

A 14_069287_2016

Bearbeiter: DI Wipfler

**04.26.0 Bebauungsplan
„Lastenstraße/Peter-Tunner-Gasse Süd“**

IV. Bez., KG Lend

Graz, am 17.05.2018

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der LS11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Doningasse 12, 1220 Wien, - unter Beibringung eines ausführlichen Bebauungsentwurfes der Architektin DI Gojic (GS architects Ziviltechniker-Gesellschaft mbH; 8010 Graz) - als Eigentümerin der ehemaligen Leder & Schuh Liegenschaften östlich der Lastenstraße (Grundstücke Nr. 1311/1 u.a. der KG Lend) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Bauflächen für eine Wohnbebauung genutzt werden sollen und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des für die Bebauung vorgesehenen Areals der Fa. LS11 („Bauplatz A“) beträgt 8.681 m² netto.

(Anmerkung: Im Zuge der Bearbeitung des 4.0 Flächenwidmungsplan wurde im Vorfeld ein Vertrag zwischen der Fa. Leder & Schuh und der Stadt Graz abgeschlossen, dem zufolge entlang der Peter-Tunner-Gasse ein Grundstückstreifen von 559 m² als Verkehrsfläche und eine Fläche von 1.963 m² im Nordosten als „Freiland - öffentliche Parkfläche“ unentgeltlich abgetreten werden).

Gemäß dem Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt diese Fläche in einem Aufschließungsgebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für das gesamte Straßendreieck, die Lastenstraße im Südwesten, die Peter-Tunner-Gasse im Norden und der Bahnhofgürtel im Osten, welches ohne die Parkanlage eine Gesamtgröße von ca. 15.250 m² aufweist, der Bebauungsplan erstellt.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. als „Stadtzentrum“ (südlicher Teil) bzw. als „Überlagerung Freizeit, Sport, Ökologie / Stadtzentrum“ (nördlicher Teil) festgelegt.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet IV.03 – Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 (nördlicher Teil) und als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 (südlicher Teil) ausgewiesen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Lage im Stadtzentrum“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 28.12.2017 bis zum 08.03.2018 (10 Wochen) öffentlich aufgelegt. Es fand auch am 31.01.2018 eine öffentliche Bürgerinformation zum Bebauungsplan im Gebäude der Mosaik GmbH (Hirtenkloster) statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

3. Einwendungen und Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Während der Anhörungsfrist langten 5 Einwendungen und 1 Stellungnahme (Energie Graz GmbH) im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen, dem Ersuchen des Antragstellers - das Projekt wurde in der Zwischenzeit weitergeplant – und einer rechtlichen Prüfung wurde der Bebauungsplan-Entwurf u.a. in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind fett dargestellt; Erläuterungen dazu sind kursiv geschrieben):

- Verordnung § 3 Abs 2 Zeile 4, § 8 Abs 4 Zeile 1 und § 9 Überschrift:
Jeweils einzelne Worte wurden im Sinne einer Klarstellung redigiert.
- *Verordnung § 3 Abs 2 Zeile 2:*
Die Worte „plus eine Bebauungsdichte von maximal 0,50 für Nichtwohnnutzungen“ entfallen (*dies dient der Klarstellung*).

Planwerk:

- Liegenschaft Bahnhofgürtel 10: die westliche Baugrenzlinie wurde verändert (*breiterer Baukörper*).
- Liegenschaft Bahnhofgürtel 8: die Baugrenzlinien wurden erweitert (*breitere Baukörper*) und ein zurückgesetzter Dachgeschossbaukörper und ein Flachdach zugelassen. Zudem wurden Kotierungen „gemäß Baugesetz“ eingeführt.
Diesen Änderungen auf der Liegenschaft Bahnhofgürtel 8 konnte zugestimmt werden, da keine Nachbarn betroffen sind und durch die Änderungen eine Angleichung an die Gestaltung auf Bauplatz „A“ ermöglicht wird.
- Bauplatz „A“: in der Süd-Ecke wurden die Gebäudehöhen kleinflächig von 11 m auf 12 m und von 17 m auf 18 m geändert (*dies erfolgte auf Grund eines Ersuchens der Antragstellerin, da die fortschreitende Planung dort etwas größere Höhen benötigt – hier ist ja eine intensive Dachbegrünung geplant*).

Die obigen Änderungen sind geringfügig und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

4. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF.:
Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz ist im Gebietsbereich die Ausweisung „Stadtzentrum“ (südlicher Teil) bzw. „Überlagerung Freizeit, Sport, Ökologie / Stadtzentrum“ (nördlicher Teil) festgelegt.

- Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt in der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.

Öffentlicher Verkehr (Deckplan 3):

Entlang des Bahnhofgürtels und der Wiener Straße verkehrt die städtische Buslinie 52 (Hauptbahnhof – Ziegelstraße).

Am Kalvariengürtel und der Wiener Straße verkehrt die städtische Buslinie 40 (Jakominiplatz – Gösting).

An der Peter-Tunner-Gasse und dem Kalvariengürtel verkehrt die Buslinie 62 (Canerigasse – Puntigam).

Die mittlere Entfernung zur nächsten ÖV-Haltestelle „Kalvariengürtel“ beträgt ca. 150 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie I (= innerstädtische Bedienqualität).

Der Schienenlärm der Eisenbahntrasse, die sich weiter im Westen befindet, wird durch die bestehende Bebauung westlich der Lastenstraße großteils abgeschirmt.

○ 4.0 Flächenwidmungsplan:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet IV.03 – Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 (nördlicher Teil) und „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 (südlicher Teil) ausgewiesen.

○ Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet u.a.:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
- Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung einer zusammenhängenden Grünfläche

○ Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan):

Es ist durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

○ Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung):

Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.

○ Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche): nicht betroffen.

○ Karte 1 (Abwasserentsorgung): im kommunalen Entsorgungsbereich.

○ Kommunales Energiekonzept:

mittel bis langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme

○ Räumliches Leitbild:

Bereichstyp Blockrandbebauung und Blockrandbebauung/Eignungszone STEK (*Park im Norden*)

Teilraum Murvorstadt Lend-Gries

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten von Graz im Bezirk Lend.

Die Haupteerschließung des weiteren Gebietsbereiches ist die Wiener Straße und der Bahnhofgürtel (Nord-Süd Erschließung) und die Peter-Tunner-Gasse und der Kalvariengürtel (West-Ost Erschließung). Den näheren Gebietsbereich erschließt die Lastenstraße.

Der Gebietsbereich wird durch die Nahlage zu den oben angeführten Straßen, die Nahlage zur Bahntrasse im Westen und die Gewerbeflächen im Westen (Schuhfabrik) bestimmt.

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

Im Norden gegenüber der Peter-Tunner-Gasse: hohe, begrünte Böschung und Böschungsmauer zu einem nördlich der Peter-Tunner-Gasse gelegenen Wohngebiet.

Im Osten gegenüber des Bahnhofgürtels: straßenbegleitende, gründerzeitliche Wohnbebauung, 3-geschossig bis 4-geschossig mit Satteldach (hohe Altbaugeschosse)

Im Südwesten gegenüber der Lastenstraße: bis 4-geschossige, straßenbegleitende Bebauung (Schuhfabrik - hohe Altbaugeschosse und Walmdach); Bauten aus älterer Zeit und jüngerer Zeit

- Baubestand im Planungsgebiet

Im Südwesten entlang der Lastenstraße:

- Liegenschaft Lastenstraße 4: privater Eigentümer
Grundstücke Nr. 1342, 1343/1 und 1343/2; Gesamtfläche 1.140 m²; bebaut mit einem 3-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit hohem Sockel; Satteldachformen; gekuppelt nach Norden
- Liegenschaft Lastenstraße 6: privater Eigentümer
Grundstücke Nr. 1329 und 1340; Gesamtfläche 344 m²; bebaut mit einem 3-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit hohem Sockel; Satteldachformen; gekuppelt nach Süden
- Liegenschaft Lastenstraße 8: privater Eigentümer
Grundstücke Nr. 1337 u1338; Gesamtfläche 523 m²; bebaut mit einem 3-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit hohem Sockel; Satteldachformen; gekuppelt nach Norden

- Liegenschaft Lastenstraße 10: privater Eigentümer
Grundstücke Nr. 1329 und 1330; Gesamtfläche 732 m²; bebaut mit einem 3-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit hohem Sockel; Satteldachformen; gekuppelt nach Süden

Im Osten entlang des Bahnhofgürtels:

- Liegenschaft Bahnhofgürtel 8 bis 12: privater Eigentümer
Grundstück Nr. 1311/2 (= 4-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach)
Grundstücke Nr. 1331 und 1332 (= 8 Garagenboxen in Hoflage; das Dach ist das Gartenniveau der anschließenden östlichen Grundstücke)
Grundstücke 1333/1 und 1333/2 (= Innenzone)
Grundstücke Nr. 1333/3 und 1334 (= 2 aneinander gebaute Wohngebäude; jeweils 3-geschossig mit Walmdach); Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt 2.697 m².
- Liegenschaft Bahnhofgürtel 14: privater Eigentümer
Grundstück Nr. 1336; Gesamtfläche 522 m²; bebaut mit einem 4-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit Sockel; Satteldachformen; gekuppelt nach Süden; Brandwand nach Norden; Garagen im Hof (das Dach ist das Gartenniveau der anschließenden östlichen Grundstücke)
- Liegenschaft Bahnhofgürtel 16: 17 private Eigentümer
Grundstück Nr. 1341; Gesamtfläche 605 m²; bebaut mit einem 4-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit Sockel; Satteldachformen; gekuppelt nach Norden; Brandwand nach Süden; Garagen im Hof (das Dach ist das Gartenniveau der anschließenden östlichen Grundstücke)

- Baubestand am Bauplatz der Antragstellerin

Das Areal der Antragstellerin wurde bis vor kurzem als großflächiger Parkplatz genutzt (ca. 110 Stellplätze). Es ist unbebaut.

- Ausmaß der Grundstücke der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Das Areal der Antragstellerin „Bauplatz A“ besteht aus den folgenden Grundstücken der KG Lend mit einer Gesamtnettofläche von 8.681 m²:

- Grundstück Nr. 1301/16: von diesem Grundstück wurden mit Vertrag der Stadt Graz 559 m² als „Verkehrsfläche“ und 192 m² als „Freiland –öffentliche Parkanlage“ unentgeltlich übereignet. Es verblieben 1.084 m².
- Grundstück Nr. 1311/1: von diesem Grundstück wurden mit Vertrag der Stadt Graz 1.770 m² als „Freiland –öffentliche Parkanlage“ unentgeltlich übereignet. Es verblieben 6.169 m².

Diese 1.084 m² und 6.169 m² = 7.253 m² sind als Aufschließungsgebiet ausgewiesen.

- Grundstück Nr. 1326: 1.220 m²
- Grundstück Nr. 1327/1: 198 m²
- Grundstück Nr. 1327/2: 10 m²

Diese 1.120 m², 198 m² und 10 m² = 1.428 m² sind als vollwertiges Bauland ausgewiesen.

- Umwelteinflüsse:

Starke Immissionen durch den Verkehr sind im Norden entlang der Peter-Tunner-Gasse und im Osten entlang des Bahnhofgürtels auf das Planungsgebiet gegeben. Wo eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung existiert, werden diese Immissionen zum Innenbereich abgeschirmt.

- Klimaanalyse:

Lage in einem Wärmeinselnbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind. Planerische Empfehlungen: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen

- Topographie

Das Planungsgebiet ist im Westen annähernd eben. Im Osten fällt es zum Bahnhofgürtel und im Norden zur Peter-Tunner-Gasse um ca. ein Geschoß ab. So liegt die geplante Parkanlage im Nordosten tiefer. Auch die Gebäude Bahnhofgürtel 10 – 16 liegen um ein Geschoß tiefer als die Gebäude Lastenstraße 4 – 10.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist in mittlerer Entfernung an der Peter-Tunner-Gasse im Westen (Anm.: dort liegt nach der Eisenbahnunterführung das Planungsgebiet „Smart-City Waagner-Biro-Straße“) und im Norden an der Wiener Straße mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen.

Im Osten befindet sich in mittlerer Entfernung die Fröbelschule (ca. 400 m). Am Kalvariengürtel ist ein Kindergarten(ca. 250 m) gegeben.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an drei Straßenzügen:

- Bahnhofgürtel im Osten – hier sind richtungsgebundene Zufahrten zu den bestehenden Gebäuden gegeben.
- Peter-Tunner-Gasse im Norden – hier ist keine Zufahrt möglich
- Lastenstraße im Südwesten – hier sind Zufahrten uneingeschränkt möglich. Auch die Liegenschaft der Antragstellerin ist von der Lastenstraße aus zu erschließen.

Öffentlicher Verkehr:

- Entlang des Bahnhofgürtels und der Wiener Straße verkehrt die städtische Buslinie 52 (Hauptbahnhof – Ziegelstraße).
- Am Kalvariengürtel und der Wiener Straße verkehrt die städtische Buslinie 40 (Jakominiplatz – Gösting).
- An der Peter-Tunner-Gasse und dem Kalvariengürtel verkehrt die Buslinie 62 (Canerigasse – Puntigam).

Die mittlere Entfernung zur nächsten ÖV-Haltestelle „Kalvariengürtel“ beträgt ca. 150 m. Das Gebiet liegt somit in der ÖV Kategorie I.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich entlang aller Straßen.

Die Oberflächenwässer sind durch ein Entsorgungssystem (Versickerung, Retention) abzuleiten. Die Ausbildung der Dächer der Geschoßwohn-Bebauung als extensive bzw. intensive Gründächer erleichtert die Entsorgung der Dachwässer.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines mittel- bis langfristig geplanten Erweiterungsgebietes Fernwärme.

Für das Gebiet der Antragstellerin „Bauplatz A“ gilt: Ein im Bereich der nördlichen Grundgrenze (nahe der Peter-Tunner-Straße) sich befindlicher Kanal kann überbaut werden, wenn die Zugänglichkeit zur Kanalrevision gewährleistet wird (zum Beispiel Nutzung des Erdgeschoß-Bereichs als Fahrradabstellzone). Diesbezügliche Vorgespräche mit der Holding Graz-Wasserwirtschaft wurden von der Antragstellerin durchgeführt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Das Areal der Antragstellerin „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke T.v. 1301/16, T.v. 1311/1, 1326, 1327/1 und 1327/2 der KG Lend mit einer Gesamtnettofläche von 8.681 m².

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung gemäß der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungskategorie „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von insgesamt maximal 2,5. Es wird jedoch festgelegt, dass die Wohnnutzung eine Bebauungsdichte von 2,00 nicht überschreiten darf. Dies folgt ähnlichen Festlegungen bei Wohnbauten in Kerngebieten. Eine darüber hinaus gehende Bebauungsdichte bis maximal 2,50 ist für geschlossene Laubengänge entlang der Peter-Tunner-Gasse und für Nicht-Wohnnutzungen jedoch zulässig. Zulässig ist auch eine eventuelle nachträgliche Grundstücksteilung.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde das ausführliche Gestaltungskonzept der Architektin geprüft und weiterentwickelt.

Neben dem Bebauungsplan ist die Planung auch vom Gestaltungsbeirat der Stadt Graz zu begutachten.

Im Bebauungsplan wird die Verteilung der Baumassen durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt.

Es zeigt sich am Bauplatz der Antragstellerin ein geschlossener Baublock, der die Lastenstraße im Südwesten und die Peter-Tunner-Gasse im Norden begleitet. Die langgestreckten Straßenfassaden sind 6-geschossig plus ein zurückgesetztes Penthouse-Geschoß (im Bereich der Peter-Tunner-Gasse deutlich zurückgesetzt) ausgebildet.

Gestalterisch schieben sich ein U-förmiges Volumen (im Norden gegeben) und ein V-förmiges Volumen (im Süden gegeben) ineinander und bilden den Baublock und einen ruhigen Innenbereich aus. Das V-förmige Volumen ist dabei vom Geländeniveau stetig ansteigend mit schrägen Dachflächen konzipiert. Diese schrägen Dachflächen werden intensiv begrünt und als begehbare „Obstgärten“ ausgebildet. Die Aufbauhöhe der intensiven Begrünung beträgt mindestens 30 cm. In den Bereichen, wo die Obstbäume gepflanzt werden, beträgt die Aufbauhöhe 90 cm. Am Dach sind auch Flächen für Urban-Gardening (Hochbeete mit Bewässerungssystem) vorgesehen.

Die Bebauung im derzeitigen Planungsstand zeigt einen Wohnbau und teilweise auch Nicht-Wohnnutzungen, wie einen geplanten Kindergarten und geplante Büroeinheiten.

Die Wohnstruktur wird durch diverse Lichthöfe vertikal durchbrochen und über zumeist innenliegende Laubengänge erschlossen. Der Laubengang, der im Norden der Peter-Tunner-Gasse zugewandt ist, ist zumindest 4-geschossig zu schließen (Lärmschutz). Die

Fenster und Fenstertüren der Wohnungen sollen laut Planung großzügig ausgebildet werden. Die Balkone sind grundsätzlich umlaufend gestaltet.

Die mögliche Bruttogeschoßfläche für das Wohnen (=Bebauungsdichte maximal 2,0) ermöglicht je nach Wohnungsgröße ca. 180 – 240 Wohnungen. Die Nicht-Wohnnutzung ist zudem mit einer Bruttogeschoßfläche von ca. 4.000 m² gegeben.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen in ortstypischer Weise in geschlossener, straßennaher Bebauung festgelegt.

Eine städtebauliche Analyse der Bebauung in dem Gebiet unter Bezug auf die kleinen Bauplatzgrößen zeigt, dass entlang der kleinen Bauplätze im Süden der Lastenstraße 3-geschossige Gründerzeitgebäude (mit hohen Altbaugeschossen) und entlang des Bahnhofgürtels 4-geschossige Gründerzeitgebäude (mit hohen Altbaugeschossen) maßstabsbildend sind.

Zudem sind Dachkörper (Satteldächer) gegeben. Es werden daher im Bebauungsplan bei den kleinen Bauplätzen im Süden der Lastenstraße die Höhen der Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 11,50 m und einer Firsthöhe von 16,00 m festgelegt. Entlang des Bahnhofgürtels werden als Traufhöhe maximal 14,50 m und als Firsthöhe maximal 20,00 m festgelegt. Im nördlichen Abschluss des Bahnhofgürtels können als Traufhöhe 16,50 m und für einen zurückgesetzten Dachgeschoßbaukörper (Penthouse-Geschoß) 20,00 m festgelegt werden.

Die Gebäude können innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl意思 und den zulässigen Höhen entwickelt werden. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte innerhalb dieser Festlegungen ist zulässig. Dies ist auch bei Ausbauten bestehender Dachböden und bei Liftzubauten gegeben. Im Sinne der im Stadtentwicklungskonzept festgelegten Forderung „Freihaltung der Innenhöfe“ sind bei bestehenden Gebäuden (Garagen) im Innenbereich Sanierungsmaßnahmen, jedoch keine Zubauten zulässig.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Es liegt ein Verkehrsgutachten des Verkehrsplanungsbüros ZIS-P vor. Dieses wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft. Für die Bebauung wird eine Tiefgarage hergestellt. Die Zufahrt erfolgt im Westen von der Lastenstraße über ein oder zwei Zufahrten. Es sind laut jetzigem Planungsstand ca. 160 Pkw-Abstellplätze geplant. Parkplätze im Inneren der Anlage sind nicht zulässig. Zahlreiche Fahrradabstellplätze sind herzustellen. Es wird ein Mobilitätsvertrag mit der Stadt Graz bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes errichtet werden.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Auf der Liegenschaft Bahnhofgürtel 8 bis 12 wird eine Tiefgarage zugelassen und bei Neubebauungen auf Bauplätzen von über 800 m² gefordert. Eine oberirdische Parkierung in den Hofzonen ist nicht möglich – ausgenommen Bestand.

(Anm.: die bestehenden Garagen auf den Liegenschaften Bahnhofgürtel 10 bis 16 sind jeweils im Gelände integriert gegeben, da ein Geländesprung in Richtung Westen um ca. ein Geschoß gegeben ist).

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Der Innenbereich der geplanten Wohnanlage und teilweise die Dächer werden für Grünanlagen und für Kinderspielflächen genutzt. Zahlreiche Bepflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen.

Die Dächer bei der neuen Bebauung sind laut Planwerk intensiv und extensiv zu begrünen. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas. Die intensive Begrünung der schrägen Dachflächen für einen „Obstgarten“ und für Zonen für Urban-Gardening ist essentieller Bestandteil des Bebauungskonzeptes und wird entsprechend festgelegt.

Etwas notwendige Lärmschutzwände sind beidseitig zu begrünen.

Der Bereich der Böschung entlang der Peter-Tunner-Gasse ist mit Bäumen, Sträuchern und Hecken durchgehend dicht zu begrünen.

Anm.: Die Fläche des öffentlichen Parks im Nordosten im Ausmaß von 1.962 m² wurde – wie beschrieben – unentgeltlich per Vertrag der Stadt Graz übertragen.

Laut Vorprojekt können diverse Bäume in den Bereich der geplanten öffentlichen Parkanlage versetzt werden (ca. 5 Bäume). Es ist weiteres Ziel (außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes), dass entlang der Ostseite der Lastenstraße eine Baumreihe zur Gliederung der dortigen öffentlichen Parkplätze angelegt wird.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern die von Bebauung frei zu haltenden Flächen ab (Innenhof).

Somit können die Hofbereiche als Grünflächen ausgebildet bzw. erhalten bleiben. Eine offene Pkw-Parkierung ist nicht zulässig.

8. Aufhebung Aufschließungsgebiet (Aufschließungserfordernisse siehe Seite 4):

Die Anbindung an das öffentliche Gut ist an der Lastenstraße gut gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt schlüssig nach dem Bebauungskonzept. Die Kfz-Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage.

Es wird ein Mobilitätsvertrag zwischen dem Antragsteller und der Verkehrsplanung der Stadt Graz abgeschlossen, worin Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität festgelegt werden.

Die Bebauung wurde mittels eines Architekten-Gestaltungskonzeptes ermittelt und bietet eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Im Norden an der Peter-Tunner-Gasse und im Osten sind längliche Baukörper angeordnet, welche einen Schallschutz in Richtung Süden und Westen bilden.

Ein Bebauungsplan wird im Sinne der Bebauungsplanpflicht erstellt.

Große Grundstücksflächen zur Anlage eines öffentlichen Parks wurden abgetreten und somit eine zusammenhängende Grünfläche geschaffen.

9. ALLGEMEINES

- Der 04.26.0 Bebauungsplan 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 Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

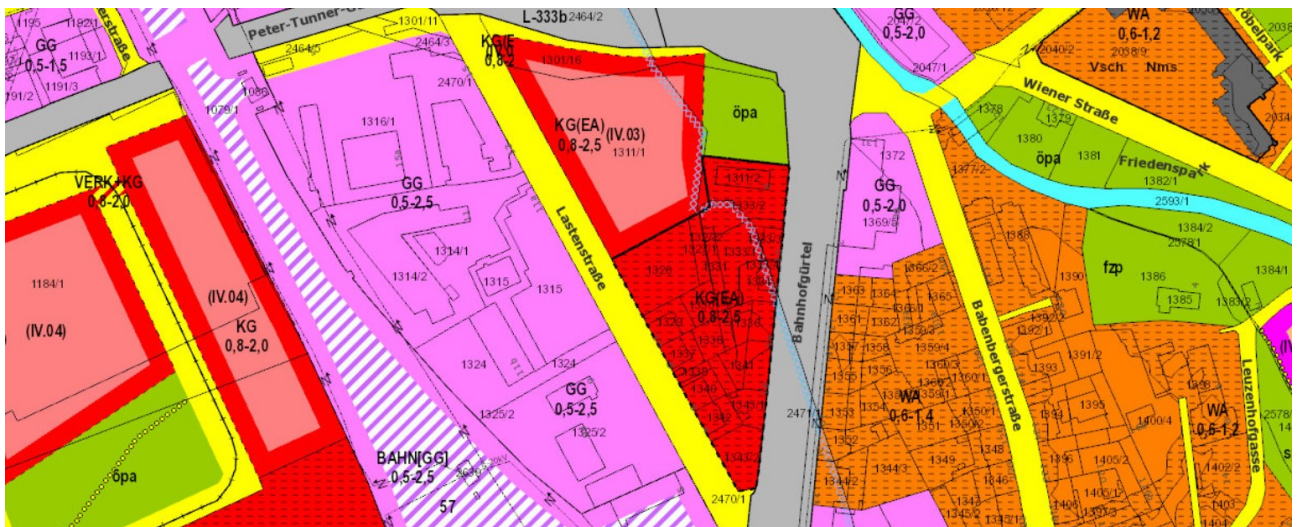
Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

Beilagen:



- Luftbild: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrahmung bezeichnet das gesamte Planungsgebiet, die gelbe Umrahmung das Areal der Fa. LS11



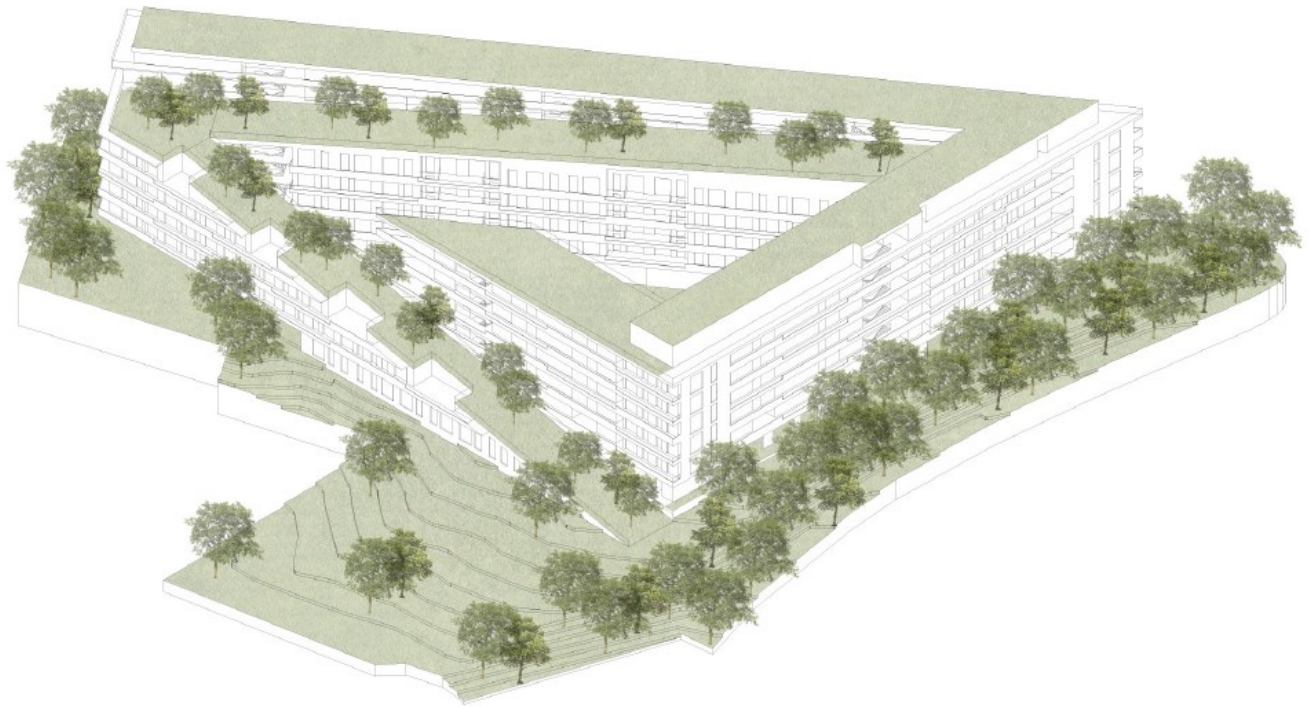
- Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan



- Gestaltungskonzept des Areals „LS11“; Grundriss 3. Obergeschoß



- Gestaltungskonzept des Areals „LS11“; Ansicht Ost, Vorabzug



Gestaltungskonzept des Areals „LS11“; Schaubild von Nordosten aus, Vorabzug; Dachzone geringfügig abweichend