

08.31.0 Bebauungsplan

„Sternäckerweg“

Graz, 12.03.2024

VIII.Bez., KG 63114 Graz Stadt - Messendorf

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stella Projektentwicklung GmbH & Co KG ersucht als Eigentümer:innen der Liegenschaft 943/1 KG 63113 Graz Stadt - Messendorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Für diese Liegenschaft und die Nachbarliegenschaft 943/2 und 944 wurde ein geladener, einstufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten. Seitens der Stadtplanung wurde daher auf Basis des Wettbewerbsergebnisses ein Teil-Bebauungsplan-Entwurf ausgearbeitet.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 3.912m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet VIII. 22 „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz,
- Verkehrstechnisches Gutachten Planum Fallast & Partner GmbH
- Stellungnahme des Referates Frei- und Grünraumplanung inkl. Stellungnahme Grünraum und Gewässer der Stadt Graz
- Wettbewerbsergebnis des Realisierungswettbewerbs nach dem Grazer Modell – Siegerprojekt: Architekten Mayer Rohsmann + Partner

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

Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Im Projekt wurde zum Sieger juriert, dass mit 4 gleichwertigen Höfen und einer zentralen Nord-Süd gerichteten gemeinschaftlichen Grün- / Begegnungszone eine vielfältige Wohnstruktur mit hohem Identifikationsgrad, egal wie viel Bauabschnitte umgesetzt werden.

Umgesetzt werden soll nun der nordwestliche Teil, mit einer U-förmigen Gebäudeanordnung.

Die im Wettbewerb unterschiedliche angebotenen Wohnformen - Mischung der angebotenen Wohnungen mit Maisonetten mit Reihenhauscharakter bis zu exklusiven Penthouse-Wohnungen lassen eine soziale Durchmischung des Wohnquartiers erwarten.

Das Verhältnis von Privatgärten und zentralen Gemeinschaftsplatz ist ausgewogen. Das Angebot an halböffentlichen Freianlagen ist gemeinschaftsbildend und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität.

Der aufgeständerte Baukörper entlang des Sternäckerwegs schafft ein großzügiges Entre in das Wohnquartier und integriert Nebennutzungen wie die TG-Rampe und Müllhaus ins Gebäude. So funktioniert dieser Bauteil als Filter zwischen Straßenraum und Wohnhof, eine Lärmbelastung aus der Umgebung wird dadurch und allgemein durch die Baukörperstellung minimiert.

Die Situierung der Zufahrt war im Vorfeld mit der städtischen Verkehrsplanung abgestimmt worden.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 12. März 2025 über die beabsichtigte Auflage des 08.31.0 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 02. April 2025.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 03. April 2025 bis zum 29. Mai 2025 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 3.912 m² brutto.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Grundstück liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept überwiegend in der Funktion „Wohngebiet geringer“ gem. § 15 (hellgelbe Fläche).

(in blauer Schrift: 4.08 STEK Entwurf in Verbindung mit Bausperre VO rechtskräftig seit 30.12.2023)



Auszug aus dem
Entwicklungsplan des 4.0
Stadtentwicklungskonzeptes
(idgF)

Die Umrandung markiert das
Planungsgebiet.

§ 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (Signatur „Wohnen“ - hellgelb)

- (1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.
- (2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.
- (3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.
- (4) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (5) Festlegung des Bauungsdichterahmens 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.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten mit mehreren Wohneinheiten

§ 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG

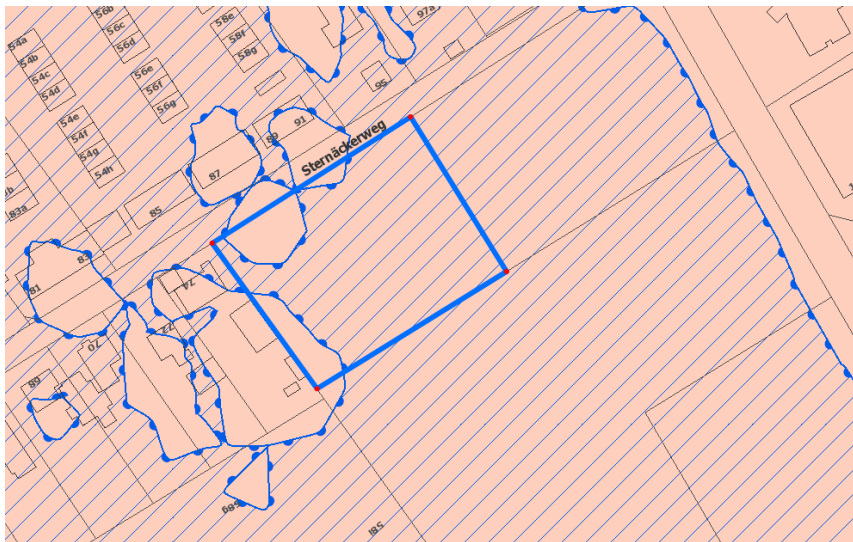
- (1a) Erhalt des schützenswerten Baumbestandes.
Berücksichtigung von erhaltenswerten Baumbeständen bei der Situierung von baulichen Anlagen auf allen Bauplätzen
- (7c) Verbesserung/Reduktion von städtischen Hitzeinseln
 - Einsatz von hellen Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit, angestrebt wird ein Hellbezugswert zwischen 30 - 85
 - Vorgabe von entsprechender Farb – und Materialgestaltung von Gebäuden in Bebauungsplänen
 - Sparsamer Einsatz von großflächigen Glasfassaden und großflächigen reflektierenden Metallfassaden durch entsprechende Festlegungen in Bebauungsplänen und Wettbewerbsausschreibungen; Ausnahmen zum Zwecke solarer Energiegewinnung sind im Einzelfall zu prüfen.
 - Vorschreibung von Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen
 - Beschränkung der Bodenversiegelung auf Bauflächen
- (19) Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Vegetation im öffentlichen Raum

- Schaffung von begleitenden Baumreihen bei der Neuanlage bzw. der Umgestaltung von Straßen und Straßenräumen
- (20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet
- Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.
- (21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:
- 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.
- (22a) Nachhaltiger Umgang mit Hang- und Oberflächenwässer zur Grundwasseranreicherung, zur Schadensminimierung bei Starkregen sowie als Klimawandelanpassungsmaßnahme
- Erhöhung des zu erhaltenden Mindestanteiles an gewachsenen Boden in den stark betroffenen Bereichen; dabei ist mindestens ein Wert von 20% festzulegen
 - Nutzung auch privater Niederschlagswässer zur Bewässerung des Straßenbegleitgrüns, sofern im öffentlichen Interesse
 - Anwendung des sog. Schwammstadtprinzip in versiegelten Bereichen
- (23) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils
- (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 60 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist.
Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 15 cm auszuführen.
In Bereichen mit schlecht sickertfähigem Boden und entsprechender Hang- bzw. Oberflächenwasserproblematik ist die Dachbegrünung überwiegend als intensive Dachbegrünung auszuführen.
Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Intensiv begrünte (auch betretbare) Dachflächen sind hierbei als begrüntes Dach zu werten. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Anlagen zur erweiterten Nutzung von Solarenergie nach Maßgabe der mikroklimatischen Auswirkungen zulässig.
Fotovoltaikanlagen sind bevorzugt in Kombination mit einem Gründach zu errichten.
[...]
- (25) Einfügung von Parkplätzen in das Orts- u. Landschaftsbild und Minderung der negativen Auswirkung auf das Stadtklima durch:
- Gliederung großer Flächen durch Bäume und Bepflanzungen.

- Bei Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW-Parkplätzen ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, ausgenommen im Bereich der Präsentations- und Lagerflächen der Automobilindustrie und dem Autohandel.
- Beschränkung des Versiegelungsgrades.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Das Planungsgebiet liegt außerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.
Lage innerhalb der Kernstadt und der wasserwirtschaftlichen Vorrangzone.



Kategorie 5 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
 Geringe Bedienqualität“
 Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr



Auszug aus dem
 Deckplan 3 zum
 4.0
 Stadtentwicklungs-
 konzept (idgF).

Die Umrandung
 markiert das
 Planungsgebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

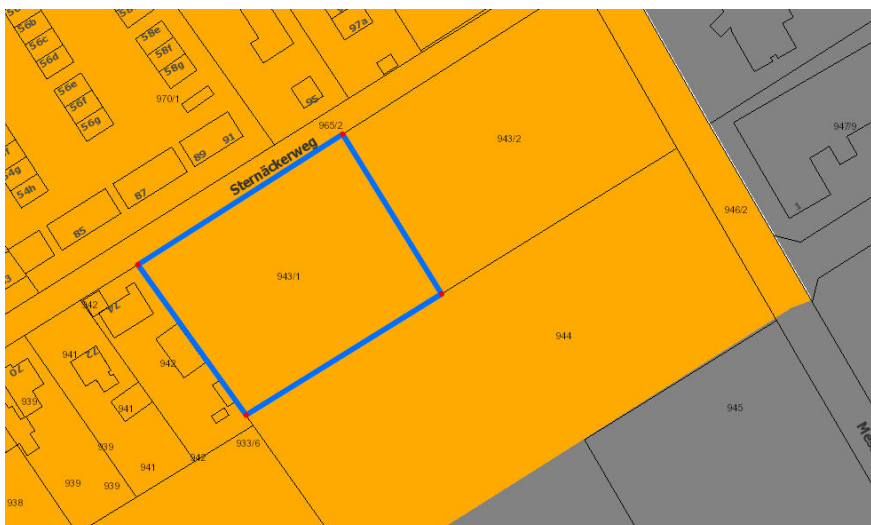
(in blauer Schrift: 4.08 STEK Entwurf in Verbindung mit Bausperre VO rechtskräftig seit 30.12.2023)

Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend im Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ im Teilraum Nr. 7 „St. Peter Süd - Harmsdorf“

Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:

Charakteristik:

Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend.



Auszug aus dem 1.0
 Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung
 markiert das
 Planungsgebiet.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

Geschoßanzahl: max. 2G – 4G

Bebauungsweise: keine verbindliche Festlegung

Lage zur Straße: abgerückt oder straßenbegleitend

Funktionsdurchmischung: keine verbindliche Festlegung

Begrünung, Einfriedung, Sichtschutz: Einfriedungen max. 1,50 m – 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig

Zulässige Formen des Parkierens:

Tiefgarage (im Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße (dh: max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 300 m² Bauplatzgröße) zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.

sonstige Festlegungen:

Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße und mit entsprechender Begrünung anzuordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone. *Erhalt zusammenhängender bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet*

Ergänzende Festlegungen:

Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegenhäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstands lt Stmk BauGesetz hineinragen.

Gemäß § 6a Gestaltung der Werbeanlagen in Abhängigkeit zum Bereichstyp im 1.0 RLB sind Werbeanlagen als Schriftzüge und in der Größenordnung von Kleinstformat (bis 0,5 m²) bis Kleinformat (0,5 bis 5,0 m²) sowie vertikal bis zur Parapethöhe 1. OG bzw. zu einer Höhe von max. 5,00 m (Oberkante) erlaubt.

Zudem sind Werbeeinrichtungen am Gebäude montiert bzw. mit einem Abstand zur Straße lt Höhenprofil möglich.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

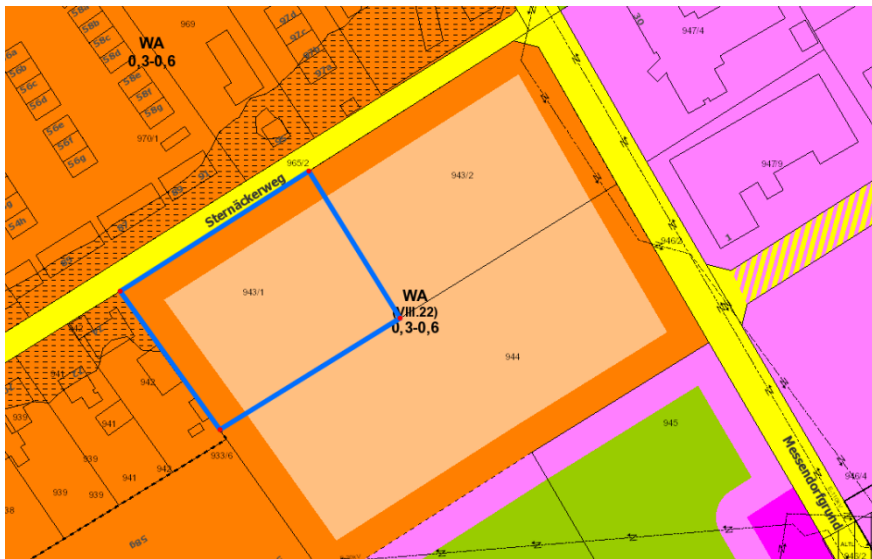
Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan in der Nutzung Aufschließungsgebiet VIII. 22 „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,6.

Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan sind folgende Aufschließungserfordernisse definiert:

3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*

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**

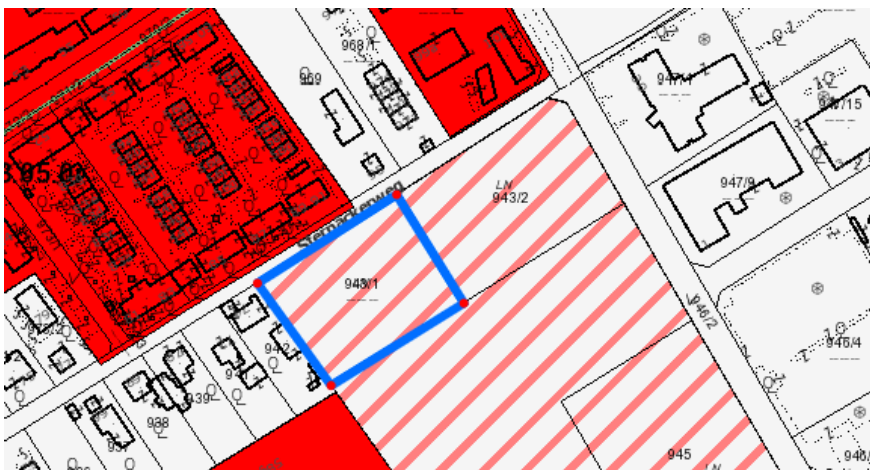


Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF):

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



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungen 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.
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) 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; [...]“
Der Bauplatz liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.

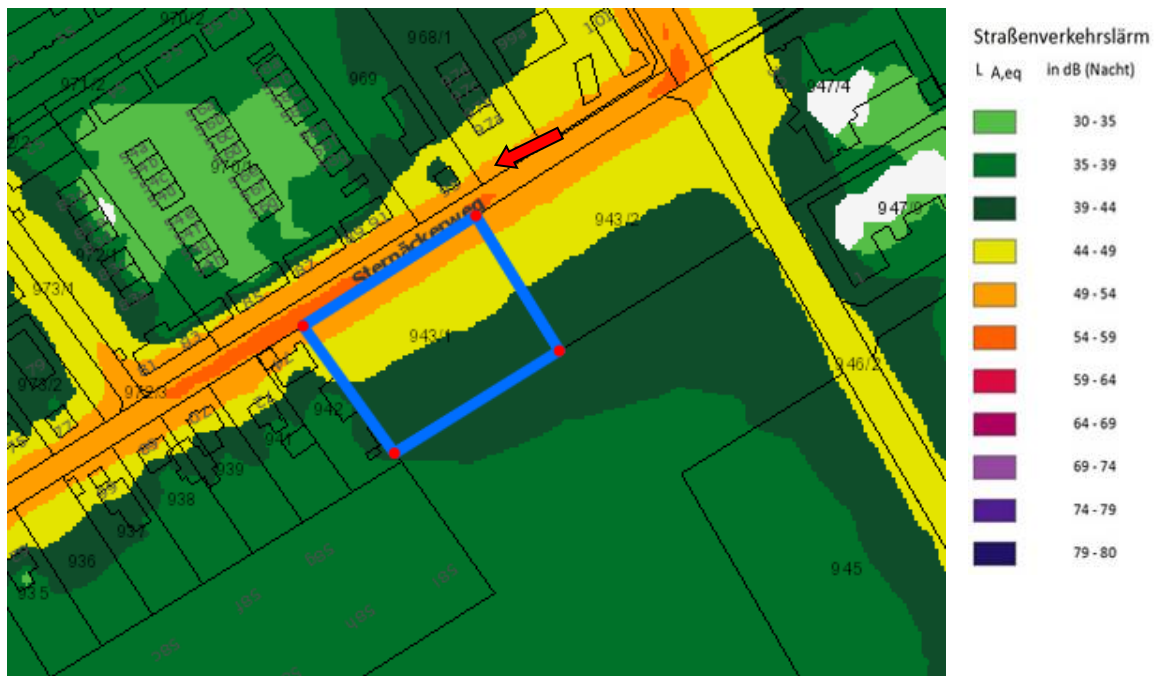


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

Auf den nördlichen Grundstücken gibt es eine Verdachtsfläche für Archäologische Fundstelle.



Auszug aus dem Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Baumschutzverordnung:
Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs.
- Grünflächenfaktor GFF (Rechtswirksam seit 20.6.2023):

6. Wohnanlagen und verdichteter Flachbau: **0,6 GFF**

Die Verordnung des Grünflächenfaktors (GFF) ist ein Instrumentarium zur Gestaltung des bebauten Umfeldes. Unbebaute und mit Vegetation bedeckte Flächen, insbesondere im dicht bebauten und gewerblichen Umfeld, leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität. Überdies fördert die Vegetation den natürlichen Kühlungsprozess, ihr kommt auch eine besondere Bedeutung für das Regenwassermanagement zu.

Die Berechnung des Grünflächenfaktors ermöglicht, dass auch Bestandsbäume und neugepflanzte Bäume sowie bodengebundene Fassadenbegrünungen miteinbezogen werden können.

Im Bauverfahren ist zwingend ein GFF von 0,6 nachzuweisen. (www.graz.at/gruenflaechenfaktor)

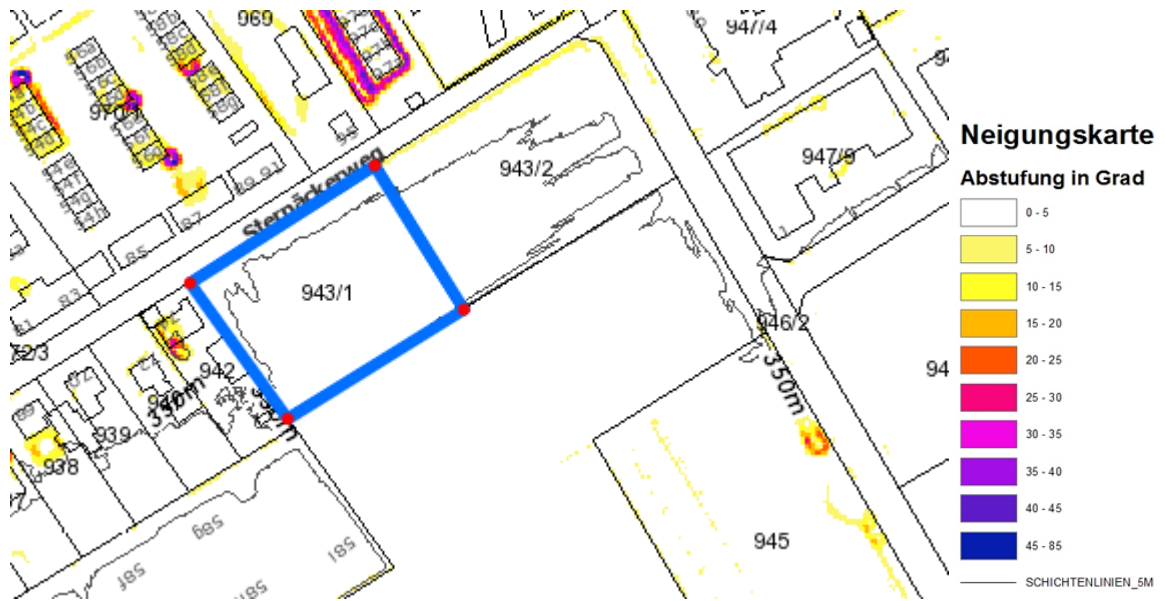
Fließpfadkarte:



Auszug aus den GeoDaten Graz-Fließpfadkarte.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

- Situierung und Umgebung

Gebietsbeschreibung / Luftbilder



Im Norden - Nordwesten:

Das Ein- bis Zweifamilienwohnhausgebiet ist größtenteils von Bebauungsdichte ausschöpfenden Wohnbauten, vor allem im Bereich des Johann-Weitzer-Weges, aufgefüllt worden.

Bebauungspläne in der Umgebung:

08.05.0 Bebauungsplan „Sternäckerweg“, rechtskräftig seit 12.04.2002

08.11.0 Bebauungsplan „Teil A – Sternäckerweg – Johann-Weitzer-Weg“, rechtswirksam seit 06.05.2010

-  Nahversorger, 24h Lebensmittelautomat
-  Waldorfschule
-  Waldorfkindergarten
-  SK Sturm Trainingszentrum
-  Kleingartenanlage
-  Gärtnerei
-  Einkaufszentrum
-  Tierarztpraxis
-  Arche Noah

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Sternäckerweg.

Kategorie 5:

„Geringe Bedienqualität“

Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius gegeben.

- Buslinie75,
Haltestelle Schmiedlgasse bzw. Novalisgasse, ca.15 Minuten Takt,
inkl. Abend- und Wochenendverkehr

- 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.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 7 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoff-/Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als VIII.22 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
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**

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse (ausgenommen Aufschließungserfordernis Nr. 7 Bauungsplanpflicht) erfordert über das Bauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird an die konkrete Umsetzung der verkehrsplanerischen und verkehrstechnischer sowie lärmfreistellenden erforderlichen Maßnahmen gebunden.

Trotz des Beschlusses des Bauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht.

Eine schrittweise Freigabe des Aufschließungsgebietes entsprechend dem Fortschritt der notwendigen Ausbaumaßnahmen ist denkbar.

5. Inhalt des Bauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-7 und § 9 der VO)

Für diese Liegenschaft und die Nachbarliegenschaft 943/2 und 944 wurde ein geladener, einstufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten. Seitens der Stadtplanung wurde daher auf Basis des Wettbewerbsergebnisses ein Teil-Bauungsplan-Entwurf ausgearbeitet.



• Foto 1.: Modell des Wettbewerb-Siegers – Architekten Mayer Rohmann + Partner

Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Im Projekt wurde zum Sieger juriiert, dass mit 4 gleichwertigen Höfen und einer zentralen Nord-Süd gerichteten gemeinschaftlichen Grün- / Begegnungszone eine vielfältige Wohnstruktur mit hohem Identifikationsgrad, egal wie viel Bauabschnitte umgesetzt werden.

Umgesetzt werden soll nun der nordwestliche Teil, mit einer U-förmigen Gebäudeanordnung.

Zu § 2 Bauungsweisen

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Wettbewerbsergebnis erfordert die Festlegung der offenen Bebauung.

Zu § 3 Bruttogeschossfläche, Bebauungsgrad

Für die beiden Liegenschaft wurde eine maximale Bruttogeschossfläche festgelegt. Die Bebauungsdichte wird, bezogen auf die Gesamtliegenschaft, eingehalten.

Bebauungsgrad ist mit 0,40 festgelegt.

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. Die oberirdischen Gebäude und Bauteile sowie gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie, überdachte Kfz-Abstellflächen/Schutzdächer, müssen zur Berechnung herangezogen werden.

Zu § 4 Baugrenzlinien, Grenzlinien für Tiefgaragen und unterirdische Bauteile

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. In der Entwurfsplanung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen. Zusätzlich wurden auch Grenzlinien für die Tiefgaragen und unterirdische Bauteile festgelegt. Bei der Konfiguration der Tiefgaragen ist auf eine möglichst geringe Flächenausdehnung und einen maximal möglichen Erhalt gewachsenen Bodens zu achten.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässige Geschossanzahl (2-4 G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Der Höhenbezugspunkt ist wie folgt festgelegt: +350,62 m ü.A.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept - 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 Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen gem. § 5 (6) wird die Situierung der Anlagen 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 der vorwiegend dominierenden architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich. Diese zeigen sich durch kompakte straßenraumbildende Bebauungen. Ebenso sind die städtebaulichen Zielsetzungen, repräsentativ in Erscheinung tretende Fassaden herzustellen.

Straßenseitige Laubengänge entsprechen nicht dieser Intention und sind daher mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Aus Gründen des Klimaschutzes und um den sommerlichen Aufheizeffekten von dunklen Fassaden entgegenzuwirken, ist in die Verordnung des Hellbezugswertes für Fassaden vorgegeben. Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent. (100 % = weiß, 0 % ist schwarz).

Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten.

Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien,.....) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Zusätzlich zum Klimaschutz wurden auch aufgrund möglicher Blendwirkungen großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen. Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaker und transparenter Bauteile (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei denen der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt.

Zu § 9 Sonstiges

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur begrenzt bis zur definierten einer Oberkante von +5,0 m (über Erdgeschossniveau) am Gebäude montiert, in Form von Einzelbuchstaben oder Schilder, Leuchtkästen, fotorealistic Abbildungen u. dgl. bis maximal 0,5 m², zulässig.

Es sind je Grundstück ein freistehender Werbepylone Bebauungsplangebiet zulässig.

Die Flächenangaben von 0,5 m² beziehen sich ausschließlich auf Schilder, Leuchtkästen, fotorealistic Abbildungen. Die Einzelbuchstaben sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Vorgaben wurden aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz abgeleitet.

Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich an den Außengrenzen des Bebauungsplangebietes in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere

Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...), sind Einfriedungen bis 1,80 in nicht blickdichter Form zulässig.

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.

Grundlagen für die Plandarstellung:

„Als Basis für die photogrammetrisch erfassten Daten wurden Luftbilder der Sommer- bzw. Vegetations-Befliegung 2022 verwendet.

Unter Berücksichtigung der relevanten Einflussfaktoren bei der räumlichen Orientierung der Bilddaten sowie der erreichbaren Messgenauigkeit verfügen, bei guter Messbarkeit der zu erfassenden Punkte bzw. Informationen, eine mittlere Genauigkeit von $\pm 10\text{cm}$ in der Lage und $\pm 20\text{cm}$ in der Höhe.“

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

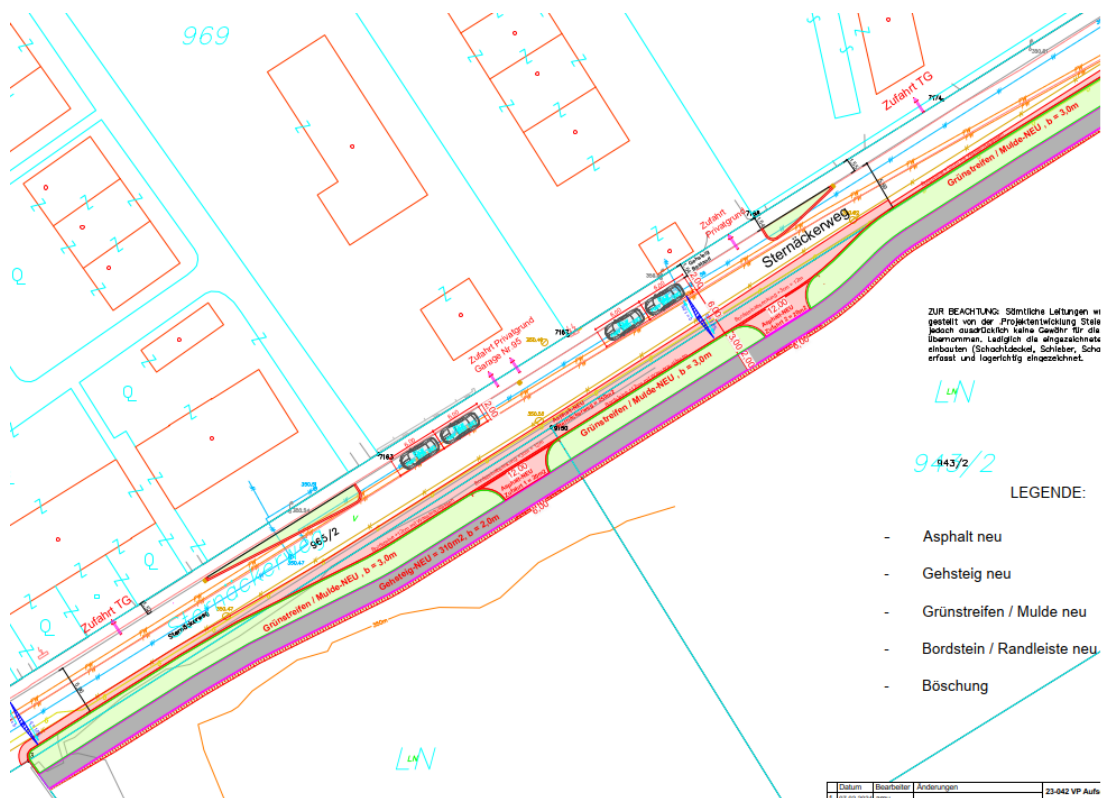
(siehe dazu § 7 der VO)

Anbindung an das öffentliche Straßennetz und Verkehrsflächen

Gemäß der erfolgten Abstimmung mit dem Straßenamt (A10/1) und der Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8) ist für jedes Grundstück eine eigene Zufahrt vorzusehen.

Die Lage der Zufahrten für die Grundstücke 943/1 und 943/2 entlang des Sternäckerweges sind der Planung des Verkehrsplanungsbüros Planum mit Stand vom 07.02.2024 zu entnehmen (siehe auch nachfolgende Abbildung).

Diese Planung ist strikt einzuhalten. Darin enthalten ist zudem der zu berücksichtigende neue Gehsteig, der Grünstreifen zur Aufnahme der Oberflächenwässer mit den künftigen Bäumen, sowie die vorgesehene Verziehung der Fahrbahn zur Reduktion der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten.



Auszug aus der Planung des Verkehrsplanungsbüros Planum mit Stand vom 07.02.2024ÖV-Erschließung

Das Planungsgebiet liegt zwischen den Haltestellen Schmiedlstraße und Novalisgasse der Buslinie 75. Das Planungsgebiet grenzt zudem direkt an die Haltestelle Schmiedlstraße, der Flächenbedarf für künftige Adaptierungen dieser Haltestelle werden in dieser Stellungnahme unter dem Punkt Verkehrsflächen berücksichtigt.

Die Haltestelle wird im 15-Minuten-Takt bedient, und wird auch am Wochenende und im Abendverkehr angefahren.

Zu § 7 (1-5) Pkw-Stellplätze

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 60 - 75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

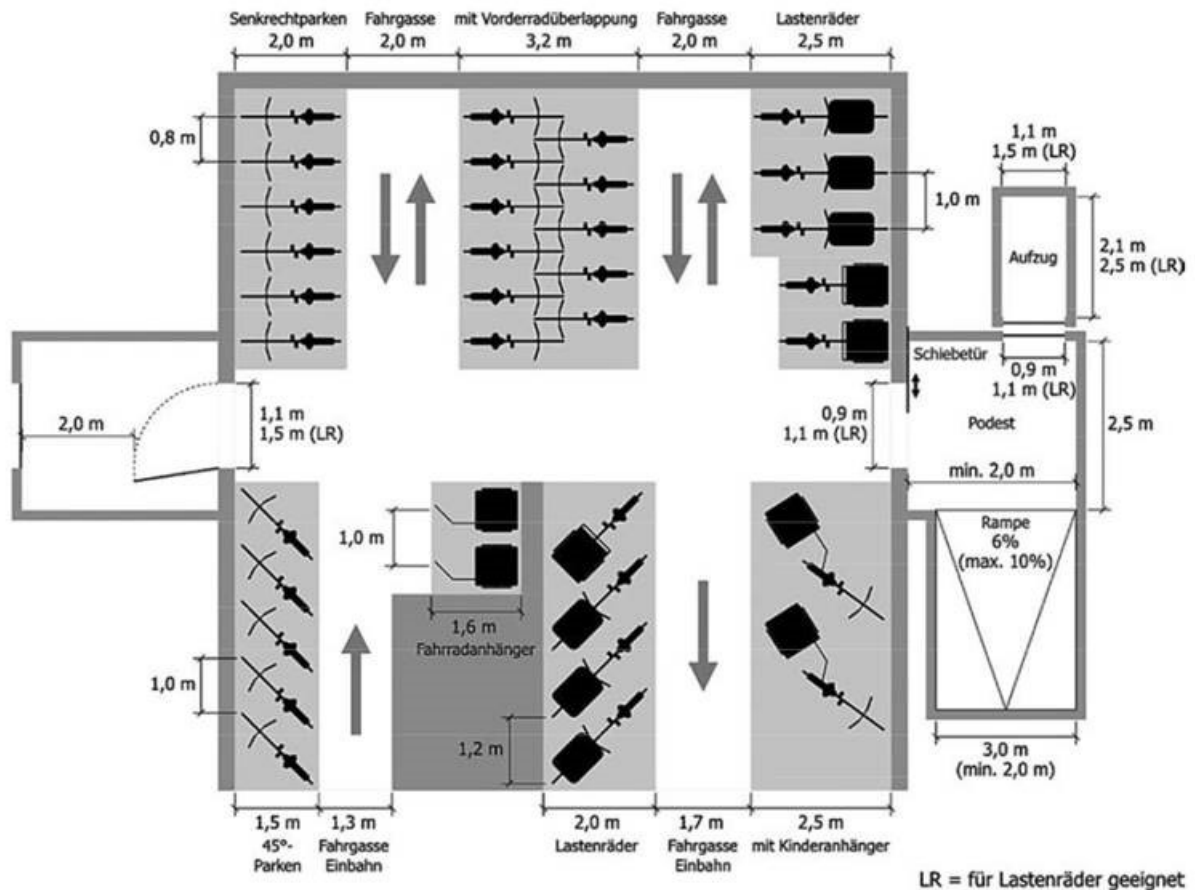
Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

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

Zu § 7 (6-8) Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzestmöglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzung 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.



Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

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, ...“

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten

Zur § 8 (1,2, 4-9) Baumpflanzungen

Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18 | 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.

Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.

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.

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.

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.

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 1,00 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.

Zu § 8 (10-13) Geländeänderungen

Geländemodellierungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Ausgenommen davon sind Bereiche von Kinderspielflächen sowie in Bereichen von Baumpflanzungen.

Zu § 8 (15) Außenanlageplan

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, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich

www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 08.31.0 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 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)