beratend einzubeziehen.

## **Ver – und Entsorgung**

wie vor entsprechend den Stellungnahmen vom 23.04.2007 der Mag.Abt.10/2 – Kanalbauamt mit der GZ A 10/2-K- 933/Ü/2007-1, und der FA 19A, Wasserwirtschaftliche Planung, Planungsraum Mur, vom 29.10.2008, mit der GZ 19A77Ga20-2004/919 dem Gesprächsprotokoll, vom Straßenamt vom 31.10.2008 und der Stellungnahme der Baubezirksleitung Graz-Umgebung vom 09.03.2009.

Die vollständige Oberflächengewässerversickerung auf dem BP-Gebiet ist im Bauverfahren per Nachweis sicher zustellen. Diese Angaben werden durch das Kanalbauamt geprüft.

Gemäß der Karte 3 zum Flächenwidmungsplan 2002 liegt der Bereich in einem Vorranggebiet Fernwärme-Vorranggebiet – Bestand Wasser - und Stromversorgung ist gegeben. Das Einvernehmen mit der STEWEAG-STEAG GmbH ist herzustellen.

#### **Altlasten durch ehem. Esso - Tankstelle:**

Der Abbruch wurde gem. Antrag vom 8.06.2008 inkl. umfassender Baubeschreibung per Bescheid vom 19.07.2004 mit der GZ: 055027/2004/3 bewilligt und am 25.10. 04 vollendet lt. Bericht der Baupolizei.

Lt. Baubeschreibung wurde unter Beiziehung eines Fachunternehmens mit umwelttechnischer Aushub- und Bauüberwachung abgebrochen.

#### **Städtebauliche Kenngrößen**

für die Grundstücke südlich des öffentlichen Geh- und Radweges

Fläche des Bebauungsplangebietes: rd. 6.727 m<sup>2</sup>.

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: max.0,8 – im Bereich des Wohn- u. Büroturmes: max. 1,2

Bebauungsgrad: max. 0,40

Versickerungsgrad: 60 %

für den Bereich des Wohn- u. Büroturmes:

Mindestgebäudehöhe : min. 6,00 m

Geschossanzahl: max. 6, plus einem 3 m zurückversetztem Dachgeschoss

max. Gebäudehöhe 6G: max. 19,50 m

max. Gebäudehöhe DG: max. 22,50 m

für den Handelsbereich/ Wohnen :

Mindestgebäudehöhe : min. 6,00 m

Geschossanzahl: max. 4 +D

max. Gebäudehöhe 4G: max. 14,00 m

max. Gebäudehöhe DG: max. 17,00 m

für die Grundstücke nördlich des öffentlichen Geh- und Radweges

Fläche des Bebauungsplangebietes: rd. 4.108 m<sup>2</sup>.

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: min.0,2 - max. 1,0

Bebauungsgrad: max. 0,40

Versickerungsgrad: 60 %

Geschossanzahl: max. 4, plus einem 3 m zurückversetztem Dachgeschoss

max. Gebäudehöhe 4G: max. 14,00 m

max. Gebäudehöhe DG: max. 17,00 m



Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan wird im Maßstab 1:500 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

## 1. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 bis 15 der VO)

- Der 04.11.0 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 dreifärbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

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:



(D.I. Michael Redik)

Beilagen:

Fotos der Umgebung und des Bauplatzes  
Auszug aus Microsoft Virtual Earth; Befliegung Oktober 2007;