

**08.15.0 Bebauungsplan
„Sternäckerweg-Neufeldweg“
VIII. Bez., KG Graz Stadt-Messendorf**

Bearbeiter: DI Angelika Lingenhölle-Kohlbach

Beschluss

Graz, 28.10.2014

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Österreichische Wohnbaugenossenschaft (ÖWG) als grundbücherliche Eigentümerin der Grundstücke Nr.: 933/1, KG Graz Stadt-Messendorf begehrt die Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes 11.16.

Folgende Grundstücke wurden ebenso im Bebauungsplan-Entwurf miterfasst: Grundstücke Nr.: 933/4 - im Eigentum der Stadt Graz und Nr.: 933/3 im Eigentum von Privaten. Die Eigentümer wurden durch das Stadtplanungsamt über die Sachlage schriftlich bzw. mündlich informiert.

Für das gesamte Aufschließungsgebietes 11.16 wurde im Jahre 2011 ein offener, zweistufiger Architektenwettbewerb durchgeführt um ein möglichst qualitativvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.

Preisträger dieses Wettbewerbes ist Architekturbüro balloon_Rampula/Gratl/Wohofsky. Aufbauend auf das Wettbewerbsergebnis wurde ein Gestaltungskonzept erstellt, welches in Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen als Grundlage für die Ausformulierung des Bebauungsplan-Entwurfes dient.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Bauland – Reines Wohngebiet (WR)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2- 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan befindet sich der Bereich innerhalb einer bebauungsplanpflichtigen Zone. Ziel des Teilbebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung, die Klärung der inneren Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur) sowie die Berücksichtigung der Erfordernisse von Lärmschutzmaßnahmen.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen/Stellungnahmen vor:

- Wettbewerbsentwurf der Wohnbebauung, offener, zweistufiger Architektenwettbewerb „Sternäckerweg II) inklusive der Überarbeitung des Projektes
- Verkehrserhebung Sternäckerweg – Johann-Weitzer-Weg vom 1. Dez. 2009
- Gutachten über die Lärmbelastung von Dr. Tomberger vom 13.12.2010
- Verkehrserschließungsgutachten für den Bebauungsplan Sternäckerweg vom März 2014
- Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 18.04.2014, GZ.: A10/8-051512/2013-005

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

- A 10/2 Kanalbauamt (Abwassersituation; Hr. DI Hrauda)
- A 10/8 Verkehrsplanung (DI Thaller)
- A17 Bau- und Anlagenbehörde (rechtliche Beratung; Dr. Engl)
- A8/4 Abteilung für Immobilien (Mag. Reisinger)
- A 10/5 Abteilung Grünraum und Gewässer (DI Radl)
- A 23 Umweltamt (DI FH Ruthofer)

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 02.07.2014 über den Inhalt und das beabsichtigte Auflageverfahren des 08.15.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Sternäckerweg-Neufeldweg“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 16.07.2014.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 17.07.2014 bis zum 25.09.2014 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 11.09.2014 durchgeführt.

Während der Auflage vom 17.07.2014 bis 25.09.2014 5 Einwendungen von Anrainern, 1 Stellungnahme von der Energie Steiermark und 1 Stellungnahme und 1 Einwendung von Ämtern der Steiermärkischen Landesregierung im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung zum 08.15.0 Bebauungsplan hat es folgende (inhaltliche) Änderungen bzw. Ergänzungen gegeben:

PLANWERK:

Haus H – Höhenzonierung: Im nördlichen Bereich wurde in einer Breite von 12,0 m die maximal mögliche Geschossanzahl von 3 auf 2 reduziert.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Im Erläuterungsbericht wurden unter 3. Das Planungsgebiet: Ergänzungen zum Thema HQ 30 und 20-kV Freileitung vorgenommen bzw. wurde unter 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG der Text hinsichtlich der Reduzierung der Geschossanzahl bei Haus H korrigiert.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 49.985 m² brutto auf und beinhaltet folgende Grundstücke:

Kastralgemeinde: Graz Stadt-Messendorf 63114

Bezirk: St. Peter

Grundstücke Nr.: 933/1, 933/4 und 933/3

Das Grundstück Nr.: 933/1 steht im grundbürgerlichen Eigentum der ÖWG (rote Färbelung), das Grundstück Nr.: Gst.Nr.: 933/4 im Eigentum der Stadt Graz (blaue Färbelung) und das Grundstück Nr.: 933/3 im Eigentum von 2 privaten Personen (gelbe Färbelung).



Luftbild (2011): Auszug aus den Geodaten (Graz)

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept, „Wohngebiet geringer Dichte“

§ 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (Signatur „Wohnen“ - hellgelb)

(1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.

(2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.

(3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.

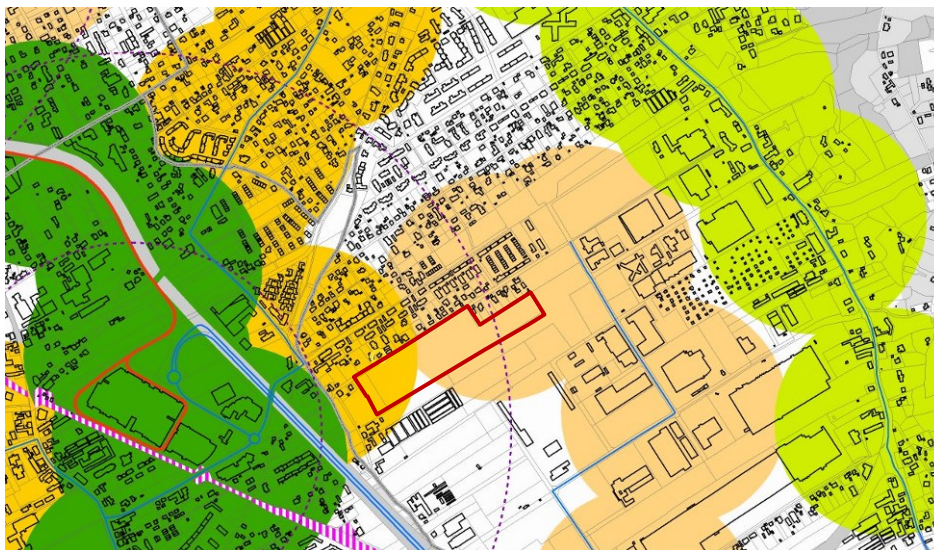
(4) Beschränkung der Bodenversiegelung.

(5) 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.



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept
Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-gebiet.

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 1 REPRO
Westlicher Bereich „Vorrangzone Siedlungsentwicklung gemäß REPRO §5 (3)“
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 2 Nutzungsbeschränkungen
-
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 3 Verkehr



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept, Deckplan 3
Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-gebiet.

Kategorie 4:

Westlicher Bereich Sternäckerweg: „Städtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen“

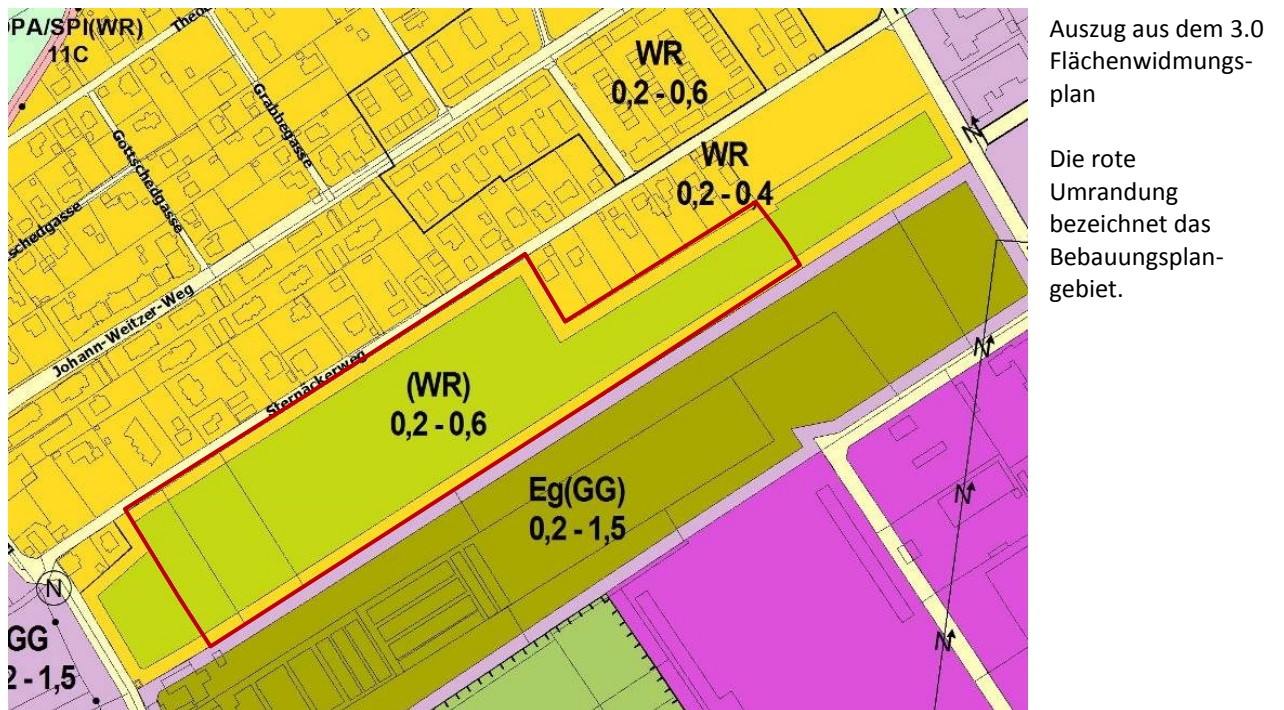
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

Kategorie 4:

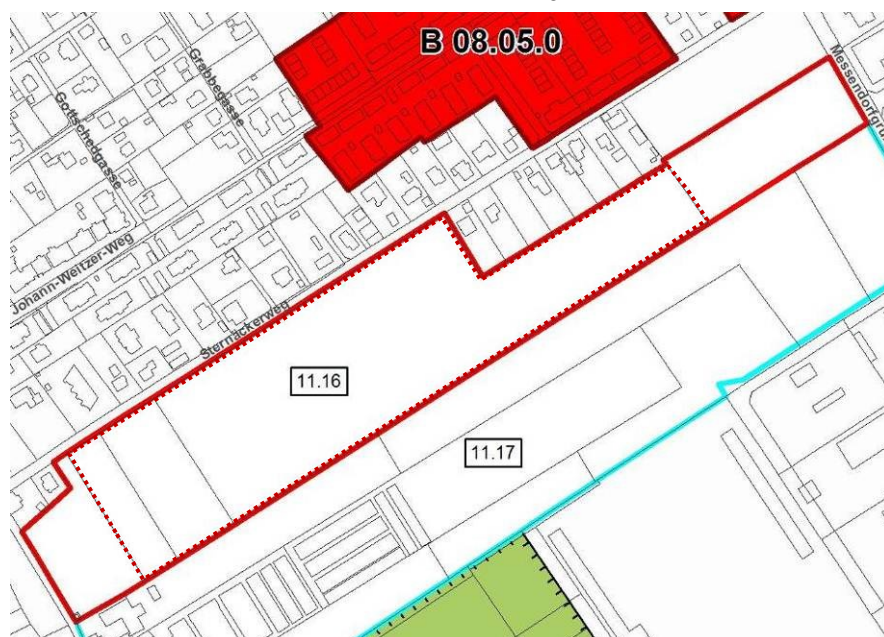
Östlicher Bereich Sternäckerweg: „Geringe Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“

Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr 4.0

- Stadtentwicklungskonzept Deckplan 4 Verkehrslärmkataster
Straßenverkehrslärm
Sternäckerweg; 60-65 dB (LAeg) Nacht
- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
„Reines Wohngebiet“ - Aufschließungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6



- Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan):
 - a) fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
 - 2) innere Erschließung
 - b) öffentliche Interesse:
 - 4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts und Landschaftsbild
 - 6) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete und stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie und Gewerbegebieten
- Deckplan 1 Baulandzonierung
Bebauungsplan zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung mit Aufschließungsgebiet 11.16



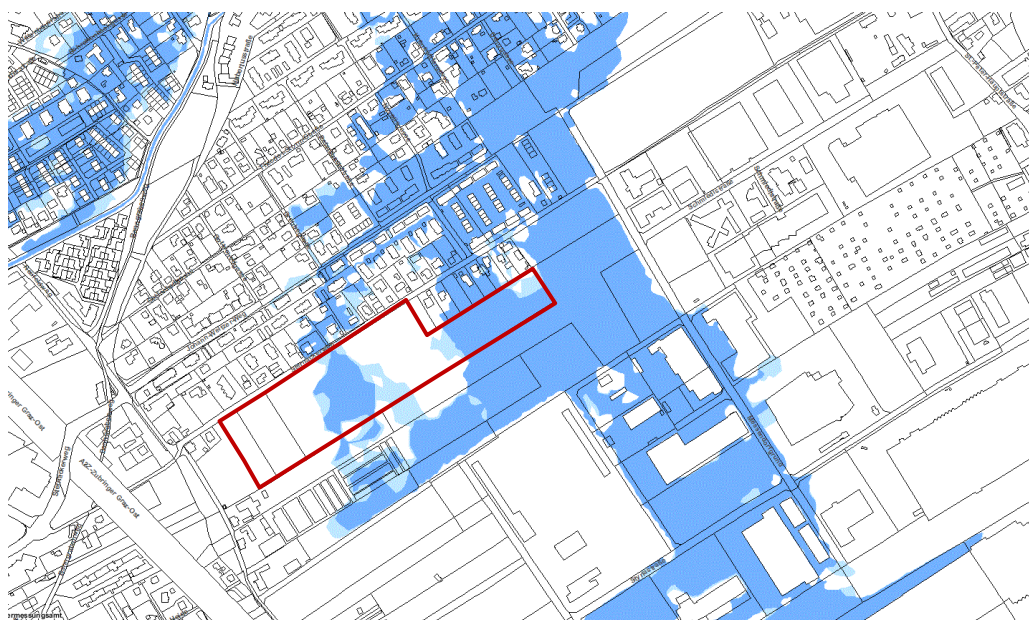
Auszug aus dem 3.0
Flächenwidmungsplan
2002

Die rot gepunktete
Linie bezeichnet das
Bebauungsplan-
gebiet.

- Deckplan 2 Baulandzonierung Beschränkungszonen für die Raumheizung 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 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Deckplan 3 Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung)
Das Planungsgebiet liegt teilweise im HQ30 und HQ100 Bereich des Petersbaches.
Hinweis: Vor Erteilung einer Baubewilligung nach dem Stmk. Baugesetz 1995 ist bei HQ 30 ein Verfahren nach dem § 38 Wasserrechtsgesetz 1959 durchzuführen.

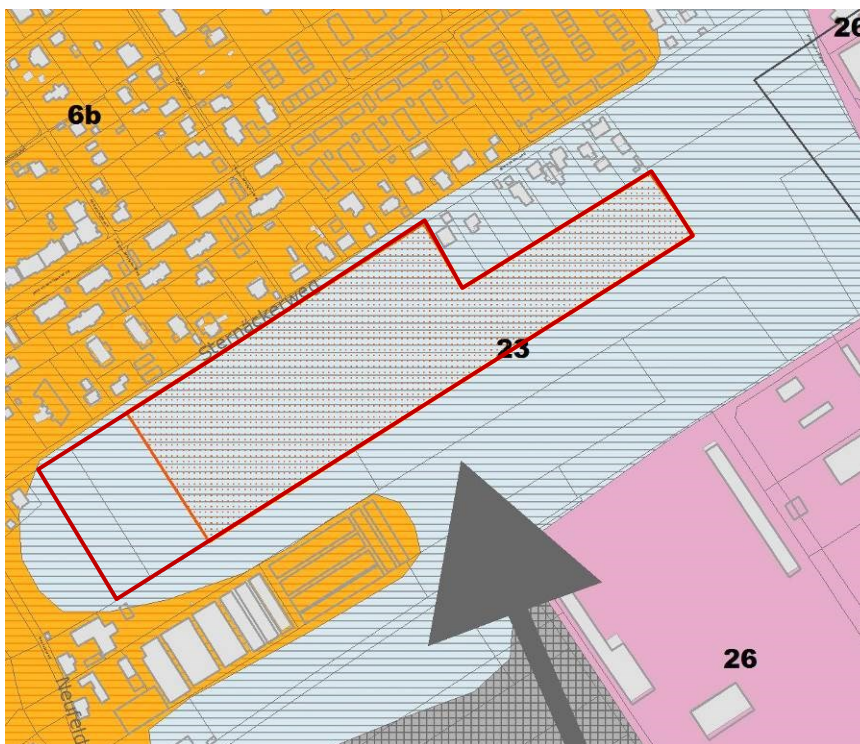


Anschlaglinien neu
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Bebauungsplan-
gebiet.

- Abwasserentsorgung (Karte 1 zu 3.0 FLÄWI 2002)
Zentral entsorgt

- Verkehrslärmkataster (Karte 2 zu 3.0 FLÄWI 2002)
Sternäckerweg; 65-70 dB (LAeg) Tag, 60-65 dB (LAeg) Nacht
Neufeldweg; 60-65 dB (LAeg) Tag, 55-60 dB (LAeg) Nacht
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet
- Fernwärmeanschlussbereich 2013 gem. § 22 (9) StROG 2010
Das Planungsgebiet liegt im verpflichtenden Fernwärmeanschlussbereich des Teilgebiets 08/001. Eine Hauptversorgungsleitung der Fernwärme liegt Vorort, das Teilgebiet ist an mehreren Punkten anschließbar.
- Räumliches Leitbild
Verdichtete Wohngebiete mit mäßiger Höhenentwicklung
- Fließpfadkarte
Transparent, diffuser Abfluss
- Stadtklimaanalyse
Isolierte Grünfläche, häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft (mäßig kalt)



Auszug aus
Klimatopkarte

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Bebauungsplan-
gebiet.

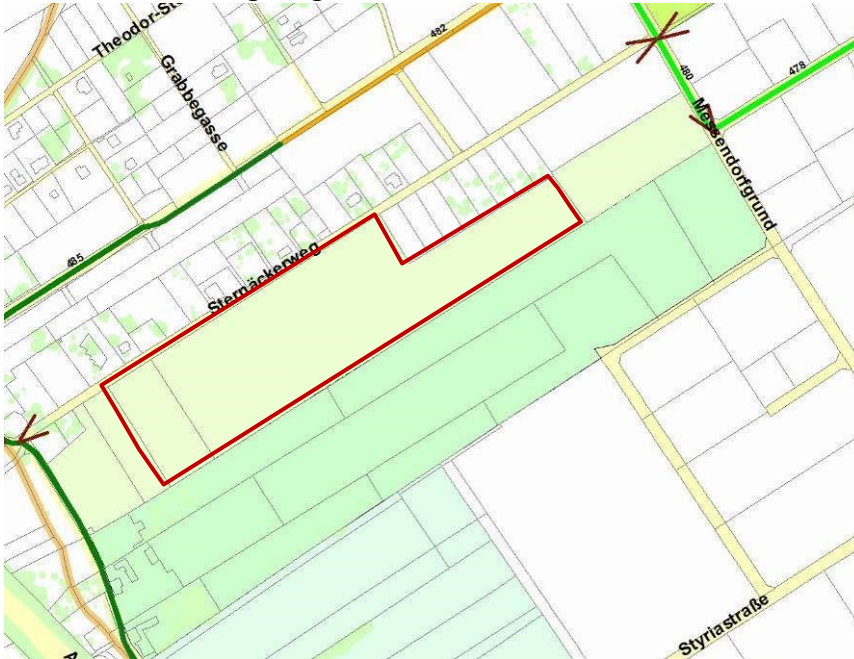
Planerische Empfehlung:

Emissionsarme Betriebe , Anschluss an Fernwärme oder Gas, lockere Wohnbebauung möglich

- Baumschutzverordnung
Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung

- Grünes Netz Graz

Anhand der Karte des Grünen Netz Graz ist ersichtlich, dass die Grünverbindung im Bereich des Neufeldweges erhalten bleiben soll und im Bereich des Messendorfergrund soll die Grünverbindung aufwertet bzw. verbessert werden.



Auszug aus dem Grünen Netz Graz (GNG)

Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-gebiet.

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Südsüdosten von Graz (VIII. Bezirk).



Luftbild (2011):
Auszug aus den GeoDaten-Graz

Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-gebiet.

Das Planungsgebiet liegt östlich des Autobahnzubringers Graz-Ost im südlichen Endbereich eines großflächigen Einfamilienhausgebietes, das in den letzten Jahren durch verdichteten Geschosswohnbau aufgefüllt wurde. Gegen Süden erstreckt sich ein großflächiges Gewerbegebiet.

Nordöstlich liegt das Trainingszentrum des Fußballklubs Sturm Graz.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden ist das Ein- bis Zweifamilienhausgebiet größtenteils von Bebauungsdichte ausschöpfenden Wohnbauten, vor allem im Bereich des Johann-Weitzer-Weges aufgefüllt worden. Im Nordosten existieren zwei rechtswirksame Bebauungspläne, 08.05.0 Sternäckerweg und 08.11.0 Sternäckerweg-Johann-Weitzer-Weg - Teil A.

Die Wegeführung ist im Prinzip orthogonal.

Im Süden grenzt an das Planungsgebiet unmittelbar ein Aufschließungsgebiet für „Gewerbe“, welches zur Zeit erwerbsgärtnerisch genutzt wird.

Östlich der Verlängerung des Sternäckerweges - Messendorfgrund befinden sich Industrie- und Gewerbetriebe.

Im Westen des Neufeldweges befindet sich angrenzend ein Gewerbegebiet und in etwas erhöhter Lage der Autobahnzubringer Graz-Ost.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung vom 11.06.2012 annähernd eben. Es weist keinerlei Bestockung auf und wird bislang landwirtschaftlich genutzt.

Das Planungsgebiet ist unbebaut.

- Umwelteinflüsse

Für die bestehende Schallbelastung ist tagsüber und nachts in erster Linie der Verkehr auf dem Autobahnzubringer Graz-Ost ausschlaggebend. Aus dem südöstlich gelegenen Industriegebiet sind tagsüber sowie aus dem Tierheim „Arche Noah“ morgens einzelne Schallspitzen wahrnehmbar.

Gemäß Gutachten Dr. Tomberger über Lärmbelastung vom 13.12.2010 ist auf dem Grundstück Nr. 933/3 und dem GSt.Nr 933/1 ein Emissionspegel (Immissionsraster h=2m) von $L_{A,eq}^1 = 51$ bis 55 dB bei Tag (ohne Betrieb der Prallmühle) und $L_{A,eq}^1 = 46-50$ dB bei Nacht gegeben.

- Straßenentwässerung Sternäckerweg

Die durch die Neigung des Sternäckerweges anfallenden Oberflächenwässer sind mittels einer dem Sternäckerweg begleitenden Verrieselungsmulde zur Versickerung zu bringen. Diese Verrieselungsflächen reichen für die Verrieselung des 5-jährlichen Hochwassers. Die Ableitung von höheren Regenereignissen (HQ 15) hat über Sickerschächte zu erfolgen.

Die Hydrosconsult GmbH wurde von der ÖWG beauftragt, eine Studie zum Ausmaß der notwendigen Verrieselungsflächen zu erstellen.

- Hochwasserschutz

Die Abteilung 10/5-Grünraum und Gewässer ist mit der Erstellung und der Umsetzung des Sachprogrammes Grazer Bäche betraut.

Durch die Hochwasserschutzmaßnahme: Ausweitung des Petersbaches (Sachprogramm „Grazer Bäche“) entlang des Banngrabenweges (Projekt: Hydroconsult GmbH / Freiland Umweltconsulting ZT GmbH) ist eine Rücknahme der Überflutungsbereiche zu erwarten.

- 20-kV Freileitung

Gemäß Stellungnahme der Energie Steiermark vom 22.07.2014 verläuft unmittelbar entlang der südöstlichen Planungsgebietsgrenze bzw. knapp außerhalb die 20 kV-Freileitung M2-823.

U.a. gibt es dazu folgende Schutzbestimmungen (auszugsweise):

„Arbeiten in der Nähe der Freileitungen sind entsprechend der ÖVE/ÖNORM EN 50110-1 durchzuführen. Die erforderlichen Schutzabstände betragen für Gebäude mit einer Dachneigung bis 15° mind. 4,0 m, über 15° mind. 3,0 m zu den nächstgelegenen ruhenden und auch durch Wind ausgelenkten Leiterseilen. Für Balkone, Terrassen und Standflächen ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Vor Inangriffnahme der Arbeiten ist das Einvernehmen mit dem Netzbetreiber, Außenstelle St. Peter, Neuholdaugasse 56 herzustellen“.

- *Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)*

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.650m (EZ Murpark).

Nächstgelegene Schulen:

VS+NMS Freie Waldorfschule, St. Peter-Hauptstraße 182, 8010 Graz, ca. 900 m Entfernung

BG/BORG Graz Liebenau (HIB), Kadettengasse 19, 8041 Graz, ca. 1.300 m Entfernung

VS Graz Liebenau, Puntigamerstraße 5, 8041 Graz, ca. 1.300 m Entfernung

VS+NMS Graz Engelsdorf, Liebenauer-Hauptstraße 173-177, ca. 1.300 m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

Kath. Pfarrkindergarten St. Peter, Hubertusstraße 28, 8042 Graz, ca. 650 m Entfernung

Freie Waldorfkinderkrippe+Kindergarten, St. Peter-Hauptstraße 182, 8010 Graz, ca. 900 m Entfernung

- *Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)*

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Sternäckerweg.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

Buslinie 75U, Haltestelle in der Novallisgasse und Schmiedlstraße, ca.20 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr

Buslinie 64, Haltestelle in der Banngrabenweg, ca.10-15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

Straßenbahnlinie 4, Haltestelle Graz Liebenau-Murpark, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

S-Bahn Linie S 3, Haltestelle Graz Liebenau-Murpark, ca. 30 Minuten Takt (früh) und ca. 1 Stunde Takt (tagsüber)

Im Bereich Sternäckerweg und Neufeldweg besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. In der St. Peter-Hauptstraße befindet sich ein Fahrradstreifen und im Bereich des nördlich liegenden Banngrabenweges ein Radweg.

- *Ver- und Entsorgung*

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich im Sternäckerweg.

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

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet. Das Planungsgebiet liegt im verpflichtenden Fernwärmeanschlussbereich des Teilgebiets 08/001. Eine Hauptversorgungsleitung der Fernwärme liegt Vorort, das Teilgebiet ist an mehreren Punkten anschließbar.

Weiters verlaufen laut Leitungskataster der Stadt Graz- Stadtvermessungsamt folgende Leitungen im Sternäckerweg:

- UPC- Netzleitung
- Strom (diverse Leitungen)
- Mischwasserkanal
- Gas- Hochdruckleitung

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

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als 11.16 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

- a) fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
 - 2) innere Erschließung
- b) öffentliche Interesse:
 - 4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts und Landschaftsbild
 - 6) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete und stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie und Gewerbegebieten

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 08.15 Bebauungsplanes wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Zu: Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

Innere Erschließung:

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen und den Parkplätzen erfolgen ausgehend vom Sternäckerweg. Durch Anordnung der Tiefgarageneinfahrten und der oberirdischen Parkplätze im Nahbereich zum Sternäckerweg, können die restlichen Flächen frei von KFZ-Verkehr gehalten werden.

Zu: Geordnete Siedlungsentwicklung:

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Zu: Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen :

Aufgrund der mäanderartigen Bebauung und der sich ergebenden Innenhöfe können die schalltechnischen Planungsrichtwerte für ein „Reines Wohngebiet“ im Bereich der Schlaf- und Wohnräume (Aufenthaltsbereiche) der projektierten Baukörpern sowie bei den Freibereichen in den Innenhöfen größtenteils erreicht werden. Die vorrangig von Lärmemissionen betroffenen Zonen im Westen können zusätzlich durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, verglaste Laubengänge geschützt werden) sowie durch entsprechende Grundrissgestaltung (mindestens 1 Schlafräum in ruhiger Hoflage) optimiert werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2, 3, 4,5 und 8 der VO)

Das überarbeitete Gestaltungskonzept (des Wettbewerbsiegers) wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzföhrung - sinngemäß entsprechend des Gestaltungskonzeptes- festgelegt und ermöglicht eine määnderartige Bebauung mit unterschiedlichen Freiraumqualitäten und Hofbildungen.

Innerhalb der Baugrenzföhrungen sind die maximalen Geschossanzahlen im Planwerk festgehalten.

Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBl. 58/2011, § 3 eine Überschreitung des im 3.21 Flächenwidmungsplan 2013 festgesetzten Höchstwertes bis höchstens 0,8.

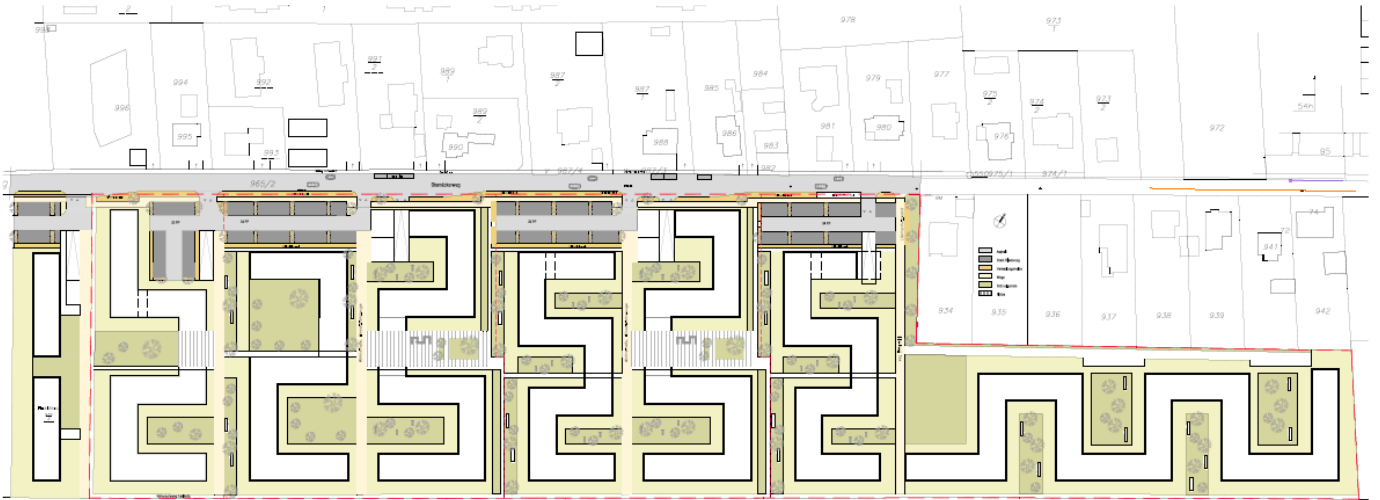
Begründet wird dies durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen. Durch die zunehmenden Wohnflächenbedarf der Stadt Graz ist man in jüngster Vergangenheit geneigt die Bebauungsdichten bei einheitlich geplanten größeren Wohnprojekten moderat anzuheben. Grundlage dafür ist neben städtebaulicher und gestalterischer Aspekte, dass für die Nachbarbebauung daraus keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Grundlage für diese städtebauliche Entwicklung war die Überarbeitung des prämierten Projektes der Wettbewerbssieger. Wobei die Jury im Wettbewerbsverfahren für die gewählte „städtebauliche Systematik“ (määnderartige, offene Bebauungsweise) eine Anhebung der Bebauungsdichte präferiert hat.

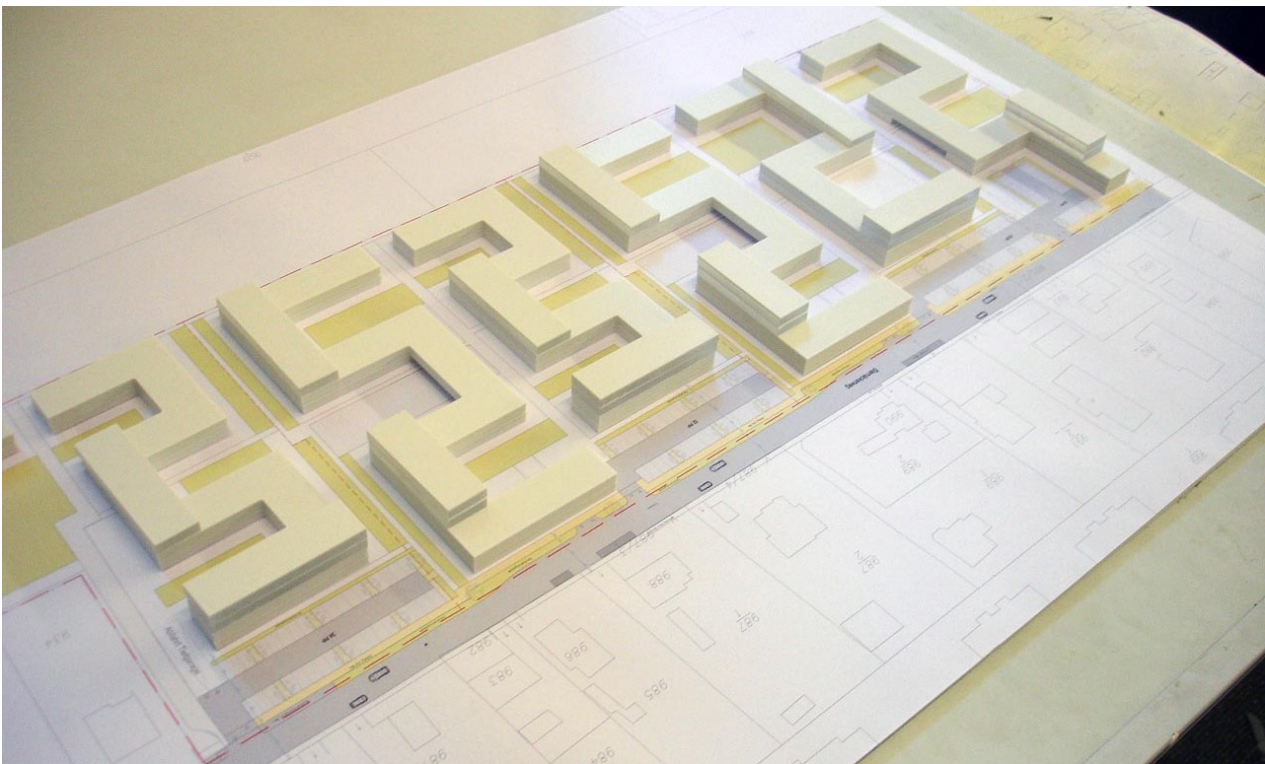
Bei dieser Überarbeitung wurde bereichsweise die Bebauung um ein 4. Geschoss erhöht.

Zur Angleichung an die Einfamilienbebauung am Sternäckerweg wird in den Anschlußbereichen gegen Norden die max. Geschossanzahl auf max. 2 Geschosse beschränkt. Desgleichen wird bei dem Haus A die Geschossanzahl auf max. 3 Geschosse und bei dem Haus H die Geschossanzahl auf maximal 2 Geschosse im Norden und 3 Geschosse im südlichen Bereich beschränkt.

Unabhängig von den Baugrenzföhrungen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.



Gestaltungskonzept: Architekturbüro balloon _Wohofsky 06/2014



6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN (siehe dazu §§ 4, 6 der VO)

Die einzelnen Zufahrten zu den Parkplätzen und Tiefgaragen erfolgen vom Sternäckerweg aus. Entlang des Sternäckerweges sind zur Herstellung eines südseitigen Gehsteiges und der für die Straßenentwässerung erforderlichen Verrieselungsmulden Abtretungsflächen vorgesehen.

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgendem Grund:

- Sinnvolle Durchwegung des Baugebietes.

Die Abtretungsfläche entlang des Sternäckerweges beträgt 1370 m².

Gemäß der verkehrspolitischen Zielsetzungen der Stadt Graz wird ein niedriger Stellplatzschlüssel angestrebt.

Je 70 bis 80 m² Bruttogeschoßfläche ist ein KFZ–Stellplatz vorzusehen.

Die erforderlichen KFZ–Stellplätze sind mit einem Anteil von mind. 80% in Tiefgaragen unterzubringen.

Die restlichen PKW-Abstellplätze inklusive der Besucher- und Behindertenparkplätze können nur in den im Planwerk mit („P“) dargestellten Flächen als freie Abstellplätze vorgesehen werden. Tiefgarageneinfahrten können nur in einem maximalen Abstand von 15 m zur Straßenfluchtlinie des Sternäckerweges erfolgen. Die Wohnanlagen können dadurch in den restlichen Bereichen praktisch autofrei konzipiert werden .

Zur weiteren internen Erschließung dienen Gehwege und ein auf das erforderliche Maß zu reduzierende Notzufahrten . Details werden im Rahmen des jeweiligen Bauverfahrens mittels eines noch zu erstellenden Außenanlagenplanes geklärt werden.

Dabei wird darauf verwiesen, dass jedenfalls in den mit PKW´s frequentierten Bereichen außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen auf die Einhaltung des jeweiligen Widmungsmaße an der Grundgrenze Rücksicht zu nehmen ist.

Es sind für den Fuß- und Fahrradverkehr gemäß Eintragung im Plan zwei öffentlich nutzbare Durchwegungen vom Sternäckerweg zur südöstlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Fuß- und Radwege werden mit einer Breite von 4,0 m festgelegt.

Die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit sind zivilrechtliche Vereinbarungen der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung von den Projektwerbern unterzeichnet worden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §§ 6, 7 der VO)

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fuß- und Radwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Die Bodenversiegelung wird mit max. 40% der Nettobauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw.

Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

| Ausführung | Versiegelung |
|---|--------------|
| Begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe) | 60 % |
| Begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe) | 45 % |
| Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe) | 20 % |
| Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen | 50% |
| Wassergebundene Decke | 50% |
| Rasengittersteine | 50% |
| Porenpflaster in Kies- / Splittbett | 50% |
| Pflastersteine im Sandbett | 67% |
| Asphalt | 100% |
| Pflastersteine und –platten im Mörtelbett | 100% |

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Über unterirdischen Gebäude(teile)n, z.B. Tiefgaragen, ist eine 70 cm hohe Erdschüttung vorzusehen.

PKW-Abstellplätze in freier Anordnung sind zu durchgrünen. Dabei ist mindestens pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Geländeänderungen sind nur im Ausmaß von +/- 50 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u.9 der VO)

- Der 08.15.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 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)

| | | |
|---|---------------------|--|
|  | Signiert von | Inninger Bernhard |
| | Zertifikat | CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT |
| | Datum/Zeit | 2014-10-29T15:11:33+01:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden. |