

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Nach Durchführung eines Gutachterverfahrens ersucht die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft Steiermark GesmbH als Eigentümerin der Liegenschaft 1235/1, KG 63105 Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 26.421m<sup>2</sup> auf.

**Der Bauplatz liegt gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002** im „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ Nr. 11.03 mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,8. Ca. 2.700m<sup>2</sup> sind als Verkehrsfläche ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bei Erstellung des Entwurfes der Bebauungsplan-Auflagefassung liegen folgende Vorplanungen vor:

- Stellungnahme Abteilung für Verkehrsplanung - Wettbewerbsgrundlagen
- Verkehrsgutachten ZIS+P Verkehrsplanung – Sammer&Partner Ziviltechnikergesellschaft m.b.H - Wettbewerbsgrundlagen
- Immissionstechnische Stellungnahme – Schall Dr. Pfeiler GmbH; Wettbewerbsgrundlage;
  - Schalltechnisches Gutachten über die Beurteilung der Reflexionseinflüsse durch die geplante Wohnbebauung im Bereich der östlichen Nachbarbarschaft infolge des vorherrschenden Straßenverkehrs sowie des ÖBB-Schienenverkehrs“, Verfasser: Dr. Pfeiler GmbH
- Wettbewerbsgrundlagen mit überarbeitetem Baukonzept Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH
- Geotechnisches Gutachten, DI Dr.techn. Prodingner

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Wettbewerbsergebnisses, inklusive der Überarbeitung durch das Büro Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH, durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz für den Bereich:

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte

(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.

(5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.

(6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.

(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.

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 22.04.2015 über die beabsichtigte Auflage des 05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße - Feldgasse“ Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 06. Mai 2015.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom Donnerstag 07.05.2015 bis Donnerstag, dem 02.07.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 27. Mai 2015 durchgeführt.

Während der Auflage vom 07.05.2015 bis 02.07.2015 langten 13 Einwendungen davon 2 Einwendungen mit Unterschriftenlisten im Stadtplanungsamt ein.

### Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Von der Bau- und Anlagenbehörde wurde eine rechtliche Beratung durchgeführt und die Verordnung redigiert.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße - Feldgasse“ in folgenden Punkten geändert:

## Änderungen - VERORDNUNG:

### § 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (3) entfällt (die Beschränkung der Lage der Handelsnutzung auf das Gebäude B1, entfällt nun.)

### § 4 BAUGRENZLINIEN

- (2) Die Bezeichnung „hofseitig“ (bei Balkonen) entfällt

### § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (1) Die Bezeichnung „traufenseitig“ entfällt  
 (2) und (3) redigiert, ohne inhaltliche Veränderung

### § 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (2) Neufestlegung des Stellplatzschlüssels  
 (4) Festlegungen betreffend Fahrradabstellplätze gem. Stmk. BauG.  
 (6) Hinzufügung dieser Formulierung:  
 „Es ist für den gesamten Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes nur eine Tiefgarage mit zwei Ein- und Ausfahrten zulässig.“

### § 9 SONSTIGES

- (1) entfällt wegen Schallschutzproblematik (betreffend Baukörperlücken im östlichen Gebäude, als „Längsriegel“)

## Änderungen - PLAN:

Eintragungen von Baumpflanzungen Feldgasse (privaten Grundstück), Eintragung siedlungsöffentliche Grünfläche (ca. 4.250m<sup>2</sup>), Eintragung Kotierung bei Gebäude B1 und Reduzierung der Geschossanzahl auf 3G, Entfall bei Gebäude B3 -der Ausschluss der Wohnnutzung, Gebäude als „Längsriegel“: Teilweise schmaler und im Süden 8m kürzer, Zufahrten Tiefgarage mit „TG“ versehen, geringfügige Änderung der südlichen Parkplatzfläche,

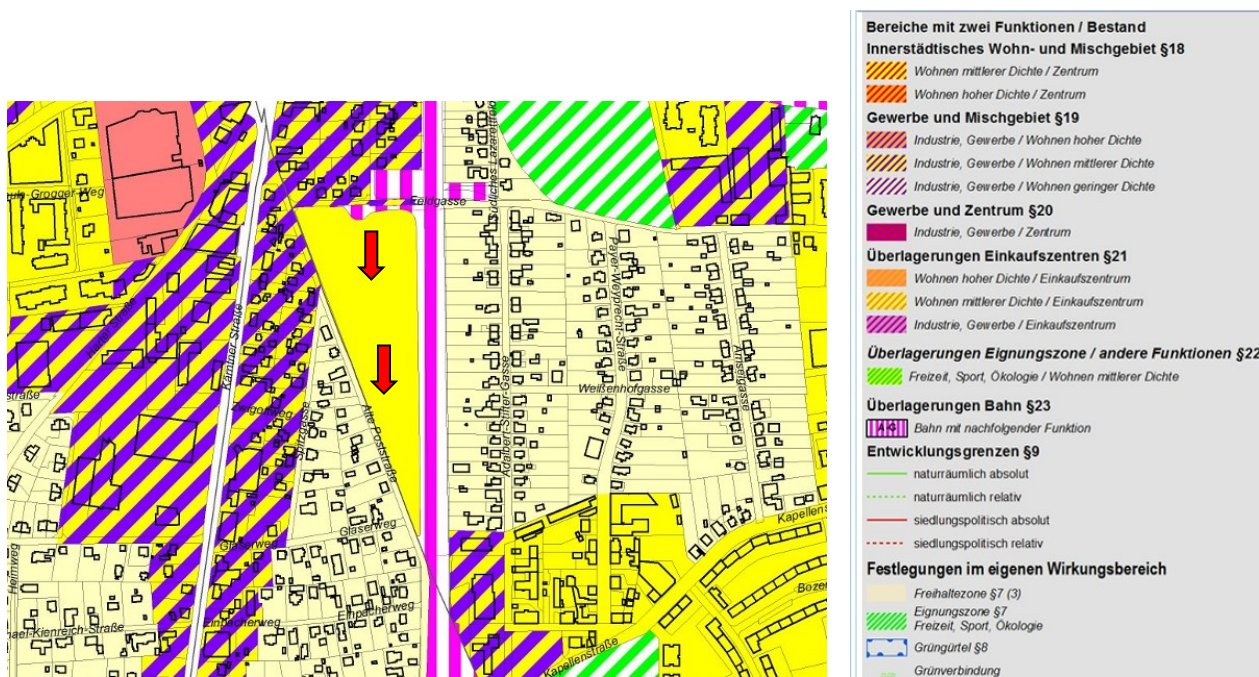
## 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 26.423m<sup>2</sup> brutto auf. Derzeit steht das Grundstück im grundbürgerlichen Eigentum von WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH. Der Bauplatz besteht aus den Grst.Nr.: 1235/1, KG 63105 Gries.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

○ 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Das Grundstück liegt gemäß der räumlich-funktionellen Gliederung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz im Bereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“.



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept. Die roten Pfeile bezeichnen den Bauplatz.

Deckplan 1 – Regionales Entwicklungsprogramm:

Gemäß REPRO Graz – Graz-Umgebung, LGBl. Nr. 106/2005, liegt der Bauplatz innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO, innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.

Deckplan 2 – Nutzungsbeschränkungen:

Der Bauplatz liegt im Grundwasserschongebiet Nr. 2.

Deckplan 3 – Verkehr:

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Kärntner Straße durch die Buslinie Nr. 32, 31, 33 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die gelben Pfeile bezeichnen den Bauplatz.

Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Deckplan 4 - Verkehrslärmkataster:

Alte Poststraße:	55 bis 60 dB (LA eq, Nacht)
Feldgasse:	60 bis 65 dB (LA eq, Nacht)
Östlicher Geh-Radweg:	44 bis 50 dB (LA eq, Nacht)
Schienenlärm:	50 bzw. 55 dB (LA eq, Nacht)

o Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz

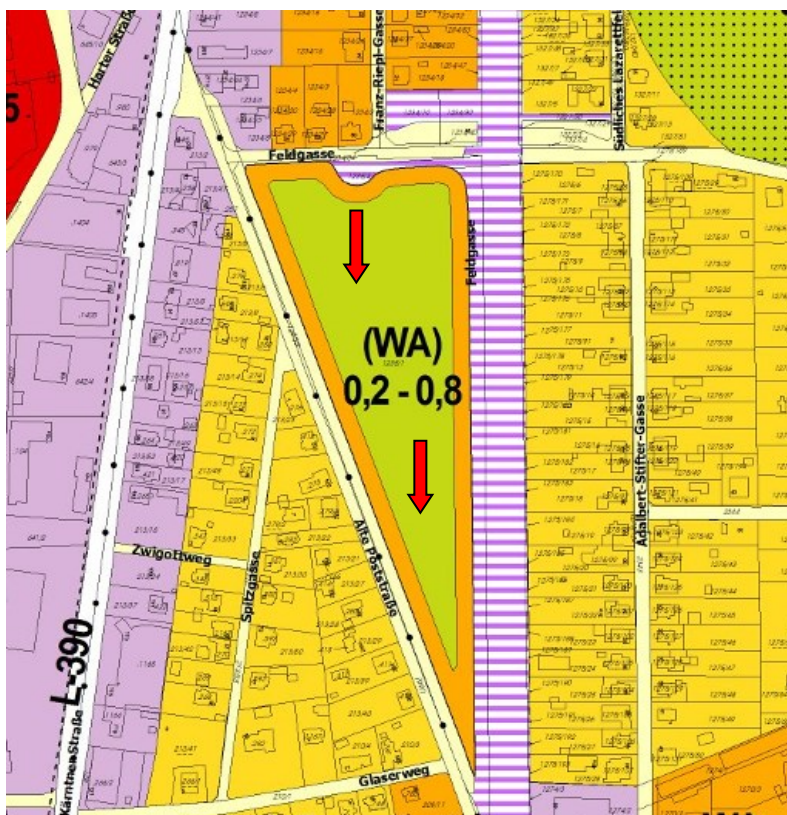
Der Bauplatz liegt gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ Nr. 11.03 mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,8.

Als Aufschließungserfordernisse sind festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke
- Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten
- Bebauungsplanpflicht

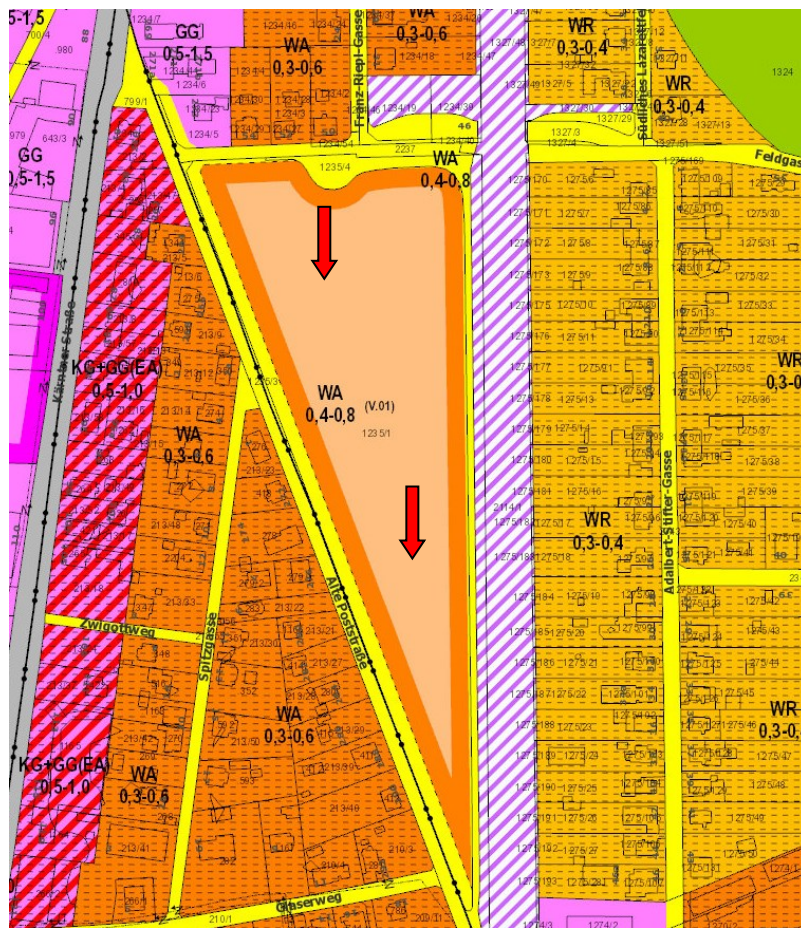
Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) liegt der Bauplatz ebenfalls im „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ Nr. V.01 mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.

- Aufschließungserfordernis der Schaffung einer „siedlungsöffentlichen Grünfläche“, Ausmaß ca. 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes



Auszug aus dem 3.0  
Flächenwidmungsplan

Die roten Pfeile  
bezeichnen den Bauplatz.



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungsplan -  
Entwurf

Die roten Pfeile  
bezeichnen den Bauplatz.

- Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan:  
Bebauungsplanpflicht
- Deckplan 2 (Beschränkungszone 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereichs.
- Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:
  - Abwasserentsorgung (Karte 1):  
Zentral entsorgt
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:  
Der Bauplatz liegt innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes für Erdgas und im kurzfristigen Erweiterungsgebiet für Erdgas.
- Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

## Baumschutzverordnung

○ Stadtklimaanalyse:

Der gegenständliche Bereich liegt laut Klimatopkarte im Bereich Gartenstadtzone West (Nr. 6a). Für diesen Gebietsbereich lauten die planerischen Empfehlungen: Mittlerer Blockbebauung, Gebäudeausrichtung Nord-Süd.

● Situierung und UmgebungGroßräumige Umgebung:

Der Gebietsbereich liegt im Süden von Graz im Bezirk Gries, südöstlich der „Reininghaus Gründe“ und damit im Nahbereich eines wichtigen Potentials der Stadtentwicklung für die nächsten Jahrzehnte. Weiters befindet sich das Planungsgebiet im Nahbereich des Nahverkehrsknotens Don Bosco (Entfernung ca. 600m Luftlinie) sowie der Fachhochschule Graz West (Entfernung ca. 1,9 km Luftlinie).

Wie im Orthofoto aus 2011 ersichtlich, ist die Umgebung heterogen bebaut. Im Osten der Kärntner Straße sind – oft auch erst in der 2. Reihe – Familienhausgebiete. Dieser Bebauungstyp setzt sich auch östlich der Bahntrasse fort. Nördlich und westlich der Kärntner Straße prägt eine oftmals unstrukturierte gewerbliche Bebauung das Ortsbild. Hier befinden sich diverse Autohändler, Gewerbebetriebe, eine Busremise, Handelsbetriebe, etc.

Auf den gut durchgrüneten Liegenschaften im Wohngebiet befinden sich 1- bis 3-geschossige Gebäude, in Form von Familienhäusern und Reihenhausgebäuden. Die gewerblich genutzten Gebäude an der Kärntner Straße weisen zwischen 1- und 4 Geschossen auf.



Auszug aus dem Luftbildarchiv 2011 der Stadt Graz.

Die gelben Pfeile bezeichnen das Bebauungsplangebiet.



Schrägluftbild 2: Blick in Richtung Westen; die gelben Pfeile bezeichnen den Bauplatz  
Befliegung Oktober 2007; Quelle: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria.

#### Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet, ein annähernd ebener Bauplatz, liegt zwischen der Barriere bildenden ÖBB Trasse Graz – Spielfeld und der L-390 Kärntner Straße. Das Areal liegt südlich des Nahverkehrsknotens Don Bosco.

Die Gebäude in der kleinräumigen Umgebung sind von der Straße abgerückt errichtet, diese Bereiche zwischen Bebauung und Straße bilden durchgrünte Vorgartenzonen und prägen das Straßen- und Ortsbild der Umgebung.

Im Osten des Grundstückes grenzen ein Geh- und Radweg (Begleitstraße ÖBB Bahntrasse) und die Lärmschutzwand der ÖBB-Trasse Graz – Spielfeld an. Im Süden, Osten und Westen ist das Gebiet durch Familienhausbebauung geprägt.



Foto 1:  
Blickrichtung Norden:  
Begleitstraße (Fuß- und  
Radweg) an der ÖBB – Trasse  
und Lärmschutzwand (s. roter  
Pfeil).



Die Liegenschaft ist durch seine Nahelage (ca. 500 m Luftlinie) zu Infrastruktur-Einrichtungen wie Gaststätten, Kinderbetreuungseinrichtungen oder Geschäfte für den täglichen Bedarf sehr gut ausgestattet.

- Topographie

Das Planungsgebiet fällt laut Luftbildauswertung leicht von Nordwesten nach Südosten:

Bereich Nordwesten ca. 356,98

Bereich Nordosten ca. 355,30

Bereich Süden: ca. 354,85

Alte Poststraße im Norden: ca. 357,65

im Süden: ca. 355,10

Höhenangaben im Präzisionsnivellement

- Umwelteinflüsse

Es liegt für das gegenständliche Grundstück eine Lärmbelastung durch den Verkehrslärm Motorisierter Individualverkehr (MIV) und der ÖBB-Bahnstrecke vor.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen und hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs gut erschlossen.

Versorgungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von ca. 500m Entfernung im Bereich der Kärntner Straße, Kapellenstraße bzw. Auf der Tändelwiese.

Nächstgelegene Schulen:

VS Graz Neuhart, Kapellenstraße 100, 8053 Graz, ca. 900m Entfernung

BG/BRG Graz - Klusemannstraße, Klusemannstraße 25, 8053 Graz, ca.1.100m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten/Kinderkrippe:

Kinderkrippe Dornschneidergasse, Dornschneidergasse 45, 8020 Graz, ca. 1.000m Entfernung

Kindergarten 26er Schützengasse/Denggenhof, 26er-Schützen-Gasse 25, 8020 Graz, ca. 650m Entfernung

Kindergarten Triester Straße, Triester Straße 50a, 8020 Graz, ca. 650m Entfernung

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

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Alte Poststraße.

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

- Buslinie 32, Haltestelle Don Bosco Süd bzw. Glaserweg, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

- Buslinie 31 und 33, Haltestelle Kirche-Don Bosco, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

Die Anbindung an den Nahverkehrsknoten Don Bosco ist innerhalb eines 600m Radius gegeben (S-Bahn Linien, S2, S3 und S6).

Der gegenständliche Bereich ist für den Fuß- und Radverkehr gut erschlossen. Auf der Ostseite des Areals verläuft die Fahrradrouten 9 in Richtung Süden und Norden. Auf der Nordseite (Feldgasse) verläuft die Radroute 11 in Richtung Osten und Westen.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Alten Poststraße und Feldgasse.

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

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebietes für Erdgas und im kurzfristigen Erweiterungsgebiet.

#### 4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

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

- Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke  
Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten
- Bebauungsplanpflicht
- Schaffung einer „siedlungsöffentlichen Grünfläche, Ausmaß ca. 20% des Aufschließungsgebietes

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 05.25.0 Bebauungsplanes „Alte Poststraße – Feldgasse“ soll gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben werden.

##### Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz:

Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz wird durch drei Zu/Abfahrten in der Alten Poststraße hergestellt werden.

##### Innere Erschließung:

Der Bebauungsplan beinhaltet die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (Zu/Abfahrt zur Tiefgarage).

##### Bebauungsplanpflicht:

Eine geordnete Siedlungsentwicklung und die erforderliche Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist, durch das vorliegende städtebauliche Konzept bzw. die Festlegungen dieses Bebauungsplanes gegeben und ist im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

##### Lärmschutzmaßnahmen:

Für den gegenständlichen Bereich wurde durch das Büro Dr. Pfeiler GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese sieht Maßnahmen zur Reduktion der Lärmbelastung vor, die über das Baukonzept und den Festlegungen des Bebauungsplanes erreicht werden können.

Die Berechnungsergebnisse stellen die prognostizierten schalltechnischen Verhältnisse auf dem gegenständlichen Areal dar (ÖBB Bahntrasse und Kfz-Verkehr). Zur Einhaltung der Planungsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet sind aktive Maßnahmen (z.B.: Riegelbauweise entlang der Bahn) sowie passive Schallschutzmaßnahmen (z.B.: Grundrissgestaltungen) vorzusehen. Durch die gewählte Riegelbauweise (siehe Kap. 5 Bebauung) und den bereits vorhanden Lärmschutzwänden (unmittelbar an der Bahntrasse) können die Richtwerte eingehalten werden.

Für Fassaden in Richtung des Lärmerregers ist auf passive Maßnahmen zurückzugreifen, wie zum Beispiel:

- Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen sind entsprechend der OIB-Richtlinie 5 auszulegen.
- Schlaf- und Wohnräume zu schallabgewandten Fassaden orientieren
- Fenster mit guter Schalldämmung (besonderer Augenmerk auf Luftaustausch, mechanische Lüftung, Fassadendämmlüfter, etc.).
- Eine natürliche Belüftung der Wohnräume ist mit teilverglasten, hinterlüfteten Vorbauten realisierbar.
- Architektonisch gestaltete Laubengänge im Einklang mit dem erforderlichen Schallschutz

„Siedlungsöffentliche Grünfläche“:

Die „Siedlungsöffentliche Grünfläche“ ist im Plan ausgewiesen.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 und 9 der VO)

Es wird die städtebauliche Leitidee, einen mehrteiligen, leicht versetzten Wohnriegel zur Bahntrasse im Osten, mit in grüner Parklandschaft davor gelagerten sieben Solitərbauten zu kombinieren verfolgt. Damit wurde auf die vorliegende, schwierige städtebauliche Randbedingung (Lage an der östlichen Bahntrasse) angemessen reagiert. Insbesondere leitet der Bebauungsvorschlag von der Zäsur durch die Bahntrasse im Osten zur Familienhausbebauung an der Alten Poststraße im Westen über.

Der Bebauungsvorschlag bedient zwei grundsätzlich verschiedene Bebauungsstrukturen durch „Zeile“ und „Punkthaus“ und kann damit unterschiedlichen Wohntypen anbieten.

Die Verteilung der Baumassen wird durch Baugrenzzlinien bzw. Höhenzonierungslinien festgelegt. Ausgehend vom östlich gelegenen ÖBB-Bahnkörper und der dazwischen liegenden ÖBB Begleitstraße ist eine längsgestreckte Riegelbauweise entlang des gesamten Abschnittes vorgesehen. Die nördlichen und südlichen Endpunkte der Zeilenbebauung weisen 4 Geschosse auf, und die mittleren Baukörper weisen punktuell bis zu 6 Geschosse auf. Die Situierung der längsgestreckten Bebauung ist aus schalltechnischen Gründen notwendig und schafft dadurch beruhigte Freibereiche in der gesamten Siedlungsanlage. Durch bereits bestehende Schallschutzwände entlang der ÖBB- Südbahnstrecke sind bereits schallreduzierende Maßnahmen für den gegenständlichen Bereich vorhanden.

Einzelbaukörper mit 3- bis 4 Geschossen ergänzen die weitere Bebauung des Areals. In den Gebäuden B1 und B2 ist im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig (siehe VO § 2 Abs 2). Am Areal ist im Weiteren ein Kindergarten (Gebäude B2) und es ist auch betreutes Wohnen geplant.

Nach § 3 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung kann der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen überschritten werden. Es sind in der Frage der Bebauungsdichteüberschreitung, Fragen der Verkehrserschließung, insbesondere auch die Vorsorge für den ruhenden Verkehr bzw. die Versorgung durch öffentliche Einrichtungen in Betracht zu ziehen. Städtebauliche Gründe für eine Bebauungsdichteerhöhung liegen auch im Setzen einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltungskonzept bzw. überarbeitete Gestaltungskonzept wurde in einem aufwendigen städtebaulichen Wettbewerbsverfahren gefunden um ein angemessenes Gesamtkonzept mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Freiraum erarbeitet. Der Gebietsbereich verfügt über eine gute Infrastruktur (Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Schulen und Kindergärten) im nahen Umfeld. Diese Infrastruktur soll im Planungsgebiet durch die Errichtung eines Kindergartens, betreutes Wohnen, Geschäftsnutzung u. dgl. (siehe Eintragungen im Plan, gelbe Signatur – Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss) auch gestärkt werden bzw. wird dies, den jetzigen und künftigen Bewohnern dieses Bereiches zur Verfügung stehen. Eine ausreichende Qualität der öffentlichen Verkehrserschließungen ist gegeben. Die Festlegung der Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung des „ruhenden Verkehrs“ ist hierzu ein weiterer wichtiger Aspekt, der in der Bebauungsdichteverordnung als wesentliches Kriterium enthalten ist. Die vorliegenden Gründe entsprechen den in der Bebauungsdichteverordnung angeführten Kriterien und sind nachweislich geeignet, die Bebauungsdichteüberschreitung zu begründen. Die Stadt Graz hat die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs gefordert und bekennt sich zu dem, aus den Verfahren hervorgegangenen Ergebnis. Die Thematik einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung wurde in den Verfahren bearbeitet, entwickelt und ist in seiner Gesamtkonzeption nachvollziehbar.

Angestrebt wird eine Siedlungsqualität mit einem Zusammenspiel von Dichte und Freiräumen, Nutzungsvielfalt und Einrichtungen zur Versorgung im Alltag.

Die abzutretenden Flächen (ca. 2.700m<sup>2</sup>) des Grundstücks 1235/1 KG Gries zu öffentlichem Gut (Alte Poststraße) liegen entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan zum Großteil im Bereich von ausgewiesenen Verkehrsflächen bzw. im Ausmaß von ca. 280m<sup>2</sup> im Bereich von Bauland an der Feldgasse. Die diesbezügliche Flächenbilanz ist im Wesentlichen als Information zu sehen. Hinsichtlich der Begründung für die Bebauungsdichteüberschreitung ist nach den in der Bebauungsdichteverordnung enthaltenen Kriterien vorzugehen.

Im Weiteren, wird auch der öffentliche Raum der Alten-Post-Straße und Feldgasse ausgebaut werden, wobei auch großzügige mit Bäumen bepflanzte Grünstreifen (Breiten ca. 3,50 m bis 6 m) hergestellt werden und somit ein Straßenraum mit hoher Aufenthaltsqualität vorhanden sein wird.

Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen und die maximal zulässigen traufseitigen Gebäudehöhen festgelegt.

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

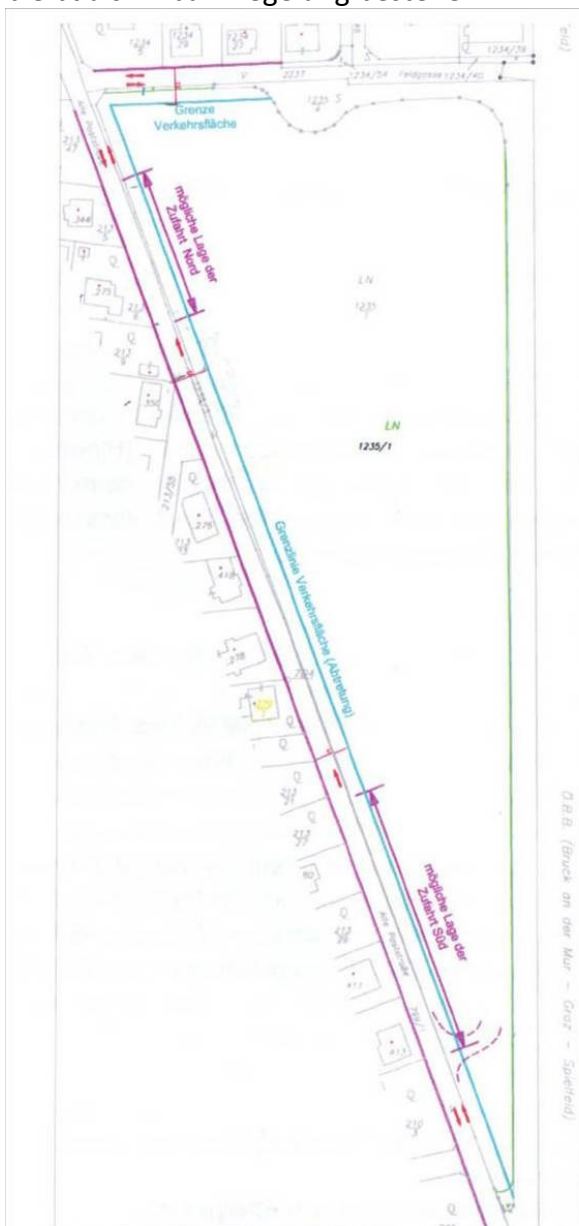
(siehe dazu § 6 der VO)

Seitens der Verkehrsplanung wurden verkehrliche Regelungen festgelegt und ein Verkehrsgutachten durch das Büro ZIS+P Verkehrsplanung – Sammer&Partner

Ziviltechnikergesellschaft m.b.H erstellt und werden nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben:

Für die Kfz-Erschließung der Liegenschaft sind drei Anbindungen, zwei nördlich und eine südlich, an der Alten Poststraße herzustellen. Im Norden sind zwei Zu/Abfahrten situiert, wobei die nördlichste Zu/Abfahrt für PKW Abstellplätze im Freien dient, und die etwas südlichere Zu/Abfahrt unmittelbar für die PKW Abstellplätze in der Tiefgarage dient (Lage ca. 20m nördlich der Kreuzung Spitz Gasse/Alte Poststraße).

Um die Verkehrsbelastung des lokalen Straßennetzes durch den Kfz-Verkehr aus der gegenständlichen Bebauung gering zu halten, ist für die Bereiche der Alten Poststraße nördlich der nördlichen zwei Zufahrten und südlich der südlichen Zufahrt die Aufhebung der Einbahnregelung angedacht (siehe Grafik). Der Abschnitt zwischen diesen beiden Zufahrten bleibt als Einbahnregelung bestehen.



Auszug Verkehrsgutachten Büro ZIS+P,  
Zufahrten und Einbahnregelung

### PKW-Stellplätze

Für die Wohnnutzung ist auf Grund der guten ÖV-Anbindung, der nahe gelegenen Kinderbetreuungsstätten und der Erschließung mit Lebensmittelmärkten in mittlerer Entfernung je 95m<sup>2</sup> bis 105m<sup>2</sup> oberirdische Bruttogeschossfläche 1 PKW-Stellplatz zu errichten. Diese Werte sind als Ober- und als Untergrenze zu sehen.

Es ist für den gesamten Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes nur eine Tiefgarage mit zwei Ein- und Ausfahrten zulässig.

Durch die Reduktion des KFZ - Verkehrsaufkommens (Mobilitätsvertrag) kann eine deutliche Reduktion der zusätzlichen KFZ - Verkehrsbelastungen der umliegenden Straßen gegenüber der ursprünglichen Planung ( Basis - Verkehrsgutachten 2013, ZIS+P) erreicht werden. Naturgemäß verursacht jede neue Nutzung von derzeit unbebauten Grundstücken ein zusätzliches KFZ – Verkehrsaufkommen - die zusätzlichen Belastungen werden durch die stärkere Orientierung an einem umweltfreundlichen Verkehrsverhalten (und die Reduktion der Stellplatzanzahl) aber deutlich gegenüber dem ursprünglichen Vorhaben verringert.

### Fuß- und Fahrradverkehr

Es ist für eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen zu sorgen.

Bezüglich der mindestens zu errichtenden Anzahl an Fahrradabstellplätzen gelten die folgenden Vorgaben:

Je 40 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz zu errichten.

Die Situierung der Fahrrad-Abstellplätze soll ebenerdig, einfach erreichbar, abschließbar und im Gebäude integriert erfolgen. Der Abstellplatz soll fahrend erreicht werden können. Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden.

Entlang der Alten Poststraße ist auf Grund der geringen Verkehrsbelastung und auf Grund der geringen Geschwindigkeit kein eigener Radweg notwendig. Zudem ist eine wichtige Radwegachse direkt entlang der Bahn vorhanden.

Eine durchgängige fußläufige Durchwegung für zukünftige BewohnerInnen und NutzerInnen für das gesamte Planungsgebiet soll gewährleistet werden.

### Öffentliches Gut:

An der Alten Poststraße weist das bestehende öffentliche Gut eine Breite von derzeit ca. 7m auf. Darüber hinaus ist im Flächenwidmungsplan eine weitere Verkehrsfläche mit einem ca. 7m breiten Streifen ausgewiesen (Gesamtbreite 14m). Durch diese Verbreiterung wird auch ein Gehweg entlang der östlichen Grenze der Alten Poststraße ermöglicht.

In der Feldgasse weist das öffentliche Gut derzeit eine Breite von ca. 6m auf. Dieser Straßenquerschnitt soll im nordwestlichen Abschnitt um ca. 6m in südlicher Richtung verbreitet werden (Gesamtbreite 12m).

Für die Verbreiterungen bzw. die dadurch notwendigen Abtretungen von Flächen in öffentliches Gut, in der Alten Poststraße und der Feldgasse wurde eine Vereinbarung zwischen der Stadt Graz und dem Grundeigentümer geschlossen. Ebenso wurde ein *Mobilitätsvertrag* zwischen der Stadt Graz und dem Grundeigentümer geschlossen.

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

(siehe dazu § 7 der VO)

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan samt Eintragung der Leitungsträger vorzulegen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege) zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Im Falle von Baumpflanzungen von klein - mittelkronige Bäumen ist die Vegetationsschicht auf mindestens 1,0m zu erhöhen. Die Standsicherheit von Bäumen kann nur bei einer ausreichenden Dimensionierung der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse speziell abzustimmen. Im Plan sind Baumpflanzungen eingetragen.

## 8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 10 der VO)

- Der 05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße - Feldgasse“ 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:

(DI Klemens Klinar)  
(elektronisch signiert)

	<b>Signiert von</b>	Klinar Klemens
	<b>Zertifikat</b>	CN=Klinar Klemens,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-10-15T14:20:10+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.