

A 14-044538/2018/31

Graz, am 09.07.2020

**17.20.0 Bebauungsplan
„Puchstraße/Puntigamer Straße/
Herrgottwiesgasse“**

Bearbeiter: DI Wipfler

XVII. Bez., KG Rudersdorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der Asset One Projektentwicklungs GmbH, Karmeliterplatz 4, 8010 Graz, als Eigentümerin der Liegenschaft in Puntigam (Grundstücke ehemals „Ackern“ mit den Grundstücksnummern 345, 359/1, 361 und 366 der KG Rudersdorf) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die große Baufläche für Gewerbenutzung entwickelt werden soll. Zwischenzeitlich ist das Areal in das Eigentum der LIVEGRA GmbH (eine Tochterfirma der Bauunternehmung Granit GmbH), Feldgasse 14, 8020 Graz, übergegangen.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt der Bau- platz in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für das gesamte Aufschließungsgebiet (daher inkl. des Grundstückes Nr. 359/2) der Bebauungsplan erstellt.

Die Größe des Areals beträgt laut Plandarstellung ca. 109.672 m² (ohne die im Flächenwid- mungsplan ausgewiesene „Verkehrsfläche“ entlang der Herrgottwiesgasse).

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Industrie- und Ge- werbegebiet“ festgelegt.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Gewerbegebiet – Auf- schließungsgebiet XVII.04“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5 ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwick- lung im Sinne der Ausweisung „Industrie- und Gewerbegebiet“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 31.10.2019 bis zum 02.01.2020 (9 Wochen) öffentlich aufgelegt. Es fand auch am 19.11.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan in der Pfarre Graz-Puntigam 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 21 Einwendungen und 1 Stellungnahme (Sammelstellungnahme: Energie Graz, Stromnetz Graz, Bereich Erdgas, Bereich Fernwärme, Bereich LED-Straßenbeleuchtung; alle keine Einwände) im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf im folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind **fett** dargestellt; Erläuterungen dazu sind *kursiv* geschrieben):

- Verordnung § 6 Erschließungswege, Zufahrten, Pkw-Abstellplätze, Verbindungsstraße:
Abs 3: Es ist zulässig von der Puntigamer Straße aus einmal eine Zu- und Abfahrt zu errichten. Eine Bewilligung der Landesstraßenverwaltung ist beizubringen.
(Anm.: Dies folgt einer Einwendung der Bezirksvertretung. Eine Vorplanung vom Planungsbüro PLANUM, welche mit dem Land Steiermark positiv vorbesprochen wurde, gibt es bereits).

Abs 4: Die Pkw-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, **in Hochgaragen**, in den Gebäuden integriert oder im Freien zu errichten. **Über Hochgaragen sind zumindest extensiv begrünte Dächer anzuordnen.**

(Anm.: Dies erfolgte als Klarstellung; die begrünten Dächer dienen der Wasserretention und zur Verbesserung des Mikroklimas).

Abs 5: Am Bauplatz „A“ sind maximal 300 Stellplätze zulässig.

(Anm.: Dies erfolgte auf Wunsch der Verkehrsplanung um eine Überlastung der anliegenden Kreuzungen zu vermeiden und deckt sich mit der konkreten Bauabsicht des Roten Kreuzes).

Abs 6: Geringe Abweichungen in der Lage und in der Breite der neuen ost-west-verlaufenden Verbindungsstraße und in der Lage der Grundgrenzen von Bauplatz „A“ sind zulässig.

(Anm.: Dies erfolgte dazu um eventuell erforderliche geringe Abweichungen in der nach-

folgenden Detailplanung zu ermöglichen).

- Verordnung § 7 Freiflächen, Grüngestaltung:
Abs 1: Entlang der Erschließungswege und entlang der **zukünftigen**, östlichen und nördlichen Bauplatzgrenzen sind jeweils durchgehende, mindestens 2,00 m breite Grünstreifen mit Laubbaumpflanzungen anzulegen.
(Anm.: Dies erfolgte als Klarstellung).
- Planwerk:
Die Breite der ost-west-verlaufenden Verbindungsstraße wurde um 1,00 m vergrößert
(Anm.: Dies folgt einer Einwendung, dass der dortig geplante Radweg um 1,00 m verbreitert wird).
Der Bauplatz „A“ (= Bauplatz des Roten Kreuzes mit ca. 15.000 m²) wurde eingetragen.
- Erläuterungsbericht:
Der Erläuterungsbericht wurde in Teilen (u.a. Aufhebung Aufschließungsgebiet; Fahrradabstellplätze) ergänzt.

Diese Änderungen sind größtenteils geringfügig und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

4. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept:
Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idGF. ist im Gebietsbereich die Ausweisung „Industrie, Gewerbe“ festgelegt.

- Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

Der Gebietsbereich liegt in der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.

Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

Lage im „Grundwasserschongebiet 1“

Lage in der „Sicherheitszone Flughafen Graz“

Öffentlicher Verkehr (Deckplan 3):

Entlang der Puntigamer Straße verkehren die städtischen Buslinien 64 (Puntigam – Stifting) und 80 (Puntigam – Rudersdorf - Feldkirchen).

Die mittlere Entfernung zur den nächsten ÖV-Haltestelle „Gmeinstraße“ beträgt ca. 250 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie IV (= städtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen).

- Räumliches Leitbild (rechtswirksam ab 27.02.2020):

Bereichstypenplan: Betriebsgebiet
Teilraum 10: Puntigam Nord - Karlau

- 4.0 Flächenwidmungsplan:
Im 4.0 Flächenwidmungsplan idGF. ist dieser Bereich als „Gewerbegebiet – Aufschließungsgebiet XVII.04“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5 ausgewiesen. Eine Straßenverbindung von der Herrgottwiesgasse zu Puchstraße ist vorgesehen.
- Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan:
 - 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)
 - Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 - Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
 - Öffentliche nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
 - Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 - Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserbeseitigung
- Deckplan 1 (Baulandzonierung):
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): Lage im kommunalen Entsorgungsbereich
- Karte 6 (Nutzungsbeschränkungen): Der Gebietsbereich ist mit der Signatur „Archäologische Fundstellen“ bezeichnet.
- Kommunales Energiekonzept:
Mittel- bis langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025).
- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Graz östlich des Zentrums von Puntigam. Das Gebiet wird durch die Puchstraße im Osten, die Puntigamer Straße im Süden und die Herrgottwiesgasse im Westen begrenzt. Im Nordosten schließen Gewerbeflächen an. Im

Nordwesten ist eine größere unbebaute Fläche („Aufschließungsgebiet-Allgemeines Wohngebiet“) gegeben.

Der Gebietsbereich wird durch Gewerbebebauungen entlang der Puchstraße und der breiten Puntigamer Straße bestimmt. Im Westen gegenüber der Herrgottwiesgasse befindet sich das ausgedehnte Areal der Brauerei Puntigam; weiter entfernt im Westen ist eine massive Neubebauung mit Wohnungen (Projekt „Brauquartier“) gegeben.

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

Im Nordwesten: unbebaute Liegenschaft (Flächenwidmungsplan: Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8)

Im Norden und Nordosten: Gewerbe-Bebauung (Flächenwidmungsplan: Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5)

Im Osten gegenüber der Puchstraße: Gewerbe-Bebauung (Flächenwidmungsplan: Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5); u.a. ein Lebensmittelmarkt mit großem Parkplatz

Im Süden gegenüber der Puntigamer Straße: Gewerbe-Bebauung (Flächenwidmungsplan: Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5)

Im Westen gegenüber der Herrgottwiesgasse: das Areal der Brauerei Puntigam (Flächenwidmungsplan: Industrie- und Gewerbegebiet 1 mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5)

Im Nordwesten gegenüber der Herrgottwiesgasse: kleineres Gewerbegebiet (Flächenwidmungsplan: Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5)

- Baubestand am Areal der Antragstellerin:

Die Flächen sind unbebaut und werden derzeit als Ackerflächen genutzt. Eine 110 KV-Hochspannungs-Freileitung quert das Areal im Nordwesten. Ein Hochspannungsmast ist dabei am Areal situiert.

- Ausmaß der Grundstücke der Antragstellerin:

Das Areal der Antragstellerin besteht aus den Grundstücken Nr. 345/1, 345/2, 359/1, 361 und 366 der KG Rudersdorf.

Grundstück Nr. 345/1 = 20.161 m², davon ca. 645 m² „Verkehrsfläche“ laut Flächenwidmungsplan an der Herrgottwiesgasse

Grundstück Nr. 345/2 = 11.411 m²

Grundstück Nr. 359/1 = 2.536 m²

Grundstück Nr. 361 = 5.986 m²; davon ca. 185 m² „Verkehrsfläche“ laut Flächenwidmungsplan an der Herrgottwiesgasse

Grundstück Nr. 366 = 67.614 m²; davon ca. 2.100 m² „Verkehrsfläche“ laut Flächenwidmungsplan an der Herrgottwiesgasse

Gesamtfläche laut Grundbuch: 107.708 m²; davon ca. 2.930 m² „Verkehrsfläche“ (= 2,72 %) laut Flächenwidmungsplan an der Herrgottwiesgasse.

- Weitere Grundstücke im Gebiet des Aufschließungsgebietes und des Bebauungsplanes:
Liegenschaft Puchstraße 208; Grundstück Nr. 359/2 mit einer Größe von 5.000 m²; Eigentümer: Lorencic GmbH (= Baufirma); bebaut mit zwei ausgedehnten, 1-geschossigen Hallen.
- Umwelteinflüsse:
Starke Immissionen durch den Verkehr sind im Süden entlang der Puntigamer Straße gegeben. Etwas weniger verkehrsbelastet ist die Puchstraße im Osten. Die Herrgottwiesgasse im Westen ist weniger befahren.
- Klimaanalyse:
Lage im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen; erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung.
Planerische Empfehlungen: emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme oder Ferngas.
- Topographie/Baumbestand
Der Gebietsbereich ist annähernd eben. Entlang der Herrgottwiesgasse im Westen ist eine durchgehende Baumreihe als Teil einer dortigen, ausgeprägten Allee gegeben. Dabei liegt die Straße um ca. 1,20 m höher als das angrenzende Areal. Ein älterer Laubbaum ist weiters im Südosten vorhanden.
- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt an der Puchstraße im Osten, der Puntigamer Straße im Süden und der Herrgottwiesgasse im Westen.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist im Norden des Areals eine Verbindungsstraße von der Puchstraße zur Herrgottwiesgasse herzustellen. Diese neue Straße dient auch als Zufahrtsstraße zu den einzelnen Bauplätzen am Areal.

Öffentlicher Verkehr (Deckplan 3):

Entlang der Puntigamer Straße verkehren die städtischen Buslinien 64 (Puntigam – Stifting) und 80 (Puntigam – Rudersdorf - Feldkirchen).

Die mittlere Entfernung zur den nächsten ÖV-Haltestelle „Gmeinstraße“ beträgt ca. 250 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie IV (= städtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen).

Radwege:

Entlang der Puntigamer Straße führt ein Radweg. Dieser hat weiter im Osten einen Anschluss an den dortigen Murradweg.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Kanäle sind in der Puntigamer Straße und in der Herrgottwiesgasse gegeben.

Laut Schreiben der Holding Graz – Wasserwirtschaft ist festzustellen:

„Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

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

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

Das Gebiet liegt aufgrund seiner Größe nicht vollständig im Anschlussverpflichtungsbereich (100 m) des öffentlichen Kanals.

Für eine Infrastruktur-Erschließung mit Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist frühzeitig mit der Holding Graz Wasserwirtschaft Kontakt aufzunehmen.“

Die Oberflächenwässer sind daher durch ein Entsorgungssystem (Versickerung) abzuleiten. Die Ausbildung der neuen Dächer vorwiegend als extensive Gründächer erleichtert dabei die Entsorgung der Dachwässer.

Gemäß dem „Kommunalen Energiekonzept“ liegt der Bereich im aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme.

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.

5. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Folgende Aufschließungserfordernisse wurden im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegt:

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)
2. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
3. Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
4. Öffentliche nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
5. Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
6. Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserbeseitigung

Ad 1.) bis 4.): Vom Eigentümer wurde das Verkehrsplanungsbüro PLANUM (vormals DI Fal-last) mit der Planung für die Verkehrserschließung betraut. Von diesem wurde in Zusammenarbeit mit der Verkehrsplanung der Stadt Graz, dem Straßenamt der Stadt Graz und der zuständigen Stelle vom Land Steiermark eine Verkehrslösung erarbeitet. Inhaltliche Punkte sind dabei:

- Die Anlage einer neuen, öffentlichen, ost-west-verlaufenden Straße als Verbindung zwischen der Puchstraße und der Herrgottwiesgasse.
- Die Anlage von Geh- und Radwegen begleitend zu allen Straßen (Puchstraße, Puntigamer Straße, Herrgottwiesgasse, neue Ost-West-verlaufende Straße).
- Der Ausbau der Kreuzungen Puntigamer Straße/Puchstraße, Puchstraße/neue Straße und Herrgottwiesgasse/neue Straße.
- Von der neuen Ost-West-verlaufenden Straße aus werden Erschließungswege und die Zufahrten zu den einzelnen Bauplätzen geführt.
- Direkte Zufahrten von der Puchstraße aus sind nicht möglich.
- Einmalig ist eine zusätzliche Zu- und Abfahrt von der Herrgottwiesgasse aus zulässig. Auf die bestehende Baumallee ist dabei möglichst Rücksicht zu nehmen.
- Einmalig ist auch eine Zu- und Abfahrt von der Puntigamer Straße aus zulässig. Die dafür nötigen Kosten sind gemäß dem „Verursacherprinzip“ vom Projektwerber zu tragen. Eine Bewilligung seitens der Landesstraßenverwaltung ist dafür Voraussetzung.

Abstellplätze

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, in Hochgaragen, in den Gebäuden integriert oder im Freien zu errichten.

Am Bauplatz „A“ (= Bauplatz des Roten Kreuzes) sind maximal 300 Stellplätze zulässig.

Bei größeren Bauverfahren (ab 50 Dienstnehmern) ist es für die Aufhebung der Aufschließungserfordernisse 1 und 2 notwendig, Verkehrsuntersuchungen mit positiven Leistungsfähigkeitsnachweisen an den umliegenden relevanten Knotenpunkten vorzulegen. Auch ist ein Mobilitätsvertrag mit Kfz-verkehrs-reduzierenden Maßnahmen für die Aufhebung des Aufschließungserfordernisses 3 abzuschließen. Für die Aufhebung der Aufschließungserfordernisse 1.) bis 3.) bedarf es einer weiteren Beschlussfassung im Gemeinderat unter Anführung der Gründe.

Straßenraumgestaltung

Die markante, straßenbegleitende Baumreihe (Baumallee) entlang der Herrgottwiesgasse ist zu erhalten. Entlang der Puntigamer Straße und der Puchstraße sind durchgehende Baumreihen in durchgehenden Grünstreifen anzuordnen. Des Weiteren sind Baumreihen in den Grünstreifen entlang der neuen Erschließungsstraßen im Planungsgebiet herzustellen.

Ad 5.): Die Bebauungsplanpflicht wird mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt. Im Bebauungsplan werden die Bauflächen festgelegt. Diverse Grünstreifen und Baumpflanzungen sind im Planwerk eingetragen. Ebenso werden in der Verordnung Regelungen für Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen getroffen.

Die Festlegungen bezüglich der Bauflächen, der Gebäudehöhen und der Grüngestaltungen erfolgen dazu, dass sich die Bebauung in das Straßen- und Ortsbild einfügen kann.

Ad 6.): Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal ist gegeben. Die Dach- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur verbringen. Eine Begrünung der Dächer dient unter anderem dazu die Regenwasser-Retention zu verbessern.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung gemäß der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungskategorie „Gewerbegebiet“. Die Bebauungsdichte wird mit maximal 1,7 festgelegt. Die Überschreitung der Bebauungsdichte von 0,2 ist zulässig, da große Flächen für die Verkehrserschließung abzutreten sind. Zudem sind im Westen entlang der dortigen bestehenden Baumallee breite Grünstreifen anzulegen. Durch die mäßige Erhöhung der Bebauungsdichte kann ein gewisser Ausgleich dafür erreicht werden.

Zu § 2 - Bebauungsweise

Es ist die offene Bebauung zulässig. Diese ist für Gewerbegebiete typisch.

Zu § 3 - Bauplätze, Bebauungsgrad

Als Mindestbauplatzfläche wird 4.000 m² festgelegt. Der Bebauungsgrad wird mit 0,75 begrenzt.

Zu § 4 - Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Zu § 5 - Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen eingetragen. Dabei ist für die große Fläche im Süden der neuen Verbindungsstraße eine Gebäudehöhe von 20,50 m zulässig (dies entspricht in etwa einem 5-geschossigen Bürogebäude). Im Norden der neuen Verbindungsstraße ist eine Gebäudehöhe von 16,50 m zulässig (dies entspricht in etwa einem 4-geschossigen Bürogebäude). Zum benachbarten Aufschließungsgebiet-Allgemeines Wohngebiet im Norden wird die zulässige Gebäudehöhe auf 12,50 m (dies entspricht in etwa einem 3-geschossigen Bürogebäude) vermindert, um einen Übergang zur möglichen Wohnbebauung zu erreichen.

Dächer sind mit einer Dachneigung von 0 bis maximal 20 Grad zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° sind zumindest extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen (wie z.B. Dächer über Stiegenhäusern und Liften). Diese Ausnahmen sind auf maximal 1/3 der gesamten Dachflächen begrenzt.

Ziele dieser Begrünung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem erfolgt durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt notwendigen Haustechnikanlagen wird das Erscheinungsbild derartiger Anlagen verbessert.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Zufahrten:

Im Norden des Areals wird eine Verbindungsstraße von der Puchstraße zur Herrgottwiesgasse hergestellt. Diese Straße dient auch für die Zufahrten auf die einzelnen Bauplätze am Areal. Von dieser Straße aus können auch Erschließungswege (jeweils Privatstraßen) nach Süden und Norden zu den einzelnen Bauplätzen geführt werden.

Direkte Zufahrten von der Puchstraße aus zu den einzelnen Bauplätzen sind aus Gründen des Verkehrsflusses nicht möglich.

Von der Herrgottwiesgasse aus wird einmalig eine Zu- und Abfahrt zu einem Bauplatz zugelassen. Auf die bestehende Baumallee ist dabei möglichst Rücksicht zu nehmen. Mehrere Zu- und Abfahrten sind nicht möglich, da es städtebauliches Ziel ist die markante Baumallee entlang dieser Straße weitgehendst zu erhalten.

Einmalig ist auch eine Zu- und Abfahrt von der Puntigamer Straße aus zulässig. Die dafür nötigen Kosten sind gemäß dem „Verursacherprinzip“ vom Projektwerber zu tragen. Eine Bewilligung seitens der Landesstraßenverwaltung ist dafür Voraussetzung. Bei einer solchen Anbindung ist der straßenbegleitende Grünstreifen und der Rad- und Gehweg entlang der Puntigamer Straße mit zu berücksichtigen.

Geh- und Radwege:

Ein bestehender Radweg ist entlang der Puntigamer Straße (im Süden) vorhanden. Entlang der Herrgottwiesgasse ist östlich der bestehenden Baumallee ein Geh- und Radweg herzustellen. Die konkrete Ausbildung des Geh- und Radweges entlang der Herrgottwiesgasse hat in enger Abstimmung mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer der Stadt Graz zu erfolgen. Geh- und Radwege sind auch entlang der Puchstraße im Westen und entlang der Puntigamer Straße im Norden herzustellen. Auch entlang der neuen Ost-West-verlaufenden Verbindungsstraße ist im Süden ein Geh- und Radweg anzulegen.

Fahrradabstellplätze:

Laut Stellungnahme der Verkehrsplanung sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: dabei ist bei Büro- und Verwaltungsgebäuden je 5 Dienstnehmer, bei Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetrieben, Lagerplätzen und Lagerhäusern je 5 Dienstnehmer sowie bei Bildungseinrichtungen je 5 Schüler (Ausbildungsplätze) ein Fahrradabstellplatz zu errichten.

In einem Gespräch wurde zwischen den Vertretern des Antragstellers und den Vertretern der Stadt Graz (Verkehrsplanung, Stadtbaudirektion, Stadtplanungsamt) eine Kostenschätzung für die Verkehrsflächen zu dem Bebauungsplan besprochen. Es wurde vereinbart die vorgeschlagene Aufteilung der Kosten als Grundlage für die weitere, rasche Umsetzung der Verkehrsflächen und Verkehrsmaßnahmen und der Grünstreifen im öffentlichen Gut heranzuziehen und den Beschluss des Bebauungsplanes ehestmöglich herbeizuführen. Die Flächensicherung wird mit einem Vertrag bis zu Beschlussfassung des Bebauungsplanes vorgelegt (Vertrag zwischen der Magistratsabteilung für Immobilien und der Antragstellerin).

8. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (s. dazu § 7 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer geringen Versiegelung und des Erhalts einer Fläche an gewachsenem Boden. Daher wurde der Bebauungsgrad und Versiegelungsgrad mit 0,75 begrenzt. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Diverse Grünstreifen und Baumpflanzungen sind anzulegen, um das im Stadtentwicklungskonzept vorge-

gebene Ziel einer Durchgrünung von Industrie- und Gewerbeflächen zu erreichen und damit den Eindruck eines „modernen, gut gestalteten Gewerbegebietes“ zu erhalten.

Im Bebauungsplan werden Bäume als Mindestanzahl definiert. Bei Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Entlang der Straßenzüge sollen mit Bäumen bepflanzte Grünstreifen (straßenbegleitende Baumreihen) entstehen. Entlang der Herrgottwiesgasse soll die bestehende Baumreihe (Baumallee) weitgehendst erhalten werden.

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 Baum je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung - ausgenommen davon sind Autohandelsflächen) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Zu § 7 Abs 8 - Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Zu § 7 Abs 9 – Ausgestaltung von Parkplatzflächen

Dies folgt den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Graz.

Zu § 7 Abs 10 - Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Leistungsangaben für die Freiflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Zu § 7 Abs 11 - Lärmschutzwände

Es kann Bereiche geben, wo aufgrund der betrieblichen Nutzungen Lärmschutzwände errichtet werden müssen. Diese Lärmschutzwände sind nach außen hin mit immergrünen Pflanzen (Efeu oder dgl.) zu begrünen.

9. Inhalt des Bebauungsplanes: SONSTIGES (siehe dazu § 8 der VO)

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 2,00 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

Ebenso werden die Werbeeinrichtungen und die möglichen Werbepylone für die Bauplätze geregelt.

10. ALLGEMEINES

- Der 17.20.0 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.

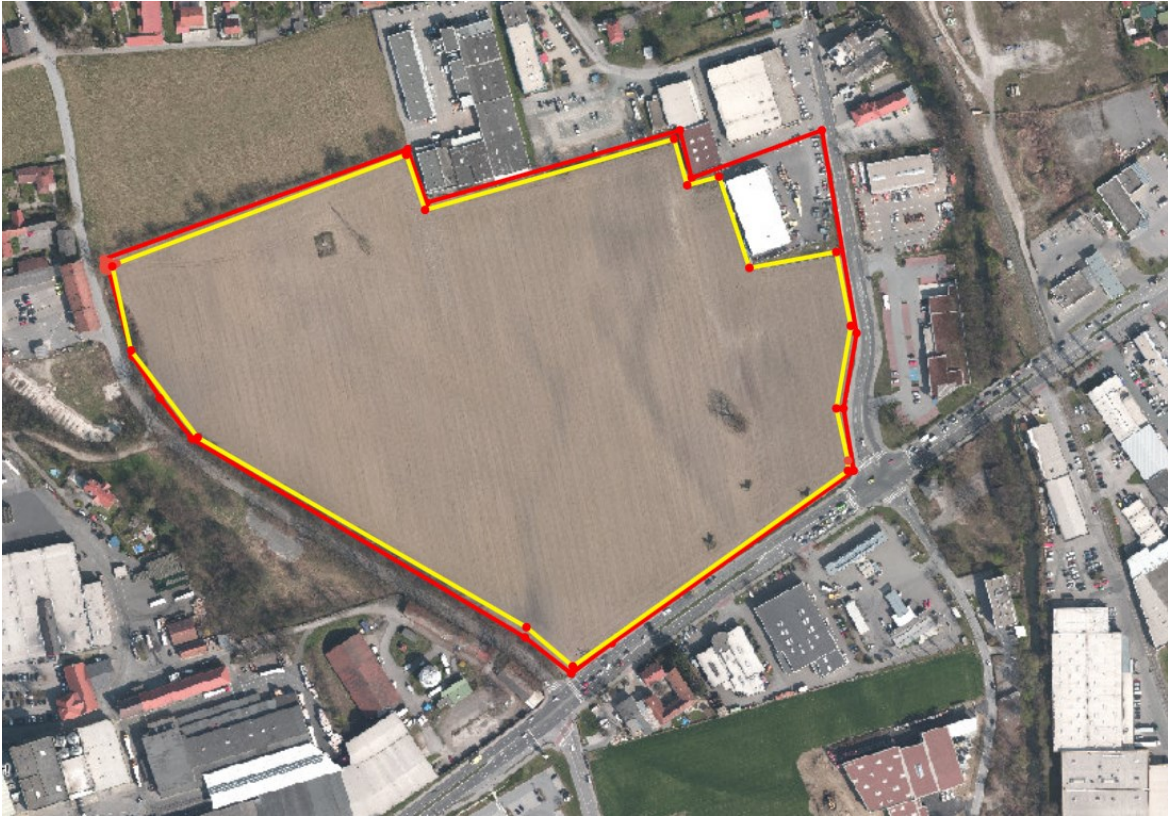
Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Beilagen:

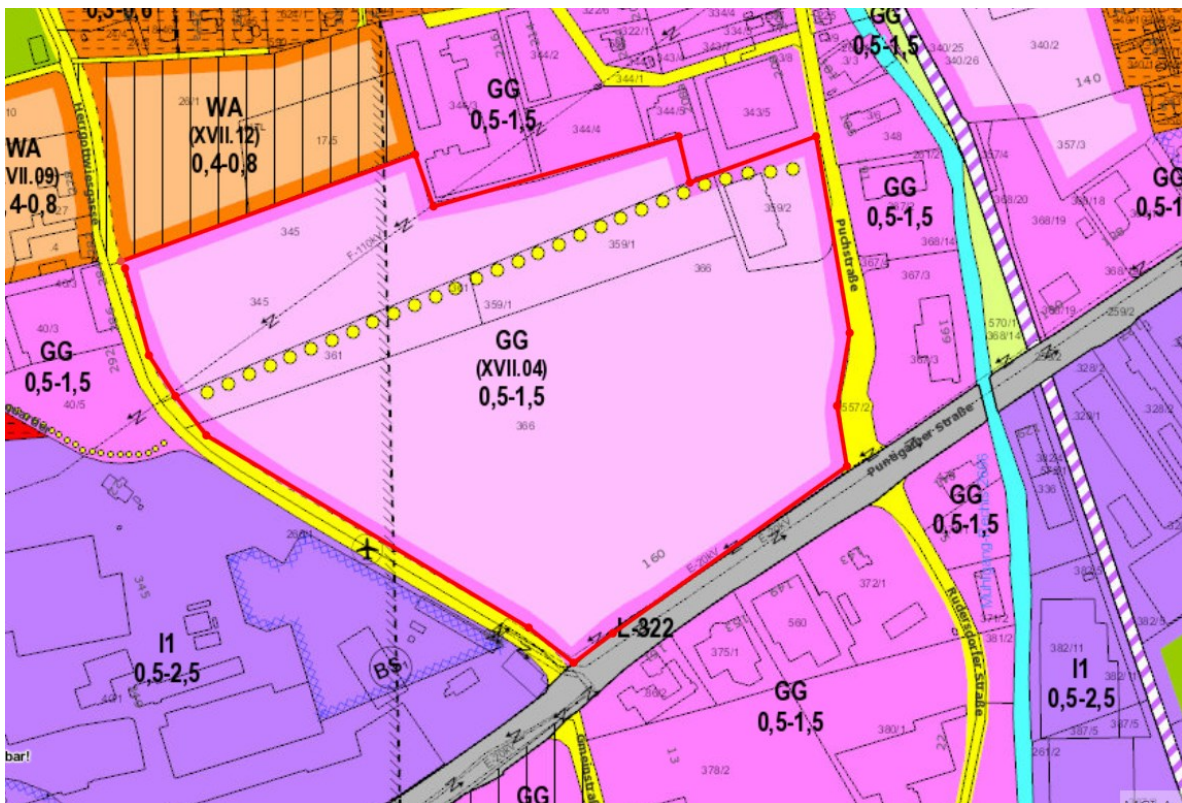
- Luftbild
- Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)



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



- Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan. Die rote Umrahmung bezeichnet das Planungsgebiet.

