

06.27.0 Bebauungsplan

„Am Langedelwehr – Nordweg – Neuholdaugasse – Fliedergasse“

VI. Bez., KG Jakomini

Bearbeiter:
DI Markus Dröscher-Mentil

Graz, 14.11.2019

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Im Bereich der Neuholdaugasse (auf den Grundstücken Nr. 2113/1, 2113/19 und 2114/5; KG Jakomini) bestehen Gemeindewohnbauten unterschiedlichen Errichtungsdatums. Wohnen Graz beabsichtigt nunmehr die älteren Wohnbauten sukzessive durch Neubauten zu ersetzen; hierfür ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Planungsgebiet weist insgesamt Baulandflächen von rd. 17.500 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 ausgewiesen.

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

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

Zur Vorbereitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine städtebauliche Studie für den Gebietsbereich vom Architekturbüro Univ. Prof. Architekt DI Dr. techn. Hansjörg Tschom erarbeitet.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 05.06.2019 über die beabsichtigte Auflage des 06.27.0 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 19.06.2019.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über rd. 13 Wochen, in der Zeit vom 20.06.2019 bis zum 19.09.2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10.09.2019 durchgeführt.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.27.0 Bebauungsplan „Am Langedelwehr – Nordweg – Neuholdaugasse – Fliedergasse“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

§ 9 SONSTIGES

- (2) Auf dem Bauplatz A ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m zulässig.

PLANWERK:

Im gesamten Gültigkeitsbereich des 06.27.0 Bbauungsplanes wurden diverse Baumstandorte plangrafisch dargestellt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF (4.02 STEK seit 22.03.2018 rechtswirksam)
Das Planungsgebiet ist als „Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem
Entwicklungsplan zum
4.02
Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert
das Planungsgebiet.

§ 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.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Verkehr (Deckplan 3): Lage innerhalb der Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

1.0 Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK (Entwurf – 2. Auflage; GR-Beschluss vom 08.02.2018, noch nicht rechtskräftig):

Bereichstyp „Geschößbau“ innerhalb des Teilraums Nr. 9:

Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss.

Zulässige Parkierungsformen: 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 Topografie vereinbar.

Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen.

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)
- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:
Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 festgelegt.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Entlang der Neuholdaugasse und der Froschaugasse sind Teile des Planungsgebietes als Sanierungsgebiet – Lärm gekennzeichnet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

(2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei

Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte (dB LA, eq):

	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):
Bebauungsplan erforderlich.



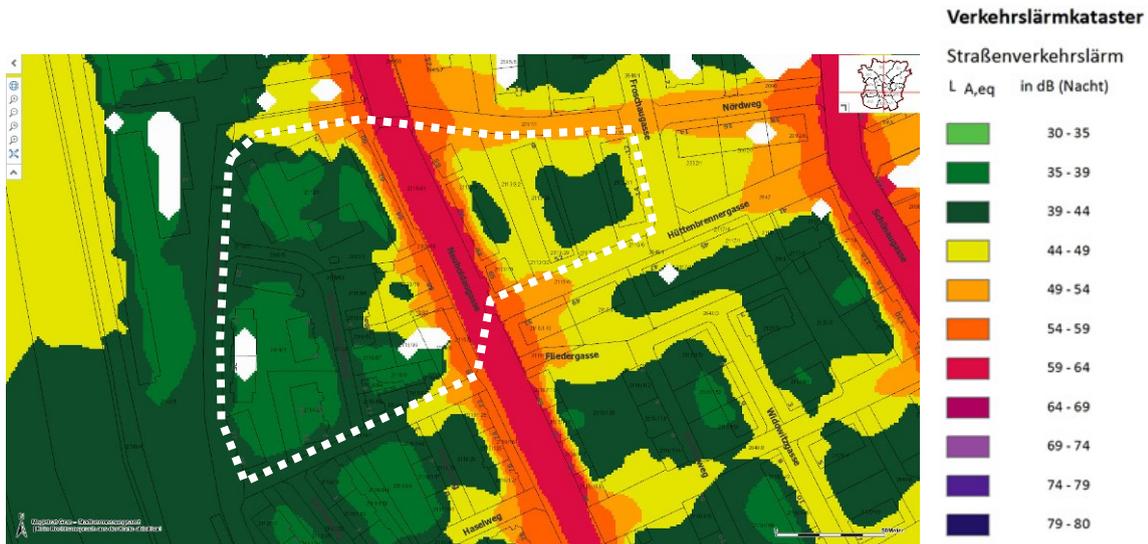
Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2):
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.
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):
Der Planungsbereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Die Grundstücke liegen bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich:



- Stadtklimaanalyse
Klimatopkarte: „Blockbebauungszonen mit mäßiger Überwärmung“ (5b) und „Flurwinde“.
Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S)“ (3)

Situierung und Umgebung:



Schrägaufnahme: Blick in nördliche Richtung. Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.
© Stadt Graz – Stadtvermessung; Befliegung 2015 #101541 Right bzw. #101540 Right

Das Planungsgebiet liegt am linken Murufer im Bereich südlich des Schönaugürtels bzw. der Bahnstrecke zum Ostbahnhof. Das gesamte Planungsgebiet ist bereits mit diversen Geschosswohnbauten bebaut.

An der Neuholdaugasse sind straßenbegleitende, zweigeschossige Gemeindewohnbauten mit Walmdächern erkennbar. Das Wohnhaus an der östlichen Straßenseite wurde bereits durch bis zu viergeschossige Neubauten im Norden und Süden ergänzt. Östlich davon sind zwei weitere, jeweils siebengeschossige Wohnbauten mit flachen Satteldächern vorhanden. Zwischen diesen beiden Wohnhäusern befindet sich ein PKW-Abstellplatz (auf der öffentlichen Verkehrsfläche).

An der westlichen Straßenseite sind im Bereich der Kreuzung mit der Fliedergasse ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss und ein Einfamilienhaus im nördlichen Anschluss gegeben. Westlich davon sind (am Genossenschaftsweg) zwei kleinere Doppelhäuser erkennbar. Im Bereich „Am Langedelwehr“ wurden die älteren Gebäudestrukturen (zweigeschossige Wohnhäuser mit Walmdächern) ebenfalls bereits mit drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden jüngeren Datums ergänzt.

Im nördlichen Anschluss an das Planungsgebiet sowie im westlichen Bereich bis zum Murofer sind gewerblich genutzte, bis zu viergeschossige Gebäudestrukturen und Lagerflächen gegeben. Südlich und östlich vom Planungsgebiet erstrecken sich Siedlungsbereiche mit überwiegend vier- bis siebengeschossigen Zeilenbebauungen.

- Topographie

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben und bereits mit bis zu siebengeschossigen Wohngebäuden bebaut.

- Umwelteinflüsse

Die Lärmkarten zum 4.0 Flächenwidmungsplan weisen vor allem entlang der Neuholdaugasse einen Maximalwert bis zu 64 dB (L A,eq, Nacht) aus.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb des Planungsgebietes (bspw. Lebensmittelgeschäft an der Kreuzung Neuholdaugasse – Fliedergasse) bzw. innerhalb eines Radius von ca. 500 – 1.000m.

Nächstgelegene Schulen:

- VS Graz-Schönau/ Neuholdaugasse 93/ ca. 350 m Entfernung
- VS Graz-Brockmann/ Brockmannngasse 119/ ca. 750 m Entfernung
- BORG und HAK Graz Monsbergergasse 16 / ca. 1,3 km Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

- städtischer Kindergarten Widowitzgasse 11 / ca. 400 m Entfernung
- WIKI Kinderkrippe und Kindergarten Neuholdaugasse 18/ ca. 0,5 km Entfernung

- Erschließung/ Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen, vor allem über die Neuholdaugasse (und in weiterer Folge über die Fröhlichgasse oder den Schönaugürtel).

Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Kategorie 1) ist innerhalb des Planungsgebietes bzw. innerhalb eines Radius von 300 m gegeben:

- Buslinie 34 & 34E, Haltestelle Fliedergasse innerhalb des Planungsgebietes, ca. 15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr.
Straßenbahn Linie 5, Haltestelle Neuholdaugasse / Augartenbad, ca. 230-500 m Entfernung, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr.

Im Bereich Am Langedelwehr besteht ein Anschluss an das Radwegenetz (Landesradweg R2 Mur-Radweg).

- Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in der Neuholdaugasse, Fliedergasse, Genossenschaftsweg und Froschaugasse.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (GAP – Gemeindeabwasserplan der Landeshauptstadt Graz).

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

Gemäß Kommunalem Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme (und kurzfristiges Erweiterungsgebiet).

Seitens der Energie Graz GmbH & Co KG wird darauf hingewiesen, dass sich im angegebenen Areal Stromleitungen (Erdkabel und Freileitung für Hausanschlüsse) und eine Umspannstation (auf dem Grundstück 2113/1; KG Jakomini) befinden.

Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz GmbH & Co KG, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

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>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Aufgrund der teilweise noch bestehenden Altbauten werden die im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichtewerte im Planungsgebiet derzeit nicht ausgeschöpft. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist daher eine, dem Flächenwidmungsplan entsprechende Nachverdichtung des Gebietsbereiches unter Beibehaltung der bestehenden städtebaulichen Bebauungsstrukturen.

Mit den Festlegungen des 06.27.0 Bebauungsplanes wird demnach der Ersatz der bestehenden, zweigeschossigen Bestandsgebäude (Neuholdaugasse 60, 61, 62, 63 und 64, Genossenschaftsweg 2, 4, 6 und 8, sowie Am Langedelwehr 27 und 29), die dem Stand der Technik nicht mehr entsprechen, ermöglicht.

Dabei wird das bestehende Bebauungssystem mit straßenbegleitenden Bauvolumen und zentralen Hofbereichen durch die Festlegung von Bauflucht- und Baugrenzlinien weitergeführt. Durch die Möglichkeit einer bis zu viergeschossigen Neubebauung (Erhöhung der Geschossanzahl von zwei auf vier Geschosse) kann eine entsprechende Verdichtung unter überwiegender Beibehaltung des Bebauungsgrades erfolgen.

Im Bereich der Kreuzung Neuholdaugasse – Fliedergasse wurden mehrere Einzelgrundstücke zum „Bauplatz A“ zusammengefasst. Für diesen Bauplatz wird eine zweigeschossige Erweiterungsmöglichkeit des Bestandsgebäudes und der Bestandsnutzung Richtung Norden (anstelle des bestehenden Einfamilienhauses) sowie die Aufstockung auf vier Geschosse im Kreuzungsbereich definiert.

Im Hinblick auf die Vorgaben des 1.0 Räumlichen Leitbildes (*Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Funktionsfestlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss*) wird für den Bauplatz A aufgrund der bestehenden Nutzung (Lebensmittelmarkt) und der städtebaulichen Lage (Kreuzungsbereich Hüttenbrennergasse bzw. Fliedergasse, Nahelage zu Bushaltestellen) ein „Ausschluss von Wohnnutzung“ für die Erdgeschosszone gemäß § 2 Abs. 2 der Verordnung festgelegt.

In diesem Bereich ist die Errichtung eines Webe pylons bis zu max. 5,0 m Höhe möglich. Im Hinblick auf die Lage und endgültige Höhe ist im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren eine Beurteilung der geplanten Werbeeinrichtung zur Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Kriterien des 1.0 Räumlichen Leitbildes erforderlich.

Grundsätzlich sind für den Planungsbereich die offene und gekuppelte Bebauungsweise festgelegt. Aufgrund der plangrafischen Definition der Bauflucht- und Baugrenzlinien beschränkt sich die Möglichkeit zur gekuppelten Bebauung jedoch auf die bestehenden Doppelhäuser auf den Liegenschaften Genossenschaftsweg 5 und 7 bzw. 9 und 11. Auf dem Bauplatz A ist eine offene Bebauung an der Grundgrenze für eingeschossige Bauteile (wie im Bestand bereits vorhanden) teilweise möglich.

Im Hinblick auf die Bebauungsdichte werden Großteils keine Änderungen gegenüber den Festlegungen im 4.0 Flächenwidmungsplan vorgenommen. Ausgenommen hiervon sind der „Bauplatz A“ sowie die Grundstücke Nr. 2113/1, 2113/19 und 2114/5.

Im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung der Erdgeschosszone und den Vorgaben des 4.0 STEK (*Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters*) wird für den Bauplatz A eine Überschreitung der Bebauungsdichte auf max. 1,5 ermöglicht.

Für die Grundstücke Nr. 2113/1, 2113/19 und 2114/5 wurden aufgrund der erforderlichen Abtretungen von bestehenden und geplanten Gehsteigflächen in das öffentliche Gut moderate Bebauungsdichteerhöhungen (als Kompensation für die erforderlichen Verkehrsflächen) festgelegt.

Die bestehende Bebauung im Bereich Hüttenbrennergasse 52 (Grundstücke Nr. 2113/29 und 2113/32) und Froschaugasse 12-14 (Grundstücke Nr. 2113/31 und 2113/33) entspricht vor allem in Bezug auf die Bestandsdichte ($\sim 2,5 - 2,8$) und die Freiflächengestaltung (geringer Grünflächenanteil, öffentliche PKW-Stellplätze zwischen den Gebäuden) nicht den städtebaulichen Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Aufgrund des Baualters und des Erhaltungszustandes der bestehenden Wohngebäude ist jedoch aus städtebaulicher Sicht davon auszugehen, dass diese Bebauung langfristig erhalten werden kann. Bei einer Neubebauung dieser Liegenschaften sind die Festlegungen des Bebauungsplanes (vor allem hinsichtlich Bebauungsdichte, Bebauungsgrad und PKW-Stellplätzen) einzuhalten.

Die im § 4 (2) definierte Ausnahmebestimmung von den Baugrenzen bezieht sich ausschließlich auf Liftzubauten, die zur Verbesserung der barrierefreien Erschließung an Bestandsgebäude angefügt werden sollen.

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

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Planungsgebiet wird von diversen Gemeindestraßen durchwegt und begrenzt. Sämtliche Liegenschaften sind derzeit bebaut und haben bestehende Zufahrten; bestehende Tiefgaragen sind jedoch im Planungsgebiet nicht gegeben. Zufahrtsmöglichkeiten zu Tiefgaragen (für den Fall von Neubauten) wurden im Bereich des Nordwegs berücksichtigt. Die Erschließung für den Bauplatz A erfolgt im nördlichen Bereich an der Neuholdaugasse unter Berücksichtigung der Lage der Bushaltestelle. Eventuelle Änderungen der Bestandszufahrten sind in nachgeordneten Verfahren zu beurteilen.

Zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen sind in folgenden Bereichen Abtretungsflächen erforderlich:

- Neuholdaugasse Nr. 68 (Gst. Nr. 2113/35, 2116/9): ca. 63 m² zur Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehsteig) an die Bestandssituation.
- Neuholdaugasse Nr. 66 (Gst. Nr. 2113/18): ca. 48,5 m² zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehsteig).
- Neuholdaugasse Nr. 64 (Gst. Nr. 2113/1): ca. 20,5 m² zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehsteig).
- Nordweg / Am Langedelwehr (Gst. Nr. 2113/1): ca. 335 m² zur Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehsteig) an die Bestandssituation und Erweiterung des Gehsteigs (Lückenschluss „Am Langedelwehr“) und der Fahrbahn entlang der westlichen Grundstücksgrenze.
- Am Langedelwehr Nr. 21-29 (Gst. Nr. 2114/5): ca. 119 m² zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehsteig und Fahrbahn).
- Neuholdaugasse Nr. 59-65 (Gst. Nr. 2113/19): ca. 86,5 m² zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehsteig und Fahrbahn) im Bereich Nordweg und Hüttenbrennergasse.

- Nordweg Nr. 8 bzw. Hüttenbrennergasse Nr. 52 (Gst. Nr. 2113/32): ca. 91,5 m² zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehsteig und Fahrbahn) im Bereich Nordweg und Hüttenbrennergasse.
- Froschaugasse Nr. 12/14 (Gst. Nr. 2113/33): ca. 126,5 m² zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehsteig und Fahrbahn) im Bereich Nordweg, Froschaugasse und Hüttenbrennergasse.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche) in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert unterzubringen. Etwaige andere Nutzungen sind im Hinblick auf die erforderliche PKW-Stellplatzanzahl im nachfolgenden Bauverfahren nach den Vorgaben des § 89 Stmk. BauG zu beurteilen.

Bei Liegenschaften mit einer Größe unter 800 m² bzw. bei Grundstücken, die aufgrund der Bestandsbebauung und der Grundstücksconfiguration nicht für die Errichtung von Tiefgaragen geeignet sind, kann im Hinblick auf die Lage innerhalb der ÖV-Kategorie 1 gemäß § 7 Abs. 3 der Verordnung von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden. Die Errichtung von bauplatzübergreifenden Garagen wird jedoch ermöglicht.

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 35 m² Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig bebaut und weist daher bereits eine entsprechende Begrünung auf.

Durch die festgelegten Bebauungsmöglichkeiten und die geplante Verdichtung durch die Erhöhung der möglichen Geschossanzahlen bei Neubauten bleiben der Bebauungsgrad und damit der Anteil an Grünflächen und Bestandsbäumen überwiegend erhalten. Für den gesamten Planungsbereich sind Gestaltungsvorgaben hinsichtlich Grünraumgestaltung und Baumpflanzungen (bei Neubauten) in der Verordnung zum Bebauungsplan enthalten.

Tiefgaragen sind mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung von min. 0,7 m Höhe auszuführen; bei Baumpflanzungen in diesen Bereichen sind die Mindesthöhen entsprechend anzupassen. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind zumindest extensiv zu begrünen.

Im Bauverfahren ist ein entsprechender Außenanlagenplan vorzulegen; die freiraumplanerischen Standards sind einzuhalten. Eventuell erforderliche Lärmschutzwände sind beidseitig zu begrünen.

Durch die vorgeschlagene städtebauliche Bebauungsstruktur wird der geforderten *Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen (lt. 1.0 Räumlichen Leitbild)* Rechnung getragen.



Es wird vorgeschlagen im Sinne dieses Freiraumkonzeptes auch den PKW-Abstellplatz zwischen den beiden östlichen Geschosswohnbauten einer entsprechenden Freiraumgestaltung zuzuführen. Zudem wird derzeit eine zusätzliche Begrünung der Neuholdaugasse im Bereich zwischen Nordweg und Fliedergasse durch Baumpflanzungen forciert. Aufgrund der Festlegung dieser Bereiche als Verkehrsfläche im 4.0 Flächenwidmungsplan ist jedoch eine Darstellung oder Umsetzung im Zuge der Verordnung des 06.27.0 Bebauungsplanes nicht möglich.

7. ALLGEMEINES

- Der 06.27.0 Bebauungsplan „Am Langedelwehr – Nordweg – Neuholdaugasse – Fliedergasse“ 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 unterschrieben)