

07.31.0 Bebauungsplan
„Raiffeisenstraße – Puntigamer Straße“
VII. Bez., KG 63113 Liebenau

Graz, 20. Oktober 2022
Dok: Bebauungsplanung/07.31.0

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Für die Grundstücke 210/10; 210/13; .81/1; .81/2; 210/2; 210/6; 210/15; .426; 210/12; .425; 210/16; 210/11; .111; 210/3; 210/7; und .249; alle in KG Liebenau wurde 2020 ein zweistufiger, österreichweit offener Architekturwettbewerb nach dem Grazer Modell ausgeschrieben.
Die Preisgerichtssitzung für die 1. Stufe fand am 5. Oktober 2020 und am 6. Oktober 2020 statt; die Preisgerichtssitzung für die 2. Stufe am 16. Dezember 2020.

Ziel des Wettbewerbs war die Erlangung von Bebauungsvorschlägen für Gebäude entlang der Raiffeisenstraße, der Puntigamer Straße und der Liebenauer Hauptstraße (straßenbegleitende Bebauung) sowie im Innenhofbereich (Geschoßwohnbauten).

Das Wettbewerbsgebiet wird nördlich vom Petersbach, östlich von der Liebenauer Hauptstraße, südlich von der Puntigamer Straße und westlich von der Raiffeisenstraße begrenzt.
Das gesamte Planungsgebiet weist eine Größe von 13.280 m² (digital ermittelt) auf.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans liegt das Wettbewerbsergebnis des zweistufigen, österreichweit offenen Architekturwettbewerbs nach dem Grazer Modell mit dem Siegerprojekt des Architekturbüros „Superfuture Architecture ZT GmbH“.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz liegt das Planungsgebiet in einer Nutzungsüberlagerung „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“, Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

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

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

- das Planungsgebiet an der Liebenauer Hauptstraße im Funktionsbereich „Bezirks- u. Stadtteilzentrum“ (gemäß §11 STEK). Der zur Puntigamer Straße und zur Raiffeisenstraße gelegene, westliche Bereich des Planungsgebietes, befindet sich im Funktionsbereich „Wohnen hoher Dichte / Zentrum“ (Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet gemäß § 18 STEK).

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 27. April 2022 über die beabsichtigte Auflage des 07.31.0 Bebauungsplan „Raiffeisenstraße – Puntigamer Straße“ Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 11. Mai 2022.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 12. Mai bis zum 7. Juli 2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen. Dieses Angebot ist jedoch abhängig von den aktuell geltenden Covid-19 Bestimmungen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtgebiet, östlich der Mur und südwestlich der Liebenauer Tangente bzw. des A2 Zubringers sowie der S-Bahn.

Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich das Einkaufszentrum Murpark mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an die S-Bahn. Das weitläufige Gelände des BG/BORG HIB Graz Liebenau im Schloss Liebenau mit Nebengebäuden und Sportplätzen liegt südlich des Planungsgebietes.

Baulich wird der Gebietsbereich durch die straßenbegleitende Bebauung entlang des stark frequentierten Straßenzugs der Liebenauer Hauptstraße und dem Bereich des Zentrums Liebenau bestimmt.



Luftbild 1: Orthofoto (2019), Aufnahme©Stadt Graz. Der gelbe Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept (STEK) liegt der Bereich an der Liebenauer Hauptstraße im Funktionsbereich „**Bezirks- u. Stadtteilzentrum**“ (gemäß §11 STEK). Der zur Puntigamer Straße und zur Raiffeisenstraße gelegene, westliche Bereich des Planungsgebietes, befindet sich im Funktionsbereich „**Wohnen hoher Dichte / Zentrum**“ (Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet gemäß § 18 STEK).



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes

Der blau strichlierte Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet.

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

§ 18 ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet

- (1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z. B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.
- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

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

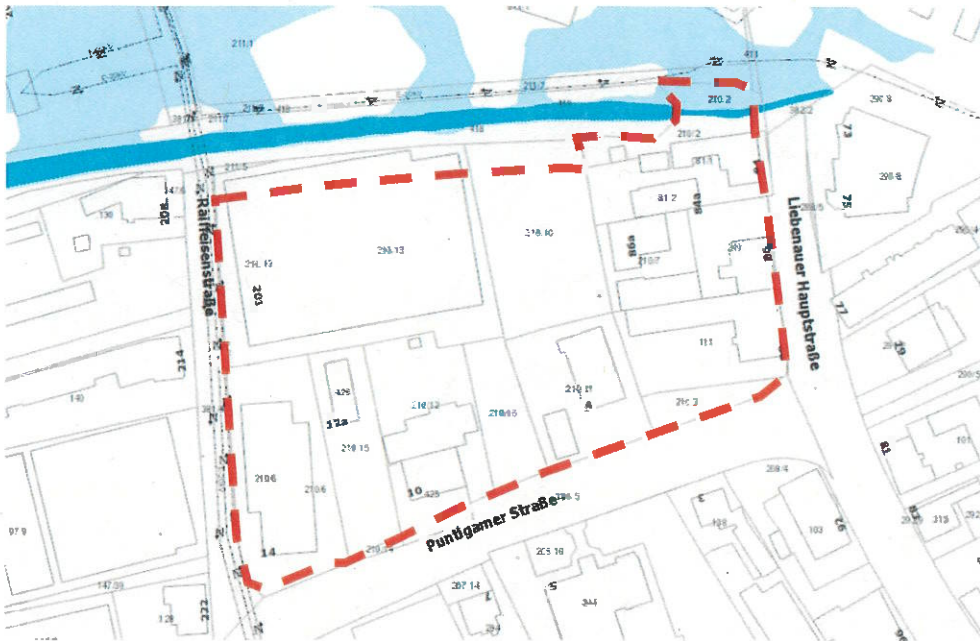
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung Kernstadt sowie im Bereich der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Der rot strichlierte Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet.

Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



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

Der rot strichlierte Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet.

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes sind Überflutungsbereiche HQ 30 und HQ 100 durch den nördlich verlaufenden Petersbach ersichtlich gemacht.

Verkehr (Deckplan 3):

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes liegt in der Kategorie 4 (gelber Bereich) – „Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln.



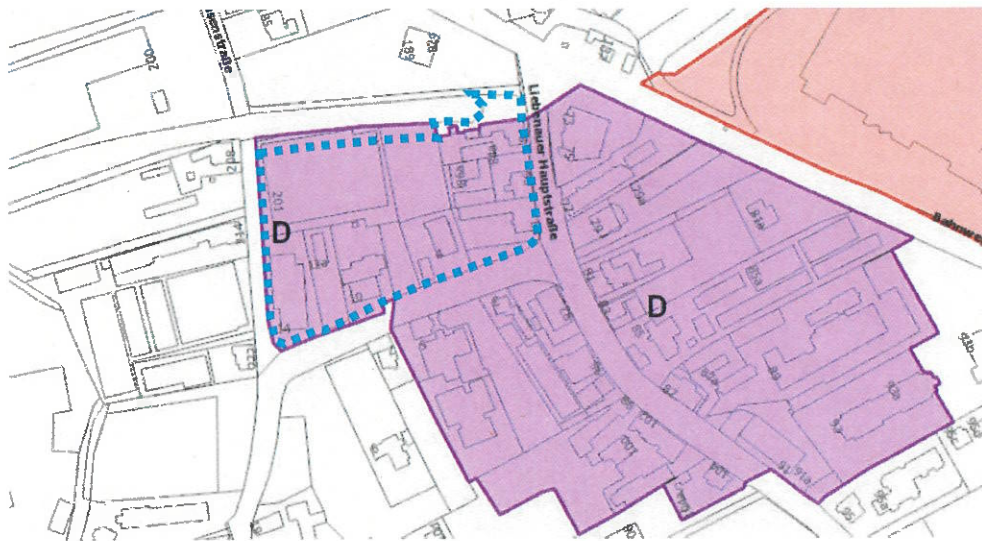
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Der blau gepunktete Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

- in der Puntigamer Straße durch die Buslinie Nr. 64 sowie
- in der Liebenauer Hauptstraße sowie durch die Regionalbuslinie Nr. 500 sowie
- an der Station Murpark durch die S-Bahn Steiermark
- in der Liebenauer Tangente durch die Straßenbahnlinie 4 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 4) ist als gut anzusehen.

- Geltungsbereiche Einkaufszentren (Deckplan 5):
Kategorie D: Keine Einkaufszentren zulässig.

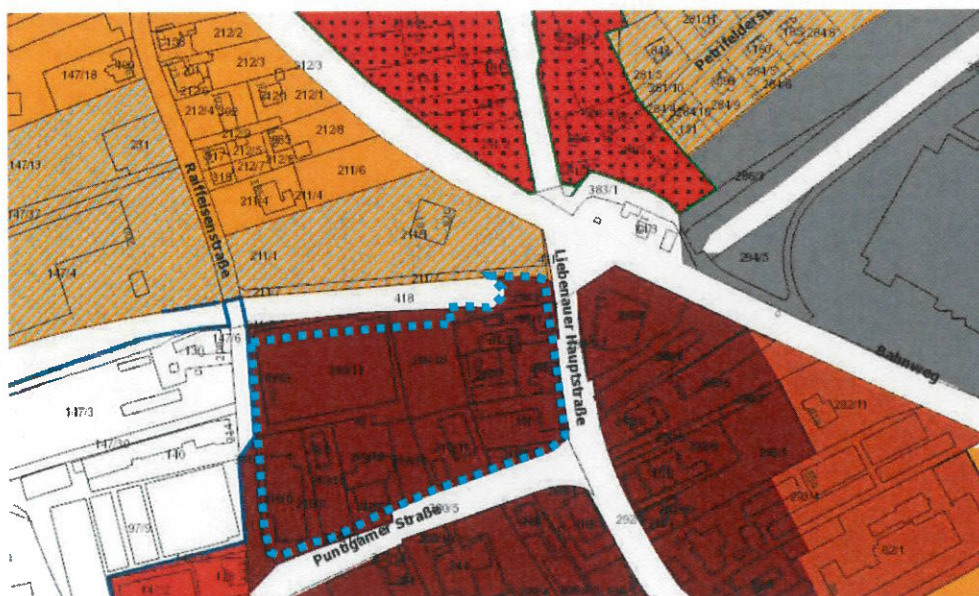


Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Der blau gepunktete Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Vororte mit Zentrumsfunktion“ im Teilraum Nr. 24 (Engelsdorf – Murfeld)



Auszug aus dem 1.0 Räumliches Leitbild.

Der blau gepunktete Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

Bereichstyp: § 4 Abs 4: „Vororte mit Zentrumsfunktion“

Die Bebauung zeichnet sich durch einen **starken Straßenraumbezug** aus. Die **Bebauung**

situiert sich an der Straßenflucht und ist stark raumbildend. Anzumerken ist der hohe Grad an Öffentlichkeit und ein guter Mix aus unterschiedlichen Funktionen. Die Erdgeschoßzone ist primär kommerziellen oder öffentlichen Nutzungen vorbehalten (Versorgung), in den Obergeschoßen wird hauptsächlich gewohnt. **Der Straßenraum übernimmt vielfach die Begegnungs- und Aufenthaltsfunktion des öffentlichen Raumes.**

Charakteristik:

historisch tradierte Siedlungsstruktur ehemaliger Vororte, stark straßenraumbildende, häufig kleinteilige Bebauung mit differenziertem Baufluchtlinienverlauf (zB: Krümmung u.ä.), nutzungsdurchmischte Erdgeschoßzone.

Festlegungen:

- **Geschoßzahl:** keine verbindliche Festlegung; Richtwert 2-3;
- **Bebauungsweise:** geschlossen, gekuppelt, offen
Generell ist festzuhalten, dass die Bebauungsweise gebietsabhängig festzulegen ist und große Unterschiede in den einzelnen Vororten bestehen. Gemeinsam ist allen, dass aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung eine möglichst geschlossene Bebauung mit kleinteiliger Parzellenstruktur bzw. Gliederung zur Straße anzustreben ist.
- **Lage zur Straße:** straßenraumbildend, straßenbegleitend
Die oftmals bestehenden differenzierten Baufluchtlinien entlang von Straßen sind aufzugreifen und weiterzuentwickeln. Dabei ist auf eine hochwertige Gestaltung des Straßenraums zu achten.
- **Funktionsdurchmischung:** im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß.
Die Vororte übernehmen traditionell Versorgungsfunktionen für die umliegenden Bereiche. Zur Belebung derselben sind eine funktionierende Nutzungsdurchmischung und attraktive öffentliche Räume unbedingt erforderlich.
- **Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.:** keine verbindliche Festlegung
Festlegungen sind gebietsabhängig zu treffen. Die Durchgrünung der alten Vororte sollte erhalten und entsprechend weiterentwickelt werden.
- **Zulässige Formen des Parkierens:** Tiefgarage (im Neubaufall), bei Zubau auch andere Formen der Parkierung zulässig, sofern mit dem Ortsbild verträglich
Im Neubaufall ist eine Tiefgarage vorzusehen. Im Falle von Zu- und Umbauten ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder ob eine andere gebietsverträgliche Art der Parkierung möglich ist. Generell ist für den Bereichstyp festzuhalten, dass Freiflächen hochwertig zu gestalten sind, um im Bereich der alten Vororte die Aufenthaltsqualität für Bewohner:innen und Fußgänger:innen zu stärken.
- **Sonstige Festlegungen:** Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Fortführung des kleinteiligen Charakters, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden.
Straßenbegleitend wird eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit. Hierbei sind die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit des Bestandes zu berücksichtigen. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht diesen Vorgaben in keinster Weise und ist daher auszuschließen.
Der ggst. Bereichstyp orientiert sich traditionell am Straßenverlauf. Eine vorgesezte

Lärmschutzwand wurde die Kommunikation zwischen Gebäude und Straßenraum gänzlich unterbinden und konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

Ziele für den Bereichstyp:

- *Erhalt und Fortführung einer kleinteiligen Struktur bzw. Gliederung zur Sicherstellung einer Nutzungsvielfalt und des charakteristischen Erscheinungsbildes*
- *Sicherstellung und Fortführung der Nutzungsvielfalt, insbesondere durch öffentliche bzw. kommerzielle Nutzungen in der Erdgeschoßzone (Versorgungsfunktion)*
- *Schaffung eines identitätsstiftenden, öffentlichen Raums und entsprechende Gestaltung als Begegnungs- und Aufenthaltszone*
- *Erhöhung des Grünraumanteils und des Baumbestands*
- *Attraktivierung des Straßenraums für den nicht motorisierten Verkehr und Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten (...)*
- *Sicherstellung des starken Bezugs zwischen Bebauung, Straße und öffentlichem Raum*
- *Sicherstellung einer guten fußläufigen Vernetzung für die Öffentlichkeit*
- *Vorzugsweise Erhalt von baukulturell wertvoller und identitätsstiftender Gebäudesubstanz*

Teilraumgliederung § 8 Festlegungen zu den Bereichstypen (Teilräume)

Teilraum 24 – Engelsdorf - Murfeld

Zielbeschreibung

- *Großflächige neue Bebauungen sind mit einer geringen Versiegelung und qualitativ hochwertigen Freiräumen zu errichten, größere Baukörperhöhen sind damit verbunden und sollen verträglich eingefügt werden.*
- *Im Bereich des alten Ortszentrums (Puntigamer Straße – Liebenauer Hauptstraße) ist aufgrund der geplanten Bahnunterführung mit großen Umstrukturierungen zu rechnen. Entwicklungen sollten jedenfalls mit Bebauungsplanung begleitet werden.*

Festlegungen im Teilraum

In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:

Das alte Ortszentrum Liebenau ist historisch kleinteilig strukturiert und verfügt über belebte Lochfassaden. Dies soll im Sinne eines attraktiven und sozial überwachten Straßenraums jedenfalls fortgeführt werden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im *aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)*

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam)

im Bereich einer Nutzungsüberlagerung „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“, Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan. Der blau strichlierte Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet. Die gelben Pfeile kennzeichnen die Ersichtlichmachung des Eisenbahnprojektes

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

(2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel ($L_{A,eq}$) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Nachtstunden – 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
Kerngebiete	60	55	50

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes zur Liebenauer Hauptstraße ist ein **Eisenbahn Projekt** im 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht (siehe gelbe Pfeile am Auszug 4.0 Flächenwidmungsplan).

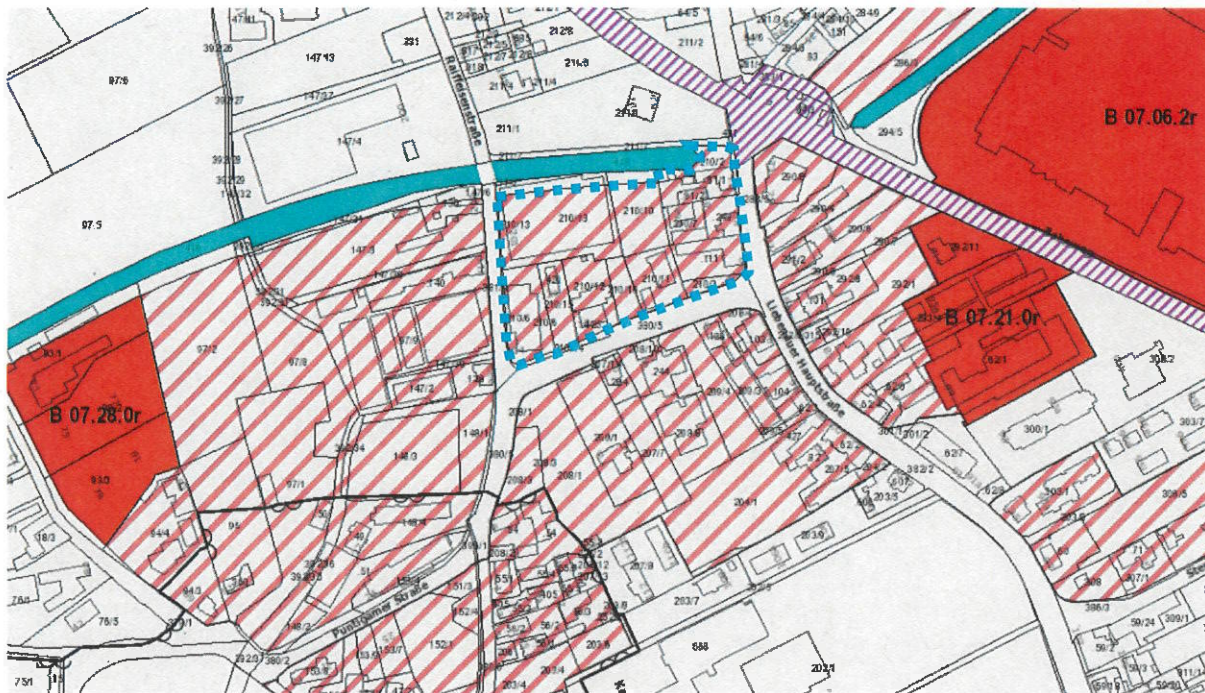
Dies betrifft die Grundstücke 210/2, .81/1, .249, .111 und 210/3 (alle KG 63113).

Entlang des nördlich verlaufenden Petersbaches ist ein **Freihaltebereich für einen Uferstreifen** ersichtlich gemacht. Dieser befindet sich nördlich der beiden Grundstücke

210/13 und 210/10, KG 63113, im Freiland. Das Grundstück 210/2, KG 63113 befindet sich gänzlich Uferfreihaltestreifen, während sich das Grundstück .81/1, KG 63113 im nördlichen Teil des Uferfreihaltestreifens befindet.

Deckpläne:

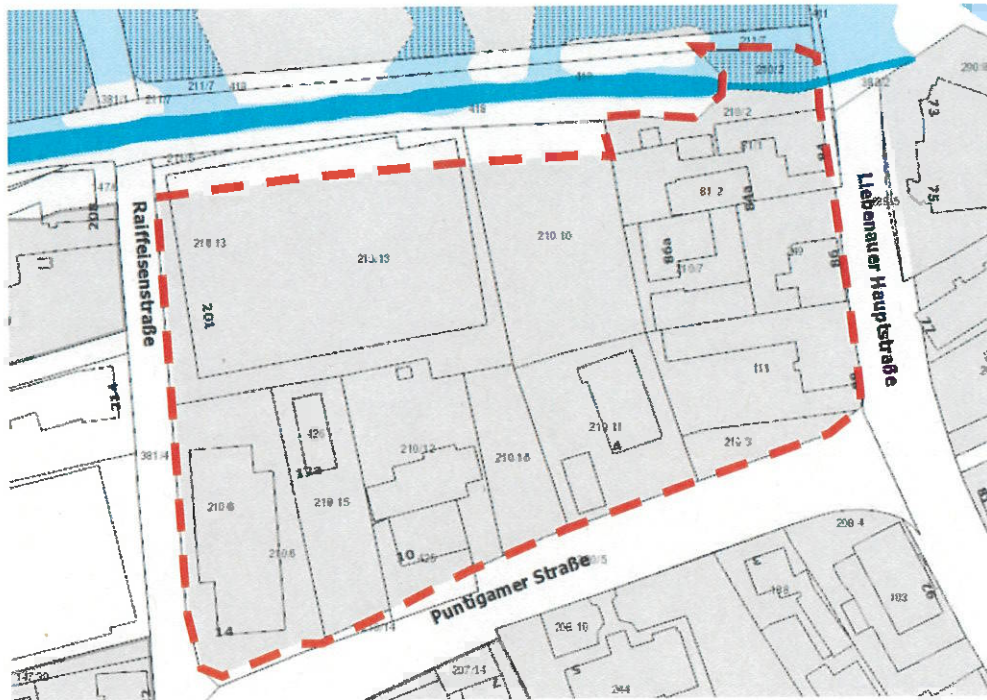
- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Für das Planungsgebiet gilt die Bebauungsplanpflicht.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Deckplan 1. Der blau strichlierte Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]“

Das Planungsgebiet liegt zum Teil innerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.

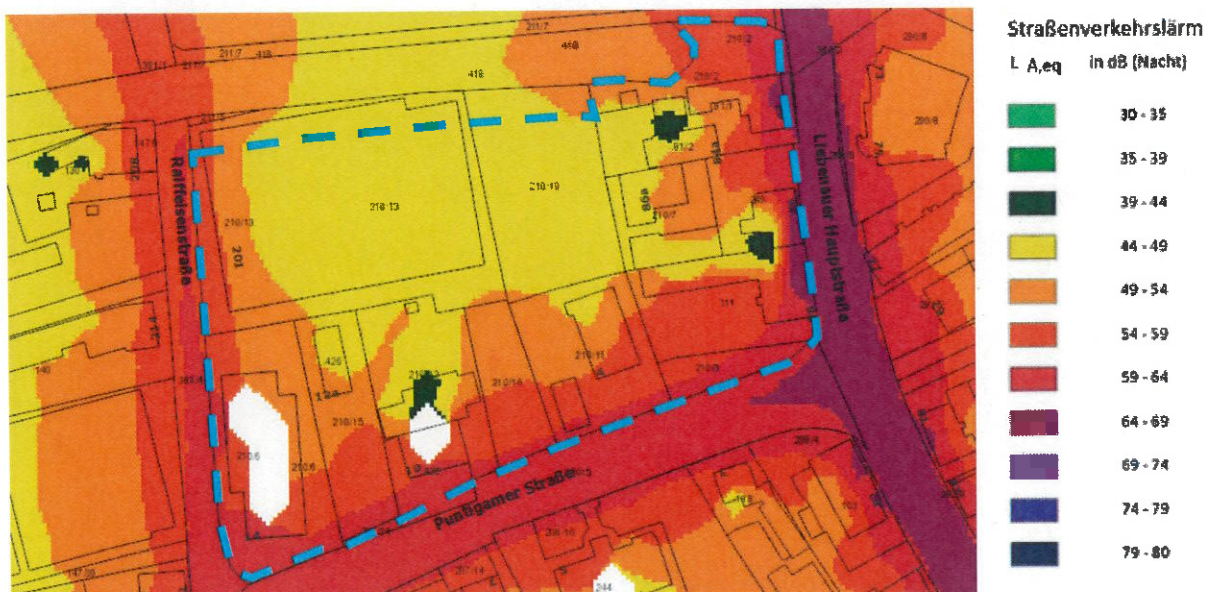


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Der rot strichlierte Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Bebauungsplangebiet befindet sich im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich.
Gemäß Verkehrslärmkataster ist das Planungsgebiet im Bereich der Liebenauer Hauptstraße nachts mit 54 bis 69 dB belastet, an der Puntigamer Straße nachts mit 54 bis 64 dB belastet sowie an der Raiffeisenstraße nachts mit 54 bis 64 dB angeführt.



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der blau strichlierte Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

- Verkehrslärmkataster (Karte 2b):
Darstellung der Lärmbelastung durch Bahn/Fluglärm im Planungsbereich. Gemäß Verkehrslärmkataster Bahn/Fluglärm ist das Planungsgebiet im Bereich der Bahn „nachts mit 55 dB belastet“ angeführt.



Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der blau strichlierte Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet.

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte 3: Überwiegend Blockverbauung mit mäßiger Durchlüftung
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: Mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S)

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

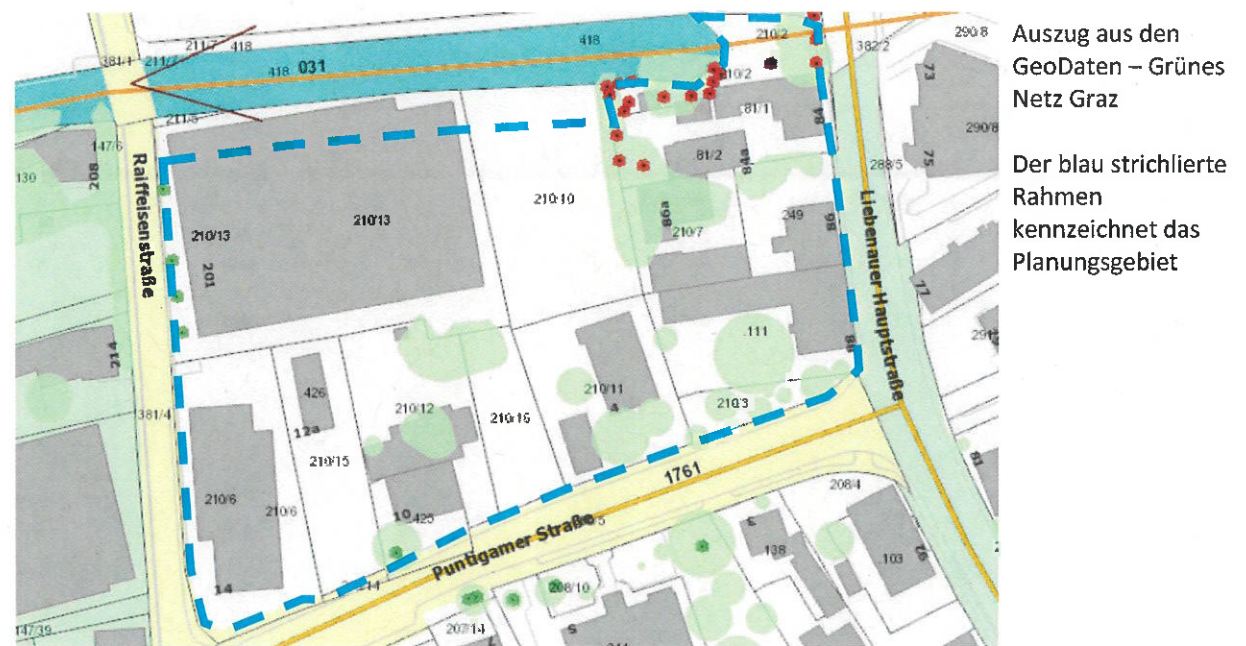
Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches der Gültigkeit der Grazer Baumschutzverordnung idgF.

Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Der blau strichlierte Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

Grünes Netz:

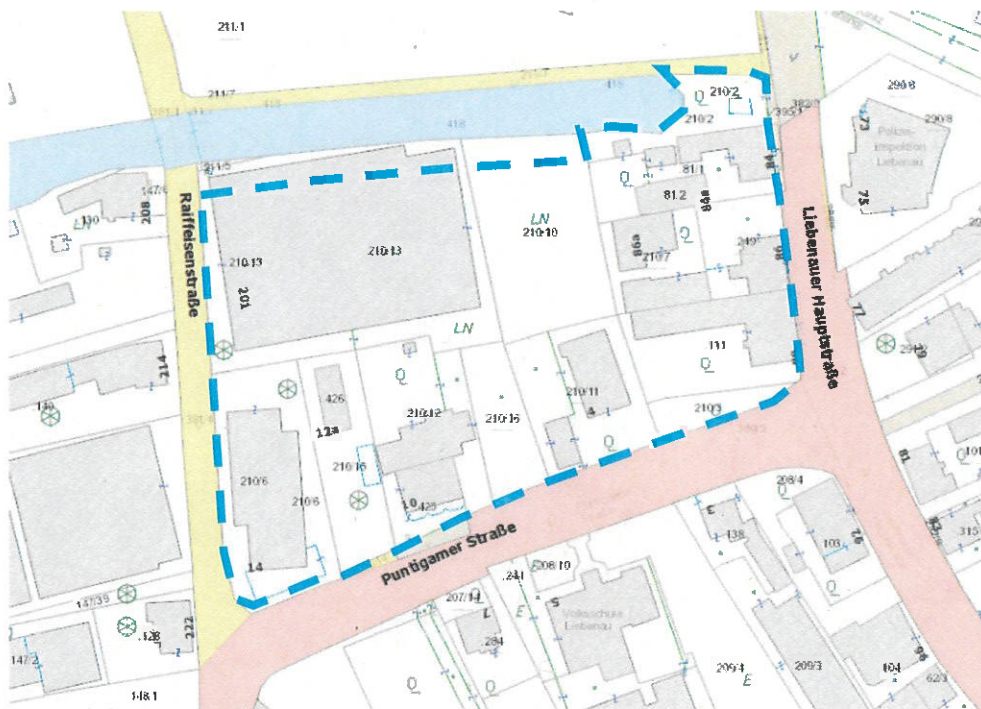


Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

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 (gelbe Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Puntigamer Straße und die Liebenauer Hauptstraße sowie die Achse entlang des Petersbaches aufgewertet werden. (Straßenräume gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen).

Öffentliches Gut:



Auszug aus den
GeoDaten – Karte
Öffentliches Gut

Der blau strichlierte
Rahmen
kennzeichnet das
Planungsgebiet

• Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtgebiet, östlich der Mur und südwestlich der Liebenauer Tangente bzw. des A2 Zubringers sowie der S-Bahn.

Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich das Einkaufszentrum Murpark mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an die S-Bahn. Das weitläufige Gelände des BG/BORG HIB Graz Liebenau im Schloss Liebenau mit Nebengebäuden und Sportplätzen liegt südlich des Planungsgebietes.

Baulich wird der Gebietsbereich durch die straßenbegleitende Bebauung entlang des stark frequentierten Straßenzugs der Liebenauer Hauptstraße und dem Bereich des Zentrums Liebenau bestimmt.

Kleinräumige Lage:

Begrenzt wird das Planungsgebiet im Norden vom Petersbach, begleitet von einem Uferfreihaltestreifen, dieser liegt zum größten Teil im Freiland. Im Osten verläuft die Liebenauer Hauptstraße, im Süden die Puntigamer Straße und im Westen die Raiffeisenstraße entlang des Planungsgebietes.

Nördlich des Planungsgebietes verläuft der Petersbach von der St.-Peter-Hauptstraße bis zur Mündung in die Mur von Ost nach West. Unter der Liebenauer Hauptstraße und der ÖBB Trasse der S-Bahn wird der Petersbach verrohrt geführt.



Luftbild 1: Orthofoto (2019), Aufnahme©Stadt Graz. Der gelbe Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

Zum Luftbild 1:

Im rechten oberen Bildbereich verläuft die S-Bahn, östlich davon liegt das großmaßstäbliche Gebäude des Einkaufszentrums „Murpark“.

Weiter in Bildmitte befindet sich der Kreuzungspunkt Liebenauer Hauptstraße / S-Bahn / Petersbach bzw. Verrohrung Petersbach in diesem Bereich. Nördlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet mit einem fünfgeschossigen, würfelförmigen Betriebsgebäude.

Im Nordwesten, entlang der Raiffeisenstraße befindet sich im Gewerbegebiet ein Autohandel mit großen versiegelten Flächen, diese werden als Parkierungsfläche bzw. Aufstell- und Verkaufsfläche genutzt.

Unmittelbar westlich des Bebauungsplangebietes an der Raiffeisenstraße befindet sich ein Gebiet mit zeitlicher Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet“, derzeit noch als Erwerbsgärtnerei genutzt, sowie ein Anschließungsgebiet im „Allgemeinen Wohngebiet“. Die Flächen dieses Gebiets werden derzeit für landwirtschaftliche Zwecke, als Ackerflächen, sowie für Wohn- und Betriebsstandorte genutzt. Mittelfristig wird es auch hier zu städtebaulichen Veränderungen und gestalterischen Aufwertungen kommen.

Südlich des Bebauungsplangebietes an der Puntigamer Straße befindet sich die Volksschule Liebenau. Östlich davon bestehen noch Reste des dörflich geprägten historischen Zentrums

Liebenau. Westlich der Volksschule Liebenau befindet sich ein weiteres Aufschließungsgebiet mit derzeit größeren Freiflächen.



Luftbild 2: Schrägluftbild (2015) #: 5126 Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Blickrichtung Norden. Der gelbe Rahmen zeigt das Bebauungsplangebiet zwischen Liebenauer Hauptstraße und Raiffeisenstraße und Puntigamer Straße und Petersbach an

Der Gebietscharakter ist unterschiedlich geprägt. Im östlichen Bereich des Planungsgebietes sowie weiter südlich entlang der Liebenauer Hauptstraße befindet sich das ehemalige bzw. noch teilweise erhaltene Bezirkszentrum von Liebenau (siehe auch Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept und Fotos 1 und Luftbild 4).



Foto 1: Blick in nordwestliche Richtung auf die Bebauung an der Liebenauer Hauptstraße. Von rechts nach links, die Liegenschaften Liebenauer Hauptstraße 84 (siehe gelber Pfeil), Liebenauer Hauptstraße 86 und Liebenauer Hauptstraße 88



Foto 2: Blick in nördliche Richtung vom Bereich Kreuzung Liebenauer Hauptstraße / S-Bahn / unterirdische Verrohrung Petersbach. Rechts im Bild ist das eingeschossige Gebäude der Polizeiinspektion Graz – Liebenau zu sehen. Zukünftig wird die Liebenauer Hauptstraße in diesem Bereich unterirdisch geführt



Foto 3: Blick in südwestliche Richtung von der Liebenauer Hauptstraße auf die Bebauungen der Liebenauer Hauptstraße 86



Foto 4: Blick in nordwestliche Richtung auf den Kubus der Firma Prisma Engineering Maschinen- und Motorentechnik GmbH, Liebenauer Hauptstraße 82c im Gewerbegebiet, nördlich des Petersbaches und damit nördlich des Bebauungsplangebietes



Luftbild 4: Schrägluftbild (2019) #: 5550 Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Blickrichtung Westen.



Bezirks- und Stadtteilzentrum Liebenau



Volksschule Liebenau an der Puntigamer Straße



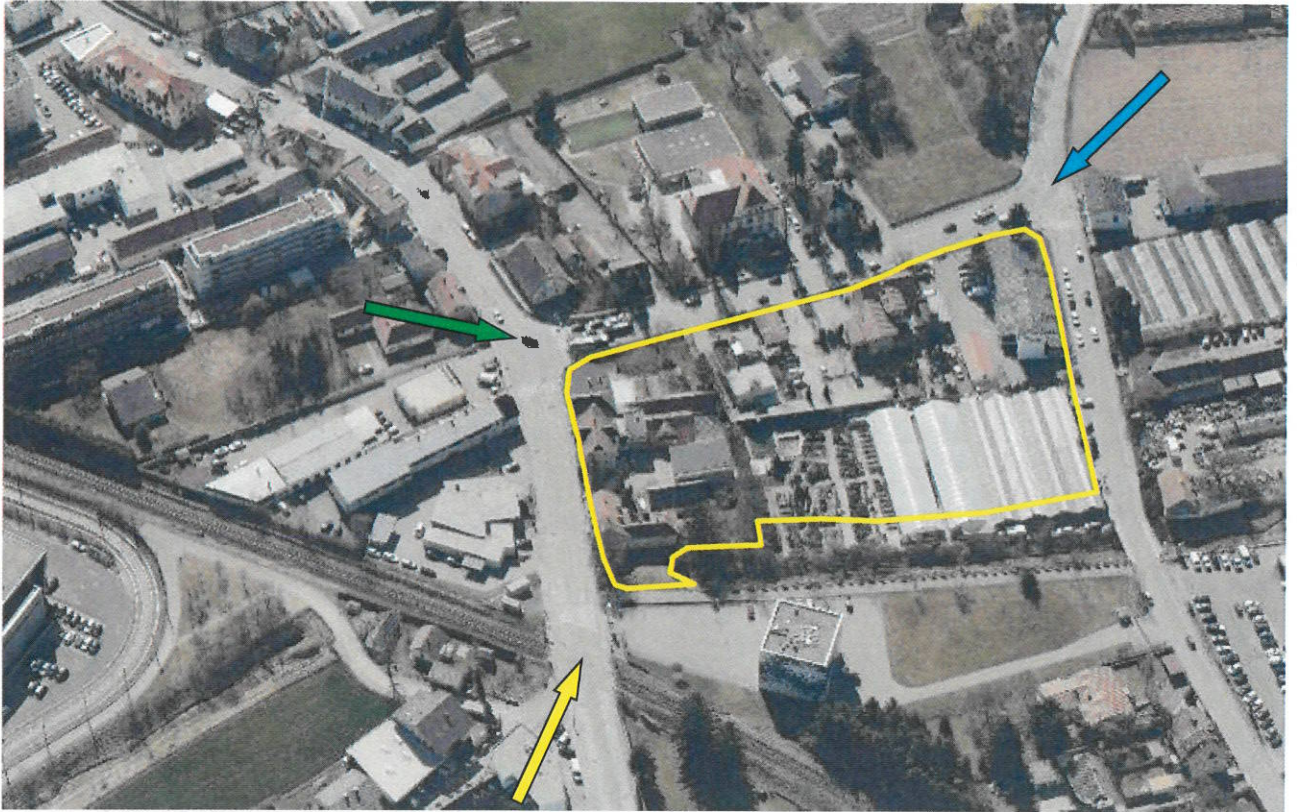
der von Ost nach West verlaufende Petersbach



Foto 5: Blick in östliche Richtung auf den Bereich der Verrohrung des Petersbaches; rechts im Bild die Liegenschaft Liebenauer Hauptstraße 84



Foto 6: Blick in westliche Richtung entlang des Petersbaches und des Geh- und Radweges entlang der nördlichen Böschung des Petersbaches



Luftbild 3: Schrägluftbild (2019) #: 5893 Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Blickrichtung Süden. Der gelbe Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet. Der gelbe Pfeil zeigt den Verkehrsknoten Ostbahn / Liebenauer Hauptstraße an – der Bereich der zukünftigen zweigleisigen Trassenführung und dem Unterführungsprojekt für die Straße. Der grüne Pfeil kennzeichnet den Kreuzungspunkt der beiden Straßenzüge Liebenauer Hauptstraße (links im Bild) und Puntigamer Straße (Verlauf von oben rechts bis Bildmitte). Rechts oben ist der Kreuzungsbereich Puntigamer Straße und Raiffeisenstraße zu sehen (blauer Pfeil)

Entlang der Puntigamer Straße und der Raiffeisenstraße zeigt sich ein heterogenes, engräumiges Nebeneinander von Betriebsgebieten, dörflichen Strukturen und kleinteilig strukturierten Bebauungen.

Vereinzelt und als Ergebnis jüngerer Entwicklungen bestehen Siedlungsstrukturen aus verdichtetem Flachbau und Wohnanlagen (z.B. an der Liebenauer Hauptstraße 85a).



Foto 7: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Liebenauer Hauptstraße, links im Bild das Gebäude der Liegenschaft Liebenauer Hauptstraße 84, dahinter die Gleisanlage der ÖBB. Zukünftig soll diese Straße unterirdisch geführt werden



Foto 8: Blick in südöstliche Richtung, links im Vordergrund ist das Gebäude an der Liebenauer Hauptstraße 81 zu sehen, weiter rechts die Liegenschaft Liebenauer Hauptstraße 83 und rechts der Neubau Liebenauer Hauptstraße 85 (gelber Pfeil)

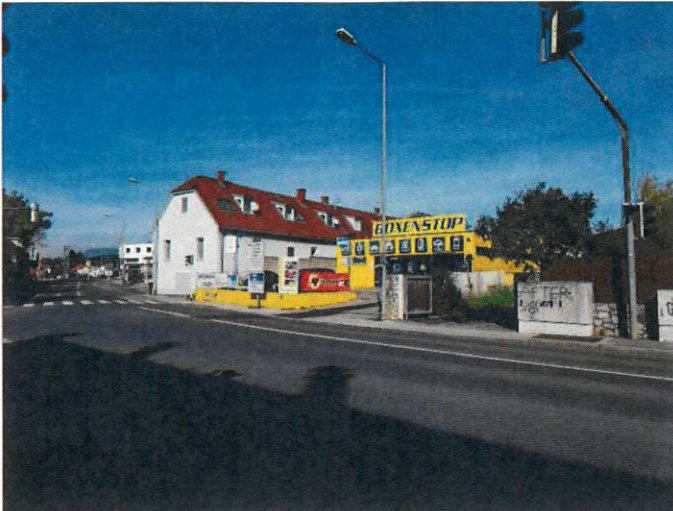


Foto 9: Blick in nordöstliche Richtung, rechts er Zufahrtsbereich und der zurückversetzte eingeschossige Bau der Liegenschaft Liebenauer Hauptstraße 79, links dahinter die Wohnbebauung Liebenauer Hauptstraße 77



Foto 10: Blick in nordwestliche Richtung, im Hintergrund ist die Liegenschaft Puntigamer Straße 10 (ehem. Café Edler&Atzel) zu sehen



Foto 11: Blick in nördliche Richtung auf die Liegenschaft Puntigamer Straße 4



Foto 12: Blick in nordwestliche Richtung auf das zweigeschossige Objekt an der Liegenschaft Puntigamer Straße 10 (ehem. Café Edler&Atzel)



Foto 13: Blick in nordöstliche Richtung auf den Kreuzungspunkt Puntigamer Straße / Raiffeisenstraße und den eingeschossigen Hallenbau eines Unternehmens der Puntigamer Straße 14



Foto 14: Blick in östliche Richtung entlang der Puntigamer Straße, rechts im Hintergrund die Wohnbebauung der Liegenschaft Puntigamer Straße 7, dahinter ist das Gebäude der Volksschule Graz-Liebenau zu sehen. Links im Bild die Liegenschaft Puntigamer Straße 10 im Bereich des Bebauungsplangebiets



Foto 15: Blick in südliche Richtung auf die Volksschule Graz-Liebenau



Foto 16: Blick in nordöstliche Richtung auf die eingeschossigen Hallenbauten sowie ein turmartiges Gebäude einer Reinigungsfirma an der Puntigamer Straße 14



Foto 17: Blick in östliche Richtung entlang des Petersbaches und des Geh- und Radweges, rechts im Hintergrund die Glashäuser des Gartenzentrums an der Raiffeisenstraße 201



Foto 18: Blick in nordöstliche Richtung entlang der Raiffeisenstraße



Foto 19: Blick in südliche Richtung entlang der Raiffeisenstraße, auf Höhe der Liegenschaft Raiffeisenstraße 201. Links im Hintergrund ist das Gebäude der Liegenschaft Puntigamer Straße 14 zu sehen



Foto 20: Blick in östliche Richtung entlang des Petersbaches, rechts nach dem Uferfreihaltebereich im Freiland der nordwestliche Teil des Bebauungsplangebiets



Foto 21: Blick in südöstliche Richtung vom Petersbach aus auf das Bebauungsplangebiet im Norden

Abtretungen für Geh- und Radweg sowie Baumreihen:

Im Süden und Westen, entlang der Puntigamer Straße und der Raiffeisenstraße werden ein Geh- und Radweg sowie ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen für eine zukünftige straßenbegleitende Baumreihe geplant, die dafür notwendigen Flächen werden ins öffentliche Gut übernommen.

Unterführungsprojekt Liebenauer Hauptstraße:

An der Liebenauer Hauptstraße wird zukünftig ein Unterführungsprojekt unter die zukünftige zweigleisige Bahntrasse realisiert.

Uferfreihaltebereich zum Petersbach:



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan. Der blau strichlierte Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet. Die blauen Pfeile kennzeichnen die Ersichtlichmachung des Uferfreihaltebereiches zum Petersbach. Die gelben Pfeile kennzeichnen die Ersichtlichmachung des Eisenbahnprojektes

Nördlich des Planungsgebiets verläuft der Petersbach mit dem Uferfreihaltebereich im Freiland. Im nordöstlichen Bereich zur Liebenauer Hauptstraße, hier wird der Petersbach teilweise unterirdisch geführt, liegt der Uferfreihaltebereich im.

Eine Stellungnahme der Abteilung für Grünraum & Gewässer liegt vor, wonach das Bebauungsplangebiet vor Überflutungen durch den Petersbach bis zu einer Jährlichkeit HQ_{100} durch einen Ausbau geschützt ist.

Weiters wird in der Stellungnahme angeführt, dass die Anlage eines inneren Erschließungsweges für die geplante Wohnsiedlung ist unter Einhaltung folgender Vorgaben möglich:

- Ein Mindestabstand von 5,0 m zur Böschungsoberkante des Petersbaches darf nicht unterschritten werden.
- Die Nutzung des Weges für motorisierte Fahrzeuge ist nicht gestattet (nur Fußgänger und Radfahrer).
- Die maximale Wegbreite darf 2,5 m nicht überschreiten.
- Die Ausgestaltung des Weges ist einer gesonderten Planung zu unterziehen, die mit der A10/5 abzustimmen ist. Als wesentliche Planungsparameter sind dabei die Einbindung des Bachraumes, die ökologischen Rahmenbedingungen sowie die Verbringung der auf dem Weg anfallen Oberflächenwässer speziell zu untersuchen.

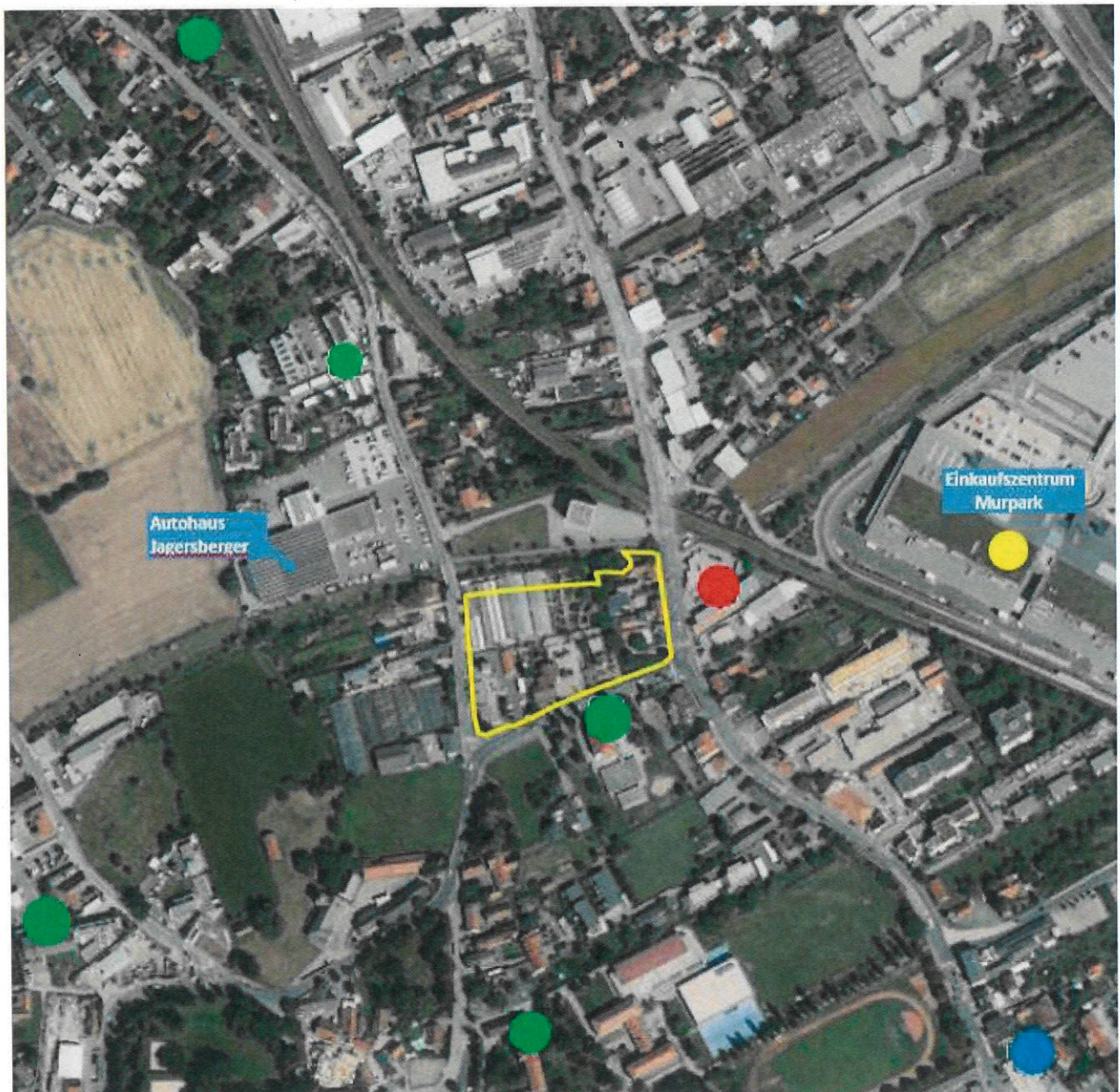
Es wird von Seiten der A10/5 gefordert, dass der südliche Uferbereich des Petersbaches (0-5 m Bereich zum Petersbach) als naturnaher Uferbereich gestaltet und erhalten wird. Die Entwicklung des dortigen Bewuchses in naturnaher Form darf durch Anforderungen des Baukörpers nicht limitiert werden.

- Umwelteinflüsse

Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärmentwicklungen an der Liebenauer Hauptstraße, an der Puntigamer Straße sowie an der Raiffeisenstraße beeinträchtigt – siehe dazu die Planungsunterlagen STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster.

- Infrastruktur

Das Bebauungsplansgebiet ist infrastrukturell sehr gut erschlossen, Einrichtungen wie Lebensmittelmarkt, Apotheke, Bäcker, Post und Bank etc. befinden sich im „Murpark“. Nächste gelegene Schulen: VS Liebenau, BG/BORG HIB - Liebenau Kinderkrippe, Hort, Kindergarten: Ziehrerstraße 80, Raiffeisenstraße 190 und Raiffeisenstraße 155



Luftbild 5 Infrastruktur

- Kindergarten, Kinderkrippe, Kinderhort, Volksschule, Neue Mittelschule, Gymnasium
- Polizeiinspektion
- Allgemeinmediziner, Facharzt
- Apotheke

- Erschließung/Verkehr

Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel entspricht der Kategorie 4 (gelber Bereich) – „Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

- in der Puntigamer Straße durch die Buslinie Nr. 64 sowie
- in der Liebenauer Hauptstraße sowie durch die Regionalbuslinie Nr. 500 sowie
- an der Station Murpark durch die S-Bahn Steiermark
- in der Liebenauer Tangente durch die Straßenbahnlinie 4

(Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 4) ist als gut anzusehen.

MIV (motorisierter Individualverkehr):

Das Bebauungsplangebiet kann über die Raiffeisenstraße von Westen sowie über die Puntigamer Straße von Süden erschlossen werden.

Fuß- und Radverkehr:

Fußläufig kann man entlang des Bebauungsplangebiets die vorhandenen Gehsteige entlang der Liebenauer Hauptstraße, der Puntigamer Straße, sowie teilweise entlang der Raiffeisenstraße nutzen.

Entlang des Petersbachs verläuft nördlich ein Geh- und Radweg. Der Radweg führt vom Bebauungsplangebiet nach Nordosten über die Liebenauer Tangente und die Conrad-von-Hötzendorf-Straße bis in die nördlich gelegenen Bezirke und das Stadtzentrum.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist 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.

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

Entsorgung Abfall:

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

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große

Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

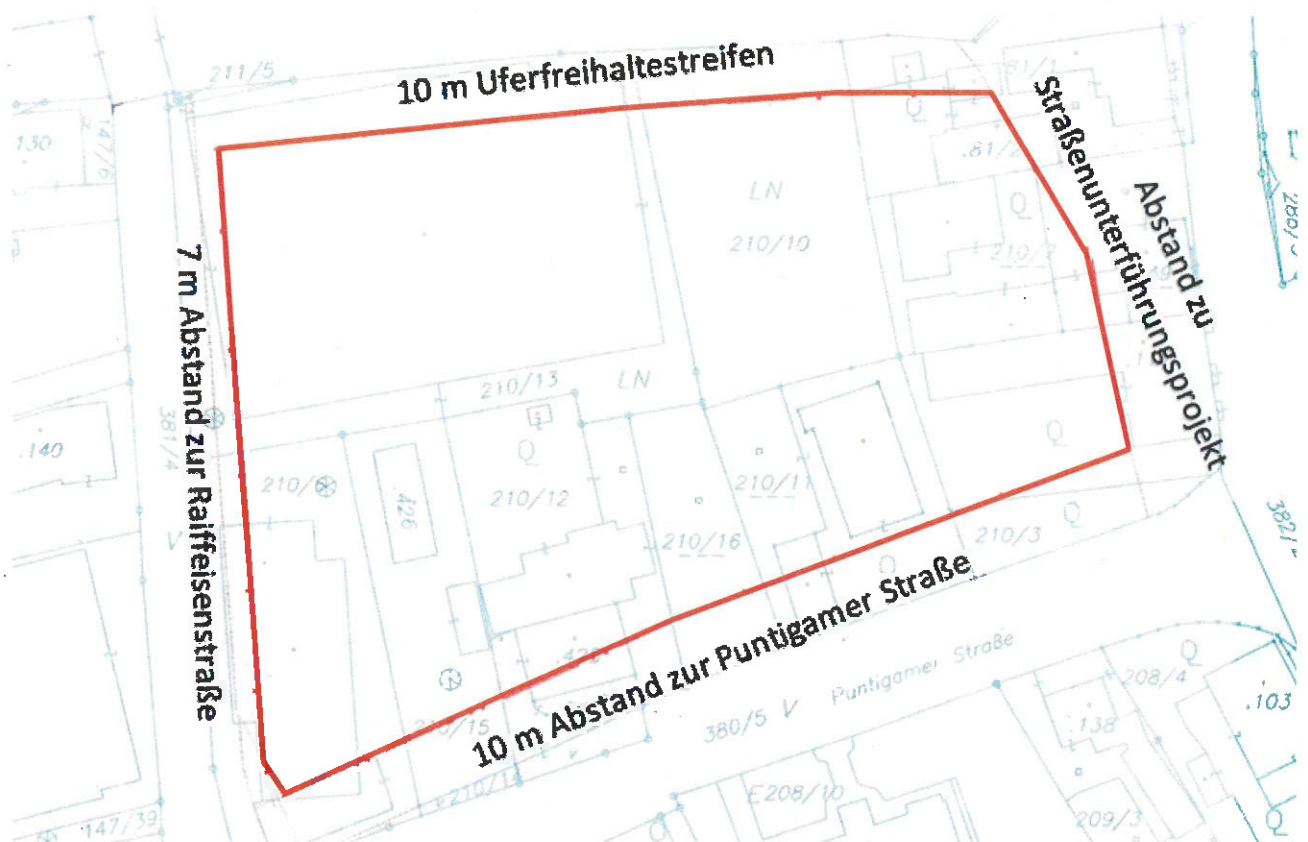
Gemäß Kommunalem Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme.

- Abtretungsflächen

Entlang der Raiffeisenstraße sowie der Puntigamer Straße sind für einen Geh- und Radweg sowie für einen straßenbegleitenden Grünstreifen mit Baumpflanzungen, Abtretungen an das öffentliche Gut vorgesehen.

Für das Unterführungsprojekt der Liebenauer Hauptstraße, dies ist auch im 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich, ist ebenso eine Abtretung erforderlich.

Die neuen Straßenfluchtlinien sind im Bebauungsplan 07.31.0 „Raiffeisenstraße – Puntigamer Straße“ berücksichtigt.



Skizze mit den Abständen zu den Abtretungen entlang den drei Straßenräumen. Im Norden begrenzt der Uferfreihaltestreifen von 10,0 m zum Petersbach das bebaubare Gebiet.

Eine Abstimmung mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abt. 14 Wasserwirtschaft, Fr. Ing. Heike Siegl am 19.10.2020 zum Uferfreihaltbereich des Petersbaches ergab folgende einzuhaltende Vorgabe:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss der ausgewiesene 10 m – Uferstreifen bestehen bleiben, um nach Hochwässern eine rasche Gewässerräumung oder Instandsetzung zu gewährleisten.

Im Bereich Liebenauer Hauptstraße / Bahnübersetzung ÖBB kann der Uferstreifen von den bereits ausgewiesenen 10 m Breite auf 7,5 m Breite bis an der Grundgrenze zur Straße gleichmäßig verlaufend verschmälert werden.

Der 5 m Bereich von der Uferböschungskante des Petersbaches gemessen, ist zwingend von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Außerhalb dieses 5 m Bereiches zum Petersbach, jedoch im 10 m Freihaltebereich des Uferfreihaltestreifens sind Notzufahrten und Wege bis zu einer maximalen Breite von 2,5 m zulässig.

Bestehende Bäume und Sträucher sind im Bereich der Uferfreihaltezone zu erhalten.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

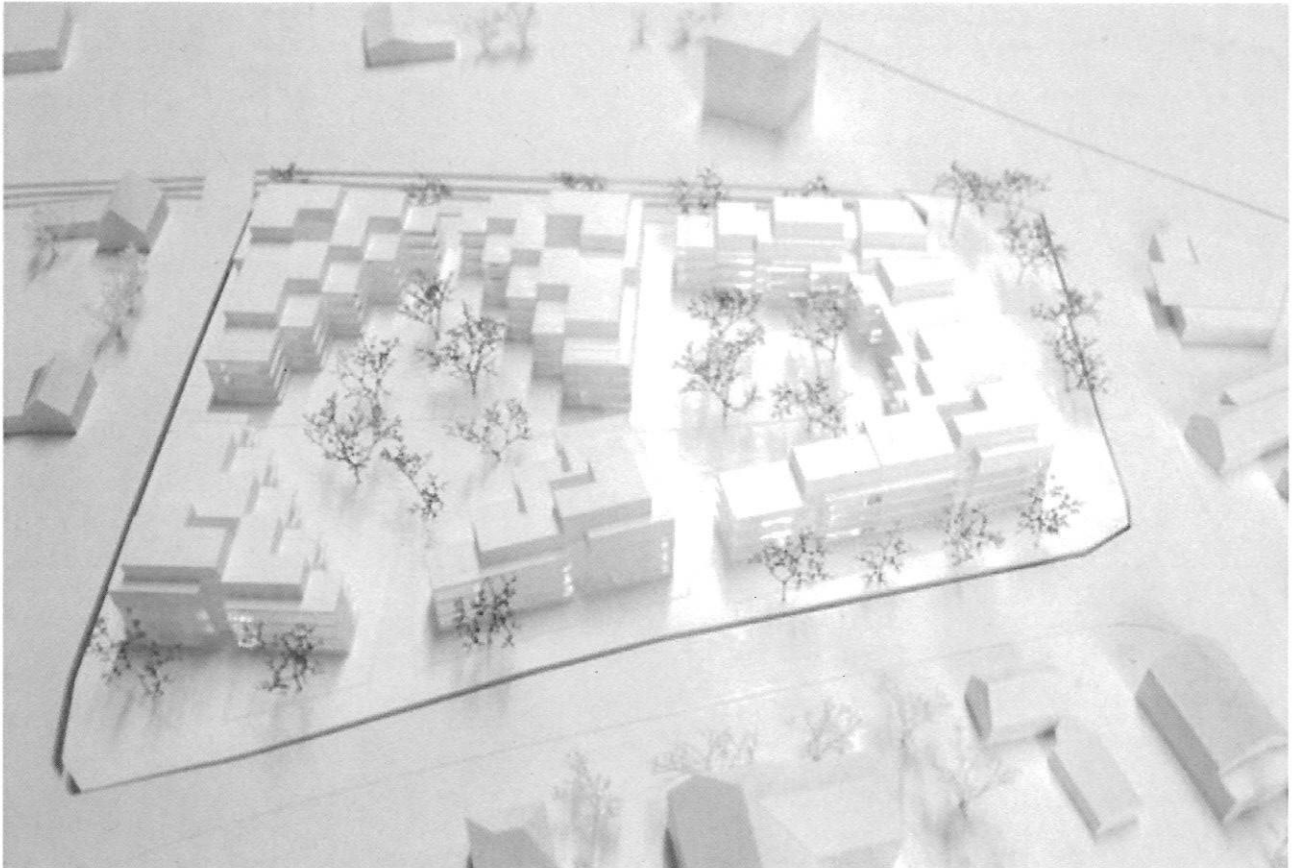
(siehe dazu §§ 2 – 7 und § 11 der Verordnung)

Das überarbeitete Gestaltungskonzept des Wettbewerb Siegers wurde im Sinne raumplanerischer Intentionen und städtebaulicher Zielsetzungen geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Aus dem Gestaltungskonzept des Wettbewerb Siegers wurden die prägenden Elemente, dreieckige Grundformen der Gebäude, die sich nach oben hin mit zurückversetzten Ebenen terrassenartig staffeln und die Hofbereich mit großzügigen Freiräumen und einer Ost-West Achse sowie zwei Nord- Süd Achsen bilden, übernommen.

Ebenso wurden die straßenraumbildenden Bauungen entlang der Raiffeisenstraße, der Puntigamer Straße, sowie der Liebenauer Hauptstraße gemäß den städtebaulichen Vorgaben aus dem Wettbewerb, die auch im Entwurf des Wettbewerb Siegers berücksichtigt sind, übernommen. In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt wurde die die Höhenentwicklung unter Beibehaltung der Idee der Höhendifferenzierung gemäß den Intentionen des Wettbewerbs geringfügig adaptiert.

Die Verteilung der Baumassen wird – mit Adaptierungen durch die vertiefte fachliche Prüfung - in den wesentlichen Zügen entsprechend dem Wettbewerbsergebnis durch im Plan eingetragenen Baugrenz- und Höhenzonierungslinien festgelegt.



Modellfoto des Wettbewerb-Ergebnisses. Im unteren Bildbereich verläuft in Ost-West Richtung die Puntigamer Straße, links in Nord-Süd Richtung verläuft die Raiffeisenstraße

Zu § 2 Bebauungsweisen, Nutzungen

Im westlichen Bereich zur Raiffeisenstraße sowie entlang des Petersbaches am Baufeld A besteht die langfristige städtebauliche Zielsetzung darin, die Baumassen in einer offenen Bebauung anzuordnen.

Grund dafür ist, dass hier unter Berücksichtigung der straßenraumbildenden Bebauung an der Raiffeisenstraße, Geschossbauten mit großzügigen Freiflächen im Inneren des Planungsgebietes entstehen sollen.

Im östlichen Bereich zur Liebenauer Hauptstraße am Baufeld A ist eine gekuppelte Bebauung zum südlich gelegenen Grundstück 210/7 festgelegt.

Für das Baufeld B1 ist eine geschlossene Bebauung, für das vierte Geschosß ist eine gekuppelte Bebauung zu den nördlich gelegenen Grundstücken .81/1 und .81/2 sowie zum südlich gelegenen Grundstück .111 festgelegt.

Für das Baufeld B2 eine geschlossene Bebauung sowie eine offene Bebauung nur für das fünfte Geschosß festgelegt.

Die langfristige städtebauliche Zielsetzung besteht darin, die Baumassen, entlang der Liebenauer Hauptstraße zu konzentrieren, um den Straßenraum zu fassen und Hofbereiche frei von Bebauung zugunsten von begrünten Freiflächen zu schaffen.

Dies erfordert die gekuppelte bzw. geschlossene Bebauung die einen baulichen Abschluss zur Liebenauer Hauptstraße bildet.

Für das Baufeld B3 ist eine gekuppelte Bebauung zu den Grundstücken .111 und 210/3 festgelegt. Dies ergibt eine weitergehende geschlossene Struktur, die den Kreuzungsbereich Liebenauer Hauptstraße / Puntigamer Straße baulich einfasst. Eine offene Bebauung an der

Grundgrenze ist nur für das oberste, das fünfte Geschoß zu den Grundstücken .111 und 210/3 möglich.

Am Baufeld C und D ist die offene Bebauung, bzw. die offene Bebauung an der östlichen Grundgrenze zum Grundstück 210/11 festgelegt. Am Baufeld D ist die offene Bebauung festgelegt.

Zusammenfassend wird der bauliche Abschluss zu den drei Straßenzügen durch die straßenraumbildende Bebauung hergestellt, an der Liebenauer Hauptstraße soll eine geschlossene Bebauung entstehen, an den beiden anderen Straßen soll durch die teilweise offene Bebauung eine Durchlässigkeit von Innenhof und Straßenraum gegeben sein.

Die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände sind für alle Bauplätze einzuhalten.

Zur Puntigamer Straße ist die Wohnnutzung im Erdgeschoß für die Bauplätze B2, B3 und C in einer Tiefe von 10,0 m, parallel zur zukünftigen straßenseitigen Fassadenebene ausgeschlossen. Entlang der Liebenauer Hauptstraße ist für das Baufeld B1 ebenso die Wohnnutzung in einer Tiefe von 10,0 m, parallel zur zukünftigen straßenseitigen Fassadenebene ausgeschlossen. In diesem Bereich sind der Wohnnutzung zugeordnete Lagerräume bzw. Kellerersatzräume bis zu einem Drittel der Fläche möglich.

Grund dafür ist, in diesen Bereichen im Erdgeschoss die Geschäftsnutzung zu etablieren.

Eine Wohnnutzung ist hingegen im Erdgeschoßbereich am Baufeld B entlang der Raiffeisenstraße, welcher nicht in den 10,0 m Abstandsbereich zur straßenseitigen Fassadenebene entlang der Puntigamer Straße fällt möglich.

Ebenso ist die Wohnnutzung am Baufeld A zur Raiffeisenstraße und am Baufeld A zur Liebenauer Hauptstraße möglich. Ebenso in innenhofseitigen Bereichen, die nicht im 10,0 m Abstand zur straßenseitigen Fassadenebene liegen.

Zu § 3 Baufelder

Für das Bebauungsplangebiet werden sechs Baufelder definiert, Baufeld A im nördlichen Bereich, die Baufelder B1, B2 und B3 im Bereich der Liebenauer Hauptstraße und zum Kreuzungsbereich der Liebenauer Hauptstraße mit der Puntigamer Straße, sowie die Baugelder C und D entlang der Puntigamer Straße. Entlang der Raiffeisenstraße ergeben sich somit die Baufelder D und A.

Den Baufeldern sind folgende Grundstücke zugeordnet:

Baufeld	Grundstücke
Baufeld A	210/10, 210/13, 210/2, .81/1, .81/2
Baufeld B1	210/7, .249
Baufeld B2	.111,210/3
Baufeld B3	210/11
Baufeld C	210/12, 210/16, .425
Baufeld D	210/6, 210/15, .426

Zu § 4 Bruttogeschossflächen

Die maximale Bruttogeschossfläche, zugeordnet zu den jeweiligen Baufeldern, entspricht der maximal möglichen Bruttogeschossfläche gemäß dem gültigen 4.0 Flächenwidmungsplan bezogen auf die Bruttobauplatzfläche.

Die Flächenaufstellung beinhaltet die Gesamtgrundstücksflächen die abzüglich der Verkehrsflächen und des Freilandes den Bruttobauplatz ergeben.

Abtretungen für Geh- und Radwege, sowie Baumreihen entlang der Puntigamer Straße und der Raiffeisenstraße die ins öffentliche Gut übernommen werden, sowie die Abtretungsflächen für das Unterführungsprojekt in der Liebenauer Hauptstraße sind ebenso in der Flächenaufstellung angeführt.

Flächenaufstellung									
Baufeld		Grundstücksfläche	Verkehrsfläche	Freiland	Bruttobauplatz	Abtretungsfläche Liebenauer Hauptstraße	Abtretungsfläche Puntigamer Straße & Raiffeisenstraße	Nettobauplatz	BGF Dichte 1,2 (bez. auf Brutto)
A	Merkur	5.298	47	775	4.476	0	271	4.205	5.371
	210/10 und 210/13								
	.81/1, .81/2, 210/2								
	Merkur Gesamt	6.618	113	775	5.730	784	271	4.676	6.876
B1	210/7	595	0	0	595	0	0	699	1.347
	.249	528	0	0	528	424	0		
B2	.111, 210/3	1.264	0	0	1.264	385	252	627	1.517
B3	210/11	1.066	0	0	1.066	0	297	770	1.280
C	210/12, .425, 210/16	1.939	148	0	1.791	0	425	1.366	2.149
D	210/6, 210/15, .426	2.422	115	0	2.306	0	742	1.565	2.768
Summe					13.280				

Baufeld	max. BGF
Baufeld A	6.876 m ²
Baufeld B1	1.347 m ²
Baufeld B2	1.517 m ²
Baufeld B3	1.280 m ²
Baufeld C	2.149 m ²
Baufeld D	2.768 m ²

Die Bebauungsdichte ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan, bezogen auf die Bruttobauplatzfläche einzuhalten.

Die Bruttobauplatzfläche errechnet sich aus der Bauplatzfläche im Bauland (Hinweis: ohne Verkehrsflächen und ohne Freilandflächen) inklusive der abzutretenden Flächen entlang der Raiffeisenstraße, der Puntigamer Straße sowie der Liebenauer Hauptstraße.

Zu § 5 Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien

Der Rahmen der Baugrenz- und Höhenzonierungslinien ist so festgelegt, dass innerhalb dieses Bereiches eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

Die Möglichkeit am Baufeld zum Kreuzungsbereich Puntigamer Straße / Raiffeisenstraße mit der Baustruktur zurückzuweichen um eine Platzsituation zu schaffen ist durch die Festlegung einer Baugrenzlinie gegeben.

Die Anordnung der zukünftigen Baumassen ist durch Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien im Plan festgelegt, dies gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude sowie für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen.

Außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien können jedoch unterirdische Bauten wie Tiefgaragen, ebenso Tiefgaragenentlüftungsschächte, Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie Trafogebäude angeordnet werden.

Auskragende Gebäude- und Fassadenteile, Balkone, Erker, Loggien, Vordächer und dergleichen dürfen nicht über die Baugrenzlinien hervortreten.

Innerhalb der Baugrenzlinien sind Vordächer im Bereich zur der Raiffeisenstraße, zur Puntigamer Straße sowie zur Liebenauer Hauptstraße nicht zulässig. In anderen Bereichen dürfen Vordächer über Höhenzonierungslinien bis max. 2,0 m hinausragen.

Eckabschrägungen bei Bebauungen (Sichtkeile) sind bei Ausfahrten aus Tiefgaragen zu berücksichtigen.

Zu § 6 Geschoßanzahl, Gesamthöhen, Dächer

Für die zukünftigen Baukörper ist die mögliche Geschoßanzahl und die jeweils damit verbundene maximale Gebäudehöhe (Traufhöhe) bzw. Gesamthöhe zukünftiger Gebäude festgelegt.

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe (Traufhöhe) = Gesamthöhe
1 G	max. 5,50 m
3 G	max. 12,50 m
4 G	max. 16,00 m
5 G	max. 19,50 m

Höhenbezugspunkte:

Die Gebäudehöhen für die beiden zukünftigen Gebäude im Westen des Baufeldes A zur Raiffeisenstraße und entlang des Petersbaches sind auf den im Plan ersichtlich gemachten Höhenbezugspunkt 340,8 m in der Raiffeisenstraße unmittelbar vor der Brücke über den Petersbach zu beziehen.

Die Gebäudehöhen für die zukünftigen Gebäude am Baufeld C und D beziehen sich auf den im Plan ersichtlich gemachten Höhenbezugspunkt 340,5 m in der Raiffeisenstraße auf Höhe der Einmündung der Puntigamer Straße in die Raiffeisenstraße, also südwestlich des Bebauungsplangebietes.

Die Gebäudehöhen für das zukünftige östliche Gebäude des Baufeldes A zur Liebenauer Hauptstraße sowie für die Gebäude am Baufeld B1, B2 und B3 sind auf den im Plan ersichtlich gemachten Höhenbezugspunkt 343,7 m in der Liebenauer Hauptstraße zu beziehen.

Die Höhenbezugspunkte entsprechen der photogrammetrischen Auswertung der Stadt Graz, Stadtvermessung.

Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe sind für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten zulässig.

Als Dachformen sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0 bis 10 Grad zulässig.

Die Vorgabe, Haustechnikanlagen um mindestens 3,0 m vom Dachsaum zurückzusetzen sichert die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes im Stadtraum. Das Zurückweichen von 3,0 m vom Dachsaum gilt nicht für Photovoltaikanlagen.

Zusätzlich sind Haustechnikanlagen auf Dächern mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) einzuhausen. Flach geneigte Photovoltaik Anlagen sind nicht einzuhausen.

Eine Dachnutzung in Form von Dachterrassen etc. über dem 5. Geschoß ist nicht zulässig, dies gilt nicht für flach geneigte Photovoltaik Anlagen.

Unter flach geneigten Photovoltaik Anlagen sind solche gemeint, die bis zu max. 10 Grad geneigt sind.

Zu § 7 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im Gebietsbereich:

- sind keine offenen vertikalen Erschließungen wie z.B. offene Stiegehäuser etc., ebenso sind keine offenen horizontalen Erschließungen wie z.B. straßenseitige Laubengänge etc. zulässig
- ist bei gekuppelter und geschlossener Bauweise bei hofseitigen Balkonen eine Tiefe des Balkons einzuhalten, die dem Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen entsprechen muss
- ist die Raumhöhe in der Erdgeschosszone im Bereich der Nicht-Wohnnutzung gem. § 2 (2) der Verordnung mit mindestens 3,50 m und maximal 5,0 m ausgenommen Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen, festgelegt.
- darf bei Neubauten bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden
- sind bei Neubauten großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig. Damit sind keine Fenster, sondern Fassadenoberflächen, die über mehr als die Hälfte der Fassadenfläche eine Verglasung aufweisen gemeint.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Ruhender Verkehr und Zufahrten (siehe dazu §§ 8 und 9 der Verordnung).

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in Tiefgaragen zu erfolgen.

Ausgenommen davon sind maximal 5 Pkw-Stellplätze im Erdgeschossbereich innerhalb der Baugrenzlinsen im Bereich zur Raiffeisenstraße am Baufeld A.

Als Zufahrt für diese Stellplätze gilt dieselbe Zufahrt von der Raiffeisenstraße welche auch die Tiefgarage erschließt.

Eine Zu- und Abfahrt für das Baufeld A und das Baufeld D ist jeweils nur von der Raiffeisenstraße zulässig. Das bedeutet, dass für das Baufeld A keine Zufahrt von der Puntigamer Straße aus möglich ist, und auch für das Baufeld D ist keine Zufahrt von der Puntigamer Straße möglich.

Die Zu- und Abfahrt für das Baufeld B1 ist ausschließlich über eine einzige Zufahrt, die ebenso als Zu- und Abfahrt für das Baufeld B2 dient von der Puntigamer Straße möglich.

Das bedeutet, dass keine separate Zufahrt für das Baufeld B1 von der Liebenauer Hauptstraße aus möglich ist, ebenso ist keine Zufahrt für das Baufeld B2 von der Liebenauer Hauptstraße möglich.

Der Stellplatzschlüssel ist von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt.

1. Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 60 – 75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
2. Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen.
3. Bei Neubauten mit Gastgewerbenutzung sind je Sitzplatz zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen.
4. Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,1 und 0,36 PKW-Abstellplätze herzustellen.
5. Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäftsnutzung sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 3,1 und 5,0 PKW-Abstellplätze für Kund:innen herzustellen.
6. Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäftsnutzung sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 0,76 und 1,13 PKW-Abstellplätze für das Personal herzustellen.

Alle angeführten Werte stellen jeweils die Ober- bzw. Untergrenze dar.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze. Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen PKW-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der PKW-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt. PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden und sollten vollständig aufgelassen werden.

Bei einer Nettobauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes. PKW-Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden. Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig. Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und gebäudeintegriert angeordnete oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, so sind die Fahrradabstellanlagen auf diese Gebäude aufzuteilen, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche und je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

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

Müllräume sind ebenso gebäudeintegriert anzuordnen.

Abtretungsflächen:

Entsprechend der Vorgabe der Verkehrsplanung wird die Straßenfluchtlinie entlang der Raiffeisenstraße und der Puntigamer Straße zur Errichtung eines Geh- und Radweges, sowie einer begleitenden Baumreihe angepasst.

Entlang der Liebenauer Hauptstraße wird die neue Straßenfluchtlinie entsprechend der notwendigen Fläche für das zukünftige Unterführungsprojekt der Liebenauer Hauptstraße bei einem zweigleisigen Ausbau der ÖBB Trasse definiert.

Für die neuen Straßenfluchtlinien sind deshalb Abtretungsflächen entlang aller drei Straßen vorgesehen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 10 der Verordnung)

Dachbegrünung, Baumpflanzungen

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Ein Mindestanteil an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von mind. 10% pro Bauplatz ist einzuhalten.

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.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0 Grad bis 10 Grad zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Gründächer sorgen für eine Verringerung der Aufheizungseffekte, eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und ein Reduzieren der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Die Vegetationsschicht unterstützt ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer und erhöht somit die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens. Die Substrathöhe hat für extensiv begrünte Dachflächen mindestens 10 cm zu betragen. Sollten intensiv begrünte Dachflächen geplant werden, hat die Substrathöhe mindestens 40 cm zu betragen.

Von der Vorgabe der Dachbegrünung ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bis zu einem Drittel der Dachflächen pro Bauplatz bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist (siehe 4.0 Stadtentwicklungskonzept § 26 (24)).

Im Plan sind Baumpflanzungen, großkronige Laubbäume 1. Ordnung, sowie mittelkronige Laubbäume 2. Ordnung (ungefähre Standorte) vorgegeben. Geringfügige Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.

Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 0,7 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Für groß- und mittelkronige Bäume

(Bäume 1. und 2. Ordnung) ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² vorzusehen. Für kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung) ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² vorzusehen.

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u. ä.). Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten. Hierzu ist in der Verordnung der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk festgelegt.

Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk inkl. baulicher Auskragungen (z.B. Balkon) beträgt:

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,0 m

Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m

Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) mind. 3,0 m

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig. Baumpflanzungen in Betonringen sind nicht zulässig, da die Entwicklungsfähigkeit der Wurzeln beeinträchtigt wird und der Baum damit ganzheitlich in seinem Wachstum und Entwicklung stark eingeschränkt ist. Nicht zulässig sind Baumpflanzungen in Betonringen.

Der Bereich der Uferfreihaltezone und der Böschung entlang des Petersbaches ist mit Sträuchern und Hecken zu begrünen. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

Pkw-Abstellflächen

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 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.

Geländeveränderungen

Geländemodellierungen sind bis max. 1,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Ausgenommen davon sind im Nahebereich der angrenzenden Straßen geringfügige, ausgleichende Abweichungen entlang der Straßenzüge Raiffeisenstraße, Puntigamer Straße und Liebenauer Hauptstraße sowie kleinflächige Geländeveränderungen in Bereichen von Kinderspielflächen sowie in Bereichen von Baumpflanzungen.

Sonstiges

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 einer Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen sowie der Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

7. Allgemeines

(siehe dazu §§ 11 und §§ 12 der Verordnung)

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur begrenzt bis zur definierten einer Oberkante von +6,5 m (über Erdgeschossniveau) am Gebäude montiert, in Form von Schriftzügen in Einzelbuchstaben montiert zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Je Baufeld wird zudem die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage für die Baufelder A, D und C mit 5,0 m², für die Baufelder B1 und B2 mit 2,5 m² begrenzt.

Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, fotorealistische Abbildungen u. dgl.

Einfriedungen

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten.

Eine Umnutzung ist bei bestehenden Gebäuden zulässig.

Nicht erlaubt sind jedoch Zubauten. Unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage (Flächengewinn) zu verstehen.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 13 der Verordnung)


- Der 07.31.0 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 dem Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

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

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-10-07T14:05:13+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.