

## **07.28.0 Bebauungsplan**

„Ziehrerstraße 73-77“

VII. Bez., KG Liebenau

Bearbeiter:  
DI Markus Dröscher-Mentil

Graz, 12.12.2019

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Auf den Grundstücken Nr. 93/2 und 93/3; KG Liebenau (Ziehrerstraße 75-77) sollen Gemeindewohnbauten errichtet werden; der hierfür erforderliche Bebauungsplan wird über die gesamte, als „Vorbehaltsfläche für Kommunale Einrichtungen“ definierte Fläche (inkl. Gst. Nr. 93/1; KG Liebenau) erstellt. Das Planungsgebiet weist somit eine Fläche von rd. 9.950 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist der Bereich als „Vorbehaltsfläche für Kommunale Einrichtungen“ (VII.F) ausgewiesen. Diese Vorbehaltsfläche ist Teil des Aufschließungsgebietes (VII.11) mit einer Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ und einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8.

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

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

Im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein geladener Wettbewerb durchgeführt. Als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient das im Wettbewerb erstgereichte Projekt von Arch DI Speigner / sps-architekten zt gmbh.

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 18.09.2019 über die beabsichtigte Auflage des 07.28.0 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 02.10.2019.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über rd. 8 Wochen, in der Zeit vom 03.10.2019 bis zum 28.11.2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 15. Oktober 2019 durchgeführt.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.28.0 Bebauungsplan „Ziehrerstraße 73-77“ in folgenden Punkten geändert:

**PLANWERK:**

Um eine, den städtebaulichen Qualitäten und Freiraumqualitäten des Wettbewerbsergebnisses entsprechende Umsetzung des Projekts zu ermöglichen, wurde die Lage des möglichen sechsgeschossigen Wohngebäudes im zentralen Bereich der Bebauungsstruktur geringfügig verändert:

Das Baufeld wurde unter Beibehaltung der Grundfläche um 2,50 m in Richtung des „Bauplatz B“ (Grundstück 93/1; KG Liebenau) verschoben und somit der Zuschnitt und die Nutzbarkeit der zentralen Freiflächen optimiert. (Der Abstand zwischen den beiden östlichen Gebäuden auf „Bauplatz A“ wurde von 9,00 m auf 11,50 m erhöht.)

Zudem erfolgte eine geringfügige Korrektur der Abgrenzung der im Plan definierten „Grünfläche“ entlang der Grundgrenze zu „Bauplatz B“.

**VERORDNUNG:** In der zugehörigen Verordnung wurden keine Änderungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte, die von den Änderungen betroffenen Grundeigentümer innerhalb des Gültigkeitsbereiches wurden angehört.

**3. Das Planungsgebiet****Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:**

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF (4.02 STEK seit 22.03.2018 rechtswirksam)  
Die Grundstücke liegen gemäß Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Funktionsbereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (gem. §14 STEK).

Entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes (am Petersbach) ist eine Grünverbindung eingetragen.

*§ 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.*

*(4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.*

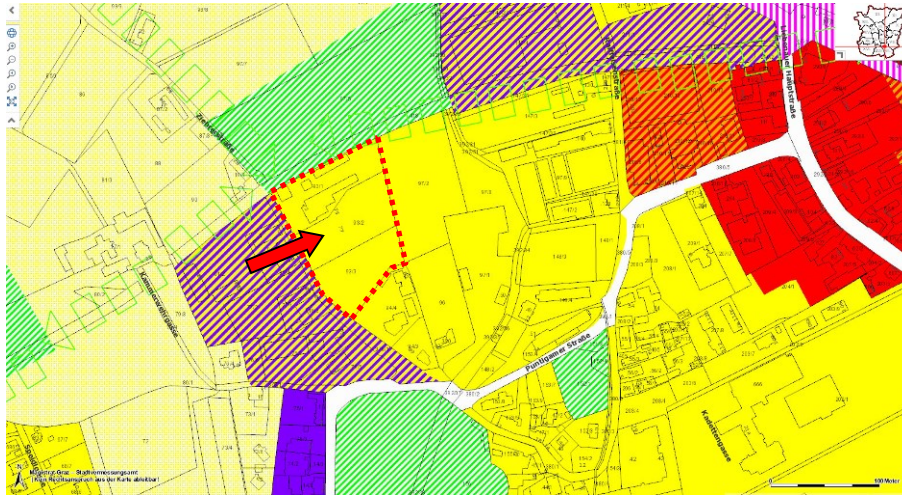
*(5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.*

*(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.*

*(9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)*



Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung bezeichnet das Wettbewerbsgebiet.

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Verkehr (Deckplan 3): Lage innerhalb der Kategorie 3: „Städtische Bedienqualität“ Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

#### 1.0 Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK (Beschluss):

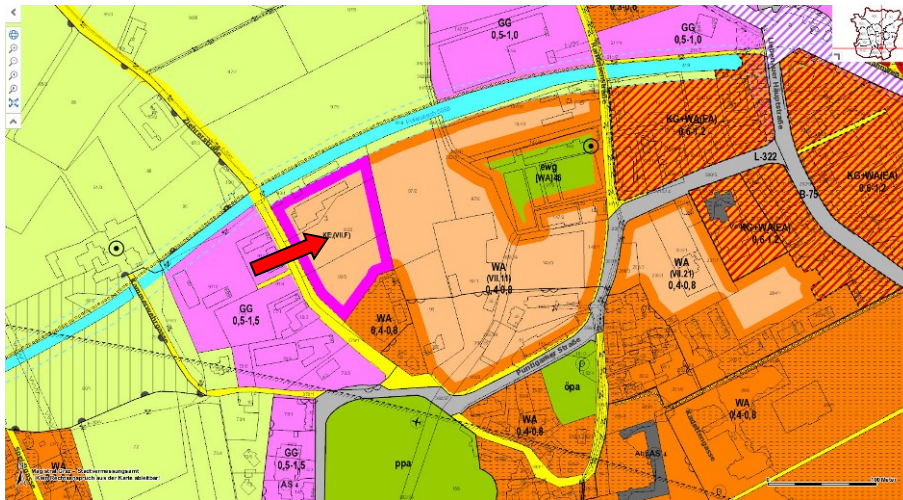
Bereichstyp „Entwicklungsgebiete“ innerhalb des Teilraums Nr. 24:

*Funktionsdurchmischung:* im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen

*Zulässige Parkierungsformen:* Tiefgarage, 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.

*Ergänzende Festlegungen:* Entwicklung auf Basis eines Masterplans

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:  
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)
- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:  
Das Planungsgebiet ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) als „Vorbehaltsfläche für Kommunale Einrichtungen“ (VII.F) ausgewiesen. Diese Vorbehaltsfläche ist Teil des Anschließungsgebietes (VII.11) mit einer Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ und einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Der rote Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.

## § 2 – VORBEHALTSFLÄCHEN:

Zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele werden bei öffentlichem Interesse Vorbehaltsflächen gem. § 37 StROG als Baulandmobilisierungsmaßnahme festgelegt. (...)

Nr.	Bezeichnung	Fläche (ca.)	Verwendungszweck /Ausweisung	Zeitlich nachfolgende Nutzung	GNR	Katastralgemeinde
(VII.F)	Ziehrerstraße	9953m <sup>2</sup>	Kommunale Einrichtung Wohnbau /[WA] 0,4 – 0,8; Teil des Anschließungsabt. VII.11	(WA) 0,4 – 0,8	93/3	63113 Liebenau

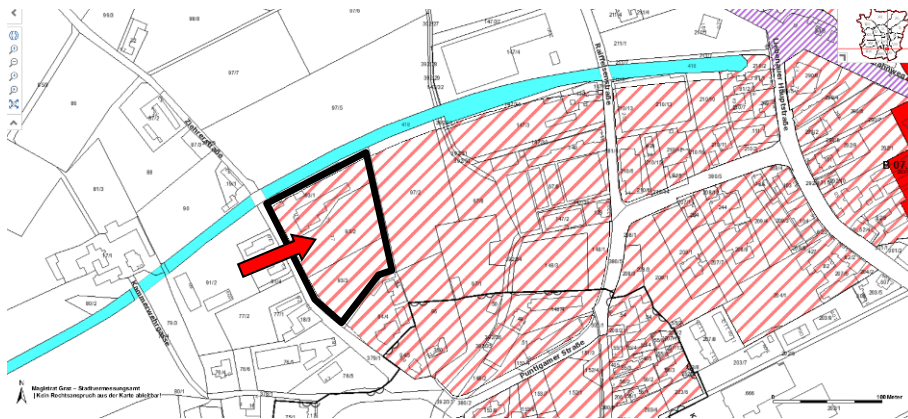
Für das Anschließungsgebiet Nr. VII.11 – (Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4-0,8) sind die nachstehenden Anschließungserfordernisse umzusetzen:

1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
4. Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem 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 Anschließungsgebietes

### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):  
Bebauungsplan erforderlich

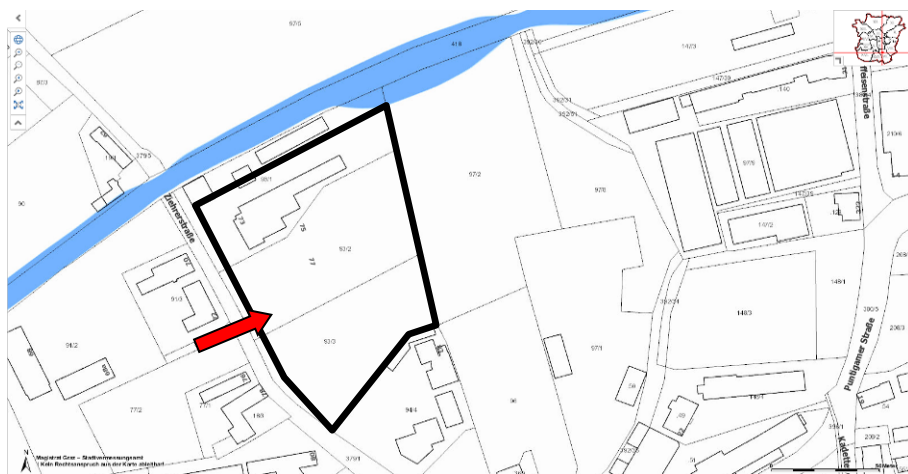




Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

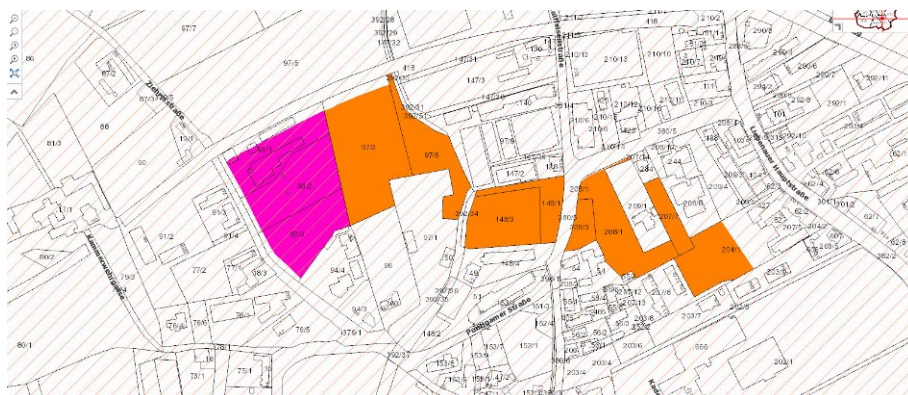
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2):  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> 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):  
Die Grundstücke liegen überwiegend außerhalb der Gefahrenzonen.



Auszug aus der 2D Abflussuntersuchung des Landes Steiermark, Abteilung A14 – Juli 2016.

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4):

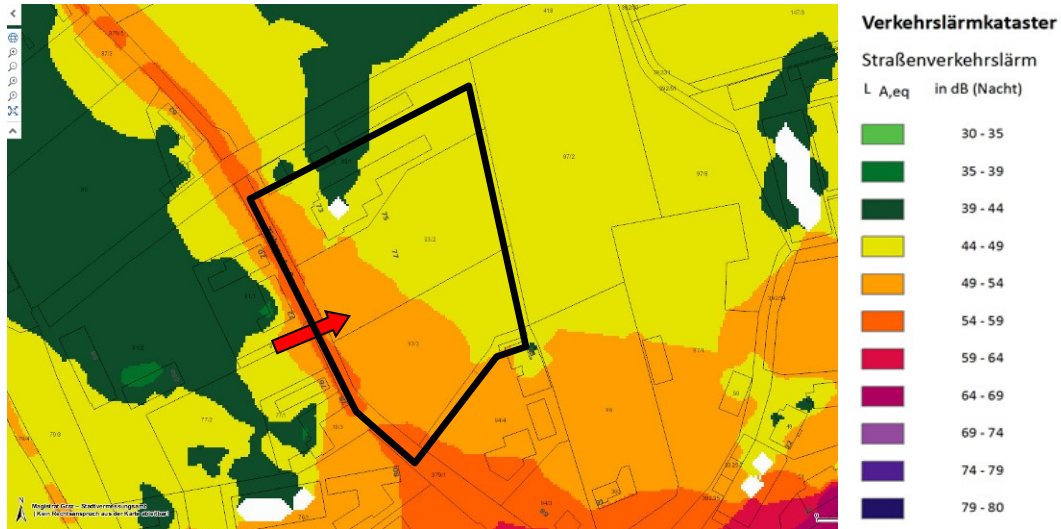


Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Magenta-farbige Fläche zeichnet das Planungsgebiet als Vorbehaltsfläche aus.

### 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 (Süd)“ (5b).  
Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S)“ (3)

### Situierung und Umgebung:



Schrägaufnahme: Blick in nördliche Richtung. Die gelbe Markierung bezeichnet das Planungsbereich.  
© Stadt Graz – Stadtvermessung; Befliegung 2015 #100822 Right

Das Planungsgebiet liegt am linken Murofer im Bereich zwischen der Puntigamer Straße und dem Petersbach.

Der Gebietsbereich ist von einer heterogenen Bebauungsstruktur mit überwiegend gewerblichen Nutzungen im Kreuzungsbereich Ziehrerstraße – Puntigamer Straße und ausgedehnten, landwirtschaftlichen Nutzflächen vor allem östlich und nördlich des Planungsgebietes geprägt.

- **Topographie/ Bestandsbebauung**  
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung annähernd eben und im nördlichen Bereich mit zweigeschossigen Gewerbegebäuden bebaut.
- **Umwelteinflüsse**  
Die Lärmkarten zum 4.0 Flächenwidmungsplan weisen entlang der Ziehrerstraße einen Maximalwert bis zu 59 dB (L A,eq, Nacht) aus.
- **Infrastruktur**  
Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.  
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 – 1.000 m.

Nächstgelegene Schulen:

- VS Graz-Liebenau/ Puntigamer Straße 5/ ca. 500 m Entfernung
- BG/ BORG Graz Liebenau (HIB)/ Kadettengasse 19/ ca. 350 m Entfernung
- NMS Graz-Dr. Renner/ Eduard-Keil-Gasse 41/ ca. 900 m Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten/ Kinderkrippen:

- WIKI Kinderkrippe Ziehrerstraße 80/ ca. 50 m Entfernung
- GiP Kinderkrippe Raiffeisenstraße 190 / ca. 400 m Entfernung
- Kindergarten Raiffeisenstraße 155/ ca. 700 m Entfernung

- **Erschließung/ Verkehr**  
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Ziehrerstraße (Gemeindestraße) und in weiterer Folge über die Puntigamer Straße.

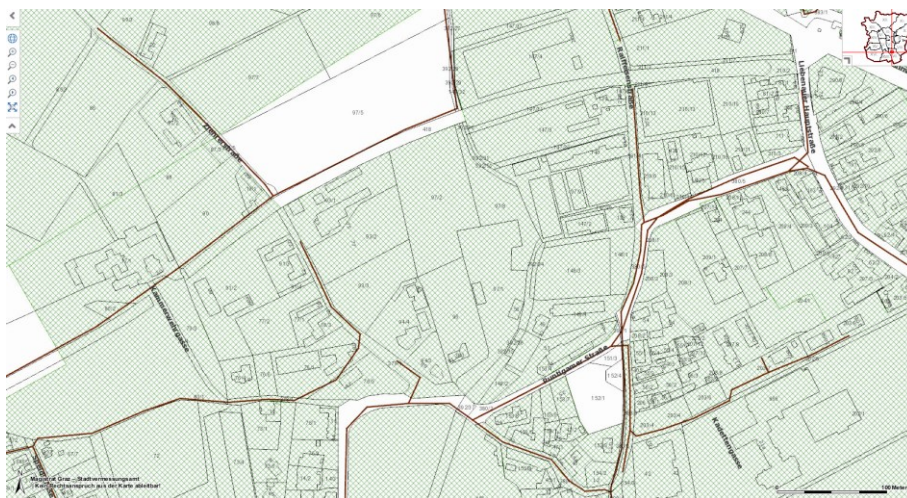
Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Kategorie 3) ist innerhalb eines Radius von 300 m gegeben:

- Buslinien 34 & 64, Haltestelle Puntigamer Straße/ ca. 100 m Entfernung

Im Bereich der Mur besteht ein Anschluss an das Radwegenetz (Landesradweg R2 Mur-Radweg). Innerhalb des Planungsgebietes sollen weitere Anschlüsse an das Radwegnetz (beispielsweise entlang des Petersbaches) errichtet werden.

- **Ver- und Entsorgung**  
Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Ziehrerstraße.





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

#### 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. Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Gründe für die Ausweisung als 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 (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
4. *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität*
5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*



6. *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem 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*

Das Aufschließungserfordernis der **Lärmfreistellung** wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baukörperstellung und der Gebäudehöhen berücksichtigt erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse können durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden:

Zum **Nachweis der zweckmäßigen Verkehrsanbindung** und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) wurden seitens der Abteilung für Verkehrsplanung bereits im Zuge des Wettbewerbs entsprechende Vorgaben formuliert. Diese wurden im nunmehr vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt. Das Aufschließungserfordernis der **Inneren Erschließung** wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Lage einer zentralen Zufahrt und Regelungen zur Parkierung (§7 der Verordnung) erfüllt. Um eine mögliche Erschließung der östlich angrenzenden Aufschließungsgebiete sicherzustellen wurde der Querschnitt für eine eventuell erforderliche Zufahrtsstraße im Bereich der südlichen Grenze des Planungsgebietes freigehalten.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Flächen für die Errichtung der Geh- und Radwege entlang der Ziehrerstraße (inklusive Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Radweg) und entlang des Petersbaches enthalten. Aufgrund der Bedeutung dieser Verkehrsflächen als übergeordnete Geh- und Radwegachsen innerhalb des Bezirks sollen diese Flächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz übernommen werden. Eine **öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr** wird damit gewährleistet. Zudem dienen die im Bebauungsplan enthaltenen Geh- und Radwegverbindungen der **Förderung der sanften Mobilität** im entsprechenden Gebietsbereich.

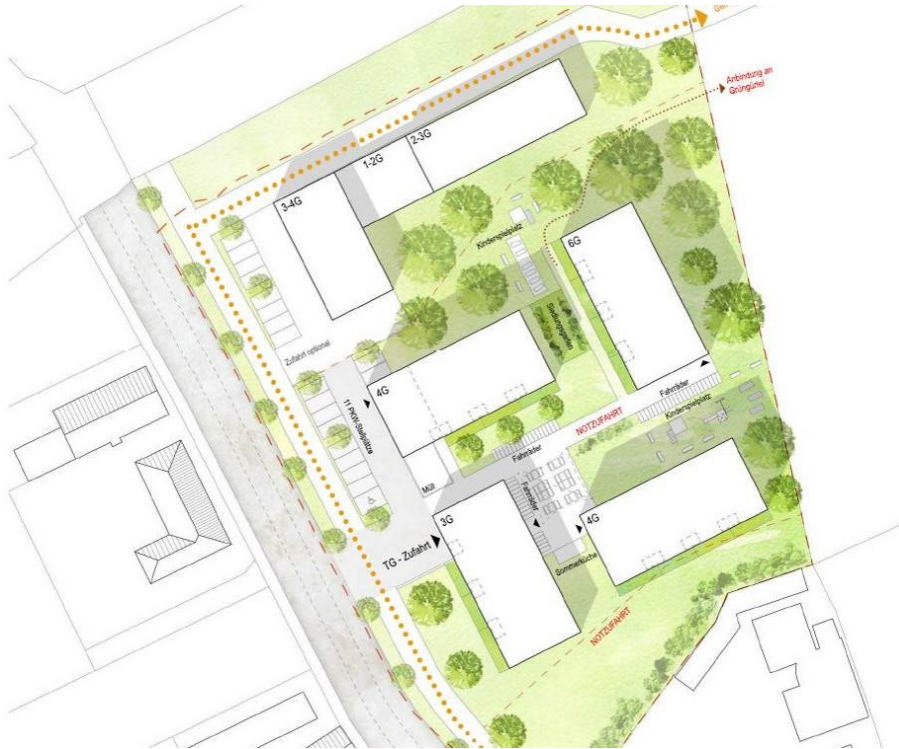
Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Mit der Umsetzung des hierbei entwickelten Gestaltungskonzeptes im vorliegenden Bebauungsplan kann eine geordnete Siedlungsentwicklung und eine **Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild** gewährleistet werden.

Die Errichtung einer kompakten, zusammenhängenden **siedlungsöffentlichen Grünfläche** wurde bereits im vorangegangenen Wettbewerb in einer Richtung Osten (zum übrigen Aufschließungsgebiet) erweiterbaren Lage berücksichtigt und nunmehr im Bebauungsplan plangrafisch definiert.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Der vorliegende 07.28.0 Bebauungsplan beschreibt im Wesentlichen das erstgereichte Projekt aus dem vorab durchgeführten Wettbewerbsverfahren.

Hierbei wurde für das Planungsgebiet eine Bebauungsstruktur aus mehreren (zueinander rechtwinkelig verdrehten) freistehenden Baukörpern entwickelt, die zwei zentrale Hofzonen ausbilden.



Lageplan des im Wettbewerb erstgereihten Projekts - Arch DI Speigner / sps-architekten zt gmbh.

Diese Bebauungsstruktur wurde im Bebauungsplan mit einer straßenseitigen Bebauung in Form von drei Baukörpern entlang einer einheitlichen Baufuchtlinie und drei weiteren Baukörpern im rückwärtigen Bereich umschrieben.

Straßenseitig sind drei Baukörper in Nordwest-Südost-Richtung angeordnet (wobei der mittlere Baukörper um 90 Grad verdreht ist) die mit einer Höhe von mindestens drei bis maximal fünf Geschossen ausgeführt werden können.

Innerhalb der Festlegungen des Bebauungsplanes können zudem zwischen diesen straßenseitigen Baukörpern maximal zweigeschossige Verbindungsbaukörper errichtet werden (wodurch eine durchgehende, gekuppelte Bebauung als Schallschutz ermöglicht wird).

Innerhalb dieser straßenseitigen Baufucht- und Baugrenzl原因en können oberirdische PKW-Abstellplätze untergebracht werden.

Die drei rückwärtigen Baukörper sind gegenläufig zu den straßenseitigen Gebäuden angeordnet. Der nördliche und der südliche Baukörper sind in Südwest-Nordost-Richtung ausgerichtet, der mittlere Baukörper ist um 90 Grad verdreht. Die rückwärtigen Baukörper sind in ihrer Höhenentwicklung mit maximal drei Geschossen im Norden, maximal vier Geschossen im Süden und maximal sechs Geschossen beim mittleren Baukörper beschränkt. Direkt daran angrenzend erstreckt sich die siedlungsöffentliche Grünfläche entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes.

Unabhängig von den Baugrenzl原因en gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet (Vorbehaltsfläche „Kommunale Einrichtung“) Teil des Aufschließungsgebietes (VII.11) mit einer geplanten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ und einer vorgesehenen Bebauungsdichte bis max. 0,8. Die in § 3 der Verordnung angeführten Bauplätze werden als Nettoflächen definiert. Die Dichteüberschreitung für die Bauplätze (gemäß § 3 der Verordnung) wird durch die Übernahme der, im Plan eingetragenen Verkehrsflächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz (siehe Pkt. 6 - Verkehrsanlagen) sowie die Einfügung der geplanten Bebauung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild begründet.

Wie der nachstehenden Tabelle entnommen werden kann wird die maximal mögliche Bruttogeschoßfläche (durch die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte je Bauplatz) bezogen auf die Ausweisung des Planungsgebietes im 4.0 Flächenwidmungsplan eingehalten.

#### Städtebauliche Kennzahlen für den 07.28.0 Bebauungsplan „Ziehrerstraße 73-77“:

Bauplatzbezeichnung	A	B	Summe
Vorbehaltsfläche „KE“ gem. 4.0 FLÄWI			= 9.953 m <sup>2</sup>
Fläche Nettobauplatz	6.187 m <sup>2</sup>	1.901 m <sup>2</sup>	= 8.088 m <sup>2</sup>
Bebauungsdichte gem. BPL	0,40 - 0,92	0,40 - 1,20	
min. mögliche BGF gem. BPL	2.475 m <sup>2</sup>	760 m <sup>2</sup>	=3.235 m <sup>2</sup>
max. mögliche BGF gem. BPL	5.692 m <sup>2</sup>	2.281 m <sup>2</sup>	=7.973 m <sup>2</sup>

max. BGF lt. BPL / Vorbehaltsfläche lt. 4.0 FLÄWI = **7.973 / 9.953 = 0,80** (max. Dichte lt. 4.0 FLÄWI)

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Planungsgebiet wird von der Ziehrerstraße im Westen begrenzt.

Die geplante Erschließung für den gesamten Gültigkeitsbereich des 07.28.0 Bebauungsplanes erfolgt zentral an der Ziehrerstraße (im Bereich der gegenüberliegenden Einfahrt zum Gewebegebiet). Zur Sicherstellung der inneren Erschließung (Anbindung der oberirdischen PKW-Stellplätze und Erreichbarkeit des Grundstücks Nr. 93/1 bzw. „Bauplatz B“ über die zentrale Zufahrt) wurde eine private Verkehrsfläche im Plan definiert (Eintragung „Verkehrsfläche“ im Plan).

Zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen sind in folgenden Bereichen Abtretungsflächen erforderlich (Eintragung „Gemeindestraße“ im Plan):

- Gst. Nr. 93/2 und 93/3 (Ziehrerstraße Nr. 75-77): ca. 699 m<sup>2</sup> zur Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der Ziehrerstraße.
- Gst. Nr. 93/1 (Ziehrerstraße Nr. 73): ca. 795 m<sup>2</sup> zur Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der Ziehrerstraße und am Petersbach.
- Ziehrerstraße Nr. 75-77 (Gst. Nr. 93/3): Im Bereich der südlichen Grenze des Planungsgebietes wurde durch die Festlegung der möglichen Bauflächen (Baufucht- und Baugrenzlinsen) der Querschnitt für eine eventuell erforderliche Zufahrtsstraße zu den östlich angrenzenden Aufschließungsgebieten freigehalten.

#### Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Bei Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 60 - 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan innerhalb der straßenseitigen Bauflucht- und Baugrenzlinsen) zu errichten. PKW-Abstellplätze im Freien sind entsprechend den Eintragungen im Plan im Bereich der Zufahrt von der Ziehrerstraße möglich.



Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

Bereits im Zuge des Wettbewerbsverfahrens wurde auf die Planung der Außenanlagen wesentliches Augenmerk gelegt. Seitens des Planers wurde ein Freiraumkonzept vorgeschlagen, das im Rahmen der möglichen Festlegungen im Bebauungsplan umgesetzt wurde. Zur Sicherstellung einer, den Anschließungserfordernissen entsprechenden Größe und Lage der siedlungsöffentlichen Freifläche wurde die gesamte vorgeschlagene Bebauungsstruktur näher an die Ziehrerstraße gerückt.

Dieses Freiraumkonzept sieht die Errichtung einer „siedlungsöffentlichen Freifläche“ (siehe Eintragung „Grünfläche“ im Plan) im östlichen Bereich des Planungsgebietes mit einer Gesamtfläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup> vor. Weitere Freiflächen (Kinderspielplätze und Siedlungsgärten) sowie eine kleine Platzsituation im Zentrum der Wohnanlage als Treffpunkt für die zukünftigen Bewohner\*Innen sind auf dem Areal verteilt. Diese Grünflächen sind plangemäß mit Baumpflanzungen intensiv zu begrünen und für unterschiedliche Nutzergruppen auszugestalten.

Entlang der westlichen Grundgrenze ist eine Baumreihe als Grünzone zur Ziehrerstraße bzw. zur optischen Abschirmung der geplanten Bebauung zum Straßenraum festgelegt.

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.

## **8. ALLGEMEINES**

- Der 07.28.0 Bebauungsplan „Ziehrerstraße 73-77“ 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 Einwender\*Innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:  
DI Bernhard Inninger  
*(elektronisch unterschrieben)*