

GZ: A14- 074543/2020/0069

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Vanessa Bauer

## 07.29.0 Bebauungsplan

### „Liebenauer Tangente – Lortzinggasse – Dr.-Lister-Gasse“

VII. Bez., KG Liebenau

Graz, 27.04.2023

Dok: Bebauungsplanung/07.29.0

## BESCHLUSS

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Auf den Grundstücken .99, .134, 424, 258/1, 258/2, 260/1, 260/2, 261/2 und 262/1 KG Liebenau sollen Wohnbauten errichtet werden. Der hierfür erforderliche Bebauungsplan wird über die gesamte, als „Aufschließungsgebiet“ definierte Fläche (inklusive der Grundstücke 262/3, .91, 257/5, .95, 257/4, 257/2, .96, 257/12, 257/6, 257/11, 257/13, 257/8, .182, 257/1, .121, 256/2, 256/1, 256/2, 256/3, .431 KG Liebenau) erstellt. Das Planungsgebiet weist somit eine Fläche von ca. 35.032 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist das Bebauungsplangebiet als „Aufschließungsgebiet (Nr.VII.19)“ ausgewiesen mit einer Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 – 0,8. Ein Teil des Aufschließungsgebietes ist die „Vorbehaltsfläche für Kommunale Einrichtung (VII.G)“.

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 österreichweit, offener, zweistufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt. Als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient das im Wettbewerb erstgereichte Projekt von Arch. DI<sup>in</sup> Claudia König-Larch.

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Wohngebiet mittlerer Dichte gem. §14, entlang der Liebenauer Tangente teilweise überlagert mit „Industrie, Gewerbe“ gem. § 16

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24. März 2021 über die beabsichtigte Auflage des 07.29.0 „Liebenauer Tangente – Lortzinggasse – Dr.-Lister-Gasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 07. April.2021.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 08. April 2021 bis zum 10. Juni 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit gemäß der gültigen COVID-19 Bestimmungen.

Eine Bürger:inneninformationsveranstaltung hat am 17. Mai 2021 im Livestream stattgefunden. Der Livestream war bis zum Ende der Auflagefrist am 10. Juni 2021 auf der Homepage der Stadt Graz abrufbar.

Während der Auflagefrist vom 08. April 2021 bis zum 10. Juni 2021 langten 43 Einwendungen und 5 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein. 1 Stellungnahme langte nach der Auflagefrist ein.

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung wurde der 07.29.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten weiterentwickelt:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.  
Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

### **VERORDNUNG:**

#### **§ 2 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, MINDESTGRÖSSEN**

(2) Die Bauplätze und die restlichen Grundstücke sind folgendermaßen festgelegt:

<b>Bauplatz</b>	<b>Nettobauplatzfläche</b>
Bauplatz B (256/1, 256/2, 256/3, .431 der KG Liebenau)	<del>ca. 8.998 m<sup>2</sup></del> <u>ca. 8.790 m<sup>2</sup></u>
Gst.: 262/3 KG Liebenau	<del>ca. 1.704 m<sup>2</sup></del> <u>ca. 1.815 m<sup>2</sup></u>

(5) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m<sup>2</sup> ~~Nutzfläche~~ zu betragen.

#### **§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD**

(1) Für die folgenden Bereiche des Bebauungsplangebietes werden die maximalen Bebauungsdichten festgelegt:

**Bauplätze/Grundstücke**  
Gst.: 262/3 KG Liebenau:

**max. Bebauungsdichte**  
Bebauungsdichte ~~max. 1,33~~ max. 1,25

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHEN, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GESAMTHÖHE, RAUMHÖHEN, DÄCHER

- (5) ~~Zulässigen Dachformen sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°.~~  
Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° als Dachformen zulässig.
- (6) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 ° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden. Photovoltaikanlagen u. dgl. sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und gestalterisch ins Dach zu integrieren.  
Dachterrassen über dem 4. Geschoss sind im Ausmaß von max. 50 m<sup>2</sup> zulässig. Dachterrassen über dem und 5. Geschoss sind nicht zulässig.  
Beim L-förmigen Baukörper am Bauplatz A sind Dachterrassen im 6. Geschoss im Ausmaß von max. ~~60,00~~ 100 m<sup>2</sup> zulässig, jedoch nicht über dem 6. Geschoss.

## § 7 ZUFAHRTEN, PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Kfz-Zufahrt für Neubauten auf dem Bauplatz A und auf dem Grundstück 262/3 KG Liebenau ist ~~ausschließlich~~ über die Lortzinggasse zulässig.

## PLANWERK

In der zeichnerischen Darstellung wurden am Grundstück 262/3 KG 63113 Liebenau neue großkronige Laubbaumpflanzungen (1. Ordnung) entlang der östlichen Grundgrenze, westlich entlang des bestehenden Geh- und Radweges an der Liebenauer Tangente, ergänzt.

Die Parkfläche am Grundstück 262/3 KG Liebenau wurde in einer Tiefe von 4,00 m reduziert. Dadurch ändert sich auch die Berechnung der Nettobauplatzfläche sowie die max. zulässige Bebauungsdichte. Dies wurde im Verordnungstext korrigiert. Zudem wurden die Baugrenzl意思 am Grundstück 262/3 KG Liebenau Richtung Osten verschoben, um eine größere lärmbefreite Freifläche im Südosten des Grundstücks zu erwirken.

In der zeichnerischen Darstellung wurden die Baugrenzl意思 am Bauplatz B – auf den Grundstücken 256/2, 256/3, 256/1 und .431 KG 63113 Liebenau Richtung Osten, unter Berücksichtigung der notwendigen Abstände zu der künftig geplanten Baumreihe entlang der Dr.-Lister-Gasse, verschoben. Somit wurde der Grenzabstand zu den westlichen Nachbargrundstücken erhöht. Die Höhengrenzl意思 wurden ebenfalls minimal angepasst.

## ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend den geänderten Inhalten ergänzt und berichtigt. Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer:innen bzw. Dritte.

## ANHÖRUNG

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine Anhörung der Grundeigentümer:in des Grundstücks 262/3 KG Liebenau, der Grundstücke .431, 256/2, 256/3, 256/1, 256/2 (Bauplatz B) sowie der A 13 Umwelt

und Raumordnung mit einer Einwendungsfrist bis 27. Februar 2023 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist ist 1 Stellungnahme eingelangt.

Einwendungsbehandlung:

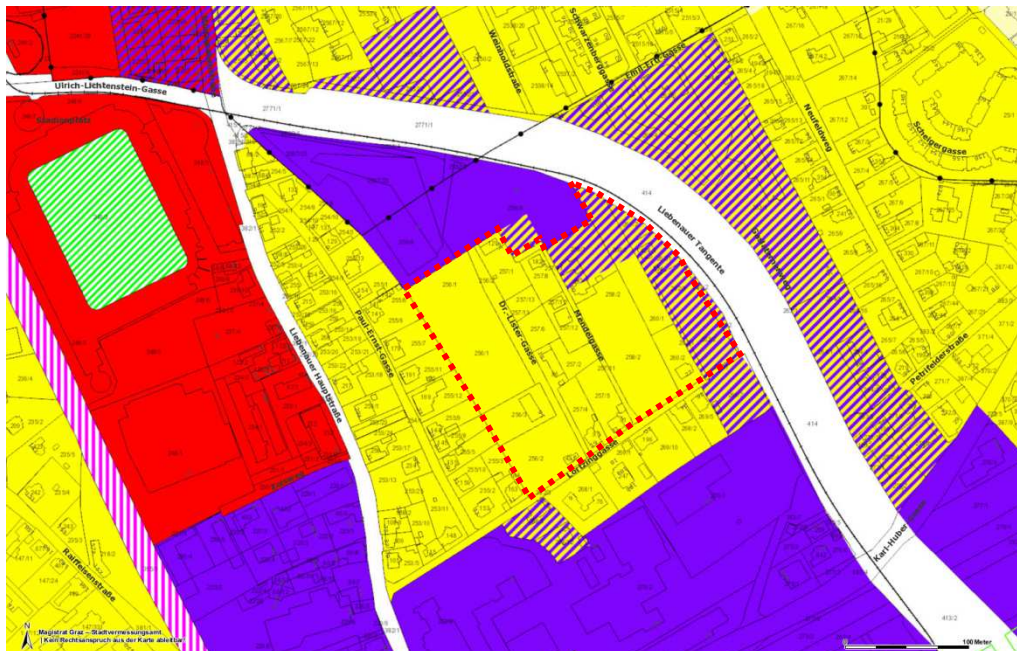
Zu den im Bebauungsplan-Entwurf vorgenommenen Änderungen wurden keine weiteren Einwendungspunkte formuliert.

Es erfolgten keine weiteren Änderungen im Planwerk oder in der Verordnung.

### 3. Bebauungsplangebiet

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):



Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die rot punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

#### § 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 Bauweisen (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.

#### § 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) angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

#### § 16 INDUSTRIE, GEWERBE:

- (1) Sicherung bzw. Verbesserung der Infrastrukturellen Erschließung.
- (2) Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen.
- (3) Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung ist anzustreben.
- (4) Verbesserung der Umweltauswirkungen durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung und der Emissionen.
- (5) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils

§26 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam)

#### 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 m<sup>2</sup>, sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine

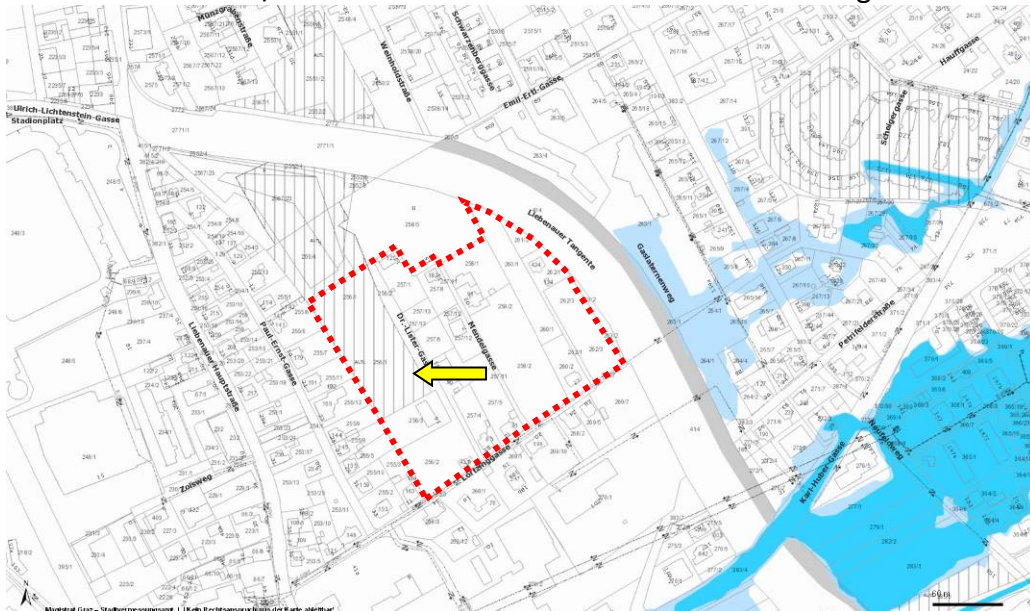
Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.

Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.

Innerhalb der Grazer Altstadtsschutzzone sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission zulässig.

### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

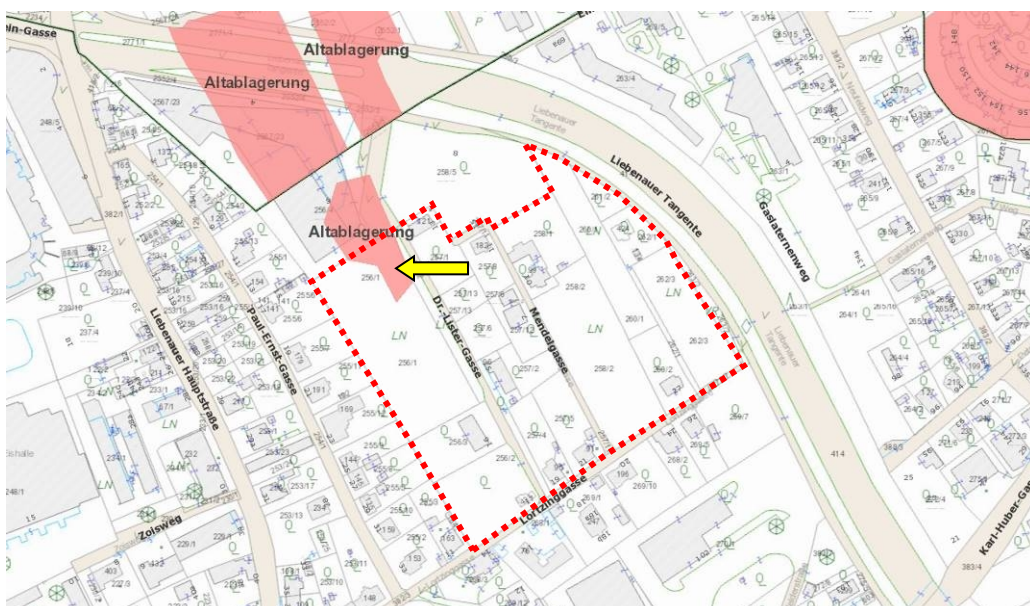
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Abgrenzung Kernstadt  
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Am Grundstück 256/1 sind Altlasten Verdachtsflächen ersichtlich gemacht.



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rot punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Der gelbe Pfeil bezeichnet das Grundstück, wo Altablagerungen ersichtlich gemacht sind.

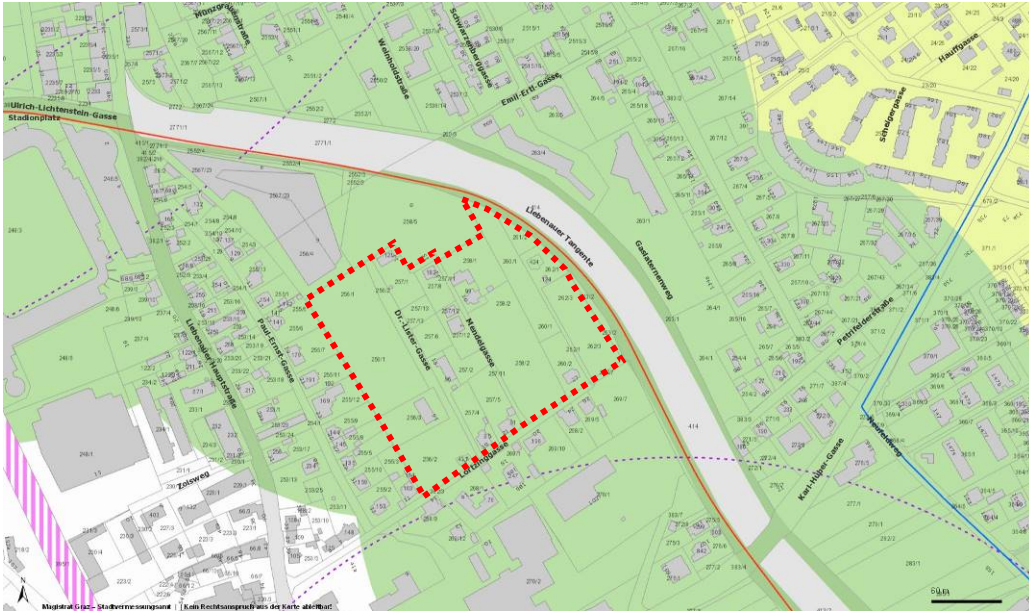


Altlasten neu Oktober 2019

Die rot punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Der gelbe Pfeil bezeichnet das Grundstück, wo Altablagerungen ersichtlich gemacht sind.

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rot punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

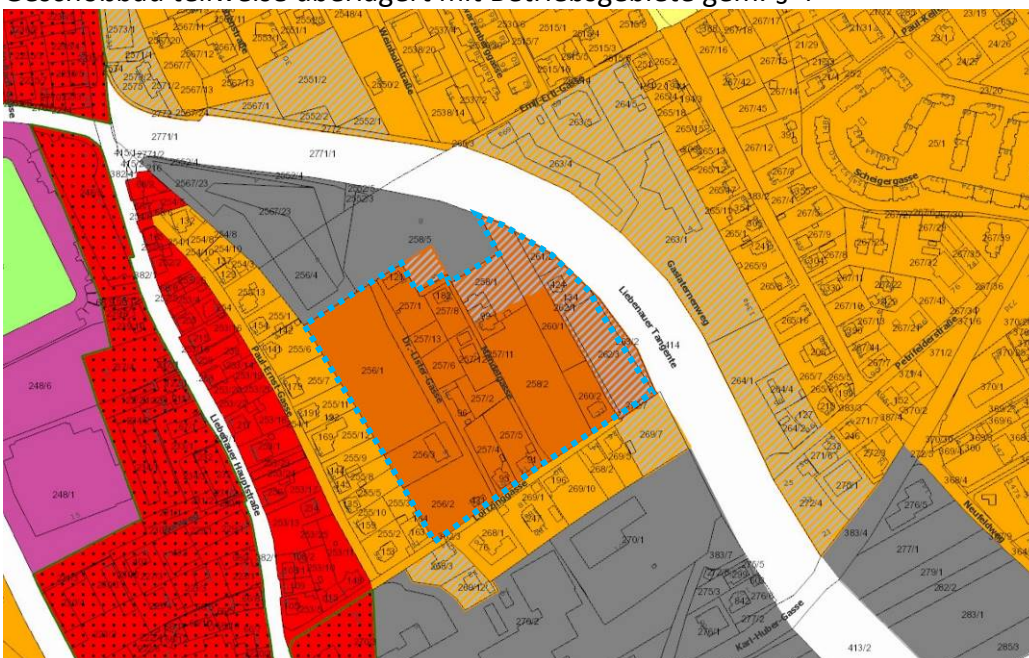
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmittel ist entlang der Liebenauer Tangente durch die Straßenbahnlinie Nr. 4 – die Haltestelle Dr.-Lister-Gasse ist max. 260 m Luftlinie vom Bebauungsplangebiet entfernt – als sehr gut zu bezeichnen.

Das Bebauungsplangebiet liegt knapp außerhalb des 500 m Einzugsbereichs, jedoch innerhalb des 1000 m Einzugsbereichs Bahnhöfe (Graz Liebenau Murpark Bahnhof).

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

- Bereichstypenplan

Geschoßbau teilweise überlagert mit Betriebsgebiete gem. § 4



Auszug aus dem Bereichstypenplan des 1.0 Räumlichen Leitbilds.

Die blau punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Charakteristik Geschößbau: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bauungsweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps Geschößbau:

- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen - zumindest im straßenseitigen Erdgeschoß
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps Betriebsgebiete:

- Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Erhaltung und Ausbau von straßenbegleitenden Baumpflanzungen; Ausbildung von grünen Rändern
- Zulässige Formen der Parkierung: Tief- oder Hochgaragen, Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß und mit entsprechender Begrünung

- Deckplan 1 Teilraumabgrenzungen: Teilraum 8 – Conrad von Hötzendorfstraße

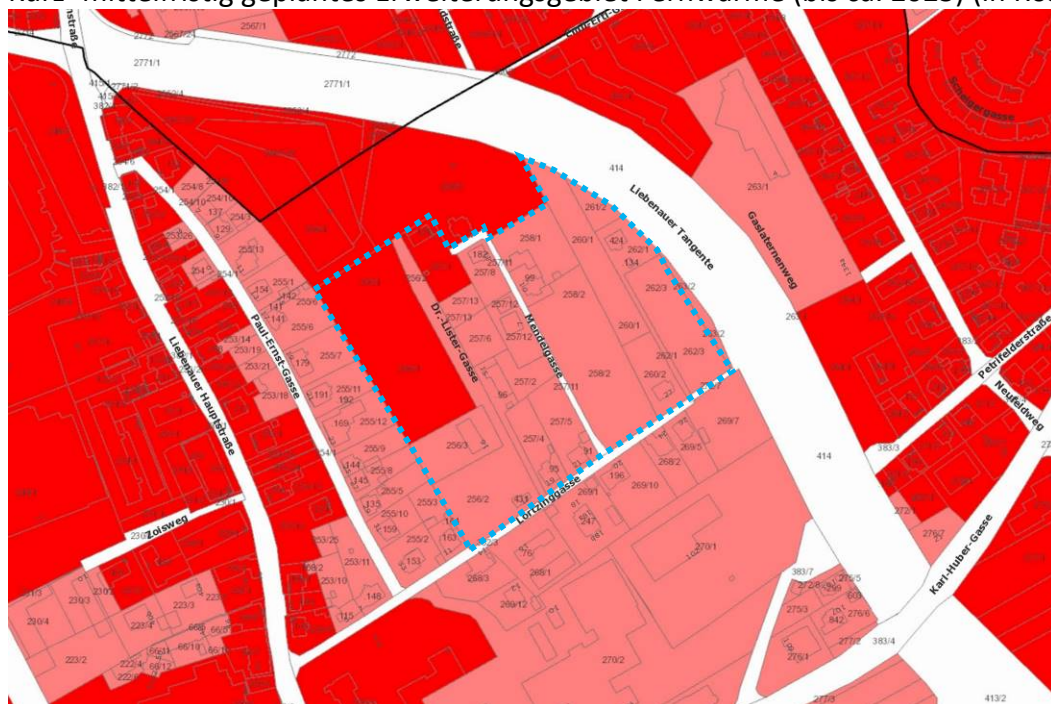
Festlegungen innerhalb des Bereichstyps Geschößbau:

- Lage zur Straße: Straßenbegleitend in Bereichen mit starker Emissionsbelastung
- 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) (in Rot gefärbt)

Kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025) (in Rosa gefärbt)



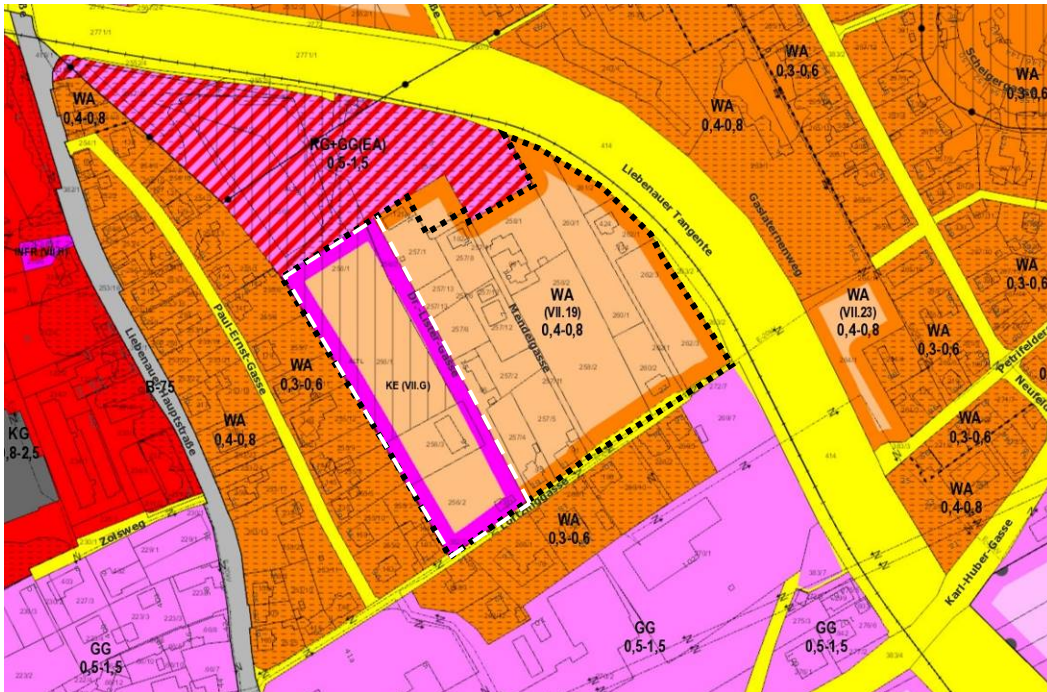
Auszug aus dem Kommunalem Energie Konzept 2017.

Die blau punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.



### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Bebauungsplangebiet ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) als „Aufschließungsgebiet (Nr. VII.19)“ ausgewiesen mit einer Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 – 0,8. Teil des Aufschließungsgebietes ist die „Vorbehaltsfläche für Kommunale Einrichtung (VII.G)“.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarz punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet sowie das „Aufschließungsgebiet (Nr. VII.19)“.

Die weiß strichlierte Umrandung bezeichnet die „Vorbehaltsfläche für Kommunale Einrichtung (VII.G)“.

### § 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.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert		
	dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Bei Vorliegen einer Überschreitung sind für Neu-, Zu- und Umbauten die Nachweise der Einhaltung der festgelegten Schwellenwerte bzw. Widmungsgrenzwerte für die relevanten Bauplatzteile (unter Heranziehung von Lärmmessungen oder –gutachten) zu erbringen. Bei Nichteinhaltung dieser sind durch die Baubehörde entsprechende aktive (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung) oder passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude) vorzuschreiben.

Für das Aufschließungsgebiet Nr. VII.19

– (Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4-0,8) sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse 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*
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*
11. *Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen, Erstellung eines Bodengutachtens m. Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial*

#### § 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.G)	Lortzinggasse	12.009m <sup>2</sup>	Kommunale Einrichtung Wohnbau /[WA] 0,4 – 0,8; Teil des Aufschließungsgebt. VII.19	(WA) 0,4 – 0,8	256/1	63113 Liebenau

Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Graz Fassung 4.02 Seite 106 - 107:

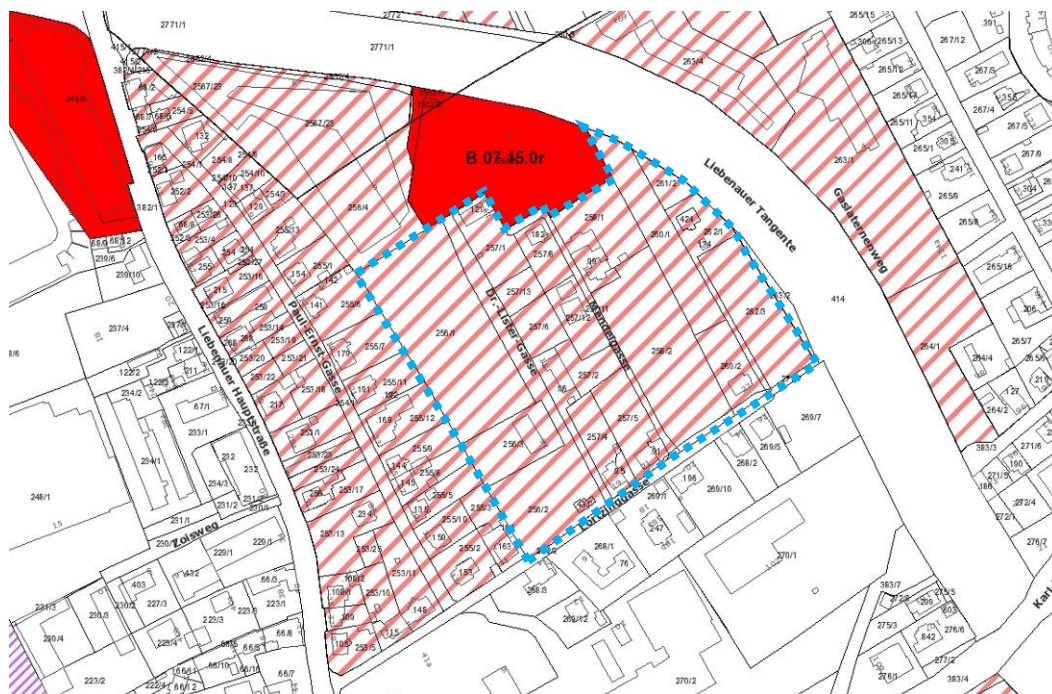
„Ad VF (VII.G) Lortzinggasse Verwendungszweck: kommunale Einrichtung – Wohnbau 4.0 STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs. 3 Das ggst. Areal liegt sowohl von Seiten der Liebenauer Hauptstraße als auch von der Liebenauer Tangente aus in 2. Reihe und ist somit emissionstechnisch gut abgeschirmt. Dennoch verfügt es über einen unmittelbaren Zugang zur Straßenbahnhaltestelle mit innerstädtischem Takt. Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in unmittelbarer Nahelage können Investitionen der öffentlichen Hand gebündelt und von den Bewohnern/ Bewohnerinnen der Stadt effizient genutzt werden. Die Vorbehaltsfläche Lortzinggasse liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV-Kategorie 1 – Innerstädtische Bedienungsqualität. Es besteht ein gesicherter Zugang zu den Haltestellen Dr.-Lister-Gasse oder Karl-HuberGasse der Straßenbahnlinie 4. Wesentliche Qualität dieser Vorbehaltsfläche ist das Mehrfachangebot an leistungsfähigem ÖPNV in Form einer Straßenbahnhaltestelle der Linien 4 und 13 und dem S-Bahnhof Liebenau Murpark. Die Vorbehaltsfläche ist Bestandteil eines größeren Aufschließungsgebiets, welches zum Teil mit Einfamilienhäusern bebaut ist und teilweise eine kleinteilige Grundstücksconfiguration aufweist. Angestrebt wird eine städtebauliche Verdichtung und Entwicklung eines Wohnquartiers in Form einer Konsumation unbebauter Baulandreserven. Die Vorbehaltsfläche ist im westlichen Teil des Aufschließungsgebiets festgelegt. Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass die mobilisierten Flächen in der Hand eines Eigentümers sind und eine Aufschließung von der Lortzinggasse (südlich) bzw. Dr.-Lister-

Gasse unabhängig von den übrigen Teilflächen des Aufschließungsgebiets erfolgen kann. Somit ist eine schrittweise Entwicklung dieser Flächenreserve möglich.

Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld vergleichbare Flächenreserven. Die Auswahl der Fläche erfolgte aus folgenden Gründen: – ein Eigentümer, weitgehend unbebaut – Die verkehrliche Aufschließung der Fläche könnte bei entsprechender Einigung mit den angrenzenden Eigentümern von der Liebenauer Tangente aus über die Dr.-Lister-Gasse erfolgen, was die Lortzinggasse entlasten würde. Zudem können durch diese Anbindung eine Durchwegung hin zur Straßenbahnhaltestelle ermöglicht werden und fußläufige Umwege über die Liebenauer Hauptstraße vermieden werden. Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,8 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100 m<sup>2</sup> pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 96 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit eingehalten. Es besteht ein Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form einer öffentlichen Parkanlage 600 m östlich. Im Zuge einer allfälligen Entwicklung der Fläche ist eine siedlungsöffentliche Fläche einzuplanen. Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form einer Kinderkrippe 400 m südwestlich, eines Kindergartens 400 m westlich, einer Volksschule 600 m südlich, einer Neuen Mittelschule 800 m westlich und eines Bundesgymnasiums und Bundesoberstufenrealgymnasiums 900 m südlich. Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht schwerpunktmäßig entlang der Liebenauer Hauptstraße und im Einkaufszentrum Murpark südlich.“

#### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Es ist ein Bebauungsplan erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

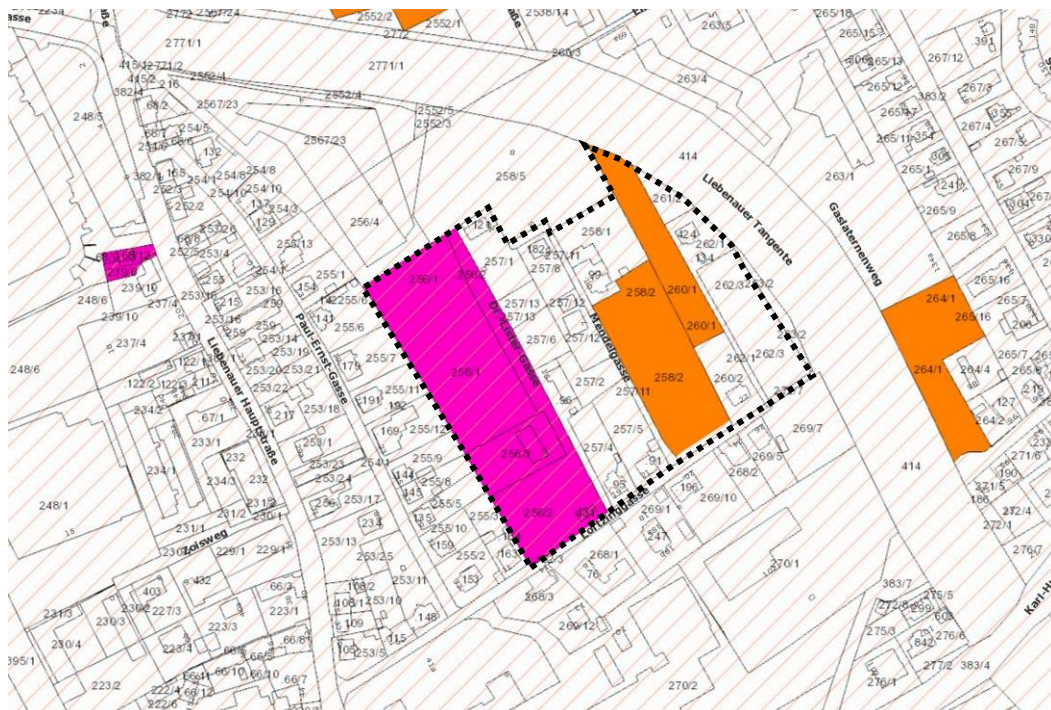
Die blau punktierte Umrandung markiert das gegenständliche Bebauungsplangebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBI 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschosfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan): Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der Gefahrenzonen.
- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4):



Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarz punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Die rosarote Fläche bezeichnet die Vorbehaltsfläche. Die orange Fläche bezeichnet die Fläche mit „Bebauungsfristen“.

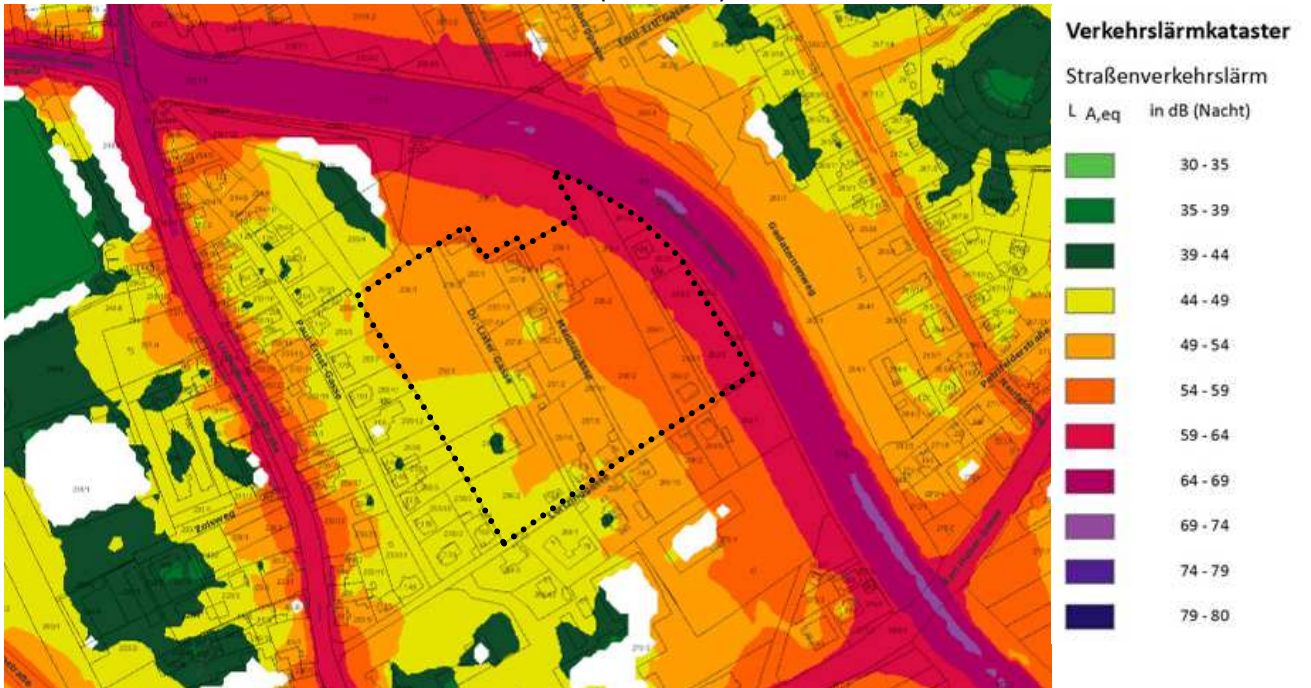
Gemäß § 34 StROG 2010 idGF werden zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele Bebauungsfristen gem. § 36 StROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Aufschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung festgelegt.

Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs wird gem. § 36 (2) c) StROG eine, vom Grundeigentümer zu leistende Investitionsabgabe, als Folgemaßnahme festgelegt. Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt, an dem die Aufhebung des Aufschließungsgebietes als auch die Rechtskraft eingetreten ist.

#### Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF):

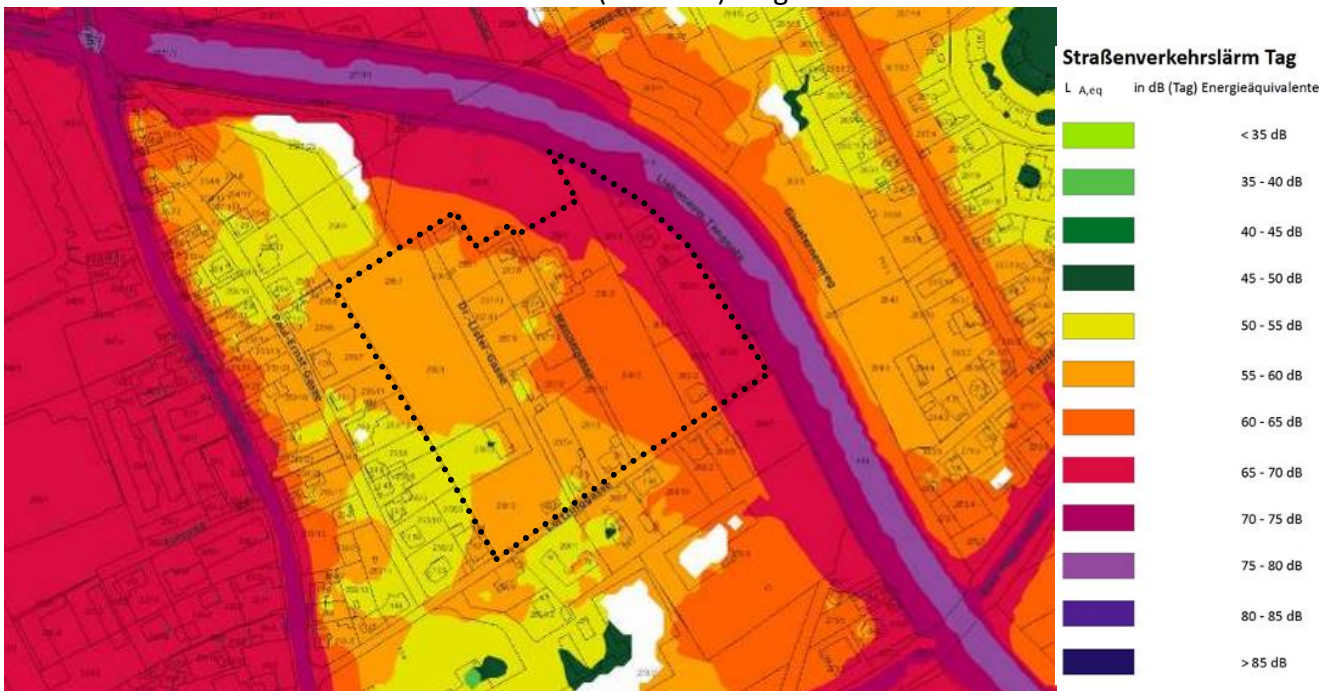
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Bebauungsplangebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A): Nacht



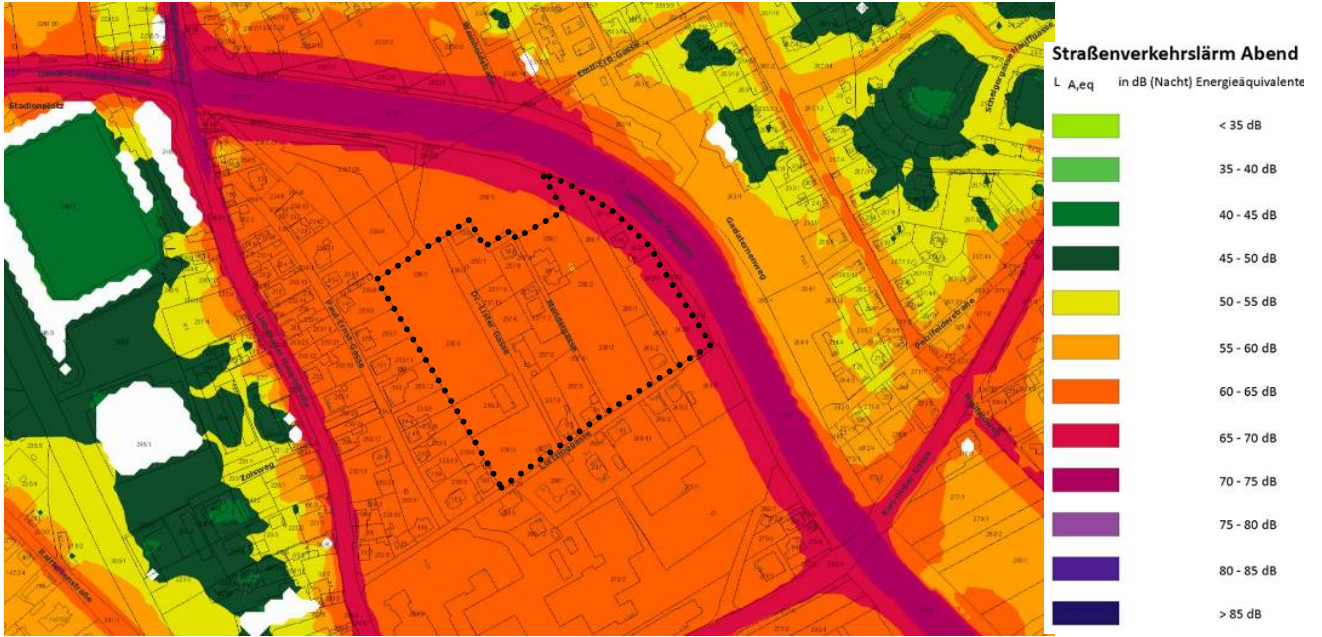
Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die schwarz punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2C): Tag



Auszug aus der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die schwarz punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet. Energieäquivalenter Dauerschallpegel 6:00 – 19:00.

Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2D): Abend



Auszug aus der Karte 2D zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die schwarz punktierte Umrandung bezeichnet das Baugebiet. Energieäquivalenter Dauerschallpegel 19:00 – 22:00.

Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

Es erfolgt der Hinweis, dass im Baugebiet Verdachtsflächen für archäologische Fundstellen ausgewiesen sind.



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rot punktierte Umrandung bezeichnet das Baugebiet.

## Grünes Netz Graz



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die schwarz punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

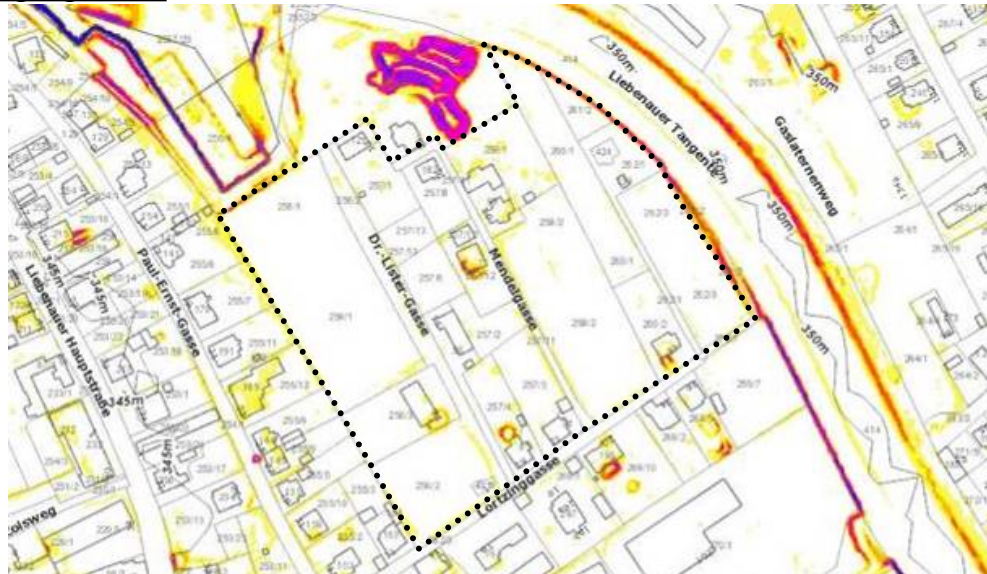
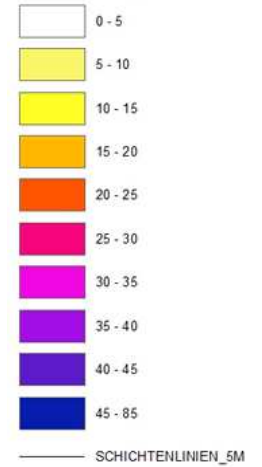
Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (orange Linie) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, sollen die Grünverbindung entlang der Liebenauer Tangente erhalten und die Wegverbindung hergestellt werden (Bestand erhalten / Fuß-/Radweg errichten / öffnen).

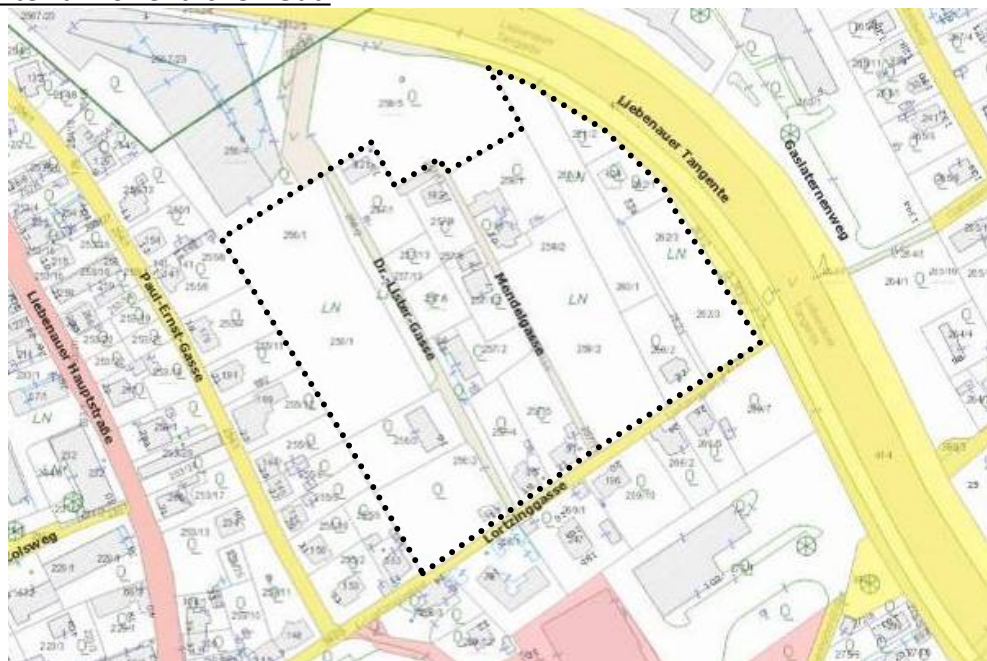
### Stadtklimaanalyse:

#### Nr. 3 Zone mit mittlerer Bebauungsdichte

- Klimatische Besonderheiten: „Überwiegend Blockverbauung mit mäßiger Durchlüftung“
- Planerische Empfehlungen: „Mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S)“

Neigungskarte:**Neigungskarte****Abstufung in Grad**

Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die schwarz punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Karte zum öffentlichen Gut:

Auszug aus den GeoDaten Graz – Karte zum öffentlichen Gut

Die schwarz punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südosten von Graz nahe dem Stadion Liebenau (derzeit „Merkur-Arena“). Der Gebietscharakter wird unter anderem durch die direkte Lage an der



Liebenauer Tangente, die Bebauung im Bereich des Stadions Liebenau und durch die Ein- bzw. Mehrfamilienhausbebauung (mit teilweise kleingewerblicher oder Büronutzung) im Westen im Bereich der Paul-Ernst-Gasse und im Süden im Bereich der Lortzinggasse bestimmt. Entlang des breiten Straßenzuges der Liebenauer Tangente fährt die Straßenbahn-Linie Nr. 4 bis zum Einkaufszentrum „Murpark“. Das Straßen- und Ortsbild an der Liebenauer Tangente wird von großmaßstäblichen Gebäuden wie das Einkaufszentrum „Murpark“, das Headquarter der Michael-Pachleitner Group, das Stadion Liebenau sowie von den beidseitig blickdichten, teilweise begrünten Lärmschutzwänden geprägt. Weitere unbebaute Gewerbegebietsflächen sind entlang der Liebenauer Tangente gegeben.

An der Paul-Ernst-Gasse, der Lortzinggasse, der Dr.-Lister-Gasse und der Mendelgasse ist eine historisch gewachsene ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung (mit teilweise kleingewerblicher Nutzung oder Büronutzung) in offener bzw. gekuppelter Bauweise situiert.

Das Einfamilienhausgebiet reicht bis zur Liebenauer Hauptstraße. Die Erschließung dieser Liegenschaften erfolgt nicht über die Liebenauer Tangente, sondern über die Liebenauer Hauptstraße über unterschiedliche Sackgassen. Das Bebauungsplangebiet umfasst derzeit noch großflächige unbebaute Baulandflächen.

Nordwestlich des Bebauungsplangebietes befindet sich das Headquarter der Michael-Pachleitner Group, ein Büro- und Geschäftsgebäude. Es handelt sich dabei um ein ca. 130 m langes, sechsgeschossiges, überwiegend aufgeständertes Gebäude. Weiter westlich befindet sich die sehr stark befahrene Straßenkreuzung der Liebenauer Tangente, der Liebenauer Hauptstraße, der Ulrich-Lichtenstein-Gasse und der Münzgrabenstraße.

Südlich des Bebauungsplangebietes schließt ein großflächiges Gewerbegebiet an.

Im Norden an das Bebauungsplangebiet angrenzend soll ein Büro-, Geschäfts- und Hotelgebäude, basierend auf dem rechtswirksamen Bebauungsplan „07.15.0 – Liebenauer Tangente“ entstehen.



Stadtvermessungsamt | Kein Rechtsanspruch aus der Karte ableitbar!

Luftbild 1 (2018) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz, Blick in nördliche Richtung. Die rot punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 2 mit Kataster (2019) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz, Blick in nördliche Richtung. Die rot punktierte Umrandung markiert das Baugebiet.



Luftbild 3 (2019) Schrägaufnahme @Stadt Graz Stadtvermessung 5380 RI, Blick in nördliche Richtung. Die rot punktierte Umrandung markiert das Baugebiet.



Luftbild 4 (2019) Schrägaufnahme @Stadt Graz Stadtvermessung 5790 FW, Blick in östliche Richtung.  
Die rot punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 5 (2019) Schrägaufnahme @Stadt Graz Stadtvermessung 6148 LE, Blick in südliche Richtung.  
Die rot punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 6 (2019) Schrägaufnahme @Stadt Graz Stadtvermessung 5808 BW, Blick in westliche Richtung.  
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

### Kleinräumige Umgebung:



Foto 1:  
Blick in nördliche Richtung im Kreuzungsbereich  
Liebenauer Hauptstraße / Lortzinggasse.



Foto 2:  
Blick in nordöstliche Richtung entlang der Lortzinggasse.  
Der gelbe Pfeil markiert das Wohngebäude „Lortzinggasse 5“.



Foto 3:  
Blick in nordöstliche Richtung entlang der Lortzinggasse.  
Der gelbe Pfeil markiert das Wohngebäude „Lortzinggasse 19“.



Foto 4:  
Blick in nordwestliche Richtung im Kreuzungsbereich  
Lortzinggasse / Dr.-Lister-Gasse. Der gelbe Pfeil markiert  
das Wohngebäude „Lortzinggasse 19“.



Foto 5:  
Blick in nordwestliche Richtung entlang der Dr.-Listergasse. Der gelbe Pfeil markiert das Headquarter der Michael-Pachleitner Group.



Foto 6:  
Blick in nordöstliche Richtung entlang der Lortzinggasse. Der gelbe Pfeil markiert das Wohngebäude „Lortzinggasse 21“.



Foto 7:  
Blick in nordwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Lortzinggasse / Mendelgasse. Der gelbe Pfeil markiert das Wohngebäude „Lortzinggasse 27“.

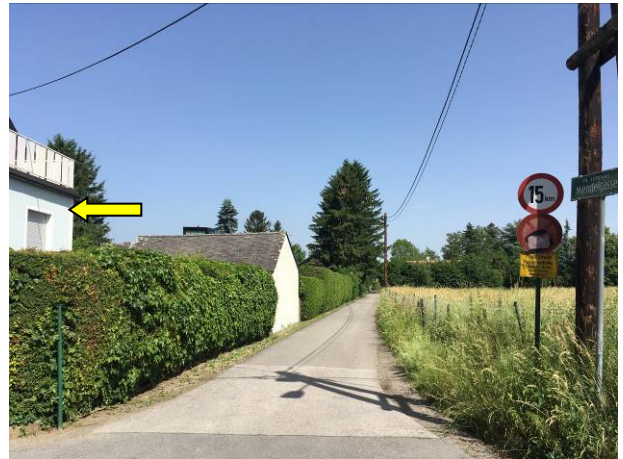


Foto 8:  
Blick in nordwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Lortzinggasse / Mendelgasse. Der gelbe Pfeil markiert das Wohngebäude „Lortzinggasse 21“.



Foto 9:  
Blick in nordöstliche Richtung entlang der Lortzinggasse. Hier geht die Lortzinggasse über in einen Geh- und Radweg.



Foto 10:  
Blick in südöstliche Richtung entlang des bestehenden Geh- und Radwegs entlang der Straßenbahnschienen.



Foto 11:  
Blick in nordwestliche Richtung entlang des bestehenden Geh- und Radwegs entlang der Straßenbahnschienen. Der gelbe Pfeil markiert die Schallschutzwand zur Liebenauer Tangente.



Foto 12:  
Blick in westliche Richtung entlang des bestehenden Geh- und Radwegs entlang der Straßenbahnschienen. Der gelbe Pfeil markiert das Headquarter der Michael-Pachleitner Group.

- **Topographie**

Das Bebauungsplangebiet ist gemäß Neigungskarte auf der Seite 16 als „annähernd eben“ zu bezeichnen.

Im Nordosten entlang der Liebenauer Tangente entlang des bestehenden Geh- und Radwegs weist das Bebauungsplangebiet eine Geländekante von ca. 2,00 m auf.

- **Grünraum und Baumbestand**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches der Grazer Baumschutzverordnung. Eine Bewertung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer liegt vor.

- **Gebäudebestand**

Das Bebauungsplangebiet umfasst großflächige unbebaute Flächen. Teilweise ist das Bebauungsplangebiet auch mit Einfamilienhäusern bebaut.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich folgende Bestände (Hauptgebäude):

(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung, Gebäudehöhe straßenseitig)

Dr.-Lister-Gasse 15

Zwei 2-geschossige Wohngebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: ca. 4,20

Gesamthöhe: ca. 8,10 m

Dr.-Lister-Gasse 16

2-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach sowie ein Garagengebäude im Norden des Wohngebäudes

Gebäudehöhe: ca. 6,60 m

Gesamthöhe: ca. 8,80 m

Mendelgasse 7

1-geschossige Wohngebäude mit Satteldach und 1-geschossige Doppelgarage auch mit Satteldach  
 Gebäudehöhe: ca. 4,50 m  
 Gesamthöhe: ca. 8,60 m

Mendelgasse 10

1-geschossiges Gebäude mit Kreuzdach  
 Gebäudehöhe: ca. 4,00 m  
 Gesamthöhe: ca. 7,10 m

1-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach  
 Gebäudehöhe: ca. 3,20 m  
 Gesamthöhe: ca. 6,60 m

Mendelgasse 11

2-geschossiges Wohngebäude mit Flachdach und Carport südlich des Wohngebäudes  
 Gebäudehöhe: ca. 5,70 m  
 Gesamthöhe: ca. 8,80 m

Mendelgasse 13

1-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach  
 Gesamthöhe: ca. 7,00 m

Lortzinggasse 19

2-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach mit 1-geschossigem Zubau im Norden des Wohngebäudes, 1-geschossige Garage mit Flachdach  
 Gebäudehöhe: ca. 8,00 m  
 Gesamthöhe: ca. 9,60 m

Lortzinggasse 21

1-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach, 1-geschossiges Garagengebäude ebenfalls mit Satteldach  
 Gebäudehöhe: ca. 4,80 m  
 Gesamthöhe: ca. 8,80 m

Lortzinggasse 27

1-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach und Gebäude integrierter Parkierung  
 Gebäudehöhe: ca. 5,50 m  
 Gesamthöhe: ca. 11,00 m

- **Umwelteinflüsse**

Lärmimmissionen im Bbauungsplangebiet sind sehr stark vom Verkehr der Liebenauer Tangente gegeben (siehe Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm auf der Seite 13 und 14).  
 Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß Stadtklimaanalyse): „Mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S)“

- **Infrastruktur**

Das Bebauungsplangebiet ist infrastrukturell optimal versorgt.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Einkaufszentrum „Murpark“, im Bereich des Stadions, der Conrad-von-Hötzendorf-Straße sowie weiter entlang der Liebenauer Hauptstraße und der Münzgrabenstraße.

Nächst gelegene Schulen: VS Liebenau, VS Schönau, VS St. Peter, VS Graz-Neufeld, NMS St. Peter, NMS Dr. Renner; diverse AHS in der Monsbergergasse, Petersgasse und Kadettengasse; Landesberufsschulzentrum St. Peter.

Nächst gelegene Kinderbetreuungseinrichtungen: Anton-Lippe-Platz, Raiffeisenstraße, Flurgasse, Petersgasse

- **Erschließung/Verkehr**

Öffentlicher Verkehr:

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmittel ist entlang der Liebenauer Tangente durch die Straßenbahnlinie Nr. 4 – die Haltstelle Dr.-Lister-Gasse ist max. 260 m Luftlinie vom Bebauungsplangebiet entfernt – als sehr gut zu bezeichnen. Die Straßenbahnlinie Nr. 4 fährt südlich der Liebenauer Tangente parallel zur nordöstlichen Grundstücksgrenze des Bebauungsplangebietes und verkehrt in einem 10-Minuten-Takt.

Das Bebauungsplangebiet liegt knapp außerhalb des 500 m Einzugsbereichs, jedoch innerhalb des 1000 m Einzugsbereichs Bahnhöfe (Graz Liebenau Murpark Bahnhof). Hier fährt die S-Bahn S3 (Graz – Gleisdorf – Feldbach – Fehring – Szentgotthárd).

Individualverkehr/Fuß- und Radverkehr:

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Südosten an die Lortzinggasse. Die bestehenden Ein- und Mehrfamilienhäuser werden über die Lortzinggasse erschlossen. Das Bebauungsplangebiet beinhaltet zudem zwei Privatstraßen, die Dr.-Lister-Gasse und die Mendelgasse, welche vereinzelt Einfamilienhäuser im Bestand erschließen. Eine Zufahrt im Norden des Bebauungsplangebietes über die Liebenauer Tangente mit einer Lichtsignalanlage ist im Bestand gegeben.

Ein bestehender Geh- und Radweg verläuft entlang der Liebenauer Tangente entlang der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplangebietes auf öffentlichem Gut, dieser ist über die Lortzinggasse angebunden.

Entlang der Lortzinggasse, Mendelgasse und Dr.-Lister-Gasse sind keine Gehsteige vorhanden.

- **Ver- und Entsorgung**

Das Bebauungsplangebiet ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur prinzipiell 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 über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Die Holding Graz Wasserwirtschaft weist darauf hin, dass auf dem Grundstück Nr. 257/11 KG 63113 Liebenau (Mendelgasse) und dem Grundstück Nr. 256/2 KG 63113 Liebenau (Dr.-Lister-Gasse) ein öffentlicher Kanal liegt, welcher durch das Bebauungsplangebiet verläuft. Die Zufahrt zu den Anlagen muss weiterhin möglich sein.



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>

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiets Fernwärme und kurzfristigen Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) sowie innerhalb des kurz bis mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).

#### **4. Aufschließungsgebiet Nr. VII.19 – Aufschließungserfordernisse**

Für das Aufschließungsgebiet Nr. VII.19 – (Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4-0,8) sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse 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*
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*
11. *Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen, Erstellung eines Bodengutachtens m. Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial*

Ad 1, 3, 4)

Das Aufschließungserfordernis zur äußeren Erschließung ist umfassend zu betrachten und hat alle Verkehrsarten zu beinhalten.

Unter „Förderung der Sanften Mobilität“ werden sämtliche Maßnahmen verstanden, die die umweltfreundlichen Verkehrsarten (Gehen, Radfahren, öffentlicher Verkehr) stärken und den belastenden motorisierten Individualverkehr reduzieren. Für die betroffenen Aufschließungsgebiete wird jeweils im Einzelfall und in enger Abstimmung mit den Eigentümern und den Projektwerbern ein Maßnahmenpaket zu erstellen sein, welches beispielsweise folgende Punkte beinhaltet:

– Anschluss an einen öffentlichen Verkehr mit städtischer Bedienqualität; als städtische Bedienqualität wird hierbei ein Takt von unter 15 Minuten und eine Bedienung ohne zeitliche Mängel (Wochenend- und Abendverkehr) verstanden.

Somit kann sichergestellt werden, dass die verbleibenden Baulandreserven im Grazer Stadtgebiet mit städtischer Dichte und mit umweltfreundlicher Mobilität entwickelt werden. Unter „Förderung der Sanften Mobilität“ werden sämtliche Maßnahmen verstanden, die die umweltfreundlichen Verkehrsarten (Gehen, Radfahren, öffentlicher Verkehr) stärken und den belastenden motorisierten Individualverkehr reduzieren. Für die betroffenen Aufschließungsgebiete wird jeweils im Einzelfall und in enger Abstimmung mit den Eigentümern und den Projektwerbern ein Maßnahmenpaket zu erstellen sein, welches beispielsweise folgende Punkte beinhaltet: – Anschluss an einen öffentlichen Verkehr mit städtischer Bedienqualität; als städtische Bedienqualität wird hierbei ein Takt von unter 15 Minuten und eine Bedienung ohne zeitliche Mängel (Wochenend- und Abendverkehr) verstanden. – Maßnahmenpaket Mobilitätsmanagement (z. B. Car-Sharing- und BikeSharing-Angebote, Informationsangebote für künftige NutzerInnen betr. Haltstellenerreichbarkeit u. dgl., Lage der Pkw-Abstellplätze in Abstimmung mit den Haltestellen/zumindest Äquidistanz zwischen Parkplatz und Haltestelle – Kfz-Stellplatzbeschränkungen. – Maßnahmen zur Erhöhung des Fahrradanteils im Modal Split (z. B. Vorgaben zur Situierung der Fahrradabstellplätze, Anzahl der Fahrradabstellplätze, Anbindung an das Radwegenetz).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein Verkehrsgutachten mit entsprechenden Maßnahmen zu entwickeln. Umfang und Art des Maßnahmenpaketes hängen nicht zuletzt von der tatsächlich angestrebten Nutzung ab. Die gesetzten Maßnahmen müssen einen Beitrag zur Änderung des Modal Splits gewährleisten. Die Umsetzung des Maßnahmenpaketes und einer möglichen öffentlichen Durchwegung wird über zivilrechtliche Verträge sicherzustellen sein.

Der Begriff der Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung – wie noch in den vorgezogenen Änderungsverfahren „Reininghaus“ und „Smart City“ verwendet und daher für die betroffenen Bereiche auch im Zuge der Revision weitergeführt – wird bewusst nicht angeführt, da damit ein zentraler Fokus auf lediglich ein Verkehrsmittel (motorisierter Individualverkehr) gelegt wird und gerade dieses in seiner Verwendung stark reduziert werden soll, um die verkehrspolitischen Ziele und den angestrebten Modal Split für eine lebenswerte Stadt zu erreichen. Bei der gegebenen Auslastung des Straßennetzes innerhalb des Grazer Stadtgebietes ist es unbedingt erforderlich, die Menschen zum Umsteigen auf umweltfreundliche Mobilitätsarten zu bewegen, da ansonsten mittelfristig die Mobilität an sich nicht mehr gewährleistet werden kann. Ein möglichst dichtes Fuß- und Radwegenetz ist hierfür unerlässlich und gilt es in den nächsten Jahren weiter zu forcieren. In den Bereichen Smart City, Waagner Biro und Reininghaus werden die erforderlichen Maßnahmen für umweltfreundliche Mobilitätsarten jeweils im zugehörigen Rahmenplan inkl. Gemeinderatsbeschluss definiert. Die Aufschließungserfordernisse referenzieren auf die vorhandenen ausführlichen Verkehrsuntersuchungen für alle Verkehrsarten.

#### Ad 6)

Ein Großteil des Grazer Stadtgebietes ist Lärmsanierungsgebiet. Die großen unbebauten Flächen werden als Aufschließungsgebiet mit dem Aufschließungserfordernis der Lärmfreistellung festgelegt. Im Zuge der Lärmfreistellung ist hierbei zunächst die tatsächliche Lärmbelastung der vom Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie von benachbarten Gewerbe- und Industriegebieten zu prüfen. Darauf aufbauend ist ein Maßnahmenpaket zu entwickeln, das – in Abstimmung mit der konkreten örtlichen Situation – sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen beinhalten kann. Generell ist das Ziel einer Lärmfreistellung zumindest von wesentlichen Teilflächen des Grundstückes zu erreichen.

Lärmschutzmaßnahmen können beispielhaft wie folgt aufgezählt werden:

– aktive Schallschutzmaßnahmen: Errichtung einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung) u.dgl.

– passive Lärmschutzmaßnahmen: entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude, entsprechende Orientierung der Aufenthaltsräume u.dgl.

Ad 7)

Im Zuge der Bebauungsplanerstellung kann eine Vielzahl an Aufschließungserfordernissen im Gesamtkontext betrachtet und gelöst werden. Generell ist das Ziel eine geordnete und den städtebaulichen Zielen entsprechende Siedlungsentwicklung. In Umsetzung der Grünverbindung lt. 4.0 STEK erfolgte zudem die Sicherung und Herstellung einer nutzbaren Grünfläche im Zuge der Bebauungsplanung.

Ad 11)

In Bereichen von bekannten Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und/oder Altablagerungen sind die tatsächliche Beeinträchtigung des Baugrundes bzw. dessen mögliche Auswirkungen beispielsweise auf die Tragfähigkeit des Bodens und/oder dessen Gesundheitsgefährdung zu prüfen und ist entsprechend ein Maßnahmenkonzept zu erstellen und umzusetzen.

Aus altlasten-fachlicher Sicht folgendes festgehalten:

Das Grundstück 256/1 KG Liebenau, als Teil der betroffenen Fläche, ist als Ablagerung im Altlasten-GIS des Umweltbundesamtes evident. Es wurde laut vorhandenen Aufzeichnungen im Zeitraum von 1950 bis 1968 v.a. Hausmüll in einem Ausmaß von 10.000 m<sup>3</sup> bis in eine Tiefe von 7m geschüttet. Abbildung 1 zeigt den von der Ablagerung betroffenen Bereich.



Abb. 1: Altablagerung „Dr. Listergasse“ (genordet)

Gutachten innerhalb des Auflagezeitraums von der Abteilung 15 – Energie, Wohnbau, Technik/Referat Abfall- und Abwassertechnik, Chemie eingelangt:

Aufgrund des hohen Anteils an organischem Material im Hausmüll ist auch jetzt noch mit der Entstehung von Deponiegasen (Methan und Kohlendioxid) aber auch mit der Setzung des Untergrundes zu rechnen.

Folgende Punkte sind daher bei einer Bebauung auf der Ablagerung bzw. im angrenzenden Bereichen zu beachten:

- Bei einer Änderung der Nutzung bzw. Bebauung können sich ausgehend von einer Deponiegasbildung und kontaminiertem Ablagerungsmaterial neue Gefahrenmomente ergeben. In Hinblick auf eine Deponiegasbildung sollten Tiefbarbeiten (z.B. unterirdische Verlegung von Leitungen und Kanälen, Neuerrichtung von Kellern) sowie die Begehung von unterirdischen Einbauten (z.B. Schächte, Brunnen, Künetten, Baugruben, etc.) generell nur unter entsprechenden Vorkehrungen gemäß Arbeitnehmerschutz durchgeführt werden.
- Es wäre bei der technischen Ausgestaltung von dauerhaften Tiefbauten (z.B. Leitungen und Schächte, Keller) im Vorfeld mittels Bodenluftuntersuchungen gemäß ÖNORM S 2090 im gesamten Bebauungsbereich zu prüfen, ob eine entsprechende Gasableitung oder eine entsprechende Gasdichtheit erforderlich ist.
- In Zusammenhang mit allfälligen zukünftigen Bauvorhaben bzw. der Befestigung von Oberflächen ist zu berücksichtigen, dass in Abhängigkeit der Art der Ableitung der Niederschlagswässer in den Untergrund (Versickerung, Verrieselung) Schadstoffe mobilisiert werden können. Eine Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer durch den Ablagerungskörper ist daher jedenfalls zu vermeiden.
- Aushubmaterial im Bereich der Altablagerung kann verunreinigt sein und eine Entsorgung entsprechend den Vorgaben der Deponieverordnung erfordern.

Im Bereich der Ablagerung ist mit Setzungen zu rechnen. Es erscheint daher notwendig, vor der Bebauung ein bodenmechanisches Gutachten einzuholen.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Die Baugrenz- und Baufluchtlinien wurden in Anlehnung an das Gestaltungskonzept des im Realisierungswettbewerb erstgereihten Projekt von Arch. DI<sup>in</sup> Claudia König-Larch festgelegt. Entlang der Liebenauer Tangente entsteht eine geschlossene Bebauung durch den L-förmigen Baukörper am Bauplatz A gekuppelt mit der Zeilenbebauung am Grundstück 262/3 KG Liebenau unter Berücksichtigung eines grünen Vorfeldes (Öffentlicher Park) zum bestehenden Geh- und Radweg sowie zu den Straßenbahngleisen der Straßenbahnlinie Nr. 4. Die Bebauung schirmt den Innenhof gegen den Außenlärm der Liebenauer Tangente ab.

Die Höhenstaffelung der Baukörper sowie ein ausreichender Grenz- und Gebäudeabstand (deutlich mehr als das Steiermärkische Baugesetz vorgibt) gewährleisten einen sensiblen Übergang zu den angrenzenden Nachbarbebauungen. Zwischen den festgelegten 4- bis 5-geschossigen Baukörpern soll ein entsprechend großer Abstand sichergestellt werden, um eine entsprechende Belichtung zu gewährleisten und dem Grünraum dazwischen mit Baumpflanzungen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Wie aus dem Auszug zum 1.0 Räumliches Leitbild hervorgeht, liegt das Bebauungsplangebiet im Bereichstyp „Geschoßbau“.

Die kompakte mehrgeschossige Bebauung zeichnet sich in der Regel durch Großmaßstäblichkeit und eine gute bauliche Ausnutzung aus. Häufig setzt sich eine „Siedlung“ aus mehreren Baukörpern zusammen, Einzelobjekte sind aber auch möglich. Die Freiräume sind durchwegs siedlungsöffentlich organisiert. Es besteht in der Regel eine öffentliche bzw. öffentlich nutzbare Durchwegung. Die Bebauung rückt deutlich von den Grundgrenzen ab, intensiv bepflanzte Grünflächen bilden einen Puffer zu den Verkehrsflächen. Durch die Baukörperstellung wird häufig ein straßenabgewandter Freiraum abgeschirmt.

Ziel des Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke östlich der Dr.-Lister-Gasse und westlich der Mendelgasse ist eine gemeinsame Entwicklung der Flächen, im Hinblick auf die maximal zulässige Bebauungsdichte sowie auch eine bauplatzübergreifende Tiefgarage mit gemeinsamer Zufahrt künftig über die Dr.-Lister-Gasse.

#### Zu § 2 Bauplätze, Bauweisen, Nutzungen, Mindestgrößen

Auf Grund mehrerer Grundstücke erfordert das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept in Teilbereichen eine zusätzliche Definition von Bauplätzen. Die Festlegung der Bauplätze erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften. Die in § 2 der Verordnung angeführten Bauplätze werden als Nettobauplatzflächen definiert.

Für den Bauplatz A ist die gekuppelte Bauweise zum Grundstück 262/3 KG 63113 Liebenau festgelegt. Ansonsten ist für den Bauplatz A die offene Bauweise festgelegt. Für das Grundstück 262/3 KG 63113 Liebenau ist die gekuppelte Bauweise zum Bauplatz A festgelegt. Für den Bauplatz B ist die offene Bauweise festgelegt. Für die restlichen Grundstücke sind die offene und die gekuppelte Bauweise festgelegt.

Die Liebenauer Tangente im Nordosten des Bebauungsplangebiets stellt die Hauptlärmquelle für das Gebiet dar. Die städtebauliche Intention für das Bebauungsplangebiet besteht darin, durch die Baukörperstellung und die Grundriss-Konfiguration (Aufenthaltsräume sowie Schlafräume zur straßenabgewandten Seite (Hof) orientieren, (Wohn-)Küchen sind Richtung Liebenauer Tangente zulässig, um eine belebte Straßenfassade zu erzeugen) auf diese spezifische Lärmsituation zu reagieren. Ziel ist eine Lärmfreistellung der straßenabgewandten Seite, gegenüber dem emittierenden Straßenverkehr. Es wird daher an der Liebenauer Tangente die gekuppelte Bauweise des Bauplatzes A und des Grundstücks 262/3 KG 63113 Liebenau festgelegt. In den im Plan eingetragenen Flächen (gelb schraffiert) am Bauplatz A und am Grundstück 262/3 KG 63113 Liebenau ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss zulässig. Zu den Nichtwohnnutzungen zählen neben den im ROG definierten Flächen z.B. Gemeinschaftsräume. Wesentlich soll zudem die Nutzungsvielfalt der Erdgeschosse entlang der Liebenauer Tangente sein. Überhöhte Erdgeschosszonen gemäß § 5 Abs 4 der Verordnung sind daher zu begrüßen.

Die Mindestwohnungsgröße ist mit 30,0 m<sup>2</sup> festgelegt.

#### Zu § 3 Bebauungsdichte, Bauungsgrad

Untergeordnete Funktionen wie Kellerersatz-, Technik- und Müllräume sowie Kinderwagenabstellplätze sind in den Hauptgebäuden – als geschlossene Räume – zu integrieren. Offene Erschließungen (Laubengänge und Stiegen) sind im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

Durch die Übernahme der im Plan eingetragenen Grün- und Verkehrsflächen in das Eigentum der Stadt Graz, durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung sowie die Einfügung der geplanten Bauung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild kann eine Dichteerhöhung für die Bauplätze und die Grundstücke im Bebauungsplangebiet argumentiert werden.

In der Bebauungsdichteverordnung idGF kann nach § 3 Abs. 1 „*der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.*“

Dies wird in einem späteren Bauverfahren anhand von konkreten Projekten überprüft und beurteilt.

Für die Bauplätze und die Grundstücke des Bebauungsplangebietes werden die Bebauungsdichten aufgeschlüsselt wie folgt festgelegt:

	Bauplatz A (258/2, .99, 258/1, 260/1, 261/2, 424, 262/1, .134, 260/2)	Bauplatz B 256/1, 256/2, 256/3, .431	262/3	257/4, .95	257/5, .91	257/2, .96	257/6	257/12	257/13, 257/8, .182	257/1, .121, 257/11
Grundstücke										
Grundstücksfläche GIS	11.670	12.007	2.527	1.068	1.436	1.454	740	917	1.282	1.997
mögliche BGF gem. FLÄWI	9.336	9.606	2.021	855	1.149	1.163	592	734	1.026	1.598
mögl. BGF m. Dichte 0,9 gem. WB	10.503	10.806	2.274	961	1.292	1.309	666	825	1.154	1.798
mögl. BGF m. Dichte 0,946 gem. baukünstl. WB	11.040									
Grünfläche "Park" (ca. 15% pro Grundstück)	2680,00	1817,00	588,70	583,00	736,00	142,00				126,00
Verkehrsfläche gem. BBPL	423	1.400	123	55	62	14				21
Netto-Bauplatzfläche	8.566	8.790	1.815,30	430	637	1.298	740	917	1.282	1.851
max. Dichte 0,9/Nettobauplatz	1,23	1,23	1,25	2,23	2,03	1,01	0,90	0,90	0,90	0,97
max. Dichte 0,946/Nettobauplatz	1,29									
max. BGF bezogen auf Nettobauplatz 0,9	10.536	10.798	1.633,77	961	1.292	1.309	666	825	1.154	1.798
BGF bezogen auf Nettobauplatz 0,946	11.050									

Der Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,4.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

#### Zu § 4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien

Die Bauflucht- und Baugrenzl原因en wurden in Anlehnung an das Gestaltungskonzept des Wettbewerbsprojektes festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baufluchtlinien und Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Auch für die zukünftige Bebauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtwegl原因en, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist ein sparsamer Flächenverbrauch, ein sinnvoller Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragen.

Über die Bauflucht- und Baugrenzl原因en hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig. Außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因en sind Nebengebäude unzulässig.

#### Zu § 5 Geschossanzahl, Gesamthöhen, Aufbauten über der maximalen Gesamthöhe, Raumhöhen, Dächer

Im Plan und in der Verordnung ist die maximale Anzahl der Geschosse geregelt.

Die maximal mögliche Gesamthöhe von max. 19,50 m (6G) und von 16,50 m (5G) orientiert sich am städtebaulichen Konzept des erstgereihten Projektes des Wettbewerbs. Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Liebenauer Tangente weist im Nordosten punktuell maximal 6 Geschosse auf.

Richtung Westen, in Richtung der bestehenden Bebauung westlich der Paul-Ernst-Gasse erfolgt eine Höhenstaffelung, sodass diese Baukörper maximal 4 Geschosse umfassen.



Modellfoto  
Wettbewerb

Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gesamthöhen zulässig.

Im § 5 Abs 4 der Verordnung wurde für die Erdgeschosszone zur Liebenauer Tangente eine Festlegung über die Geschosshöhe getroffen. Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen zur Liebenauer Tangente hat mindestens 3,00 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen.

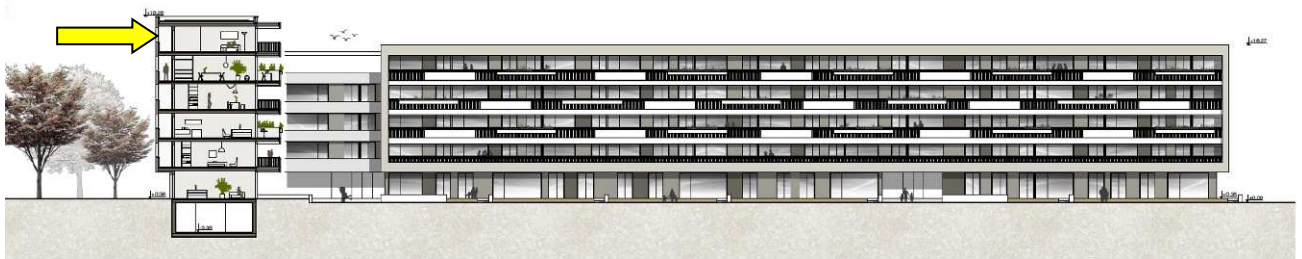
Es sind ausschließlich begrünte Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 10 Grad (ebenfalls begrünt) zulässig.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF. – die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswasser erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Photovoltaikanlagen und dergleichen sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und gestalterisch ins Dach zu integrieren: Photovoltaikanlagen und dergleichen sind als zusammenhängende Flächen oder Bänder möglichst rechteckig zu gestalten, möglichst in einem Feld zusammenzufassen (um eine ruhige Wirkung zu erzeugen), möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Dachterrassen über dem 4. Geschoss sind im Ausmaß von max. 50 m<sup>2</sup> zulässig. Dachterrassen über dem 5. Geschoss sind nicht zulässig.

Beim Bauplatz B sind Dachterrassen Richtung Westen zu den angrenzenden Gärten entlang der Paul-Ernst-Gasse unter Berücksichtigung eines entsprechenden Abstandes und/oder der Ausrichtung zu planen, um hier durch die Einsehbarkeit von oben, eine gewisse Privatsphäre der angrenzenden Gärten zu gewährleisten.

Beim L-förmigen Baukörper am Bauplatz A sind Dachterrassen im 6. Geschoss (siehe gelber Pfeil unten „Ansicht Südwest-Winkel Wettbewerb“) im Ausmaß von max. 100 m<sup>2</sup> zulässig, jedoch nicht über dem 6. Geschoss.



Ansicht Südwest-Winkel  
Wettbewerb

Ansicht Südwest Winkel 1:200

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen gem. § 5 (7) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt, um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

#### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung architektonischer und straßenräumlicher Qualitäten. Erschließungen (Laubengänge und Stiegen) sind dichterrelevant auszuführen, es sollen Gebäudefronten zu den Straßen und angrenzenden Nachbargebäuden ausgebildet werden. Hier ist ebenfalls der Lärmeintrag von der Liebenauer Tangente zu berücksichtigen. Es ist auch ein wesentlicher Schalleintrag von Norden gegeben. Durch den Ausschluss von offenen Erschließungen (Laubengänge und Stiegenhäuser) sollen städtische Fassaden entstehen.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

### **6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Die Kfz-Zufahrt für Neubauten auf dem Bauplatz A und auf dem Grundstück 262/3 KG Liebenau ist über die Lortzinggasse (öffentliches Gut) zulässig.

Der Bauplatz A und das Grundstück 262/3 KG Liebenau grenzen nicht direkt an die Liebenauer Tangente bzw. an die Dr.-Lister-Gasse. Eine Zufahrt über die Liebenauer Tangente müsste privatrechtlich geklärt/gelöst werden – die alternative Zufahrt ist gemäß Festlegungen im Bebauungsplan möglich.

Entsprechend dem Aufschließungserfordernis „Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)“ sollen die Tiefgaragenzufahrten gebündelt bzw. auch erweiterbar geplant werden, um bauplatzübergreifende Tiefgaragen (Sammelgaragen) zu schaffen.

Die Zufahrt auf das Grundstück 262/3 soll nicht über den bestehenden Geh- und Radweg erfolgen. Eine schmale Zufahrt auf das Grundstück wäre am Eck, auch durch die geplante Verbreiterung der



Lortzinggasse (neue Lage der Straßenfluchtlinie), nordwestlich des Geh- und Radwegs, grundsätzlich möglich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine gemeinsame Zufahrt über den Bauplatz A (Servitutsregelung) und eine bauplatzübergreifende Tiefgarage sinnvoller wäre – dies ist jedoch zivilrechtlich zu klären.

Der mögliche Straßenquerschnitt der Lortzinggasse soll ca. 9,00 m betragen und soll sich aus ca. 5,25 m Fahrbahnfläche, 2 x ca. 0,50 m Bankett sowie einem Gehsteig von ca. 2,00 m Breite entlang der nördlichen Straßenseite der Lortzinggasse zusammensetzen. Es ist vorgesehen die Lortzinggasse als Wohnstraße zu verordnen. Ein Gehsteig ist in einer Wohnstraße nicht vorgesehen, dieser könnte dann entfallen.

Eine straßenbegleitende Baumreihe ist gemäß Eintragung im Plan auf der Fläche des Parks herzustellen. Die Fahrbahnfläche von ca. 5,25 m ergibt sich aus der RVS 03.04.12, wobei hier der Begegnungsfall LKW-PKW bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von  $\leq 30$  km/h zugrunde gelegt wird. Die erforderlichen Straßenquerschnitte sind von den Bauwerber:innen herzustellen und in das öffentliche Gut der Stadt Graz abzutreten.

Im Hinblick auf das Aufschließungserfordernis 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)) soll die Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet neugeordnet werden, somit an das übergeordnete Straßennetz – die Liebenauer Tangente, weiterführend über die Dr.-Lister-Gasse – neu angebunden werden.

Die Kfz-Zufahrt für Neubauten auf dem Bauplatz B und auf den Grundstücken .121, 257/1, 257/11, .182, 257/8, 257/13, 257/12, 257/6, .96, 257/2, 257/4, 257/5, .91, .95 KG Liebenau erfolgt ausschließlich über die Liebenauer Tangente über den öffentlichen Interessentenweg. Im rechtswirksamen Bebauungsplan 07.15.0 „Liebenauer Tangente (Stadion Nähe)“ wurde ein öffentlicher Interessentenweg (Kfz-Verkehrsfläche, Grünstreifen, Geh- und Radweg) festgelegt, der nun Richtung Süden entlang der Dr.-Lister-Gasse als Öffentliches Gut (Gemeindestraße) mit Sackgasse und weiterführenden Geh- und Radweg bis zur Lortzinggasse, fortgeführt wird, um den Bauplatz B (Vorbehaltsfläche mit Vorbehaltsfestlegung „Kommunale Einrichtung“) und die Grundstücke .121, 257/1, 257/11, .182, 257/8, 257/13, 257/12, 257/6, .96, 257/2, 257/4, 257/5, .91, .95 KG Liebenau neu zu erschließen. Der signalisierte Knotenpunkt Liebenauer Tangente / Dr.-Lister-Gasse ist für diese Anbindung/Erschließung ausgelegt.

Der mögliche Straßenquerschnitt der Dr.-Lister-Gasse soll ca. 7,00 m betragen und soll sich aus ca. 5,00 m Fahrbahnfläche/Radweg sowie einem Gehsteig von ca. 2,00 m Breite zusammensetzen. Eine straßenbegleitende Baumreihe ist beidseitig der Dr.-Lister-Gasse gemäß Eintragung im Plan herzustellen. Die erforderlichen Straßenquerschnitte sind vom Bauwerber herzustellen und in das öffentliche Gut der Stadt Graz abzutreten.

Am Ende der Sackgasse, im Übergang zum Geh- und Radweg, welcher bis zur Lortzinggasse führt, ist ein Wendehammer gemäß Eintragung im Plan zu errichten.

Zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs ist ein Geh- und Radweg bis zur Lortzinggasse herzustellen. Die Breite des Geh- und Radweg soll ca. 5,00 m betragen und ist gemäß Eintragung im Plan (gelb punktierte Linie) Richtung Lortzinggasse herzustellen.

Die Zufahrten sind im Detail im Einzelbauverfahren zu klären.

### Öffentlicher Interessentenweg

Die der Festlegung des öffentlichen Interessentenweges zugrundeliegende Verordnung vom 09.11.2007 wurde durch eine weitere Verordnung vom 05.03.2010 erweitert und zur Gänze neu gefasst. Aus diesem sowie dem Verordnungstext der Verordnung vom 05.03.2021 ist eindeutig und zweifelsohne ersichtlich, dass der Öffentliche Interessentenweg bis zur Grundstücksgrenze mit den Gdst.Nr.:256/2 und 256/1 (Anbindung Dr.-Lister-Gasse) auch verordnet wurde. Auch am beiliegenden Luftbild erkennbar, wurde der Öffentliche Interessentenweg auch tatsächlich bis zur Grundstücksgrenze errichtet.



Ausschnitt aus dem Luftbild 2019 mit Kataster

Im Ergebnis grenzt der verordnete und errichtete Interessentenweg direkt an das Bebauungsplangebiet an, sodass eine Anbindung rechtlich und tatsächlich gegeben ist.

Zum Wettbewerbsverfahren „Mendelgasse“ wurde eine verkehrstechnische Untersuchung beigelegt. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurde gemäß RVS 03.05.12 durchgeführt und positiv beurteilt. So wurde bei Vollausbau des Bebauungsplangebietes sowie einem jährlichen Verkehrszuwachs von 1,5%, für das Prognosejahr 2030 ein Sättigungsgrad von 0,1 und eine Qualitätsstufe „gut“ ermittelt. Es bestehen demnach ausreichend Leistungsfähigkeitsreserven für die Lortzingasse.

### Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu erfolgen. Der Bereich innerhalb des Bebauungsplangebietes soll autofrei entwickelt werden. Dies bedarf einer möglichst frühen Zufahrt zu etwaigen Tiefgaragenanlagen. Tiefgaragenrampen sind in das Gebäude zu integrieren. Der Stellplatzschlüssel wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel: Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 90 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer:in und Besucher:innen-Gruppe zwischen 0,13 bis 0,25 PKW-Abstellplätze.

Bei Verkaufsgeschäften und Gastronomie sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 0,39 bis 0,75 Stellplätze pro Personal und je 100 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche je 1,6 bis 5,0 Stellplätze für Kund:innen herzustellen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen PKW-Abstellplätzen und ÖV-Haltestelle sind gebündelte Tiefgaragen (Sammelgaragen) zulässig.

PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Der angeführte Stellplatzschlüssel ergibt sich ebenfalls aus dem Erfordernis einen Mobilitätsvertrag abzuschließen. Dieser soll das Aufschließungserfordernis der „Sanften Mobilität“ erfüllen.

#### Hinweis:

Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. § 7 (4), (6) und (7) auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden, sind Ausnahmen nach § 7 (8) der Verordnung zulässig.

#### Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für Wohnen, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13, zu entnehmen.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze im Nahbereich der Eingänge erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

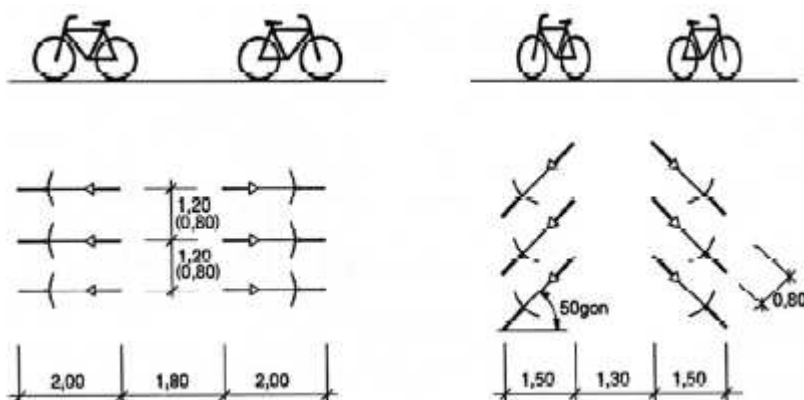


Abbildung 1: Maße für ebenerdige Fahrradaufstellflächen in m, Vgl.: RVS 03.02.13, S.54

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz §4, Abs. 1 folgend definiert:

- „**Abstellanlagen für Fahrräder:** Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens,...“

Vertragliche Vereinbarungen für den Bauplatz A werden bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes erarbeitet. Grundabtretungen sollen kosten- und lastenfrei ins Eigentum der Stadt Graz übergehen.

Zur vertraglichen Regelung der beim Bebauungsplan erforderlichen Mobilitätsmaßnahmen ist bis zum Beschluss des Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern des Bauplatzes A ein Mobilitätsvertrag zu unterzeichnen.

Für den Bauplatz B und die restlichen Grundstücke werden die vertraglichen Vereinbarungen im Zuge der Baubewilligungsverfahren und der Aufhebung des Aufschließungsgebietes durchgeführt. Grundabtretungen sollen kosten- und lastenfrei ins Eigentum der Stadt Graz übergehen.

Zur vertraglichen Regelung der beim Bebauungsplan erforderlichen Mobilitätsmaßnahmen ist im Zuge des Baubewilligungsverfahrens und der Aufhebung des Aufschließungsgebietes von den Grundstückseigentümern des Bauplatzes B ein Mobilitätsvertrag zu unterzeichnen.

Jene Flächen, welche ins Eigentum der Stadt Graz übergehen, sind von Einbauten, udgl. freizuhalten und dürfen insbesondere nicht zur Versickerung von Oberflächenwässer der Bauobjekte oder anderen Nutzungen Dritter verwendet werden.

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

### Öffentliche Grünflächen (Park)

Im Süden entlang der Lortzinggasse sowie im Nordosten entlang der Liebenauer Tangente innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die künftigen öffentlichen Grünflächen gemäß Eintragung im Plan. Es wurde seitens der zuständigen Abteilung für Grünraum und Gewässer mitgeteilt, dass die Flächen als zukünftig öffentliche Flächen (öpa) ins Eigentum der Stadt Graz übernommen werden.

Zum Bebauungsplangebiet wird seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer, Referat Grün- und Freiraumplanung unter Berücksichtigung der Freiraumplanerischen Standards, der Grazer Baumschutzverordnung und des Grünen Netzes Graz auf die angeführten Mindestqualitäten hingewiesen, welche jedenfalls für eine beabsichtigte Projektentwicklung fachlich heranzuziehen sind.

### **Freiraumplanerische Empfehlungen:**

#### Erhaltenswerter Baumbestand

Grundsätzlich stellen Bäume einen hohen Wert für ein Wohnumfeld dar. Sie sorgen für ein angenehmes Stadtklima und bieten darüber hinaus viele visuelle Barrieren z.B. zu lärmenden Straßen. Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind Bestandsbäume daher soweit wie möglich aufgrund des bereits Genannten zu schützen und zu erhalten.

In der Abbildung unten ist der erhaltenswerte Baumbestand im Bebauungsplangebiet dargestellt. Prinzipiell ist auf die bestehenden Bäume Rücksicht zu nehmen.

Für alle erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen gilt der Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, demnach ist der Wurzelraum eines bestehenden Baumes im Bereich der von der Kronentraufe eingeschlossenen Fläche zuzüglich einem 1,50 m Radius zu schützen.

### Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen sind vor allem die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk bzw. zu Auskragungen (z.B. Balkone) zu beachten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

Grundsätzlicher Pflanzabstand zu Büro- und Wohnraumfenster:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 9,0 m
- Mittelkronige Bäume (2.Ordnung): mind. 6,0 m
- Kleinkronige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m
- Schmale, säulenförmige Bäume: mind. 3,0 m

Abstand zu Mauern/kleineren Objekten mit Oberkante unter dem Kronenansatz: mind. 2,5 m.

Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf 4,5 – 6,0 m reduziert werden.

Je fünf oberirdischer Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum in Verbindung mit den Stellflächen zu pflanzen. Dieser Richtwert gilt als Mindestvorgabe, umfangreichere Baumpflanzungen sind ausdrücklich erwünscht.

Bäume sind als Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Generell sind standortangepasste, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschirmung sicherstellen (großkronige Laubbäume), zu wählen.

Der gesamte Baumbestand ist in einem Außenanlagenplan darzustellen. Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

### Oberflächenwässer

Die Entwässerung hat innerhalb der Bauplatzgrenzen zu erfolgen. Für die Oberflächenentwässerung sollen innovative Lösungen angedacht werden, die in einem Freiraumsystem integrierbar sind.

### Tiefgaragenbegrünung

Die Mindestüberdeckungen für eine intensive Begrünung der unterbauten Flächen sind einzuhalten - die Vegetationsschicht hat mind. 0,70 m zu betragen, bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen mit einem Radius von 2,50 m und großkronigen Bäumen allenfalls mind. 1,50 m.

### Fassadenbegrünung

Im Falle einer Fassadenbegrünung sollen mindestens 30% der Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassenteile flächig (Selbstklimmer) oder linear (Gerüstklimmer) mit einem bodengebundenen System begrünt und dauerhaft erhalten werden. Der dafür erforderliche Pflanzstreifen soll netto 0,30 m nicht unterschreiten und soll bis in 1,00 m Tiefe einbautenfrei zu halten sein.

### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 12 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Der Aufbau muss in jedem Fall eine einwandfreie Entwässerung gewährleisten.

Die Dachflächenbegrünung ist als Maßnahme zur Verbesserung der Durchgrünung anzusehen und ist sowohl auf Grund des Siedlungsbildes und der Dämpfung des Wärmeinseleffektes in Bereichen mit verdichteter Bebauungsstruktur von großer Bedeutung.

## Baumbestand

Das Bebauungsplangebiet weist einen erhaltenswerten Baumbestand auf – siehe Eintragung „zu erhaltende Bäume“ im Plan.

Der erhaltenswerte Baumbestand des zukünftigen Planungsareals wurde von der A10/5 erfasst und beurteilt und dient als Basis für weitere Planungen.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die A 10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 17.12.2019 sind folgende Bäume zu erhalten:

Pos. 01: Im nordöstlichen Eck des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Solitärbaum, dieser ist in einem Radius von 6,0 m von jeglicher Bebauung frei zu halten!

- 1 großkroniger Laubbaum

Pos. 02: Mittig im Baufeld befindet sich eine besonders erhaltenswerte Baumgruppe, diese Bäume sind in einem Radius von 6,0 m von jeglicher Bebauung frei zu halten!

- 1 Tränenkiefer (*Pinus wallichiana*)
- 2 Fichten im Verband (*Picea abies*)
- 1 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- 1 *Picea pungens*

Pos. 03 + 04: Im südwestlichen Baufeld, im Gartenbereich des bestehenden Spielplatzes sind folgende Solitärbäume als erhaltenswert eingestuft:

- 1 Magnolie (*Magnolia*)
- 1 Kiefer (*Pinus sylvestris*)
- 1 Eibe (*Taxus*)

Pos. 06 + 07 + 08: Im nördlichen Abschnitt des mittigen Baufeldes sind folgende Solitärbäume als besonders erhaltenswert eingestuft:

- 1 Esche (*fraxinus sp.*)
- 1 Eiche (*Quercus sp.*)
- 1 Ahorn (*acer sp.*)



Luftbild mit Kataster (2019) Auszug aus dem Geodaten-Graz @ Stadtvermessung Graz: Baumbewertung der A 10/5 – erhaltenswerte Baumstandorte

Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept § 26 (26) sollen zumindest 30 % eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung) der jeweils zugeordneten Hoffläche erhalten werden.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollte in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung – Abteilung für Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht (mind. 1,50 m) gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege) zu überdecken.

Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus im Ausmaß von maximal 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Im Nahbereich des bestehenden Geh- und Radwegs entlang der Liebenauer Tangente auf dem Bauplatz A und auf dem Grundstück 262/3 KG Liebenau sind angleichende Maßnahmen an das Niveau der Liebenauer Tangente zulässig.

Bedingt durch die angleichenden Maßnahmen an das Niveau zur Liebenauer Tangente sind am Bauplatz A zwischen dem L-förmigen Baukörper und den Punkthäusern Geländeänderungen im Ausmaß von max. 1,10 m zulässig. Zur Öffentlichen Parkanlage ist niveaugleich anzubinden. Für das Grundstück 262/3 KG Liebenau sind ebenfalls Geländeänderungen im Westen und im Süden des Grundstücks im Ausmaß von max. 1,10 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke sowie zum Öffentlichen Gut ist niveaugleich anzubinden.

Der Niveauunterschied (Geländekante) zum bestehenden Geh- und Radweg entlang der Liebenauer Tangente soll aufgefüllt werden. Die Geländeänderungen sind im Einzelbauverfahren zu beurteilen.

Der Baumbestand entlang des Geh- und Radweges an der Liebenauer Tangente liegt zum Teil auf öffentlichen Gut bzw. innerhalb der zukünftigen öffentlichen Parkanlage. In der zeichnerischen Darstellung am Grundstück 262/3 KG 63113 Liebenau wurde neue Laubbaumpflanzungen, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte) entlang des bestehenden Geh- und Radweges an der Liebenauer Tangente ergänzt. Gemäß Verordnungstext § 8 (5) kann bei Erhalt von Bestandsbäumen die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden. Am Grundstück 262/3 KG Liebenau könnte aufgrund von möglichen angleichenden Maßnahmen an das Niveau der Liebenauer Tangente, der Baumbestand entfernt werden. Dieser müsste neu durch großkronige Bäume ersetzt werden. Ziel wäre der Erhalt der bestehenden Bäume.

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen, um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche (oberirdisch und unterirdisch), begrünte und befestigte Fläche, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Spielflächen (Kinderspielplätze etc.), Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächer, Baumpflanzungen, Ausmaß der Dachbegrünung und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Gemäß der Stellungnahme des Bezirksnaturschutzbeauftragten, Herrn Dr. Wolfgang Windisch (Abteilung für Grünraum und Gewässer – Referat Naturschutz) wird vor einer Bebauung ein Monitoring von Leitarten, wie Singvögel und Fledermäuse empfohlen.

#### Zu § 9 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten. Bei den Grundstücken 257/5, .91, 257/4, .95, .121, 257/1 KG 63113 Liebenau ist ein einmaliger Zubau außerhalb der Baugrenzlinsen im Ausmaß von max. 50 m<sup>2</sup> zulässig. Hier darf erläutert werden, dass ein einmaliger Zubau im Ausmaß von max. 50 m<sup>2</sup> jeweils beim Gebäude Lortzinggasse 19 mit den Grundstücksnummern .95 und 257/4, beim Gebäude Lortzinggasse 21 mit den Grundstücksnummern



.91, 257/5 und beim Gebäude Mendelgasse 13 mit den Grundstücksnummern .121 und 257/1 KG Liebenau zulässig ist.

#### Zu § 10 Sonstiges

Da im § 5 (4) die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen zur Liebenauer Tangente mindestens 3,00 m jedoch maximal 5,00 m betragen können, muss dahingehend auch die Oberkante für Werbeanlagen angepasst werden, deshalb ist die Errichtung von Werbeanlagen max. bis zur Oberkante von 7,00 m zulässig. Die Festlegungen, dass Werbeeinrichtungen nur in Form von Schriftzügen – Einzelbuchstaben in die Fassade integriert zulässig sind, schließt flächige Werbeeinrichtung, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. aus.

Im Räumlichen Leitbild sind für Werbeanlagen Ausnahmen festgelegt worden. Diese kommen hier zur Anwendung. In Abstimmung auf die jeweilige Fassadengliederung kann die Höhenbeschränkung für Standortwerbung an der Fassade geringfügig überschritten werden. Des Weiteren kommt es durch die Festlegungen zu einer deutlichen Verbesserung im Ortsbild.

Einerseits ist im urbanen Bereich eine Werbemöglichkeit zuzulassen, andererseits soll in einem städtischen Wohngebiet nicht das Erscheinungsbild von „vorstädtischen Einkaufszentren-Atmosphäre“ erzeugt werden.

Ziel des Bebauungsplangebietes ist eine gewünschte Offenheit in Nutzung und räumlicher Wirkung zu erzeugen, das heißt eine Folge von öffentlich zugänglichen Freiräumen unterschiedlicher Qualitäten mit Fuß- und Radwegen zu schaffen.

Einfriedungen sind daher vorwiegend auf Nutzungen im Interesse der Öffentlichkeit (Kinderbetreuungseinrichtung, Altenbetreuung u. dgl.) zu beschränken. Als besonderer Verwendungszweck sind nur institutionelle Einrichtungen im öffentlichen Interesse zu werten. Zusätzlich ist die Errichtung von Einfriedungen vor den unmittelbar den Wohnungen anschließend vorgelagerten Gärten möglich. Im Falle der Einzäunung, von den, den Wohnungen, zugeordneten Freiflächen, ist eine einheitliche Lösung erforderlich, die trotzdem dem gewünschten offenen Charakter entsprechen sollte. Daher ist im §10 (4) detailliert die Materialwahl und Höhe sowie die gleichzeitige Vorlagerung von Laubhecken verordnet: Die Laubhecken dienen dem Sichtschutz sowie der Möglichkeit der Abgrenzung der privaten, den Wohnungen zugeordneten Freibereiche zu den siedlungsöffentlich und zu den öffentlich nutzbaren Zonen.

Für einen Populationsaustausch und für einen ausreichend großen Lebensraum ist auf die Wanderbewegungen der Tiere Rücksicht zu nehmen. Die Tierpassage soll dementsprechend möglich sein. Hierfür ist zwischen Einfriedung und Boden ein Abstand von mind. 10 cm freizuhalten.

Im § 10 (5) ist festgelegt, dass die Errichtung einer transparenten Lärmschutzwand gemäß Eintragung im Plan zulässig ist. Um für einen Vogelanprallschutz zu sorgen, sind Maßnahmen (z.B. beidseitiges vollflächiges Muster an den Glasscheiben) in den Einreichplänen darzustellen, um prüfen zu können, ob der Schutz gewährleistet ist.

Je 100 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche ist ein barrierefrei zugänglicher Kinderwagenabstellplatz vorzusehen (min. 1,0 m<sup>2</sup> Flächenbedarf je Kinderwagenabstellplatz (ohne Erschließungsflächen)).

Der gesellschaftliche Zusammenhalt soll durch gemeinschaftlich genutzte Räume gefördert werden. Gemeinschaftlich genutzte Räume sind im Bebauungsplangebiet vorzusehen. Pro 50 Wohneinheiten pro Bauplatz ist mind. 1 Raum von mind. 45 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen.

## 8. ALLGEMEINES

(siehe dazu § 1 der VO)

- Der 07.29.0 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.

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

*(elektronisch unterschrieben)*

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2023-04-06T16:34:45+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.