

GZ: A14-063672/2014/0014

Bearbeiterin: DDIⁱⁿ Martina Weinzettl

17.19.0 Bebauungsplan

„Gmeinstraße-Löckwiesenweg“
XVII. Bez., KG 63118 Rudersdorf

Graz, 19.11.2015

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Fa. Kohlbacher GmbH hat als Eigentümer der Liegenschaften Nr. 94/1, 94/2, 100 und 102 (inkl. Abtretungsfläche von Radweg), alle KG 63118 Rudersdorf, um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Kreuzungsbereiches Puntigamer Straße mit Triester Straße und weist gesamt eine Größe von 27.929 m² auf.

Gemäß Verordnung zur 20. Änderung des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 der Stadt Graz (A-14-K-757/2002-1196-1) wurde die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ (Bebauungsdichtewert 0,2-0,8) ausgewiesen.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes liegt das Planungsareal im überlagerten Bereich der beiden Funktionen „Gewerbe/ Industrie“ und „Wohnen mittlerer Dichte“.

Vor der Erstellung dieses Bebauungsplan-Entwurfes wurde ein Wettbewerb nach dem „Grazer Modell“ durchgeführt (Feb. 2014).

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

- Wettbewerb - Siegerprojekt des Büro Nussmüller Architekten ZT GmbH
- Verkehrsgutachten, verkehrplus GmbH, vom November 2013
- Schalltechnisches Gutachten, Vatter & Partner ZT-GmbH vom November 2013
- Untersuchungsbericht „Verdachtsflächen Puntigamerstraße I“, Dipl.-Ing. Dr. Schippinger & Partner Ziviltechniker Ges.m.b.H., vom 8. April 2014
- Luftbildauswertung der Stadtvermessung
- Stellungnahme (vom 29.10.2013) und Gespräche mit der Abteilung für Verkehrsplanung
- Gespräche mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer

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 08.07.2015 über die beabsichtigte Auflage des 17.19.0 Bebauungsplan „Gmeinstraße-Löckwiesenweg“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 22.07.2015.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 23.07.2015 bis zum 15.10.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 24.09.2015 durchgeführt.

Während der Auflage vom 23.07.2015 bis zum 15.10.2015 langten 10 Einwendungen und 1 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung zum 17.19.0 Bebauungsplan hat es folgende (inhaltliche) Änderungen bzw. Ergänzungen gegeben:

VERORDNUNG:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt, die durchgestrichen Worte bzw. Absätze entfallen in der Beschlussfassung:

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Nebengebäude, Flugdächer, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und dergleichen. Nebengebäude sind nur in den im Plan ausgewiesenen Bereichen (ungefähre Lage) zulässig. Davon ausgenommen sind Nebengebäude als Müllsammelstellen.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE – FAHRRADABSTELLPLÄTZE – GEHWEGE

- (2) Je 70 - 80 m² oberirdische Bruttogeschoßfläche gemäß Bebauungsdichte-verordnung 1993, LGBL. Nr. 58/2011 ist ein Pkw-Abstellplatz herzustellen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. ~~Der Stellplatzschlüssel gibt die Mindest- und die Höchstanzahl an.~~

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

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (9) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) dürfen max. 50 cm betragen. ~~Davon ausgenommen ist jeweils der nordwestliche Bereich der Gst.: 100 und 94/2, KG 63118 Rudersdorf. Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände.~~ Geringfügige Abweichungen sind im Bereich des Gebäudes A (Nordwestlicher Bereich lt. Eintragung im Plan) zulässig.

Geländeänderungen haben sich auf den Höhengichtlinienplan gemäß Geländeaufnahme GZ.: 3755 des Vermessungsbüros Sommer ZT-GmbH vom 16.10.2013 zu beziehen.

§ 8 SONSTIGES

- (2) Je 100 m² WohnNettonutzfläche ist ein barrierefrei zugänglicher Kinderwagenabstellplatz zu errichten.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

PLAN:

- Anstelle des Höhengichtlinienplanes aus der Luftbildauswertung (Stadt Graz) wurde die detailliertere Geländeaufnahme, GZ.: 3755, des Vermessungsbüros Sommer ZT-GmbH (vom 16.10.2013) eingespielt.
- Das Wort „Servitut“ wurde bei m Geh- u. Radweg in der Legende entfernt.
- Der Abstand beim 5-geschossigen Baukörper im Nordosten vom Löckwiesenweg beträgt nunmehr 3,00 anstatt 2,90 m bzw. 3,40 anstelle 3,30.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Gebiet umfasst die Gst. Nr. 94/1, 94/2, 100 und 102, KG Rudersdorf und weist eine Gesamtfläche von 28.559 m² brutto lt. Grundbuchauszug vom 11.06.2015 auf. Die Fläche des Bebauungsplangebietes wird um die im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ausgewiesene Verkehrsfläche im Osten (entlang Löckwiesenweg) gemindert und ergibt 27.929 m².

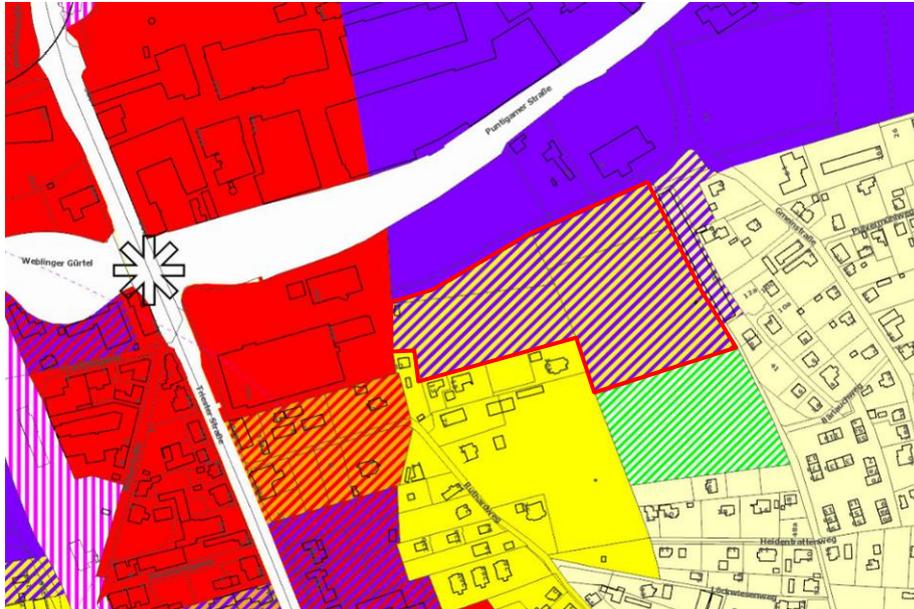


Luftbild (2011): Auszug aus den Geodaten (Graz). Der rote Pfeil und die rote Umrandung markieren das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gewerbe und Mischgebiet: „Industrie, Gewerbe / Wohnen mittlerer Dichte“



Auszug aus dem
Entwicklungsplan des
4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes

Die rote Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

4.2 Stadtentwicklungskonzept (in Auflage):

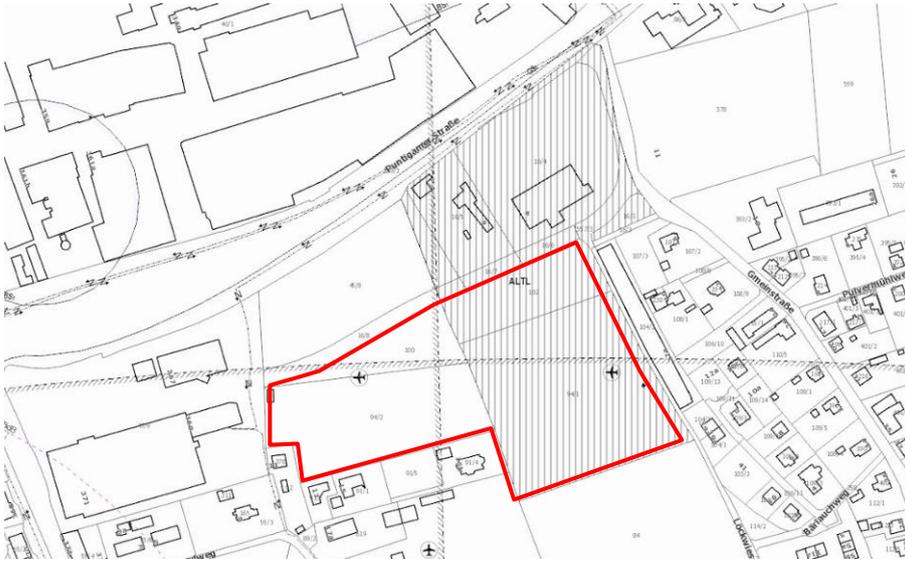
„Wohngebiet mittlerer Dichte“

§ 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.
- (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.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

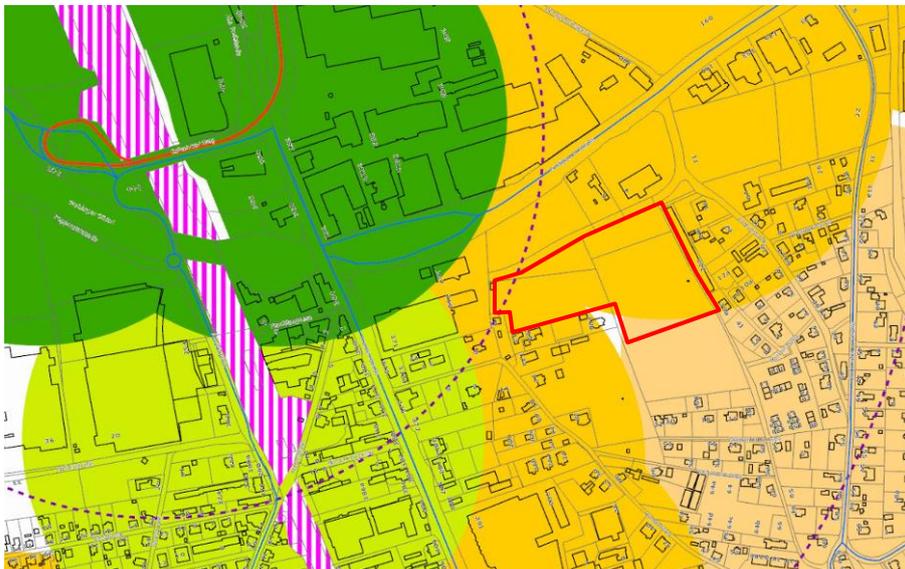
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Grundwasserschongebiet Nr. 1
Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
Altlastenverdachtsfläche lt. FA 17c auf den Grundstücken Nr. 100 und Nr. 94/1



Auszug aus dem Deckplan 2 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 4:
„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Puntigamer Straße durch die Buslinie Nr. 64 (Städtische Bedienqualität der Kategorie 4) ist als ausreichend anzusehen.



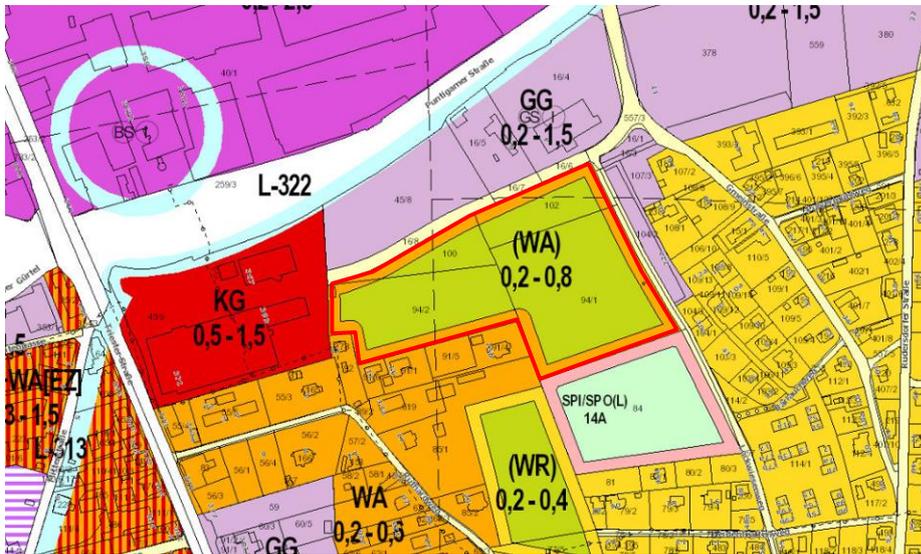
Auszug aus dem Deckplan 3 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehrslärm (Deckplan 4):
Gmeinstraße: 55 bis 60 dB (LAeq, Nacht)

3.0 Flächenwidmungsplan:

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



Auszug aus dem 3.0.Flächenwidmungsplan 2002.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Für die Festlegung als Aufschließungsgebiet sind folgende Gründe maßgebend:

- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Berücksichtigung der Altlastenverdachtsfläche
- Berücksichtigung allfälliger Lärmimmissionen ausgehend von der Puntigamerstraße bzw. den benachbarten Gewerbebetrieben
- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr

Der Bauplatz liegt gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan 2002 (Entwurf-Auflage) in einem „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.

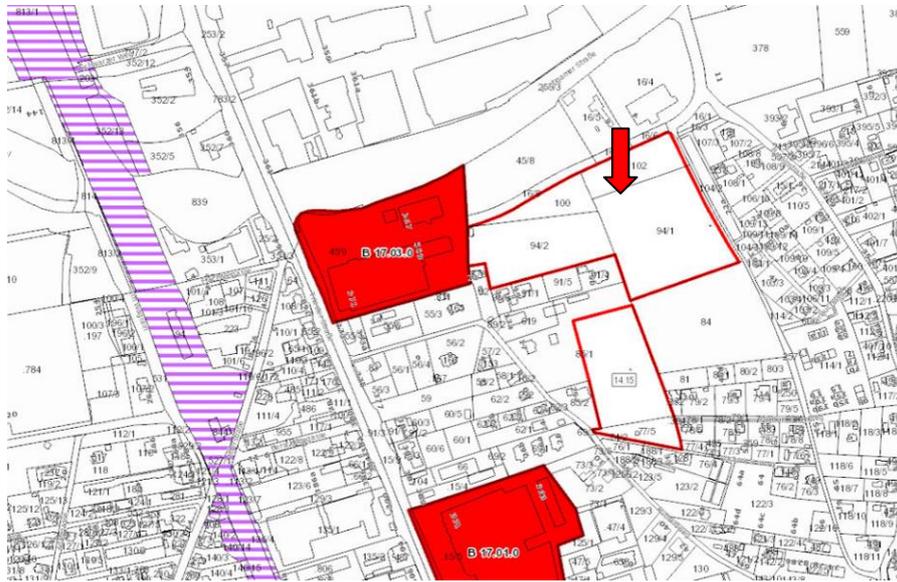


Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-Auflage.

Die schwarz punktierte Linie markiert das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 3.0 Flächenwidmungsplan:

- Baulandzonierung (Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):
Bebauungsplanpflicht.



Auszug aus dem 3.0
Flächenwidmungsplan
2002, Deckplan 1 -
Baulandzonierung

Der rote Pfeil und die
rote Umrandung
markieren das
Planungsgebiet.

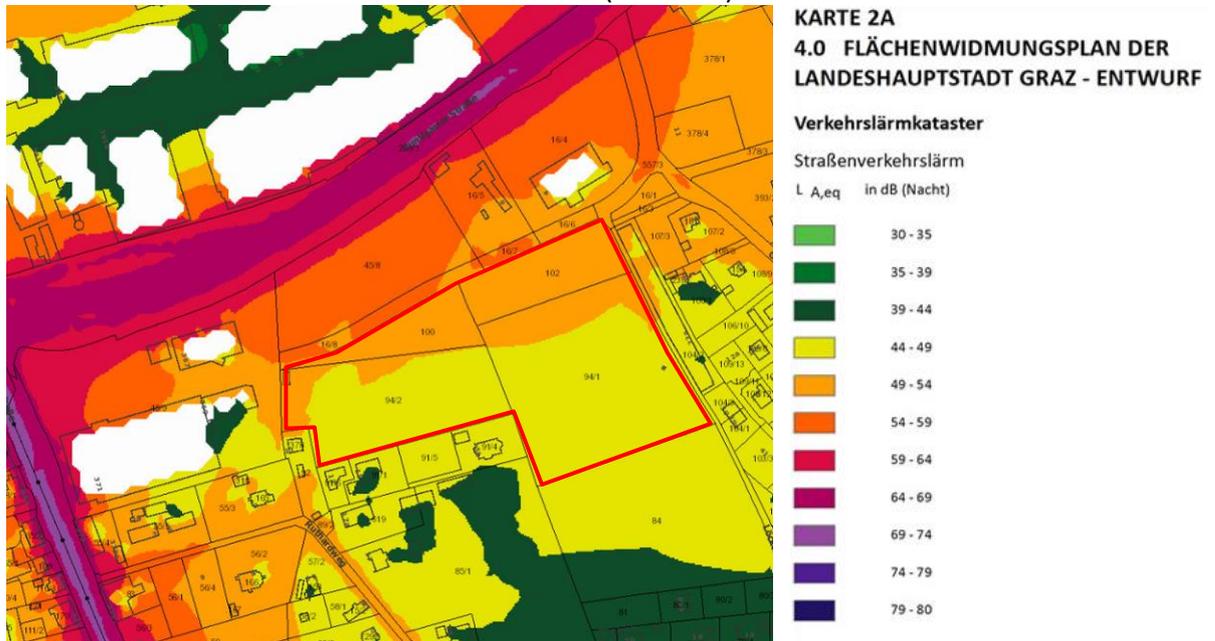
- Baulandzonierung (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):
Bebauungsplanpflicht (Aufschließungsgebiet mit der Nr.XVII.01).

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 1 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - Auflage):

3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
 6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 11. Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Ablagerungen Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung.
- Beschränkungszonen 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 und Gefahrenzonenplan (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):
Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefährdungszonen.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Zentral entsorgt
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-Auflage, Verkehrslärmkataster, Karte 2A
Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bahn/Fluglärm (Karte 2B): Kein Hinweis
- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Altlastenverdachtsfläche lt. FA 17c
Grundwasserschongebiet Nr.1

Sonstige Verordnungen / Planungen:

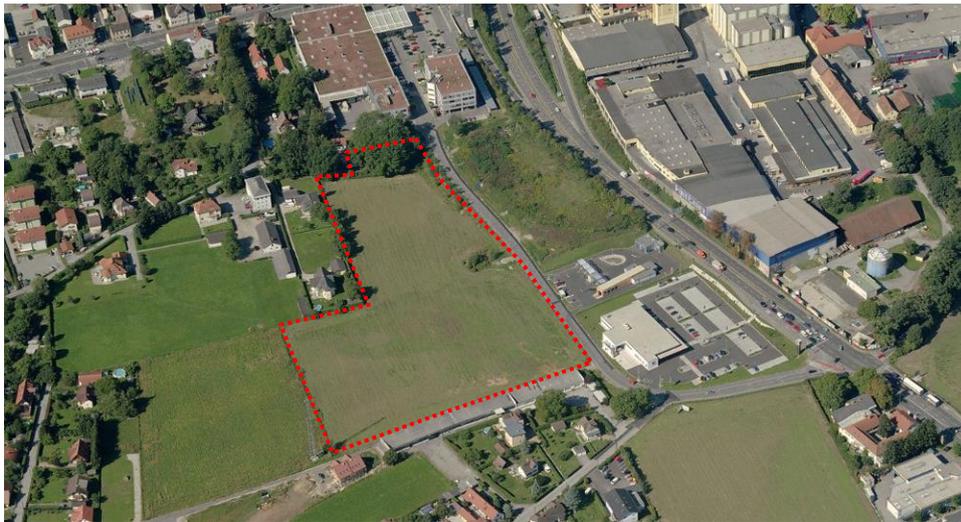
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :
Der Bauplatz liegt innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes für Erdgas und im kurzfristigen Erweiterungsgebiet (braune Fläche).
- Grazer Baumschutzverordnung:
Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.
- Stadtklimaanalyse
Klimatop-Karte: „Stadtrandgürtel, zumeist nur geringe Überwärmung, allerdings eingelagerte Industrie- und Gewerbeflächen; Zone mit sehr geringer Durchlüftung und hoher Nebelhäufigkeit“

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalysen:

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“

- **Situierung und Umgebung**



Luftbild/Schrägaufnahme:
Microsoft Company © /
Vexcel Imaging GmbH,
Graz/Austria

Blick in Richtung Westen.

Die rote Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

Großräumige Lage:

Das Areal befindet sich südlich der Brauerei Puntigam, südöstlich des Kreuzungsbereiches der stark frequentierten Straßen Puntigamer Straße und Triester Straße.

Der Nahverkehrsknotenpunkt Puntigam liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m nordwestlich der Liegenschaft. Die markante, teilweise mit bemerkenswerten Baum- und Buschbewuchs bestückte Geländekante (Murschotterterrasse) zieht sich in etwa Nord-Südrichtung durch den gesamten Gebietsbereich und tangiert dabei auch das gegenständliche Gebiet.



Foto 1: Blick in Richtung Südosten, Löckwiesenweg (Rad- u. Fußweg) mit Gewerbebetrieb



Foto 2: Blick in Richtung Westen entlang Gmeinstraße, Kerngebiet



Foto 3: Blick in Richtung Südosten, Löckwiesenweg (Rad- u. Fußweg) mit Einfamilienhausgebiet



Foto 4: Blick in Richtung Norden; Waschanlage mit benachbartem Hofer-Markt



Foto 5: Blick in Richtung Nordwesten, Planungsgebiet mit dahinter liegender Anlage der Brau Union Österreich AG.

Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet, ein annähernd ebener Bauplatz, liegt südlich der Gmeinstraße und wird durch eine heterogene Bebauung geprägt.

Im Norden des Grundstücks, durch die Gmeinstraße getrennt, liegt eine unbebaute Fläche. Daran angrenzend befinden sich eine Autowaschanlage und ein eingeschossiger Hofer-Filiale mit vorgelagerten Parkplatzflächen.

Im Südwesten ist das Gebiet durch eine 1- bis 2- geschossige Einfamilienhausbebauung geprägt. Der südöstlich angrenzend ist im 4.0 STEK als Eignungszone für Freizeit, Sport und Ökologie ausgewiesen.

Im Osten befindet sich eine, entlang des Löckwiesenwegs verlaufende, eingeschossige und gewerblich genutzte Anlage. Dahinter erstrecken sich in weiterer Folge ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser.

Westlich des Planungsgebiets befinden sich wenige Einfamilienhäuser, die im Bereich des aufsteigenden Geländes situiert sind. Weiter westlich liegt der großflächig angelegte Merkur-Lebensmittelmarkt mit vorgelagerten Parkplatzflächen.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Westen des Grundstücks mit der Nr. 100 befindet sich ein eingeschossiges Technikgebäude mit einer Größe von ca. 40,0 m². Das Planungsgebiet selbst ist nur geringfügig bestockt. Am westlichen Rand des Planungsgebietes befinden sich einige Nadel- und Laubbäume. Die Grundstücke weisen ein geringfügiges Gefälle in West-Ost Richtung auf. Im nordwestlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ist topographisch markanter Höhengsprung vorhanden. Hier steigt das Gelände bis zu 7,0 m hin in Richtung Norden bzw. Westen an.

- Umwelteinflüsse

Altlastenverdachtsfläche

Die Grundstücke Nr. 102 und 94/1 sind teilweise laut Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes mit Altablagerungen belastet. Es wurde bereits eine Untersuchung der bestehenden Altlasten mit dem Ergebnis, dass keine Gefährdung besteht, durchgeführt. Die Altlasten werden im Zuge der Projektumsetzung geräumt, siehe Punkt 4. „Aufhebung als Aufschließungsgebiet“

Aktiver Tiefbrunnen

Auf dem Grundstück Nr. 100, KG 63118 Rudersdorf, befindet sich ein aktiver Tiefbrunnen der Brau Union Österreich AG.

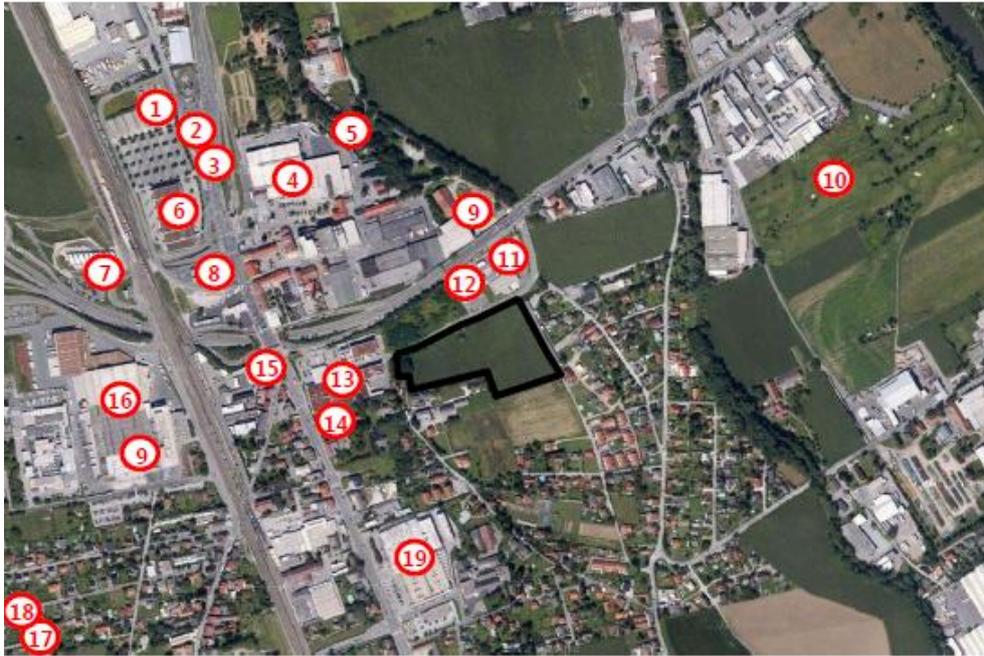
Der Brunnen liegt innerhalb des Grundwasserschongebietes „G1 Graz – Feldkirchen“.

Für das geplante Bauvorhaben ist (gem. Gutachten von Mach & Partner ZT-GmbH, UZ: GA394 M&P / BA vom 20.08.2012) ein engerer, eingezäunter Schutzbereich um die Fassungsanlage (10 x 10 m) von einer Bebauung frei zu halten. Die Zugänglichkeit für allfällige Wartungs- und Reparaturarbeiten muss gewährleistet sein. Darüber hinaus ist auf die bestehende Leitungsführung zur Brauerei Puntigam zu achten. Ein Umlegen der Leitungen, sofern diese ohne Nachteile für die Brauunion AG erfolgen, ist aus hydraulischer Sicht möglich.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist mit öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen und zum öffentlichen Verkehr durch die Nahelage zum Stadtteilzentrum Puntigam gut erschlossen. In der Triester Straße befinden sich im Kreuzungsbereich Triester Straße – Puntigamer Straße ein Lebensmittel-Vollsortimenter und eine Drogerie. Die Liegenschaften dieser Einrichtungen grenzen an den Bauplatz im Westen. Mehrere Gastronomiebetriebe sind überdies in der unmittelbaren Umgebung angesiedelt.

Die nächstliegenden Schulen, die Volksschule Puntigam und Hauptschule Puntigam (neue Mittelschule), liegen in der Gradnerstraße 24 mit einer Distanz zum Bebauungsplangebiet von ca. 900 m. Der Kindergarten, sowie der Allgemeine Hort Puntigam, befinden sich in der Nippelgasse 14, in direkter Nahelage zum Schulstandort (siehe nachfolgende Grafik).



Luftbild mit
Infrastrukturellen
Einrichtungen.

Die schwarze Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| 1. BUR – Bar und Restaurant | 11. Hofer Markt |
| 2. Tankstelle | 12. Autowaschanlage |
| 3. Apotheke | 13. Merkur Markt / Drogerie Markt |
| 4. Brauerei Puntigam | 14. Apotheke / Arzt |
| 5. Private Höhere Lehranstalt | 15. Postfiliale |

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Gmeinstraße.

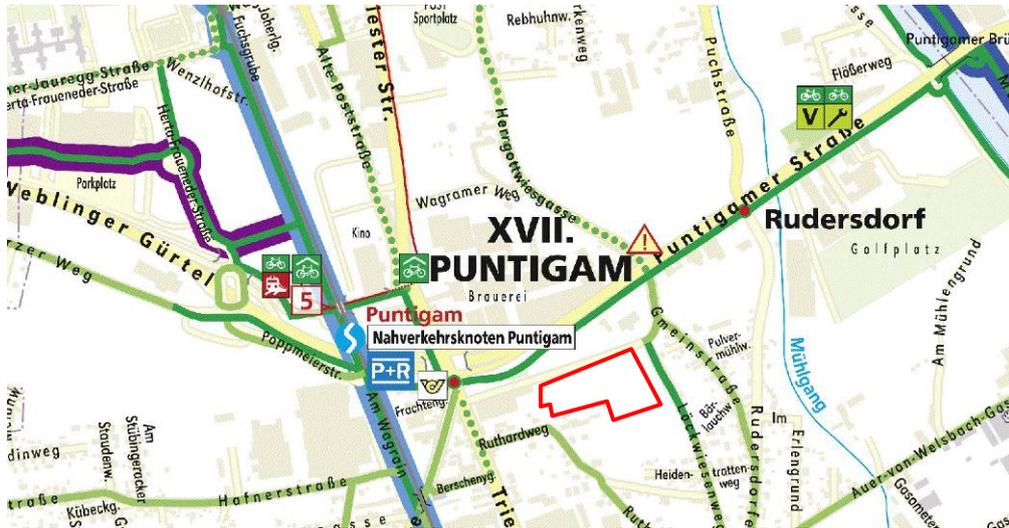
Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Buslinie 64, Haltestelle in der Puntigamer Straße (Kreuzungsbereich Gmeinstraße / Puntigamer Straße) liegt in einer Entfernung von 170 m, ca. 15 Minuten Takt
- Die Haltestelle „Zentrum Puntigam“ liegt etwa 250 m nordwestlich des Grundstücks direkt an der Triester Straße. Über die Buslinie ist die Liegenschaft an den Verkehrsknotenpunkt Puntigam angebunden.
- Straßenbahnlinie 5, im Nahverkehrsknoten Puntigam, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr, ca. 400 m Entfernung.
- S - Bahnlinien 5 (Hauptbahnhof – Spielfeld/Straß) und 6 (Graz – Werndorf – Deutschlandsberg – Wies-Eibiswald) im Verkehrsknotenpunkt Puntigam; Bahnhof Puntigam in ca. 500 m Entfernung.

Insgesamt umfasst der Nahverkehrsknoten Puntigam zwei Doppelhaltestellen für die Straßenbahn (Linie 5 Andritz – Jakominiplatz – Puntigam), sechs Busstationen, die Bahnhaltstelle für die S-Bahn, Fahrradabstellanlagen, sowie Park- und Taxistandplätze.

Radwege:

Die Liegenschaften sind sehr gut an das bestehende Fahrradwegenetz angebunden. Radwege befinden sich rund um das Areal in der Gmeinstraße, dem Löckwiesenweg sowie Ruthardweg. Eine Radroute verläuft entlang der Herrgottwiesgasse, ein weiterer Fahrradweg führt entlang der Puntigamer Straße im Norden der Liegenschaft. Über diesen Radweg ist einerseits der Murradweg (R2) und andererseits der Radweg R9 (Hauptbahnhof - Feldkirchen / Thalerhof) erreichbar.



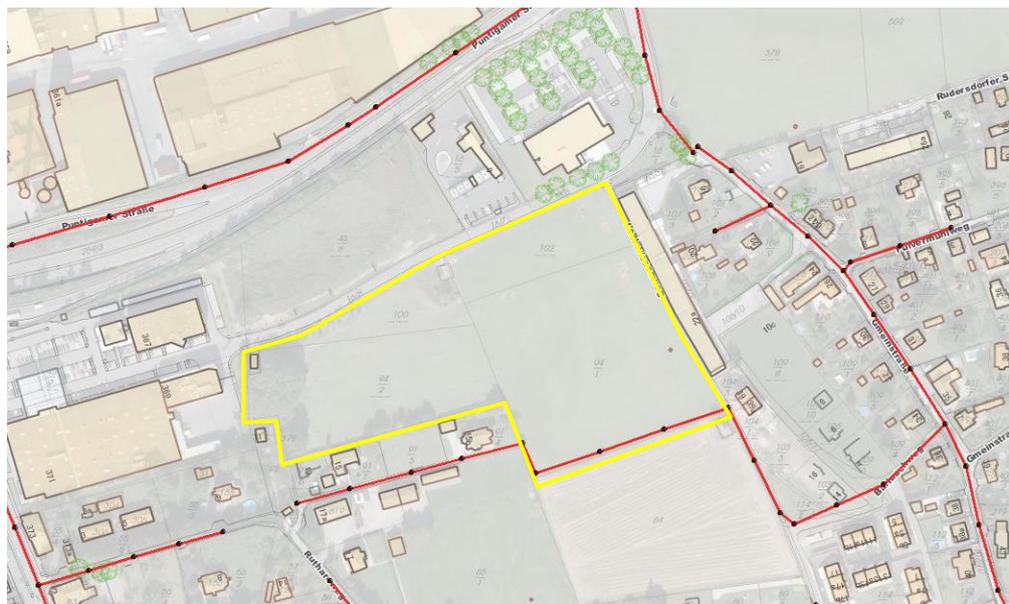
Übersichtskarte mit Radwegrouten der Umgebung.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Fußläufig ist das Planungsgebiet im Norden durch einen Gehweg und im Osten durch einen Geh- und Radweg sehr gut angebunden.

Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.



Übersichtskarte mit dem öffentlichen Kanalnetz.

Die gelbe Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich im südlichen Bereich der Grundstücke 94/1 bzw. 94/2.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.
Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gemäß Verordnung zur 3.20 Änderung des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 wurde das ehemalige Gewerbegebiet (Bebauungsdichtewert 0,2-1,5) mit einer Fläche von ca. 2,8 ha in ein „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ (Bebauungsdichtewert 0,2-0,8) überführt.

Anlässlich der Festlegung als Aufschließungsgebiet waren folgende Gründe maßgebend:

1. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
2. Berücksichtigung der Altlastenverdachtsfläche
3. Berücksichtigung allfälliger Lärmimmissionen ausgehend von der Puntigamerstraße bzw. den benachbarten Gewerbebetrieben
4. Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr

- **Zu: Innere Erschließung:**

Die Zu- und Abfahrt zu den Tiefgaragen erfolgt ausschließlich über die Gmeinstraße, ausgehend von der Puntigamer Straße. Siedlungsintern ist die Errichtung eines privaten Fußwegenetzes vorgesehen.

- **Zu: Berücksichtigung der Altlastenverdachtsfläche**

Teilflächen des Areals sind im Altlastenkataster des Umweltbundesamtes als Altlastenverdachtsfläche geführt.

Aus dem seitens des Grundstückseigentümers veranlasstem Untersuchungsbericht „Verdachtsflächen Puntigamerstraße I“ vom 8.4.2014, projektiert durch die Dipl.-Ing. Dr. Schippinger & Partner Ziviltechniker Ges.m.b.H., geht hervor, dass eine Bereinigung der Verdachtsflächen möglich ist und keine Gefahr im Verzug besteht (Brauereiabfälle, Baurestmassen) und eine Baulandeignung gegeben ist.

- **Zu: Erfordernis von Lärmimmissionen ausgehend von der Puntigamer Straße bzw. den benachbarten Gewerbebetrieben:**

Spezifische Lärmimmissionen entstehen vor allem im Bereich der Puntigamer Straße, der Triester Straße, sowie durch Betrieb der Autowaschanlage mit dem zugehörigen Parkplatz nördlich des Bauplatzes.

Aufgrund der projektierten Schallschutzmaßnahmen, in Form einer abschirmenden Bebauung (Schallschutzriegel) südlich der Autowaschanlage verlaufend und parallel zur Puntigamer Straße bzw. Gmeinstraße, können die schalltechnischen Planungsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Schlaf- und Wohnräume (Aufenthaltsbereiche), sowie bei den Freibereichen im Innenhof eingehalten werden.

Überdies soll durch eine optimierte Grundrissgestaltung, beispielsweise Anordnung von Nebenräumen, Stiegenhäusern, Laubengängen o.ä. an den dem Lärm zugewandten Seiten, der vorherrschenden Lärmbelästigung ausreichend entgegengewirkt werden.

- **Zu: Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010**
Diese wird hiermit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.
- **Zu: Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr**
Im Osten des Planungsgebiets ist eine Verbreiterung des bestehenden, öffentlich nutzbaren Geh- u. Radweges (Löckwiesenweg) geplant.

Der Geh- und Radweg soll künftig auf 4,0 m (inkl. 0,5 m Bankett) verbreitert werden. Oberflächenwässer sollen über die benachbarten Grünflächen abgeführt werden können. Entsprechend der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 (Löckwiesenweg, Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,0 m) wird die Option der Abtretung von zusätzlichen 3,0 m zur möglichen Verbreiterung vertraglich gesichert. Eine Zufahrt für KFZ vom Rad- und Fußweg ist nicht möglich, eine Erschließung für den nicht motorisierten Verkehr jedoch schon. Entlang dieses Weges ist ein Grünstreifen mit einer Baumreihe vorgesehen.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 17.19.0 Bebauungsplanes wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2,3,4 und 5 der VO)

Das vom Büro Nussmüller ZT GmbH vorgelegte Gestaltungskonzept wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Die offene Bebauung entspricht der überwiegenden Bestandsbebauung und dem Gebietscharakter. Die Baugrenzlinien für Hauptgebäude sichern ausreichende Zwischenräume und Freiflächen im Sinne der Wettbewerbsgrundlage. Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 i.d.g.F.



Modell von „Architekturbüro Nussmüller ZT GmbH“
Wettbewerb „Gmeinstraße, Graz“

Die, gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit 0,8 festgelegte maximale Bebauungsdichte wird bezogen auf die möglichen maximalen Bruttogeschosßflächen eingehalten.

Eine Dichteüberschreitung ergibt sich ausschließlich durch die Übernahme der, im Plan eingetragenen Verkehrsflächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz vom Bruttobauplatz der Grundstücke Nr. 94/1, 94/2, 100 und 102 sowie die Festlegung von Teilbereichen der inneren Erschließung für Kfz als Verkehrsflächen (im Plan mit „(V)“ ausgewiesen).

In Summe werden die gesamten Verkehrsflächen, welche vom „Bruttobauplatz“ abgezogen werden, rechnerisch in etwa kompensiert. Es wird in etwa die Bebauungsdichte von 0,8 (lt. Ausweisung im Flächenwidmungsplan) bezogen auf den „Bruttobauplatz“ eingehalten.

Die Bebauung im heterogene Umfeld wurde insofern gelöst, als negative Einflüsse (Bsp. Lärm) eingedämmt und zugleich Platz für Freiräume innerhalb der Anlage und Bezug zum öffentlichen Raum geschaffen wurden. Der städtebauliche Ansatz beinhaltet auch den schonenden Umgang mit der Topographie, der Grünraumbeziehungen der Maßstäblichkeit der Baukörper in Bezug zur Umgebung. Der Bautypus des Blocks schafft ruhige Höfe und bewährt sich grundsätzlich in einem von Immissionen beeinträchtigten Umfeld.

Die Planungsidee ist eine Bebauung des Areals mit zwei unterschiedlichen Baukörperformen, L-Typ und Zeile, welche in unterschiedlicher Lage, jedoch überwiegend hofbildend zueinander positioniert sind. In Summe ergibt sich dadurch eine Gliederung der Baustruktur in sieben Höfe. Die Ausrichtung der Baukörper erfolgt auf Basis des hofbildenden Konzeptes sowohl in Ost-West als auch in Nord-Süd Richtung. Lediglich entlang der Gmeinstraße ist der straßenbegleitende Baukörper als Schallpuffer für die angrenzenden Höfe positioniert.

Ausgehend von der Gmeinstraße im Norden soll dabei eine Abtreppung der Baukörper in Richtung Süden von 5 auf 2 Geschossen stattfinden. Überdies sind alle Baukörper aufgrund des leicht ansteigenden Geländes in Richtung Westen durch eine Höhenstaffelung an die topografischen Verhältnisse angepasst. Die Tiefgarage und die Kellerabteile sind auf gleichem Niveau in einem Untergeschoß geplant.

Mit dem Abrücken der Bebauung von der Gmeinstraße entsteht eine Freifläche, auf welcher die Besucherparkplätze vorgesehen sind. Ebenso findet in diesem Bereich auch die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage entsprechend der Bauabschnitte statt. Um die Durchlässigkeit des Areals zu sichern bestehen an verschiedenen Stellen Anbindungsmöglichkeiten an die Umgebung.

In der Bebauungsweise bzw. Baukörperstellung sollen die Richtlinien der Klimatopkarte und deren planerischen Hinweise berücksichtigt werden.

Loggien, Laubengänge und Stiegenhäuser sind entweder verglast oder offen und bilden in Kombination mit den Wohnräumen eine Außenhülle mit entsprechender Gliederung.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 6 der VO)

Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die Hauptzufahrt (Ein- und Ausfahrt) zur Tiefgarage erfolgt über die Gmeinstraße, gegenüber der derzeit bestehenden Ausfahrt der nördlich situierten Gewerbefläche (Waschstraße).

Die Zu- und Abfahrt zu den offenen Besucherstellplätzen erfolgt ebenfalls über die Gmeinstraße, auf Höhe der Zufahrt zur nördlich liegenden Waschstraße. 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.

Pkw-Stellplätze

Je 70 bis 80 m² Bruttogeschoßfläche ist ein KFZ–Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Die erforderlichen KFZ–Stellplätze sind großteils in Tiefgaragen unterzubringen.

Freie PKW-Abstellplätze können nur in den im Planwerk mit („P“) dargestellten Flächen vorgesehen werden. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt wird durch die Eintragung im Plan in ungefährender Lage vorgegeben.

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.

Fuß- und Fahrradverkehr

Je 40 m² Wohnnutzfläche ist gemäß verkehrsplanerischer Angabe 1 Fahrradabstellplatz erforderlich. Für Besucher ist zusätzlich 1 Fahrradabstellplatz je 250 m² Wohnnutzfläche vorzusehen. Die Abstellanlagen für den Fahrradverkehr sind überdacht, witterungsgeschützt und von den Wohnungen aus gut erreichbar auszuführen. Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden.

Die Anlage selbst ist verkehrsfrei. Das Fußwegenetz beinhaltet zwei zentrale Erschließungsachsen in Ost- Westrichtung und in Nord-Südrichtung. Die Nord-Südachse, welche durch eine Parkallee führt, mündet in der Fläche, die gemäß Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf Auflage) als öffentlicher Park ausgeführt werden soll.

Der am südlichen Rand der Gmeinstraße liegende Gehsteig weist derzeit eine Breite von 1,5 bis 1,7 m auf. Eine Verbreiterung auf 2,0 m innerhalb der laut Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesenen Fläche ist aus verkehrsplanerischer Sicht nicht erforderlich.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan unter Einhaltung der Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz vorzulegen. Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Nach den Vorgaben der existierenden Vorplanungen stellt der Straßenraum neben der Verkehrsabwicklung auch ein grünes Leitsystem dar. Entlang der nördlichen und östlichen Verkehrsflächen sind einheitliche, mittel- u. großkronige Baumreihen (z.B. Prunus sargentii, Rancho', Pyrus calleryana, Chanticleer' etc.) zu pflanzen. Die detaillierte Festlegungen zu Baumpflanzungen sind im Außenanlagenplan vorzulegen.

Kompakte Grünflächen als Spiel- und Bewegungsraum für ältere Kinder, Jugendliche, Erwachsene und SeniorInnen sind in den einzelnen Hofanlagen vorgesehen.

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 Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken, freie PKW- Stellplätze entsprechend versickerungssoffen zu gestalten.

Flachdächer sind begrünt auszuführen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindesten 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bzw. Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses (Solaranlagen) und dergleichen.

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. Die Einhaltung der Bestimmungen hinsichtlich Bauführungen im Grundwasserschongebiet wird in den nachfolgenden Individualverfahren berücksichtigt. Diesbezüglich ist aufgrund der Projektgröße anzunehmen, dass ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden wird.

Geländeänderungen:

Grundlage für die Baukörpersituierung und Baumassenverteilung war die Überarbeitung des prämierten Projektes der Wettbewerbssieger. Danach wurde die Anpassung an das natürliche, von Richtung West nach Ost abfallende Gelände, positiv hervorgehoben. Im Bereich des nordwestlich liegenden Baukörpers „A“, dort wo das natürliche Gelände in Richtung Westen ansteigt, sind aus funktionellen Gründen geringfügige Überschreitungen der Geländeänderungen erforderlich. Groß dimensionierte Stützbauwerke sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Bei Geländesicherungen sind jedenfalls Bepflanzungs- u. Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Bestimmungen in den nachfolgenden Bauverfahren vorzunehmen.

Nachdem die Tiefgaragenzu- u. abfahrten aus lärmschutztechnischen Gründen einzuhausen sind, ist das Einbinden des westlichen Tiefgaragenbauwerks in das Gelände, mit gleichzeitiger Stützfunktion im Gegensatz zu einer Freistellung, aus landschaftsgestalterischen Überlegungen vorzuziehen.

ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 17.19.0 Bebauungsplan „Gmeinstraße-Löckwiesenweg“ 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:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)