

GZ: A14 -043982/2013/0045

Bearbeiterin: DI Elisabeth Mal

Graz, 18.06.2015

17.18.0 Bebauungsplan
„Triester Straße – Wagramer Weg“
XVII. Bez., KG 63118 Rudersdorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Eigentümer (C&P Consulting AG) der Liegenschaften 34/2, 40/2, 40/4, 260/4 (Teilfläche) und .113 KG 63118 Rudersdorf haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 4,3 ha auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentrum - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 -2,5 ausgewiesen.

Für die Festlegung als Aufschließungsgebiet sind folgende Gründe maßgebend:

- 1.) Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Triester Straße)
- 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 3.) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen (bei Errichtung von Wohnungen)

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

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.

Als Aufschließungserfordernisse wurden folgende Festlegungen getroffen:

- 1.) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Geh- und Fußverkehr)
- 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 3.) Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- 4.) Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes liegt das Planungsareal im Bereich „Bezirk-/Stadtteilzentrum“.

Die, der Kernstadtfunktion entsprechenden Flächen für eine dynamische Entwicklung der Wirtschaft sollen auf die Bereiche gelenkt werden, die auf Grund vorhandener Baulandpotentiale bzw. struktureller Veränderungen des Bestandes Entwicklungsschwerpunkte darstellen.

Vor der Erstellung dieses Bebauungsplan-Entwurfes wurde ein geladener, zweistufiger anonymer Wettbewerb nach dem „Grazer Modell“ durchgeführt.

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen folgende Vorplanungen/Untersuchungen/Technische Berichte/Stellungnahmen vor:

- Wettbewerb - Siegerprojekt des Büro Scherr + Fürnschuss Architekten
- Verkehrsgutachten, DI Dr. Techn. Prof. Kurt Fallast, vom Juli 2014
- Lärmtechnische Beurteilung, Büro Dr. Pfeiler, vom 18.02.2013
- Konzept zur Verbringung der Niederschlagswässer, Insitu Geotechnik ZT GmbH, vom 24.4.2014
- Grünraumkonzept, Monsberger Gartenarchitektur GmbH, vom 23.05.2014

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 03.12.2014 über die Auflage des 17.18.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Wagramer Weg“ Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 17.12.2014.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 18.12.2014 bis zum 26.02.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 04.02.2015 durchgeführt.

Während der Auflage vom 18.12.2014 bis 26.02.2015 langten 36 Einwendungen und eine Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 17.18.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Wagramer Weg“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Eine Wohnnutzung entlang der Triester Straße ist im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2.Obergeschoss unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

Der neue Verordnungswortlaut lautet jetzt:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (3) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (4) Eine Wohnnutzung entlang der Triester Straße und zusätzlich am Bauplatz 10 parallel zur südlichen Grundstücksgrenze ist im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2.Obergeschoss unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

Der Ausschluss der Wohnnutzung wurde auf den Bauplatz 10 erweitert. Am Bauplatz 10 soll nach jetzigem Wissenstand eine Bürogebäude und eine Hochgarage/Park&Ride Parkhaus errichtet werden. Sollten diese Projekte nicht umgesetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt umgenutzt werden, soll durch den Ausschluss der Wohnnutzung eine Pufferzone zum benachbarten Gewerbegebiet (Brauereigelände) geschaffen werden.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

Der § wurde um folgende Festlegung ergänzt:

- (3) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN

Der § wurde um folgende Festlegung ergänzt:

- (5) Die blau-strichlierte Linie legt die maximale Ausdehnung der Tiefgarage im Böschungsbereich fest.

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichliert Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzlinien für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Maßnahme soll sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

Der § wurde um folgende Festlegung ergänzt:

- (10) Am Bauplatz 1 und Bauplatz 2 sind oberirdische PKW-Abstellflächen im untergeordneten Ausmaß innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

Der Absatz 12 wurde präzisiert, es wurde genau festgelegt, welche Informationen im Außenanlagenplan eingetragen werden müssen.

- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

Der § wurde um folgende Festlegung ergänzt:

- (13) Im Bauverfahren ist die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht vorzuschreiben.

§ 9 SONSTIGES

Der Absatz 4, Einfriedungen, wurde präzisiert:

- (4) Entlang der Triester Straße und innerhalb des Bebauungsplangebiets sind Einfriedungen jeglicher Art ausgeschlossen, ausgenommen sind Kinderbetreuungseinrichtungen. Entlang der verbleibenden Bebauungsplangebietsgrenzen (nördlich, östlich und südliche Grenze) sind zu den Nachbargrundstücken ausschließlich Einfriedungen in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

PLANWERK:

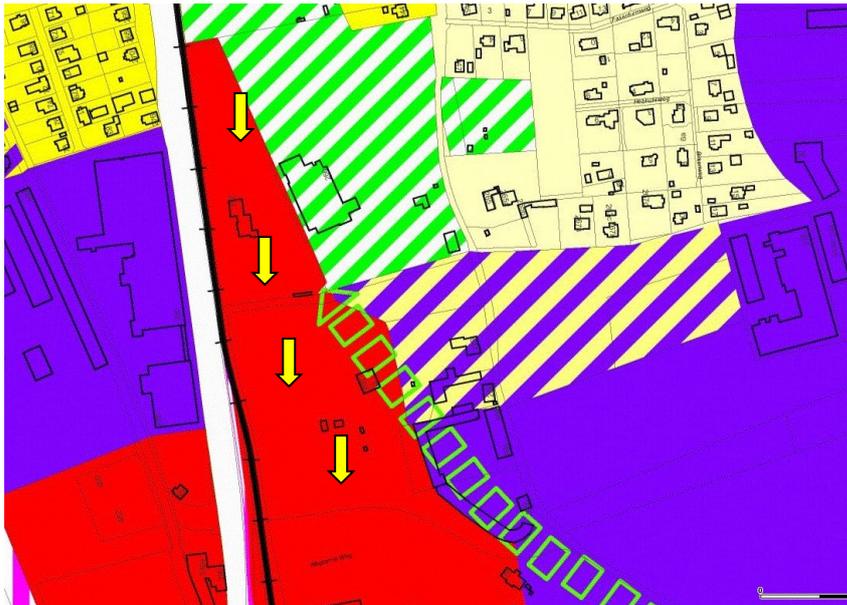
- Am Bauplatz 10 wurde die gelbe Schraffur weitergeführt/eingetragen, auch auf diesem Bauplatz ist im Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und 2. Obergeschoss eine Wohnnutzung unzulässig.
- Mit einer blau-strichlierten Linie wurde die maximale Tiefgarenausdehnung im Bereich der Böschungskante eingetragen.
- Ganz im Norden wurde mit gelben Punkten die ungefähre Lage einer späteren Fortführung des Geh- und Radweges eingetragen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 4,3 ha brutto auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam):
„Bezirk-/Stadtteilzentrum“



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes

Die gelben Pfeile
bezeichnen das
BBPL-Areal.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

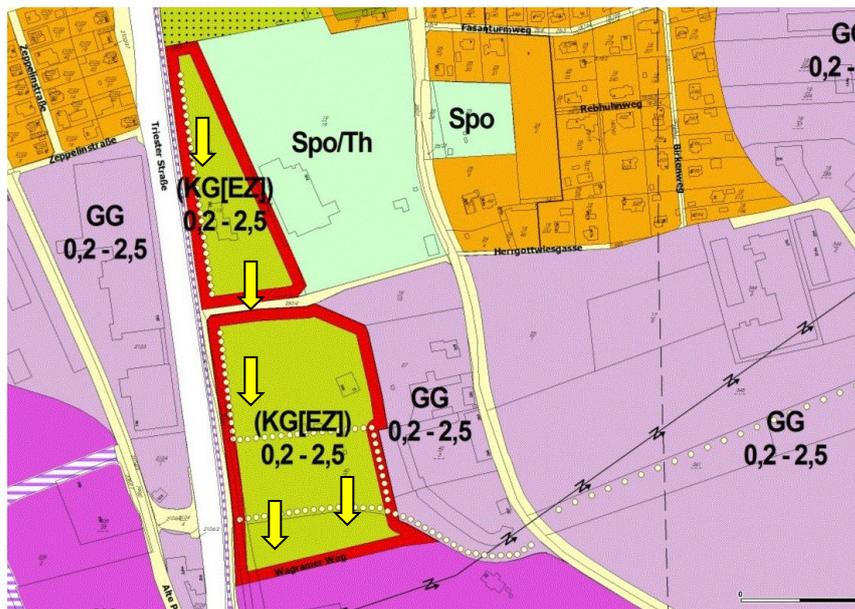
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Lage innerhalb der Kernstadt
 - Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Grundwasserschongebiet Nr. 2
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
 - „Innerstädtische Bedienqualität“
 - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):
 - Triester Straße: 80 bis 70 dB (LAeq, Nacht)
- Einkaufszentren (Denkplan 5):
 - (derzeit in Auflage zur 4.02 Stadtentwicklungskonzept – 2. Änderung)
 - Zulässigkeit der Errichtung von Einkaufszentren
 - Kategorie B: Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – maximal 5.000 m²
 - Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 1.000 m²).

Die angeführten Flächen gelten als Maximalwerte. Die Festlegungen im Flächenwidmungsplan dürfen diesen Rahmen nicht überschreiten.

o 3.0 Flächenwidmungsplan

Das Grundstück ist im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentrum - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5

ausgewiesen.



Auszug aus dem 3.0.Flächenwidmungsplan 2002. Die gelben Pfeile bezeichnen das BBPL-Areal.

Für die Festlegung als Aufschließungsgebiet sind folgende Gründe maßgebend:

- 1.) Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Triester Straße)
- 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 3.) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen (bei Errichtung von Wohnungen)

Die künftigen Erschließungsstraßen sind als Gemeindestraßen / öffentliche Interessentenwege in ungefährender Lage dargestellt.

Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist die Pflicht zur **Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

Deckpläne:

- Baulandzonierung (Deckplan 1):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- 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 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan (Deckplan 3):

Der Bauplatz liegt außerhalb von Gefährdungszonen.

Kartenbeilagen zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

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

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.

Als Aufschließungserfordernisse wurden folgende Festlegungen getroffen:

- 1.) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Geh- und Fußverkehr)
- 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 3.) Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- 4.) Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

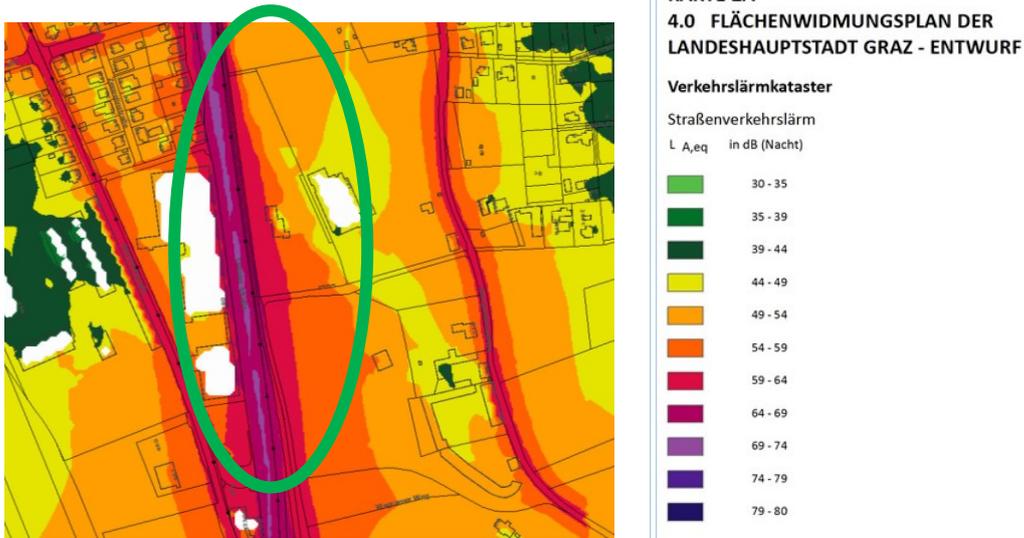
Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):
Bebauungsplanpflicht (Aufschließungserfordernis)
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010
idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - Auflage:
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.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Zentral entsorgt

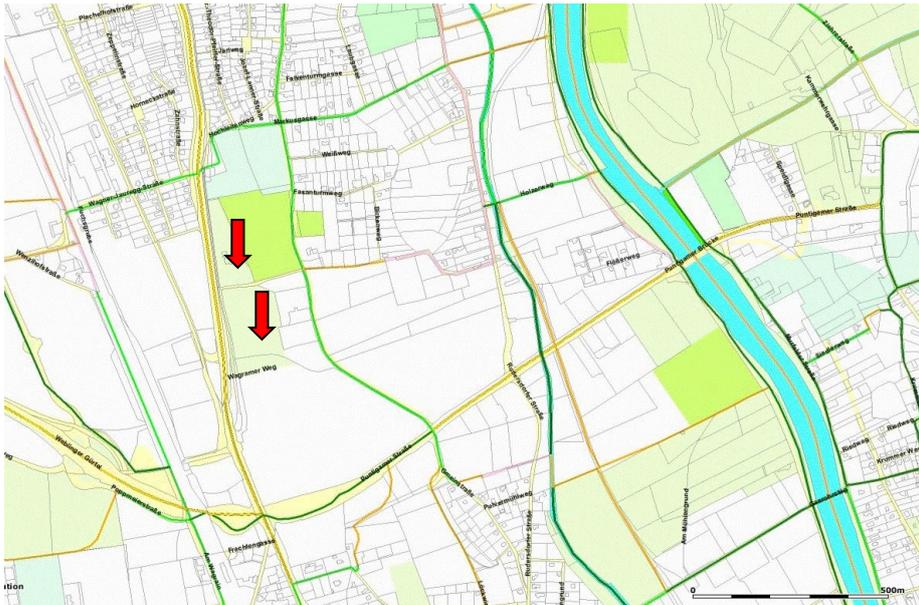
- Verkehrslärmkataster - Straße (Karte 2A):



- Verkehrslärmkataster – Flug/Bahn (Karte 2B):



- KEK 2011
mittel- und langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab 2020)
- Grünes Netz
Das „Grüne Netz“ in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für Flächenwidmungs-, Bebauungsplanung, wie auch für diverse Behördenentscheidungen. Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.



Auszug aus dem Grünen Netz Graz (GNG). Die roten Pfeile bezeichnen das WB-Areal.

Dabei soll der Straßenraum in der Hauptverkehrsachse Triester Straße gestalterisch aufgewertet und vorhandene Grünelemente erhalten bzw. gepflegt werden. Eine Grünverbindung zur Herrgottwiesgasse soll aufgewertet bzw. verbessert werden.

o Stadtklimaanalyse

Klimatop-Karte:

Nördlicher Teil: „Blockbauungszone mit mäßiger Überhitzung“

Mittlerer Teil: „isolierte Grünfläche, häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft (mäßig kalt)“

Südlicher Teil: „Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Aufheizung tagsüber, hoher Versiegelungsgrad“



Stadtklimaanalyse:
Auszug aus der
Klimatop-Karte

Die roten Pfeile
bezeichnen das
BBPL-Gebiet.

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalysen:

Nördlicher Teil:

Klimatische Besonderheit: „Überwiegende Blockbauung mit mäßiger Durchlüftung“

Planerische Empfehlung: „mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung N-S“

Mittlerer und südlicher Teil:

Klimatische Besonderheit: „Gartenstadttyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen, erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung“

Planerische Empfehlung: „Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme oder Erdgas, lockere Wohnbebauung möglich“



Stadtklimaanalyse:
Auszug aus der Karte
der planerischen
Hinweise

Die roten Pfeile
bezeichnen das BBPL-
Gebiet.

○ Biotopkartierung

Die naturräumliche Situation des Grundstückes ist charakterisiert durch vegetationsfreie, landwirtschaftliche Flächen im Anschluss an die Triester Straße, wertvolle Restbestände der Aulandschaft entlang der Terrassenkante und einem erhaltenswerten Baumbestand entlang der Hergottwiesgasse.

Im Osten wird das Grazer Grundstück von einer 9m hohen Geländekante, dem Restbestand einer alten Murschotterterrasse begleitet.

In der Grazer Biotopkartierung (Zimmermann 1988/89) wird diese Geländekante mit einem alten Baumbestand aus Stieleiche, Hainbuche, Rotbuche, Eibe, Feldahorn, Esche, Bergulme, Spitzahorn, Birke, schwarzer Holunder als Rest der ehemaligen Hartholzau gedeutet und als schützenswert eingestuft.

● Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im Nahebereich vom Stadtteilzentrum Puntigam und somit vom neu errichteten Nahverkehrsknoten.

Die markante, teilweise mit bemerkenswerten Baum- und Buschbewuchs bestückte Geländekante (Murschotterterrasse) zieht sich in etwa Nord- Nordwest nach Süd- Südost durch den gesamten Gebietsbereich.



Luftbild 1 (2011):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die roten Pfeile
bezeichnen das
BBPL-Gebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Westlich der Triester Straße: straßenbegleitender, bis zu ca. 6-geschossiger Verwaltungsbau der Firma Neckermann mit dazwischenliegender Baumreihe.

Östlich der Geländekante: Sportplatz im Eigentum der Stadt Graz mit diversen entsprechenden Bauwerken.



Im Osten:

Östlich der Geländekante: Privateigentum mit tw. bestehender Wohnnutzung (Gewerbegebiet!) und großen Freibereichen ohne annähernd die möglichen Bebauungsdichtehöchstwerte zu erreichen.

Östlich der Herrgottwiesgasse: Freie, ebene Felder mit hochwertigster Baulandausweisung (Gewerbegebiet 0,2– 2,5). Die Herrgottwiesgasse ist teilweise alleebestückt.

Im Süden:

Die Brauerei Puntigam schließt mit Ihrem großflächigen Werksgelände mit Hallen, Lager- und Betriebsstätten sowie dem Gasthaus an.



Im Westen:

Hier befindet sich der Neuausbau der Straßenbahnlinie mit Haltestelle. Um die Höhendifferenz zu bewältigen, beginnt die Rampe der Straßenbahntrasse westlich des Grundstückes nach dem neuen Kreuzungsbereich Wagramer Straße – Triester Straße.

Westlich der Triester Straße befinden sich nördlich des Cineplex – Kinos diverse untergeordnete Gebäude, darunter eine Tankstelle, Autowaschanlage, Bar,....



- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung weitgehend eben, nach Osten zur Hergottwiesgasse ist ein topographischer Höhengsprung vorhanden.

Der Gebietsbereich und das Planungsgebiet ist durch eine Geländekante markiert (Lt. Luftbilddauswertung des Stadtvermessungsamtes ca. 9 Meter).

Derzeit befinden sich diverse Bäume und Baumgruppen auf der Liegenschaft.

Das Planungsgebiet ist unbebaut. Die Bestandsgebäude wurden bereits abgebrochen.

- Infrastruktur
Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen durch die Nahelage zum Stadtteilzentrum und zum öffentlichen Verkehr gut erschlossen.
In der Triester Straße befinden sich im Kreuzungsbereich Triester Straße – Puntigamer Straße ein Lebensmittel-Vollsortimenter und eine Drogerie, mehrere Gastronomiebetriebe sind in der unmittelbaren Umgebung angesiedelt. Eine Kinderkrippe und ein Kindergarten liegen in einer Entfernung von ca. 800 m (Luftlinie) zum Bebauungsplangebiet.



1	Feuerwehr	14	Chemie - Ingenieurs - Schule
2	Sigmund Freud Klinik	15	Werkmeisterschule für Berufstätige
3	Feuerwehr	16	Feuerwehr
4	Kirche	17	Brauerei Puntigam
5	Kinderkrippe / Kindergarten	18	Hofer
6	Schule für psychiatrische Gesundheits- und Krankenpflege	19	Autowaschanlage
7	Schule für den med.-techn. Fachdienst	20	Cineplexx Graz
8	Shopping Center West	21	Bahnhof Puntigam
9	Arzt für Allgemeinmedizin	22	Nahverkehrsknoten Puntigam
10	Postsportplatz	23	Post
11	Tankstelle	24	Merkur
12	ASVÖ Mehrzwecksporthalle	25	Bipa
13	Tankstelle	26	Facharzt für Kinder- und Jugendheilkunde
	BUR Bar und Restaurant		Apotheke
			regionale SPAR - Zentrale Steiermark und südliches Burgenland

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über Wagramer Weg (NEU) und die Triester Straße.

Öffentlicher Verkehr:

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Eine Haltestelle (Straßenbahn-Linie 5) befindet sich unmittelbar angrenzend an der Kreuzung Triester Straße/ Wagramer Straße. Über diese Straßenbahnhaltestelle ist die Liegenschaft direkt an den Verkehrsknotenpunkt Puntigam gebunden.

Radwege:

Die Liegenschaften sind sehr gut an das bestehende Fahrradwegenetz angebunden. Eine Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer von der Triester Straße zur Hergottwiesgasse muss eingeplant werden.

- Ver- und Entsorgung
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

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

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem „mittel- und langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab 2020)“.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Das Grundstück ist im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentrum - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

Anlässlich der Festlegung als Aufschließungsgebiet waren folgende Gründe maßgebend:

- 1.) Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Triester Straße)
- 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 3.) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen (bei Errichtung von Wohnungen)

Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist die Pflicht zur **Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

Zu: Anbindung an das übergeordnete Straßennetz:

Erschließung/Verkehr:

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Juli 2014 eine verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro Fallast erstellt. Diese Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt ausreichend ist. Die Zufahrt erfolgt über eine ampelgeregelt Kreuzung im Bereich der Triester Straße.

Motorisierter Individualverkehr

Das Areal wird für den Individualverkehr ausschließlich über den neuen Wagramer Weg erschlossen.

Stellplätze

Seitens der Verkehrsplanung wurde ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzung festgelegt.

Öffentlicher Verkehr

Eine Haltestelle (Straßenbahn-Linie 5) befindet sich unmittelbar angrenzend an der Kreuzung Triester Straße/ Wagramer Straße. Über diese Straßenbahnhaltestelle ist die Liegenschaft direkt an den Verkehrsknotenpunkt Puntigam gebunden.

Fußgänger- und Fahrradverkehr:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde auf die Durchwegung für den Radverkehr Rücksicht genommen bzw. diese vertraglich gesichert.

Die Nord-Süd-Durchwegung wird über die Begleitstraße parallel zur Triester Straße geführt. In einem privatrechtlichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Graz wurde mittels einer Servitutsregelung das Gehen und Radfahren gesichert.

Die Ost-West-Verbindung wird langfristig über den neuen Wagramer Weg sichergestellt. Die Festlegungen gelten jedoch nur bis zur Planungsgebietsgrenze, eine Durchbindung zur Herrgottwiesgasse kann nicht in diesem Bebauungsplan gesichert werden, da die benötigten Grundstücke außerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplan liegen.

Zu: Innere Erschließung:

Die Anlage selbst ist überwiegend verkehrsfrei. Die Zu- und Abfahrten zum Planungsareal erfolgen ausschließlich über den neuen Wagramer Weg (Gemeindestraße).

Die Zu- und Abfahrt zu den Tiefgaragen erfolgen einerseits über den neuen Wagramer Weg bzw. über die Begleitstraße parallel zur Triester Straße. Ein Nord-Süd verlaufender öffentlich nutzbarer Rad- und Fußweg wurden als mittels Servitutsvertrag gesichert.

Zu: Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der projektierten Schallschutzmaßnahmen, in Form einer abschirmenden Bebauung (Schallschutzriegel) parallel zur Triester Straße, können die schalltechnischen Planungsrichtwerte für ein Kerngebiet eingehalten werden.

Zusätzlich wurde entlang der Triester Straße und parallel zur südlichen Planungsgebietsgrenze die Wohnnutzung im Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und 2.Obergeschoss für unzulässig erklärt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und §9 der VO)

Die Planungsidee ist entlang der Triester Straße einen 3-geschossigen Büro- und Geschäftsriegel, mit punktuell aufgesetzten länglichen Baukörpern (Ausrichtung Nord-Süd) zu errichten. In zweiter Reihe sind hofartige Gebäude und ein Einzelbaukörper vorgesehen. Am Bauplatz 10 soll ein Bürohaus und eine Hochgarage errichtet werden. In der Hochgarage ist eine Park & Ride Parkplatz vorgesehen.

Die Verteilung der Baumassen wird durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt. Die baugesetzlich geltenden Mindestgrenzabstände zu den Rändern des Planungsgebietes sind überall einzuhalten.

Im Planwerk zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Bereich der Böschungskante, die maximale Ausdehnung der Tiefgarage mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen. Diese Linie deckt sich mit den Baugrenzl原因en für oberirdische Gebäudeteile beziehungsweise springt zwischen den verschiedenen Gebäuden deutlich zurück, sodass mehr gewachsener Boden/Wurzelraum erhalten werden kann.

Diese Maßnahme soll sicherstellen, dass im Zuge eines späteren Bauverfahrens der Baumschutz bestmöglich gewährleistet ist.

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahlen (1G, 3G, 8G) eingetragen und in der Verordnung sind für die maximal zulässigen Geschossanzahlen die traufenseitigen Gebäudehöhen (=Gesamthöhen) festgelegt.

Für die sämtlich anderen Geschossanzahlen (2G, 4G, 5G, 6G, 7G) sind in diesem möglichen Rahmen keine Festlegungen getroffen worden. Somit soll sichergestellt werden, dass, die im Kerngebiet mögliche Nutzungsvielfalt auch umgesetzt werden kann. Wohnungen, Kindergärten, Büros, Geschäfte, Handelsflächen, Lehr- und Hörsäle benötigen nutzungsbedingt unterschiedliche Raumhöhen.

In der §2 (2) der Verordnung wurde eine Wohnnutzung entlang der Triester Straße im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2.Obergeschoss ausgeschlossen. Der Ausschluss der Wohnnutzung wurde auf den Bauplatz 10 erweitert. Am Bauplatz 10 soll nach jetzigem Wissenstand eine Bürogebäude und eine Hochgarage/Park&Ride Parkhaus errichtet werden. Sollten diese Projekte nicht umgesetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt umgenutzt werden, sollte durch der Ausschluss der Wohnnutzung eine Pufferzone zum benachbarten Gewerbegebiet (Brauereigelände) geschaffen werden. Im Plan werden diese Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung in hellgelber Farbe ausgewiesen.

Ebenfalls wurde für gewerblich genutzte Erdgeschosszonen eine Geschosshöhe von mindestens 4,00 m festgelegt.

Durch diese Festlegungen sollen die Qualität der Erdgeschossflächen und eine Nutzungsvielfalt insgesamt für Geschäftsflächen, Handelsflächen, gastgewerblich genutzte Flächen, sowie Foyer- und Eingangsbereiche und andere Nutzungen (nicht Wohnnutzungen) herbeigeführt werden.

Aus diesen Gründen ist die Erhöhung der Erdgeschoss-Geschosshöhe sinnvoll und Ziel führend. Im Plan ist die Teilung in 10 Bauplätze eingetragen. Für jeden Bauplatz wurde unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen die Bebauungsdichte und der Bebauungsgrad festgelegt.

Bauplatz	max. zulässige Bebauungsdichte	max. zulässiger Bebauungsgrad	Bauplatz brutto	Abzug Gemeindestraße (G)	Abzug Verkehrsfläche (V)	Bauplatz netto	max. BGF
Bauplatz 1	4,10	0,55	4856 m ²	1256 m ²	763 m ²	2837 m ²	11631 m ²
Bauplatz 2	2,30	0,40	7703 m ²	1357 m ²	663 m ²	5683 m ²	13071 m ²
Bauplatz 3	2,70	0,55	4418 m ²	-	435 m ²	3983 m ²	10754 m ²
Bauplatz 4	2,10	0,40	3098 m ²	-	-	3098 m ²	6506 m ²
Bauplatz 5	1,80	0,30	2692 m ²	-	-	2692 m ²	4846 m ²
Bauplatz 6	3,40	0,65	3666 m ²	387 m ²	125 m ²	3153 m ²	10720 m ²
Bauplatz 7	2,50	0,45	2703 m ²	-	-	2703 m ²	6757 m ²
Bauplatz 8	2,80	0,60	3233 m ²	116 m ²	286 m ²	2831 m ²	7927 m ²
Bauplatz 9	1,70	0,40	5114 m ²	260 m ²	327 m ²	4527 m ²	7696 m ²
Bauplatz 10	2,50	0,70	5428 m ²	307 m ²	-	5121 m ²	12802 m ²
Summen			42911 m ²	3683 m ²	2599 m ²	36628 m ²	92710 m ²

Für das gesamte Bebauungsplangebiet ergibt sich daraus eine Bebauungsdichte von 2,16 bezogen auf den Brutto-Bauplatz, und eine Bebauungsdichte von 2,53 bezogen auf den Netto-Bauplatz.

Nutzung	Zusammensetzung	Stellplatzwert
Wohnen (Wohnhäuser, Wohnungen)		75 - 120 m ² BGF je Stpl.
Wohnheim (Studenten- / Arbeiterwohnungen)		0,08 - 0,30 Stpl. je Heimplatz (= Bett)
Betreutes Wohnen, Pflegeheime		0,06 - 0,20 Stpl. je Platz (= Bett)
Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetriebe	Personal, BesucherInnen	0,10 - 0,40 Stpl. je Dienstnehmer
Büro- und Verwaltungsgebäude	Personal und Besucher: BesucherInnen-Gruppe "intensiv" BesucherInnen-Gruppe "nicht intensiv"	0,15 - 0,55 Stpl. je Dienstnehmer 0,12 - 0,50 Stpl. je Dienstnehmer
Ladengeschäfte, Geschäftshäuser, EKZ	Personal und KundInnen: KundInnen-Gruppe "intensiv" KundInnen-Gruppe "nicht intensiv"	1,20 - 6,00 Stpl. je 100 m ² Verkaufsfläche 0,80 - 2,55 Stpl. je 100 m ² Verkaufsfläche
Gastgewerbe		0,05 - 0,40 Stpl. je Sitzplatz
Beherbergungsbetriebe		0,12 - 1,00 Stpl. je Mieteinheit
Versammlungsstätten, Theater, Kinos, Konzerthäuser		0,04 - 0,20 Stpl. je Sitzplatz
Kindergarten		0,04 - 0,25 Stpl. je Dienstnehmer

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §7 der VO)

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Triester Straße aus.

Die innere Erschließung erfolgt für den Kfz-Verkehr ausschließlich über den neu zu schaffenden Wagramer Weg bzw. über die Begleitstraße, die parallel zur Triester Straße verläuft.

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder in den, im Plan, gekennzeichneten Bereichen im Freien zu erfolgen. Die Abstellplätze im Freien müssen mit unversiegelter Oberfläche (Makadam, Rasensteinen o.ä.) hergestellt werden, ausgenommen davon sind Kfz-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.

Am Bauplatz 10 ist die Errichtung einer Hochgarage zulässig. Am Bauplatz 1 und 2 können im untergeordneten Ausmaß auch Parkplätze oberirdisch innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden.

Seitens der Verkehrsplanung wurde ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen.

Begriffsbestimmungen (RVS 03.07.11)

Betriebe, kundenintensiv:	Öffentliche Verwaltung, Post, Bank, Reisebüro, Arztpraxis, physikalische Therapie, Kopierzentrale, Putzerei, Frisiersalon, usw.
Betriebe, nicht kundenintensiv:	Verwaltung von Industriebetrieben, Rechtsanwaltspraxis, Architektur- und Ingenieurbüro usw.
Geschäfte, kundenintensiv:	Lebensmittelgeschäft, Kiosk, Apotheke, Warenhaus, Elektromärkte usw.
Geschäfte, nicht kundenintensiv:	Haushaltsgeräte, Papeterie, Kunst- und Schmuckverkauf, Buchhandlung usw.

Zusätzlich zu diesem ambitionierten Stellplatzschlüssel wurde seitens der Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrag erstellt.

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.

Je 35 m² Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl. Nr. 58/2011 ist 1 Fahrradabstellplatz zu errichten.

Die Vertragspartner verpflichten weiters auch zum Abschluss eines Verkehrslichtsignalanlage (VLSA) – Vertrages mit dem Land Steiermark und der Stadt Graz. Der Inhalt dieses Folgevertrages wird die Regelungen von Bau, Betrieb und Erhaltung dieser VLSA im Kreuzungsbereich Triester Straße –Wagramer Weg (NEU) sein.

Innere Erschließung für die FußgängerInnen und FahrradfahrerInnen wurde durch privatrechtliche Verträge/Servitutsregelungen gesichert. Ebenso wird der mögliche zweigleisige Straßenbahnausbau entlang der Triester Straße berücksichtigt.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Ca. 507 m² entlang der bestehenden Straßenbahntrasse der Linie 5.
- Ca. 2907 m² nach der Errichtung des Wagramer Weg NEU

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Durchgängigkeit des Wagramer Weges (Triester Straße – Hergottwiesgasse)
- Sinnvolle Erschließung und Durchwegung des Baugebietes
- Zweigleisiger Straßenbahnausbau

Der Vertrag wurde von den Vertragspartnern (Grundstückseigentümern und Stadt Graz) vor der Beschlussfassung unterschrieben.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen. Es wurde genau festgelegt, welche Informationen im Außenanlagenplan eingetragen werden müssen.

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

Zusätzlich ist im Bauverfahren die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht vorzuschreiben.

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. Mindestens pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Hochstamm, Mindeststammumfang 18|20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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 Dächer über dem 1., 2. und 3. Geschoss sind intensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss je nach Bepflanzung zwischen 30 und 120 cm betragen. Je 100 m² Dachfläche sind ein kleinkroniger Baum (Baum 3. Ordnung) und ein mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.

Flachdächer müssen extensiv begrünt werden, dabei ist eine Substrathöhe von mindesten 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses, Solaranlagen u.dgl.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 17.18.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Wagrainer Weg“ 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 Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-06-01T14:44:28+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.