

04.30.0 Bebauungsplan

„Papiermühlgasse – Wiener Straße“

Graz, 04.07.2019

IV. Bez., KG Lend

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Auf der Liegenschaft Gste. Nr. 1458/1, KG Lend soll eine Wohnbebauung durch die Grazer Wechselseitige Versicherung AG errichtet werden.

Für diese Liegenschaft wurde unter Einbeziehung der südlich angrenzenden Grundstücke des Aufschließungsgebietes ein geladener, einstufiger, Wettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten. Preisträger dieses Wettbewerbes ist Architekt DI. Schlömicher.

Aufbauend auf das Wettbewerbsergebnis wurde in Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen der Bebauungsplan-Entwurf ausformuliert.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 (rechtskräftig mit 22.03.2018) ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet IV.14“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 10.872 m² auf.

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

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Planungen / Studien / Stellungnahmen vor:

- Wettbewerbsentwurf Architekt Schlömicher / Architekt Salfellner
- Verkehrstechnisches Gutachten Planum vom Dezember 2016.
- Schallbelastungsgutachten Müller-BBM Austria vom 12.12.2016
- Stellungnahme A10/8-Abteilung für Verkehrsplanung vom 14.03.2017
- Stellungnahme A10/8-Abteilung für Verkehrsplanung vom 05.09.2018.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19. September 2018 über die beabsichtigte Auflage 04.30.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 3. Oktober 2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 4. Oktober 2018 bis zum 29. November 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 5. November 2018 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 4. Oktober 2018 bis zum 29. November 2018 langten 107 Einwendungen von Bürger/innen, 1 Stellungnahme der Holding Graz Wasserwirtschaft, 1 Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG, 1 Stellungnahme der Holding Graz Abfallwirtschaft, 1 Einwendung der A14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.30.0 Bebauungsplan „Brückengasse – Karlauplatz – Fabriksgasse“ in folgenden Punkten geändert:
Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

VERORDNUNG:

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind für Neubauten die jeweils maximal zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen eingetragen.

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1 G	max. 4,50 m	
2 G	max. 8,50 m	
4 G	max. 13,50 m	max. 14,00 m
5 G	max. 17,00 m	max. 17,50 m
6 G	max. 20,00 m	max. 20,50 m
7 G <i>Nord</i>	max. 23,0 22,00 m	max. 23,50 22,00 m
<i>7 G Süd</i>	max. 23,00 m	max. 23,00 m

- (2) Flachdächer und flach geneigte Dächer **bis 10°** sind mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen.

PLANWERK:**Bauplatz A:**

Allgemein wurden auf dem Bauplatz A bereichsweise die Baugrenzlinien geringfügig enger gesetzt.

Bei dem nördlichen Baukörper verlaufen die Baugrenzlinien nicht mehr gerade, sondern leicht nach innen geknickt. Damit erhöht sich am entferntesten Punkt der Mindestabstand zur nördlichen Grundgrenze auf 10,0 m.

Der nördliche Baukörper erhält an den Endbereichen 2 Höhenzonierungslinien:

Osten - 4,5 m rückversetzt: 5 Geschosse (statt 7 G)

Westen - 12 m rückversetzt: 6 Geschosse (statt 7G)

Der mittlere Bereich verbleibt mit 7 Geschossen

Beschriftung neu: 7G Nord und 7G süd statt 7G

Auf Bauplatz B wurden keine Änderungen vorgenommen.

Die Eigentümer/in des Bauplatzes A wurde über die vorgenommenen Änderungen informiert und angehört.

Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer bzw. Dritte.

3. Planungsgebiet

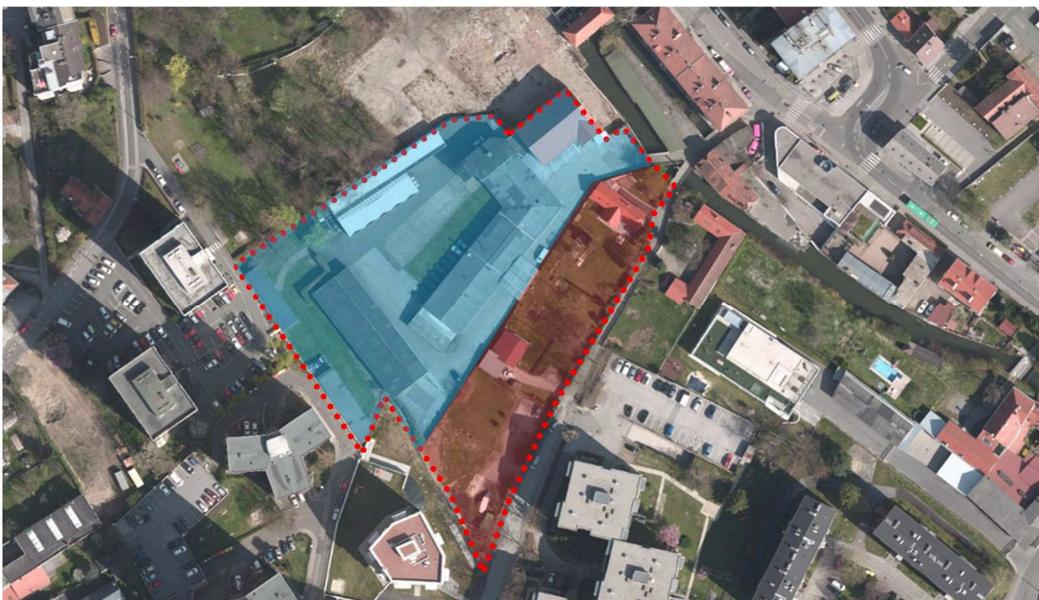
Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 10.872 m² brutto auf und beinhaltet 2 Liegenschaften:

Bauplatz A: (blaue Fläche), Gst. Nr. 1458/1, KG Lend

Das Areal weist eine Größe von 7.456 m² und befindet sich im grundbücherlichen Eigentum der Grazer Wechselseitigen Versicherungs AG

Bauplatz B: (rote Fläche) Grste.Nr. 1449, 1450, 1451, KG Lend

Das Areal weist eine Größe von 3.397 m² (brutto) und befindet sich im grundbücherlichen Eigentum von 5 privaten Personen.



Luftbild 1 (2015)
/Kastaster:
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die rote Umrandung bezeichnet
Das Planungsgebiet:

Blau: Bauplatz A
Rot: Bauplatz B

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

WOHNEN § 13: Wohngebiet hoher Dichte

GEWERBE- UND MISCHGEBIET § 19: „Industrie, Gewerbe / Wohngebiet hoher Dichte“.



Auszug aus dem 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept

Der rote Pfeil zeigt
auf das Planungsge-
biet

Für WOHNEN: Wohnen hoher Dichte sind folgende Zielsetzungen im 4.0 STEK verankert:

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (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.

Für INDUSTRIE, GEWERBE / WOHNEN: Gewerbe- und Mischgebiet sind folgende Zielsetzungen im 4.0 STEK verankert:

§ 19 INDUSTRIE, GEWERBE / WOHNEN: Gewerbe- und Mischgebiet

1. Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.

2. Festlegung geeigneter Bebauungsweisen (z.B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.
3. Beschränkung der Bodenversiegelung

BAULANDDURCHGRÜNUNG

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

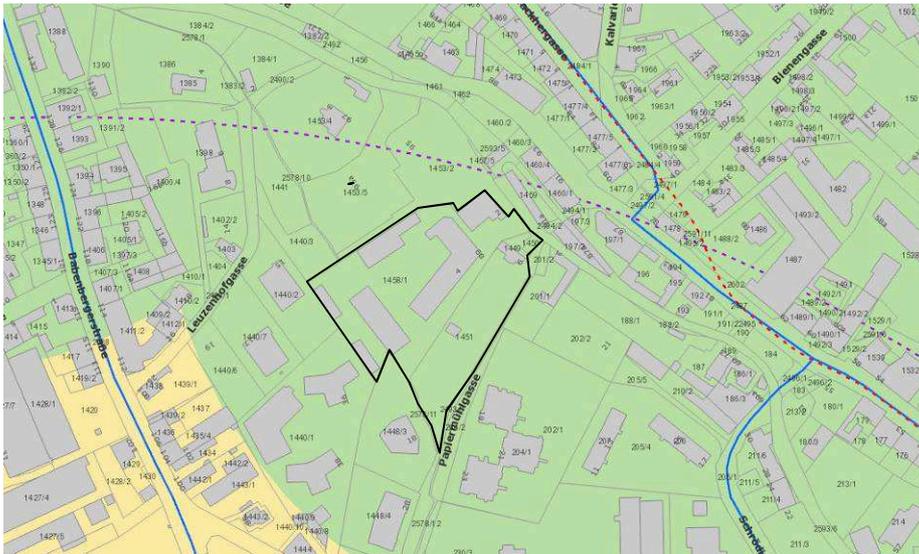
- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch

- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 Abs 3.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2): -
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende. Einzugsbereich Bahnhof 1000 m (Grazer Hauptbahnhof)



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

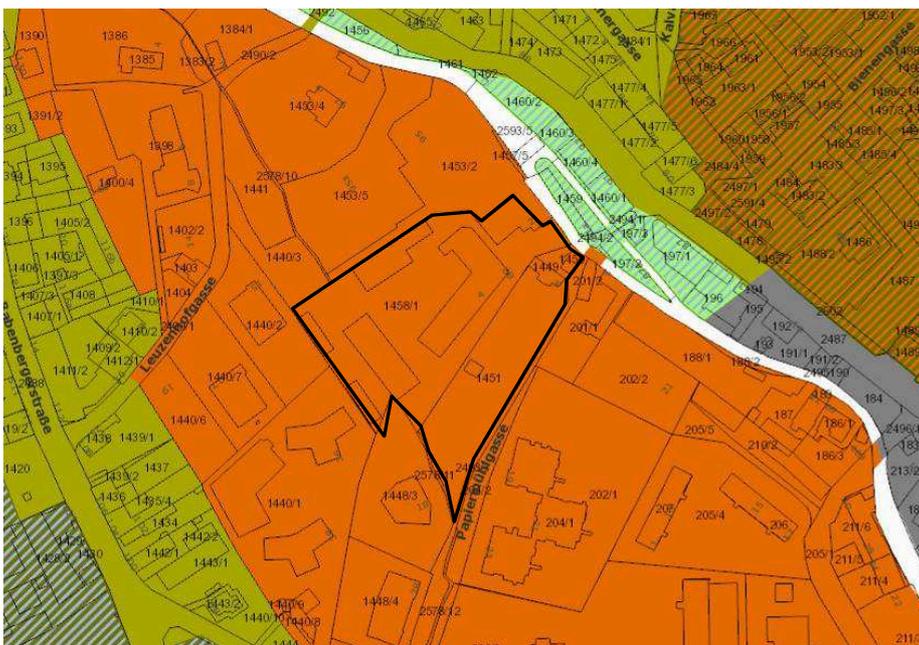
1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

Bereichstyp: Geschößbau, Teilraum 3: Murvorstadt Lend - Gries

Lage zu Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend;

Zulässige Form Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall); allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.

Sonstiges: Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild – Entwurf 2. Auflage

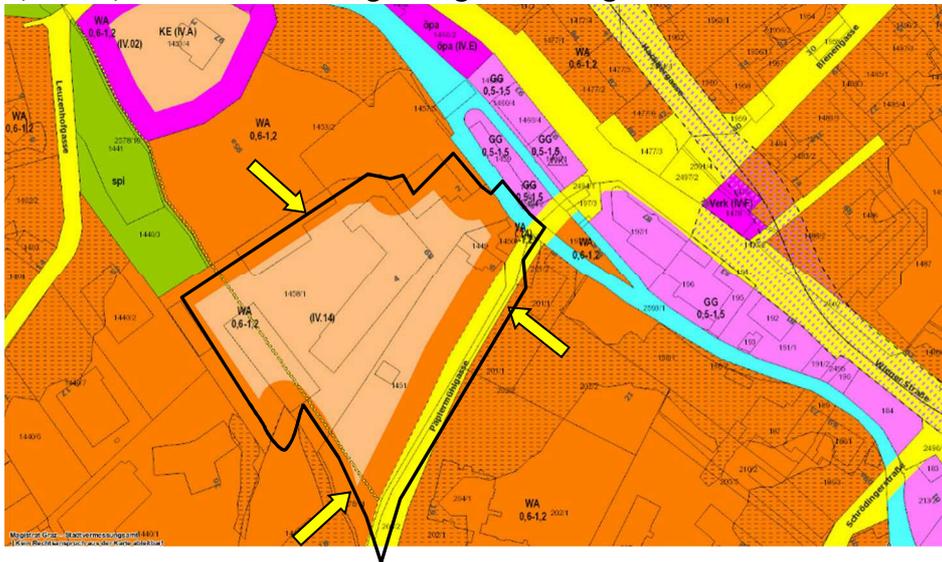
Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegt das Planungsgebiet im „Allgemeinen Wohngebiet – Aufschließungsgebiet IV.14“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2. Fuß- und Radweg in ungefährer Lage



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

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

- 1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motor. Individualverkehr, öffentl. Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- 3) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 5) Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- 6) Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und / oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- 7) Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- 8) Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes.

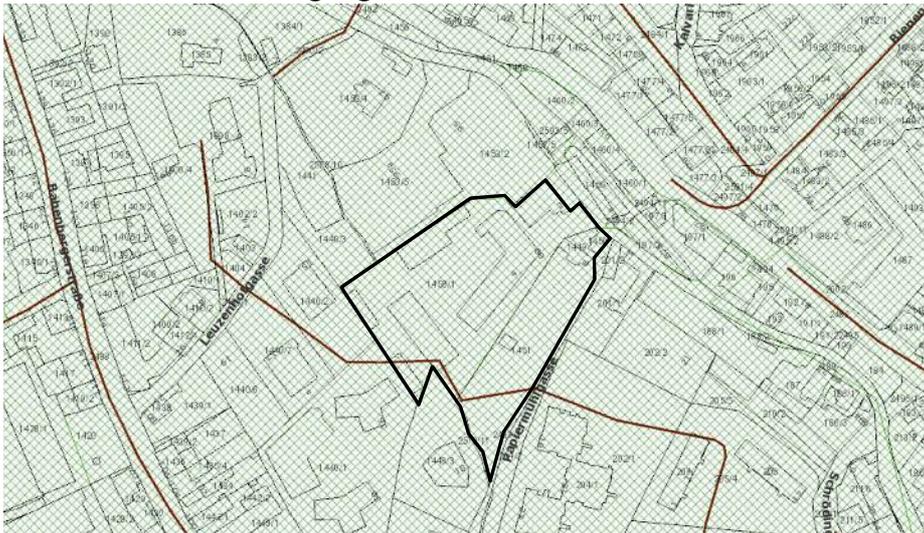
Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1)
Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 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 Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinverbauung (Deckplan 3):
kein Hinweis

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

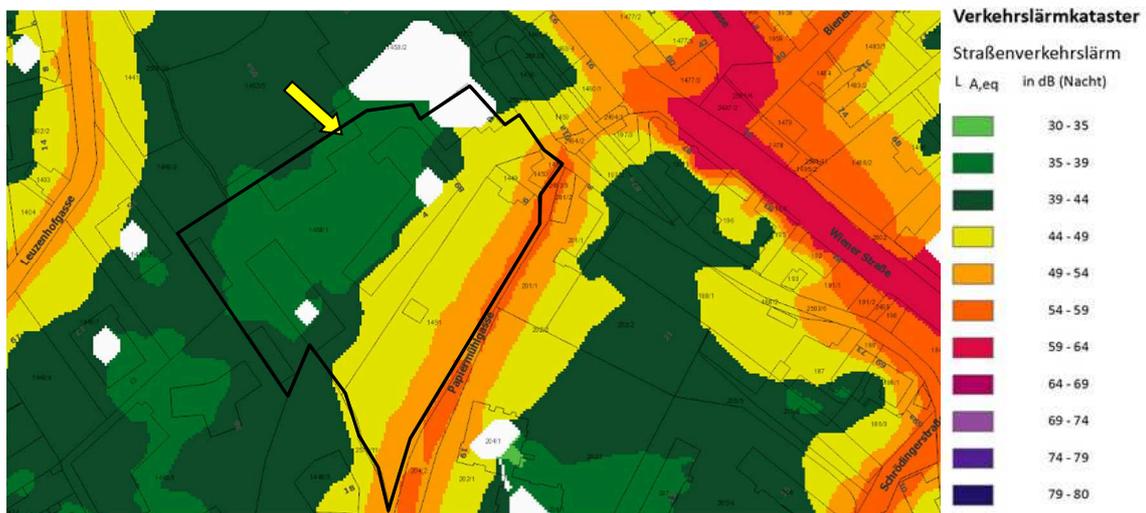
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
- im kommunalen Entsorgungsbereich



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Der schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

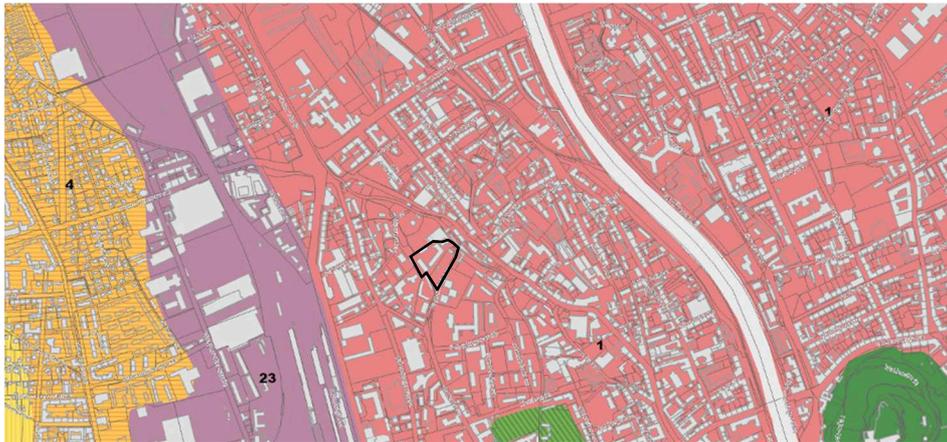
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Stadtklimaanalyse:

Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung; nachts Murtalabwind

Planerische Empfehlung: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen.



Auszug aus der Karte: Klima – Planungshinweise, die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- Situierung, Gebietscharakter und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt ca. 700 m nördlich des Lendplatzes, abgewandt in zweiter Reihe zur Bebauung entlang der Wiener Straße unmittelbar südwestlich des Mühlganges.



Luftbild 2 (2015): Schrägaufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung, Blick in nördliche Richtung. Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

Unmittelbar entlang des Mühlganges sind gewerbliche Nutzungen vorhanden, welche zunehmend von mehrgeschossigen Wohnbauten abgelöst wurden. Daneben gibt es entlang des Mühlganges einige Kleinhäuser mit intensiv durchgrüntem Gärten. Südlich der Papiermühlgasse weisen die begleitenden Liegenschaften großzügige Gartenflächen und Uferbewuchs auf. Weiter südwestlich auf einem erhöhten Plateau treten Wohntürme aus den 60er Jahren markant in Erscheinung.

Der nordöstlich unmittelbar angrenzende Mühlgang und seine mittige Insel sind stark ver- und überbaut, sodaß der im Anschluss befindliche zentrale Platz an der Wiener Straße mit Geschäften um Bienengasse und Hackergasse ausgehend vom Planungsgebiet wenig wahrgenommen wird.

Während im Bereich der Hackergasse eine geordnet angelegte gründerzeitliche Bebauung mit 4- 5 Geschossen und grünen Innenhöfen vorhanden ist, wird der Straßenraum im Bereich der Wiener Straße von einer lückenhaft gewachsenen, vorstädtischer Bebauung geprägt. Nur wenige Erschließungsstraßen verlaufen orthogonal, hauptsächlich zeigt sich ein historisch gewachsenes Wegenetz.

Kleinräumige Umgebung

Nördlich des Planungsgebietes entsteht gerade eine Wohnanlage für ca. 78 Wohneinheiten mit 2 solitären, 6-geschossigen Baukörpern. Für dieses Gebiet existiert der rechtswirksame 04.20 Bebauungsplan „Wiener Straße 95-95 a“.

Westlich auf dem etwas höher liegenden Plateau befinden sich markant in Erscheinung tretende Wohnhochhäuser mit einem weitgehend versiegelten Umfeld. Die Wohnhochhäuser Leuzenhofgasse 15 und 17 weisen 16 Geschosse auf. Der nordwestlich unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzende Spielplatz mit ca. 2.000 m² gehört zu dieser Anlage. Die Wohnhochhäuser Papiermühlgasse 36 und 38 weisen jeweils 15 Geschosse auf und das kürzlich errichtete Wohnhaus Papiermühlgasse 18 weist 8 Geschosse auf.

Nordöstlich wird das Planungsgebiet in einem schmalen Bereich vom Mühlgang begrenzt, welcher in diesem Bereich eine bebaute Mittelinsel aufweist. Über diese Insel verläuft die Zufahrt zum Areal A und die Papiermühlgasse. Mit knappem Abstand zur nordöstlichen Seite des Mühlgangs stehen in gekuppelter Bauweise 2 gleichförmige 4-geschossige Wohnhäuser aus den 60er Jahren mit Satteldach.

Nordöstlich befindet sich über dem Mühlgang ein Kleinkraftwerk (Wasserkraft Marienplatz). Die Insel ist nördlich mit Garagen und südlich mit einem durch Zu- und Umbauten stark veränderten, ehemaligen Werksgebäude bebaut. Die jetzige Ausbildung der Insel ist ein Relikt der in diesem Bereich den Mühlgang überblattenden Papierfabrik, welche 1956 aufgrund Kriegsschäden endgültig abgerissen wurde.

Südöstlich wird das Planungsgebiet durch die Papiermühlgasse begrenzt. Weiter südlich grenzen entlang an den Mühlgang drei mit Wohnhäusern bebaute Liegenschaften an, welche großzügige Gartenflächen aufweisen.

- **Topographie**
Nordöstlicher Bereich annähernd eben, gegen Südwesten steigt das Gelände an.
Bauplatz 1: Südwestlich wurde das ansteigende Gelände abgegraben und durch eine Stützmauer eingefasst.
- **Baumbestand**
Der Bauplatz A weist mit Ausnahme des westlichsten Bereich keinerlei Bestockung auf.
Der Bauplatz B weist Gartenflächen mit Baumbeständen an der Papiermühlgasse, sowie am Mühlgang auf.
- **Nutzungen / Bestände:**
Bauplatz A: Autohaus mit Werkstätten und ist mit gewerblich genutzten, vorrangig 1-geschossigen Hallen und Garagen

Im Norden befindet sich in offener Bebauungsweise unmittelbar zweiseitig an der Grundgrenze das 2 ½-geschossige Gebäude „Papiermühlgasse 2“, welches um die Jahrhundertwende als Satteldachgebäude für die Papierfabrik Leykam genutzt wurde und weiterfolgend stark verändert wurde. Es ist eines der letzten verbliebenen Gebäude der mehrere Liegenschaften umfassenden, historischen Industrieanlage am Mühlgang.

Bauplatz B: 1-geschossigen Wohnhaus mit Satteldach und Garagengebäude.

- **Infrastruktur:**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Ein Lebensmittelmarkt (Mariengasse 63) befindet sich in ca. 300 m Entfernung

Nächstgelegene Schulen:

Volksschule Graz-Hirten	Am Fröbelpark 1	ca. 450 m
Neue Mittelschule Graz-Fröbel	Am Fröbelpark 1	ca. 400 m
Private AHS Modellschule	Fröbelgasse 28	ca. 500 m

Nächstgelegene(r) Kinderkrippe/Kindergarten:

GIP Kinderkrippe Papiermühlgasse	Papiermühlgasse 18	ca. 100 m
WIKI Kindergarten	Kalvarienbergstraße 3	ca. 250 m

- **Erschließung öffentlicher Verkehr**

Der Bauplatz liegt innerhalb der Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Die Haltestelle „Bienengasse“ befindet sich in ca. 200 m Entfernung (Gehlinie)

Durch die Buslinien 67, 40 mit ca. 10 min Takt und Buslinie 53, ca. 15 min Takt ist eine gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben.

Der Hauptbahnhof befindet in Nähe (ca. 900 m Luftlinie).

- **Erschließung Individualverkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Wiener Straße.

Die einzige Anbindung des Bauplatzes A an die Papiermühlgasse erfolgt über eine Brücke, die über den Mühlgang führt.

Der Bauplatz B wird von der Papiermühlgasse erschlossen.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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

- **Entsorgung Abfall:**

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

- **Kanal**
Auf den Gdst. Nr. 1458/1 und 1451 KG. Lend verläuft ein öffentlicher Kanal (Ei 600/900 und DN 400) welcher das Planungsgebiet im Süden kreuzt.
Laut Stellungnahme der Holding Graz Wasserwirtschaft ist dieser bebauungsfrei zu halten oder ggf. vom Bauwerber auf eigene Kosten umzulegen. Dazu ist das Einvernehmen mit der Graz Holding Wasserwirtschaft einzuholen.
- **Brücke über Mühlgang**
Die bestehende Brücke zum Bauplatz A soll abgebrochen und durch eine neue Brücke ersetzt werden. Projektierung und dazugehörige Behördenverfahren sind im Gange.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als IV.14 Aufschließungsgebiet (gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan):

- 1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motor. Individualverkehr, öffentl. Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- 3) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 5) Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- 6) Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und / oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- 7) Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- 8) Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes.

Zu 1): Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz

Die Erschließung des Bauplatz A erfolgt ausgehend von der Wiener Straße und weiterfolgend Papiermühlgasse über eine neu zu errichtende Brücke über den Mühlgang.

Die Erschließung des Bauplatz B erfolgt über die Papiermühlgasse. Die bislang mögliche Erschließung an den beiden Endpunkten der Liegenschaften ist nach Regulierung der Papiermühlgasse entlang der gesamten Länge möglich.

In der Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 14.03.2017 wird die Anbindung an die Wiener Straße bewertet:

Die Wiener Straße weist im Knotenpunktbereich mit der Papiermühlgasse ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Die direkt daneben gelegenen Knotenpunkte Wienerstraße – Bienengasse und Bienengasse – Hackhergasse weisen in der Relation Wiener Straße (Abschnitt südlich der Bienengasse) – Bienengasse – Hackhergasse sowie in der dazu entgegen laufenden Richtung ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Das für das gegenständliche Wettbewerbsareal erstellte Verkehrsgutachten der PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH weist diesbezüglich für den Knoten Wiener Straße – Bienengasse eine ausreichende Leistungsfähigkeit sowie kein Erfordernis eines Linksabbiegestreifens auf. Dies gilt ebenfalls für den Knotenpunkt Wiener Straße – Papiermühlgasse...“

Zu 3): Innere Erschließung

Die Erschließung des Bauplatz A erfolgt über die im Bebauungsplan eingetragene Verkehrsfläche. Durch Anordnung der Tiefgarageneinfahrten und der oberirdischen Parkplätze im Nahbereich zur Papiermühlgasse können die restlichen Flächen frei von KFZ-Verkehr gehalten werden. Der Bauplatz B ist in Längsrichtung an die öffentliche Verkehrsfläche: Papiermühlgasse angebunden. Weitere Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

Zu 5): Öffentliche Durchwegung

Unter Berücksichtigung kurzer und direkter Wege für Fußgänger und Radfahrer soll eine öffentlich nutzbare Durchwegung entlang des Mühlganges eingerichtet werden. Für die Sicherung dieser Flächen von übergeordneter Bedeutung wurde von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung vorbereitet und für den Bauplatz A unterzeichnet.

Zu 6) Lärmfreistellung:

Aufhebung des Aufschließungserfordernisses Lärmfreistellung kann erst anhand eines eingereichten Projektes erfolgen, wenn nachweislich wesentliche Teile des Aufschließungsgebietes lärmfreigestellt sind.

Zu 7): Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Zu 8): Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes.

Im Bebauungsplan wurden siedlungsöffentliche Grünflächen in ungefährender Lage und Größe bestimmt. Im Baubewilligungsverfahren ist anhand eines Außenanlagenplanes die Grüngestaltung festzulegen und der flächenmäßige Nachweis zu erbringen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 7 der Verordnung)

Für den Bauplatz A wurde das Gestaltungskonzept (des Wettbewerbsiegers) geprüft, weiterentwickelt und weitgehend als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen. Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzföhrung sinngemäß entsprechend des Gestaltungskonzeptes festgelegt und ermöglicht auf den Bauplatz A eine Bebauung mit 3 freistehenden, in der Höhe abgestuften Baukörpern, welche sich um einen dreiecksförmigen Hof anordnen. Die Geschosse variieren dabei von 4, 5, 6 bis 7 Geschossen.



Foto / Bearbeitung Stadtplanung; Modell Preisträgerprojekt Architekt DI. Schlömicher / GRAWE

Auf dem Bauplatz B wird durch die Baugrenzenführung eine Bebauung längs der Papiermühlgasse ermöglicht, welche einen 5-geschossigen Kubus im Süden und mit Abstand von mindestens 7,0 m einen 4-geschossigen, längsgestreckten Baukörper ermöglicht.

Als Dachform sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer vorgesehen.

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

Bebauungsdichte:

Mit der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte kann eine städtische Wohnbebauung ermöglicht werden.

Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind Abtretungsflächen bzw. Verkehrsflächen bauplatzmindernd zu betrachten.

Der erhöhte Bebauungsdichtewert von 1,21 (anstatt 1,2) errechnet sich aus der Kompensation von folgenden Flächen:

- Fuß- und Radweg entlang des Mühlgangs:

Bauplatz A: Abtretungsfläche von ca. 55 m²

Bauplatz B: Abtretungsfläche von ca. 31 m²

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserreichung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Die weitere Erhöhung der Bebauungsdichte auf von 1,21 auf 1,31 für den Bauplatz A kann mit einer Nutzungsvielfalt in Form von Geschäfte, Büros, Kindergärten, Ordinationen und Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 7-8 der Verordnung)

Die Zufahrt zum Bauplatz A erfolgt ausgehend von der Wiener Straße über die Papiermühlgasse. Aufgrund verkehrstechnischer Anforderungen wurde die bestehende Brücke durch eine neue Brücke ersetzt. Weitere allfällige Behördenverfahren sind im Gange.

Seitens des Straßenamtes wird der Erwerb der Liegenschaft Wiener Straße 87a beabsichtigt. Damit soll die Verbreiterung des Einmündungsbereiches in die Papiermühlgasse gemäß Regulierung im Flächenwidmungsplan ermöglicht werden. Neben Verbreiterung der Fahrspuren sind in diesem Bereich beidseitig Gehsteige vorgesehen.

Auf dem Bauplatz A erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage und die Bedienung der oberirdischen Parkplätze über eine platzartige Verkehrsfläche, welche durch die neue Brücke erschlossen wird.

Die Zufahrt zum Bauplatz B erfolgt über die Papiermühlgasse.

Der 4.0 Flächenwidmungsplan sieht in der Papiermühlgasse eine Regulierung auf ca. 9,0 m Breite vor. Dadurch ergibt sich für den Bauplatz B eine Regulierungsfläche von ca. 430 m². Es besteht mittel- bzw. langfristig die Absicht, den bislang zu schmalen Fuß- und Radweg zu verbreitern, geeignete Zufahrten für die angrenzenden Bauplätze zu schaffen, sowie Flächen für Verrieselung und Grüngestaltung zu sichern.

Eine Öffnung dieses Bereiches der Papiermühlgasse für den Kfz-Verkehr wird damit weder beabsichtigt, noch ist diese Fläche für die Erschließung des Bauplatzes A erforderlich. Die Regulierung der Papiermühlgasse soll im Zuge von zukünftigen Baubewilligungsverfahren auf den Bauplatz B zu tragen kommen.

Planungen bzw. Projektierungen erfolgen mit Übertragung dieser Flächen in das öffentliche Gut.

PKW-Abstellplätze sind mit Ausnahme von Abstellplätzen im Freien des Bauplatzes A in einer Tiefgarage zu errichten.

Bei Neubauten ist je 65 -75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

Die PKW-Abstellplätze in offener Aufstellung sind nur in den im Plan eingetragenen Flächen möglich und sollen vorrangig für die Nutzungen im Bestandsgebäude (Kindergarten, Büro..) dienen. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt wird für den Bauplatz A durch die Eintragung im Planwerk in ungefährender Lage vorgegeben. Die Wohnanlage kann dadurch in den restlichen Bereichen praktisch autofrei konzipiert werden.

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

Für die Sicherung einer Fuß- und Radwegsverbindung sind Abtretungsflächen im Ausmaß von insgesamt ca. 86 m² erforderlich:

Für die Sicherung dieser Flächen von übergeordneter Bedeutung wurde von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung vorbereitet und für den Bauplatz A unterzeichnet.

Für den Bauplatz B wird die vertraglichen Sicherung der Verkehrsflächen vor Aufhebung des Aufschließungsgebietes erfolgen.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 30 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze im Hauptgebäude vorrangig integriert zu errichten.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §§ 8, 9 der VO)

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Die siedlungsinterne Grünflächen sind fachgerecht anzulegen und zu erhalten.

Im Bebauungsplan wurden Baumstandorte für großkronige und mittelkronige Laubbäume (1. und 2. Ordnung) bestimmt.

Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Die Bodenversiegelung wird mit max. 40% der Nettobauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

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

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

Um eine intensive Begrünung der Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) auszuführen.

Die oberste Decke der freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von 1,0 m und bei großkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zumindest extensiv zu begrünen.

Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 04.30.0 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 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.

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)