

GZ: A14 – 016238/2013/0011

**16.18.0 Bebauungsplan  
„Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“  
XVI. Bez., KG Webling**

Bearbeiter: DI Elisabeth Mahr

**BESCHLUSS**

Graz, 03.07.2014

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 14.02.2013 ersucht die BWS – Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H als Eigentümer der Liegenschaft .1969, KG Webling um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplans weist gesamt eine Größe von ca. 15 820 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten der Stadt und zeichnet sich durch seine besondere Lage am Stadtrand und durch die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet „Schloss St. Martin“ und Buchkogel aus. Es liegt westlich der Straßganger Straße und nördlich der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse und ist derzeit noch mit einer (Industrie-) Halle bebaut.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen/Stellungnahmen vor:

- Wettbewerbsentwurf der Wohnbebauung (geladener Architekturwettbewerb für eine Wohnbebauung, Projekt „GreenCityGraz“ Ankerstraße, 5054 Graz/Webling) inklusive der Überarbeitung des Projektes
- Verkehrstechnische Untersuchung für Grundstücke der Firmen Immorent, Leykam, Leder und Schuh im Bereich der Straßganger Straße – Ankerstraße, Februar 2010
- Immissionstechnische Stellungnahme – Schall, vom Büro Dr. Pfeiler GmbH, Februar 2014
- Straßenprojekt „Olga-Rudel-Zeynek-Straße inkl. Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer, bezüglich Ersatzpflanzungen
- Stellungnahme der Verkehrsplanung in Abstimmung mit dem Land Steiermark, Februar 2014

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen eingeholt bzw. Besprechungen mit folgender Abteilungen bzw. Instituten geführt worden:

- A 10/2 Kanalbauamt (Abwassersituation; Hr. Ing. Duller)
- A 10/8 Verkehrsplanung (DI Thaller) in Abstimmung mit dem
- Land Steiermark/ Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau (DI Feigl und Ing. Rossbacher)
- A 10/5 Abteilung Grünraum und Gewässer ( DI Radl, DI Bohn)
- A17 Bau- und Anlagenbehörde (rechtliche Beratung; Dr. Engl)
- A8/4 Abteilung für Immobilien (Mag. Reisinger)
- Institut für Geographie – Stadtklimatische Stellungnahmen (Univ. Prof. Dr. Lazar)

## 2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 26.02.2014 über den Inhalt und das beabsichtigte Auflageverfahren des 16.18.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 12.03.2014

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 13.03.2014 bis zum 15.05.2014 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 09.04.2014 durchgeführt.

Während der Auflage vom 13.03.2014 bis 15.05.2014 langten 4 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung und der Entwurfsfassungen des 16.18.0 Bebauungsplan hat es folgende Ergänzungen/Anpassungen gegeben:

VERORDNUNG:

### **§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN**

Der §7 wurde um folgenden Absatz ergänzt:

- (12) Entlang der Straßganger Straße sind mindestens 9 großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen entlang der Straßganger Straße kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduzieren werden.

Nach Prüfung durch die Juristen der Bau- und Anlagenbehörde hat es noch formale Änderungen gegeben.

#### PLANWERK:

Im Planwerk wurde ausschließlich die Lage der Tiefgaragenpfeile minimal nach Westen verschoben und somit richtiggestellt. (Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden)

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 15 820 m<sup>2</sup> brutto auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum der BWS – Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

#### **4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam):**

Der überwiegende Teil der Liegenschaft ist gemäß dem Entwicklungsplan als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (gelb) ausgewiesen, das östliche Drittel entlang der Straßganger Straße ist als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ überlagert mit „Industrie und Gewerbe“ (gelb –lila schraffiert) ausgewiesen.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes

Die rote Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

Zitat aus der Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes:

*§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)*

- (1) *Vorrangige Wohnnutzung.*
- (2) *Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.*
- (3) *Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.*
- (4) *Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.*

- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Kernstadt  
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Landschaftsschutzgebiet Nr. 29
  - Grundwasserschongebiet Nr. 2
  - Heilquellenschutzgebiet (Tobelbad)
- Verkehr (Deckplan 3):  
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):  
„Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):  
Straßganger Straße: 70 bis 75 dB (LAeq, Nacht)

#### **Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:**

Der Bauplatz liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,8.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die rote Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

Deckpläne:

- Baulandzonierung (Deckplan 1):  
Bebauungsplanpflicht wurde im Zuge der Änderung 3.16 festgelegt
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Abwasserentsorgung (Karte 1):  
Zentral entsorgt

- **Situierung und Umgebung**

Das gegenständliche Planungsareal liegt westlich der Straßganger Straße nördlich der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse. Südlich der Ankerstraße zeigt sich vermehrt eine 4-geschossige Wohnbebauung. Nördlich des Planungsgebietes schließt der Gewerbebetrieb einer Autowaschanlage an. Östlich der Straßganger Straße ist eine Nutzungsdurchmischung von Gewerbefunktionen und Wohnbebauung (meist Einfamilienwohnhäuser) vorhanden. Im Westen schließt das Planungsgebiet des 16.15.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße – Ankerstraße“, „GreenCity“ Graz an. Auf den nachbarlichen Grundstücken sind Wohntürme mit einer Geschossanzahl von sechs bis elf Geschossen möglich. Weiter westlich schließt der großräumige Naherholungsbereich des Buchkogels mit den Flächen um die landwirtschaftliche Fachschule Alt-Grottenhof an.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Grundstück selbst ist eben, ohne nennenswerten Vegetationsbestand und ist derzeit teilweise mit einer (Industrie-)Halle bebaut. Die Halle soll abgebrochen werden. Im Zuge der Detailplanung der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse wurden nördlich der neuen Zufahrtstraße 12 Baumpflanzungen im Bescheid vorgeschrieben. Diese Vorgabe wurde im gegenständlichen Bebauungsplan dargestellt. Ebenso sind entlang der Straßganger Straße mindestens 9 Baumpflanzungen vorgesehen.

- **Umwelteinflüsse**

Im Nordosten gibt es zu den Betriebszeiten Schallemissionen von der benachbarten Autowaschanlage.

Aufgrund dieser Problematik wurde von Grundstückseigentümer eine örtliche Schallimmissionstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Schalltechnische Stellungnahme wurde von der Dr. Pfeiler GmbH im August 2013 verfasst.

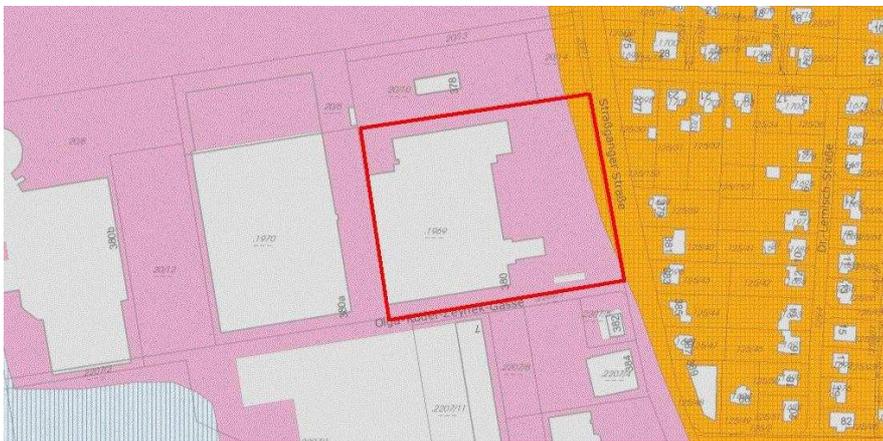
Am 04.07.2013 wurde auch eine Istmaßberechnung als Kalibrierung für das Berechnungsmodell vorgenommen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund der projektierten Schallschutzmaßnahmen, in Form einer abschirmenden Bebauung (Schallschutzriegel) südlich der Autowaschanlage verlaufend, die schalltechnischen Planungsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Schlaf- und Wohnräume (Aufenthaltsbereiche) der projektierten Baukörpern sowie bei den Freibereichen im Innenhof eingehalten werden. Eine Schallschutzriegelverbauung sollte in Verbindung mit z.B.: verglasten Laubengängen bzw. einer optimierten Grundrissgestaltung (nur Nebenräume in Richtung der Lärmerreger) optimiert werden.

- **Stadtklimaanalyse**

Klimatop-Karte:

*„Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Aufheizung tagsüber, hoher Versiegelungsgrad“*



Stadtklimaanalyse:  
Auszug aus der  
Klimatop-Karte

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
BBPL-Gebiet.

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalysen:

Klimatische Besonderheit:

*„Talrandzone im SW von Graz, sehr geringe Durchlüftung und Nebelhäufigkeit bzw. erhöhte Inversionsbereitschaft“*

Planerische Empfehlung:

*„lockere bis mittlere Bebauung, Vorrang Fernwärme gegenüber Gas“*



Stadtklimaanalyse:  
Auszug aus der  
Karte der  
planerischen  
Hinweise

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
BBPL-Gebiet.

Zitat aus der Stadtklimatischen Befundung für das Bauvorhaben Straßganger Straße Olga-Rudel-Zeynek-Gasse von Institut für Geographie und Raumforschung (Verfasser: Univ-Prof. Dr. Reinhold Lazar):

*„[...]Was nun die einzelnen Baukörper im Bauvorhaben anbelangt, so sind im Norden ein längst gestreckter Baukörper mit 5 Geschossen und zwei höhere Gebäude mit 8 Geschossen (24m) im zentralen Bereich sowie ein begrenzender Baukörper im Osten mit 6 Geschossen in Ausrichtung mit der Hauptwindrichtung Nord-Süd. Was nun die Behinderung der Baukörper für die Strömung anbelangt so stellen sowohl die beiden größeren turmartigen Gebäude als auch der längliche Baukörper im Osten keine Probleme dar. Die beiden Türme werden jeweils seitlich umströmt, wie dies in analogen Fällen für die Planungsgrundlagen für Reininghaus nachgewiesen werden konnte. Der nördliche Trakt hat deshalb keinen nachweislichen Barrierencharakter, weil zum einen im Norden anschließend einige Baumgruppen als IST - Stand bestehen und zum anderen die in den ersten 10-15m sehr schwachen Winde vorwiegend aus südlichen und nicht aus nördlichen Richtungen kommen. Im Süden und Südosten ist weiters eine Bebauung vorhanden, die ebenfalls erhebliche Reibungsverluste verursacht. Insgesamt bestehen daher aus stadtklimatischer Sicht keine Bedenken gegen das Bauvorhaben, zumal gegenüber dem bisherigen Zustand mit einem großflächig versiegelten Gewerbebereich auch kleinklimatische Verbesserungen im Sinne von thermischer Reduktion bei der Aufheizung von Oberflächen und damit verbundenen Beitrag zur städtischen Wärmeinsel zu erwarten sind.“*

- **Besonnung/Beschattung**

Durch die vertikale Höhenentwicklung werden aufgrund des städtebaulichen Konzeptes die Auswirkungen auf Nachbarnutzungen hinsichtlich Besonnung und Belichtung gering gehalten.

- **Fließpfadkarte**

Auf Grund der Ersichtlichmachungen in der Fließpfadkarte erfolgt der Hinweis, dass die Liegenschaft im Bereich des diffusen Abflusses liegt und teilweise von starken Fließpfaden gequert wird. Die Fließpfadkarte ist eine reine Geländeanalyse auf Basis des digitalen Geländemodells 2010.



Fließpfadkarte  
2013:  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

Der rote Pfeil  
bezeichnet den  
Bauplatz.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell auf Grund der zentralen Lage an der Straßganger Straße sehr gut erschlossen. Die Nahversorgung ist durch naheliegende Vollsortimenter gegeben (derzeit kürzestes Entfernung 600m fußläufig).

Ein Bankinstitut befindet sich direkt angrenzend an das Bebauungsplangebiet, weitere Einrichtungen sind in der Straßganger Straße in Richtung Norden gegeben (Cafe, Restaurants, Ärzte, weitere Nahversorger, Banken, etc.).

Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich in der Harterstraße 175 (Entfernung fußläufig rund 500m), die nächstgelegene Volksschule und Neue Mittelschule am Unteren Bründlweg 19 (Entfernung fußläufig rund 850m).

- **Erschließung/Verkehr**

Die Flächen des Bebauungsplanes 16.18.0 Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse wurden bisher gewerblich genutzt. Für die Flächen des Bebauungsplanes gibt es ein Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2008 und ein weiteres Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2010. Beide Verkehrsgutachten wurden von der Sammer & Partner Ziviltechnikergesellschaft m.b.H (ZIS+P) erstellt. Die beiden Verkehrsgutachten berücksichtigen auch Entwicklungen auf den Flächen des bereits beschlossenen Bebauungsplanes 16.15.0 Straßganger Straße – Ankerstraße „GreenCityGraz“.

In den ursprünglichen Überlegungen und Untersuchungen war die Zweiteilung der Aufschließungsflächen in den Bebauungsplan 16.15.0 und den Bebauungsplan 16.18.0 nicht vorgesehen. Durch den Bebauungsplan 16.18.0 können nun auch für den Bebauungsplan 16.15.0 verkehrsreduzierend wirkende Nahversorgungseinrichtungen oder die mittel- und langfristig für den Verkehr erforderliche Flächenfreihaltung für eine Rad- und ÖV-Trasse an der Straßganger Straße geregelt werden und umgesetzt werde.

**Anbindung an das öffentliche Straßennetz**

Die Anbindung der Kfz-Stellplätze des Bebauungsplanes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Olga-Rudel-Zeynek-Gasse. Diese neue ca. 150 m lange Gemeindestraße wird von der Anbindung an die Straßganger Straße bis zu einem neuen Kreisverkehr führen. Die Anbindung des Bebauungsplanes 16.18.0 an die Olga-Rudel-Zeynek-Gasse sollte gemäß dem Ordnungsplan in einem Abstand von ca. 60 m zur Straßganger Straße liegen. Eine näher an der Straßganger Straße gelegene Anbindung an die Olga-Rudel-Zeynek-Gasse ist prinzipiell auch laut Ordnungsplan möglich, allerdings wird in diesem Bereich nur eine richtungsgebundene Anbindung (nur Rechtseinbiegen und Rechtsabbiegen) möglich sein. Für eine ausreichende Leistungsfähigkeit im Knotenpunkt der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse mit der Straßganger Straße wurde eine Verkehrslichtsignalanlage (VLSA) errichtet. Eine direkte Anbindung an die Landesstraße wird seitens der Verkehrsplanung (A10/8) abgelehnt und ist im Bebauungsplan auch nicht vorgesehen.

**Pkw-Stellplätze**

Der Stellplatzschlüssel wurde von der Verkehrsplanung festgelegt.

Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen sind für die folgenden Nutzungen die dargestellten Stellplatzwerte empfohlen:

Nutzung	Zulässige Ober-/Untergrenze
Wohnen (Wohnhäuser)	100 bis 115 Stpl./m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
Wohnheime	0,10 bis 0,20 Stpl. je Heimplatz
Büro- und Verwaltungsgebäude	0,15 bis 0,40 Stpl. je Dienstnehmer
Ladengeschäfte, Geschäftshäuser, Einkaufszentren	1,0 bis 5,0 Stpl. / 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Beherbergungsbetriebe	0,1 bis 1,0 Stpl. je Mieteinheit
Betriebe des Gastgewerbes	0,05 bis 0,4 Stpl. je Besucherplatz

Diese Stellplatzschlüssel sind sowohl als Ober- als auch als Untergrenze zu sehen.

Um diese Stellplatzschlüssel zu ermöglichen sind verkehrsreduzierende Maßnahmen zur Reduktion des Verkehrsaufkommens des motorisierten Individualverkehrs aus dem Bebauungsplangebiet vorzusehen und vertraglich auf Basis eines Mobilitätsvertrages zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Graz zu vereinbaren.

Von der Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrag ausgearbeitet, der bis zur Beschlussfassung vom Projektwerber unterfertigt wurde.

#### Fuß- und Fahrradverkehr

Es ist für eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen zu sorgen. Laut RVS (03.07.11–Parkplätze) ist je 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche 1 Fahrradabstellplatz erforderlich. Für Besucher von Privatwohnungen ist 1 Fahrradabstellplatz je 300 m<sup>2</sup> (BGF) vorzusehen. Die Abstellanlagen für den Fahrradverkehr sind überdacht, witterungsgeschützt, leicht erreichbar und diebstahlhemmend auszuführen.

Um gemäß den Zielen des Mobilitätskonzeptes 2020 der Stadt Graz kurze, Fuß-, Fahrrad- und ÖV-gerechte Wege zu fördern, sind öffentliche Durchwegungen für FußgängerInnen und RadfahrerInnen durch die Bebauungsplangebiete der Bebauungspläne 16.15.0 und 16.18.0 vorgesehen. Es sollen dabei eine von Osten nach Westen verlaufende Ost-West-Achse und eine von Norden nach Süden verlaufende Nord-Süd-Achse umgesetzt werden.

Die Ost-West-Achse beginnt bei der Straßganger Straße, führt dann über die Olga-Rudel-Zeynek-Gasse zum neuen Kreisverkehr. Vom Kreisverkehr aus soll ein Geh- und Radweg bis zur östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes geführt werden. Der im Anschluss geplante Lückenschluss bis zur Martinhofstraße ist nicht Teil der Bebauungspläne 16.15.0 und 16.18.0.

Der südliche Abschnitt der Nord-Süd-Achse soll von der Ankerstraße bis zur Ost-West-Achse und im Weiteren bis zur nördlichen Grenze des Bebauungsplanes 16.15.0 geführt werden.

Die für die Ost-West-Achse und für die Nord-Süd-Achse erforderlichen zivilrechtlichen Vereinbarungen wurden Großteiles bereits im Zuge des Bebauungsplans 16.15.0 und der dafür erforderlichen Regelung für die neu zu errichtende Olga-Rudel-Zeynek-Gasse getroffen

### Angrenzende öffentliche Straßen

Das Bebauungsplangebiet grenzt auf einer Länge von über 100 m an die Straßganger Straße. Die Straßganger Straße stellt eine wichtige Verkehrsachse dar, die bereits im Bestand hohe Auslastungen aufweist. Zur Sicherstellung, dass in Zukunft umzusetzende Verkehrsmaßnahmen (z.B.: ÖV-Trasse, Radweg, ...) möglich sind, ist entlang der Straßganger Straße eine Fläche in einer Breite von 15 m freizuhalten und eine Übergabe ans Land vertraglich vereinbart. Dieser 15m breite Streifen sichert nicht nur die künftigen ÖV-Trasse mit Haltestellen, sondern auch ein straßenbegleitendes Grün. Diese Fläche berücksichtigt auch zukünftige Verrieselungsflächen.

Die Sicherung der Grundabtretung wurde ein Vertrag in Zusammenarbeit mit der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung, dem Land Steiermark und der Vertretern der Stadt erarbeitet und vor der Beschlussfassung von allen Beteiligten unterzeichnet.

### Öffentlicher Verkehr

Die Liegenschaften sind sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen, die Verkehrserschließung erfolgt durch die bestehenden Buslinien 31 und 62. Haltestellen gibt es in der Ankerstraße bzw. im der Zweierbosniakengasse.

Aus verkehrsplanerischer Sicht wurden von dem Verkehrsplanungsbüro ZIS+P am übergeordneten Straßennetz zusätzlich für die Zukunft folgende Maßnahmen empfohlen:

- Ausbau der leistungsmäßig kritischen Kreuzungen Straßganger Straße – Weblinger Straße, Weblinger Straße – Kärntnerstraße sowie Kärntnerstraße – Straßganger Straße mit der Errichtung der Martinhof-Siedlung bzw. Bebauung der Immorent-Gründe.
- Adaption der VLSA-Programme der bestehenden VLSA (Verlängern des Umlaufs in den Spitzenstunden auf 90 Sekunden, geringfügige Änderungen der Programme zur Steigerung der Leistungsfähigkeit).
- Ausbau der Kreuzung Straßganger Straße – Wetzelsdorfer Straße mit der Errichtung der Martinhof-Siedlung bzw. Bebauung der Immorent-Gründe, auch als Verbesserung im Rahmen des Ausbaus der Eisenbahnunterführung Wetzelsdorfer Straße. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich das Erfordernis des Ausbaus nicht aus der Bebauung Immorent, Leykam, Leder und Schuh und Martinhof-Siedlung ergibt, sondern dass sich die Zusatzbelastungen durch den prognostizierten Verkehrstrend bis 2020 resultieren.

Diese Maßnahmen liegen jedoch außerhalb des Bebauungsplangebiets und können daher nicht verordnet werden.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist infrastrukturell voll erschlossen.

### Oberflächenentwässerung/Versickerung

Gemäß Vorgaben des Kanalbauamtes der Stadt Graz dürfen Oberflächenwässer nicht in den Mischkanal eingebracht werden. Diese sind daher ausschließlich auf eigenem Grund

zur Versickerung zu bringen. Bei der Bebauung der Grundstücke ist daher eine möglichst durchlässige Oberflächengestaltung anzustreben. Verschmutzte Oberflächenwässer der befestigten Flächen sind unter Beachtung des Standes der Technik über großflächige begrünte Gelände- und Sickersmulden mit Sickerschlitzeinbindung in die Kiesschichten sowie Sickerschächte oder unterirdische Schotterkörper mit Sickerleitungen zu verrieseln. Unverschmutzte Wässer von Dachflächen sind auf eigenen Grund zu versickern. Im Zuge der Bauverfahren ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet im aktuellen versorgungsgebiet der Fernwärme bzw. im kurzfristigen Erweiterungsgebiet.

Gemäß dem der Verordnung zur Fernwärmeanschlußverpflichtung liegt das Bebauungsplangebiet im Fernwärmeanschlussbereich 2013 gem. §20(9) StROG 2010 (Teilgebiet 16/001).

#### **4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

3.16.0 Flächenwidmungsplanänderung:

Im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes 3.0 der Stadtgemeinde Graz wurden folgende Änderungen vorgenommen:

A 14-K-757/2002-880 / 911 / 912 ( Bl. 10/71/4); Leykam, Immorent Süd, Leder und Schuh / Ankerstraße - Straßganger Straße, KG Webling, Grdstk. .2207/1 u.a. Ein bisheriges „Gewerbegebiet“, Bebauungsdichte 0,2 bis 1,5 wird auf einer Fläche von ca. 8 ha in „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“, Bebauungsdichte 0,2 bis 0,8 geändert. Das bisherige „Gewerbegebiet“ entlang der Straßganger Straße erhält die zeitliche Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“, Bebauungsdichte 0,2 bis 0,8.

Aufhebung des Aufschließungsgebietes:

Anlässlich der Festlegung als Aufschließungsgebiet waren folgende Gründe maßgebend:

- Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Straßganger Straße und den angrenzenden Betrieben
- Belange des Hochwasserschutzes (Bründlbach) und der Meteorwasserentsorgung  
Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung wird die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet.

#### **Zu: Anbindung an das übergeordnete Straßennetz:**

Erschließung/Verkehr:

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung liegt eine verkehrstechnische Untersuchung für die Grundstücke der Firmen Immorent, Leykam, Leder und Schuh im Bereich der Straßganger Straße – Ankerstraße, verfasst durch ZIS+P Verkehrsplanung, Sammer&Partner, Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. vor.

Das Areal wird für den Individualverkehr ausschließlich über die Straßganger Straße (über das Grundstück Nr. 2207/7) erschlossen. Die neue Gemeindestraße heißt Olga-Rudel-Zeynek-Gasse.

**Zu: Innere Erschließung:**

Die Zu- und Abfahrten zum Planungsareal, sowie zur Tiefgarage erfolgen ausschließlich über die Olga-Rudel-Zeynek-Gasse (Gemeindestraße).

**Zu: Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Straßganger Straße und den angrenzenden Betrieben:**

Aufgrund der projektierten Schallschutzmaßnahmen, in Form einer abschirmenden Bebauung (Schallschutzriegel) südlich der Autowaschanlage verlaufend und parallel zur Straßganger Straße, können die schalltechnischen Planungsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Schlaf- und Wohnräume (Aufenthaltsbereiche) der projektierten Baukörpern sowie bei den Freibereichen im Innenhof eingehalten werden. Eine Schallschutzriegelverbauung sollte in Verbindung mit z.B.: verglasten Laubengängen bzw. einer optimierten Grundrissgestaltung (nur Nebenräume in Richtung der Lärmerreger) optimiert werden.

**Zu: Belange des Hochwasserschutzes (Bründlbach) und der Meteorwasserentsorgung:**

Die in diesem Teilbebauungsplan berücksichtigten Grundstücksfläche liegt in keiner Gefahrenzone und keinem Überflutungsbereich.

Meteorwässerentsorgung:

Gemäß Vorgaben des Kanalbauamtes der Stadt Graz dürfen Oberflächenwässer nicht in den Mischkanal eingebracht werden. Diese sind daher ausschließlich auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

**5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Die baugesetzlich geltenden Mindestgrenzabstände zu den Rändern des Planungsgebietes sind überall einzuhalten.

Das überarbeitete Gestaltungskonzept (des Wettbewerbsiegers) wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen. Das heterogene Umfeld, gekennzeichnet durch die teils ehemalige Industrienutzung sowie durch Wohngebiete im Osten und Süden weist sehr hohe Qualitäten durch die Nähe zum Naherholungsraum auf.

Durch den Abbruch der bestehend (Lager-)Halle und Errichtung des maximal sechsgeschossigen L-förmigen Baukörper entlang der Straßganger Straße, sowie den sechs- bzw. achtgeschossigen Punkthäusern kommt es zu einer Entsiegelung des derzeit fast hundertprozentig versiegelten Grundstücks. Die PKW-Stellplätze der zukünftigen Bewohner müssen in der Tiefgarage untergebracht werden, lediglich die Kunden- und Besucherparkplätze sind in ausgewiesenen Flächen oberirdisch möglich. Die restlichen Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Die Flachdächer müssen mit einer extensiven Begrünung zu versehen werden. (Substratschicht 8 cm).

Durch die Umwidmung von Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet wird es zu einer Dichtereduktion gekommen. Im der Widmung des Gewerbegebietes ist eine Dichte von 0,2-1,5 möglich.

Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBl. 58/2011, § 3 eine Überschreitung des im 3.16 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes bis höchstens 1,0.

Begründet wird dies mit der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (vertikaler Entwicklungsakzent mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier) durch das Projekt, dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und dem Vorhandensein bzw. der Planung von öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung.

Grundlage für diese städtebauliche Entwicklung war die Überarbeitung des prämierten Projektes der Wettbewerbssieger.

Die Überschreitung der Bebauungsdichte stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein, da unabhängig von der Festlegung der generellen, gebietsweisen Dichte der Wohngebiete begründete Überschreitungen im Bauverfahren oder in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sind.

Das gesamte Quartier wird über die zentrale Zufahrtstraße „Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“ erschlossen.

Die Balkone dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien vortreten. Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal des Wettbewerb Entwurfes waren umlaufende und jeweils versetzte Balkonkonstruktionen (belebendes Erscheinungsbild).

Um Teilungen bzw. objektbezogene Nutzungsabgrenzungen nach der Baubewilligung zu ermöglichen wurde dies § 3 der Verordnung ermöglicht.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu § 6 der VO)

Die Zu- und Abfahrt auf das Grundstück bzw. in die Tiefgaragen erfolgt ausschließlich über die zentrale Zufahrt „Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“. Das allfällige Erfordernis bzw. die Ausführung einer Einhausung der Tiefgaragenrampe ist gemäß den lärmtechnischen Erfordernissen und den Angaben eines lärmtechnischen Sachverständigen zu planen und umzusetzen.

### Ruhender Verkehr (siehe dazu § 6 der VO):

Je 100 m<sup>2</sup> bis 115 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche für Wohnnutzung 1,0 KFZ-Stellplatz in einer Tiefgarage vorzusehen. Je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind 1,0 bis 5,0 PKW-Stellplätze vorzusehen. Dies ist aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Fuß- und Radwegenetz aus verkehrlicher Sicht und der vorgesehenen Maßnahmen zur Reduktion des MIV ausreichend. PKW-Abstellflächen (Besucherparkplätze und Kundenparkplätze) im Freien sind nur in den ausgewiesenen Bereichen zulässig.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen entlang der Straßganger Straße erforderlich:

- 15 m breiter Streifen: 1623 m<sup>2</sup>, (Abtretung an das Land Steiermark)

Im Planwerk ist eine 15 m breite Regulierungslinie entlang der Straßganger Straße eingetragen.

Die Abtretung an das Land Steiermark erfolgt aus folgendem Grund:

- Straßganger Straße ist eine Landesstraße
- Grundstücksicherung für einen späteren Straßenausbau, sowie
- Straßenentwässerung und
- Baumpflanzungen entlang der Straßganger Straße

#### Mobilitätsvertrag:

Zusätzlich zu diesem Stellplatzschlüssel wurde von der Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrages erarbeitet und von beiden Vertragspartner – Vertretern der Grundstückseigentümer und Vertretern der Stadt Graz unterschreiben.

Durch eine entsprechende Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Sinne einer verkehrssparenden Siedlung (Fördermaßnahmen für Fußgänger, Radfahrer, ÖV, Mobilitätsmanagement um eine möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung der BewohnerInnen und BesucherInnen zu erreichen, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen mit eBike-Sharing und eCar-Sharing u.dgl.) soll das KFZ-Aufkommen gering gehalten werden.

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

(siehe dazu §7 der VO)

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm zu überdecken, freie PKW-Stellplätze entsprechend versickerungsoffen zu gestalten.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen.

Die ungefähren Baumstandorte der Neupflanzungen entlang der Straßganger Straße und der Olga- Rudel-Zeynek-Gasse wurden im Planwerk verortet, die genau Lage wird erst im Zuge der Einreichplanung in einem Individualverfahren /Bauverfahren festgelegt. Um jedoch die Bestandsbäume entlang der Straßganger Straße zu berücksichtigen wurde der §7 der Bebauungsplan-Verordnung um folgenden Absatz ergänzt:

- (12) Entlang der Straßganger Straße sind mindestens 9 großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von

Bestandsbäumen entlang der Straßganger Straße kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

## 8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 16.18.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“ 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:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)  
(elektronisch unterfertigt)

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2014-06-30T12:55:43+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.