

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI. Friedrich Schenn

GZ: A 14_022483_2009_33

BerichterstellerIn:

10.06.0Bebauungsplan
Stiftingtalstraße - Billrothgasse
„Zahnklinik“
X. Bez., KG Stifting

Graz, 20.1.2011
Dok:10.06.0_GR-Bericht

BESCHLUSS

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§ 63 Abs 1 und 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010

Erfordernis der einfachen
Stimmenmehrheit gem. § 40 und §
63 Abs 3 Steiermärkischen
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des
Gemeinderates

Ausgangslage

Die Steiermärkische Krankenanstaltenges.m.b.H. (KAGES) als Eigentümer der Liegenschaft Grundstücke Nr. 1069/1, 1069/2 und der Baufläche .494 der KG Stifting hat schriftlich um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht. Das Planungsgebiet weist eine Größe von 8.916 m² (KAGES) plus 1.638m² (Grundstücke Transformator Nr. 1073 und 977/6 beide KG 63121) und somit eine Gesamtgröße von 10.554m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet, ausgenommen Einkaufszentren“ mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ bzw. (für das Grundstück Nr. 1073) mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ und einer Bebauungsdichte von 0,5-2,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplan zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Wettbewerbsergebnis 2007 (Juryentscheidung im Juli 2007)
- Vorprojekt / Gestaltungskonzept Arch. DI Giselbrecht + Partner ZT GmbH

Zum Zeitpunkt des Beschlusses des 10.06.0 Bebauungsplanes liegt vor:

- Verfasser: Hydroconsult, Gutachten vom 27.03.2010, Hochwassersituation am Stiftingbach, Oberflächenentwässerung betreffend die Univ.- Klinik f. Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde; Abflussberechnung Stiftingbach
- Verfasser: Hydroconsult, Technischer Bericht vom 05.07.2010, Oberflächen-entwässerung betreffend die Univ.- Klinik f. Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde
- Verfasser: Hydroconsult, Gutachten Restrisikoanalyse vom 22.12.2010, betreffend die Univ.- Klinik f. Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde
- Verfasser: ZIS + Partner Verkehrsplanung, Verkehrskonzept LKH-Quadrant 2010

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Vorprojektes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungs-entwicklung im gegenständlichen Bereich.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.2.3. für den gegenständlichen Bereich:

- **Wohngebiete mittlerer Dichte**

Im Zuge der derzeit laufenden Revision des Stadtentwicklungskonzeptes wird eine Anpassung des Planungsbereiches gemäß den Festlegungen für das LKH auf „Sonderfläche Krankenhaus“ erfolgen.

Ziele des Bebauungsplanes:

- Ausbildung eines Brückenkopfes und Verbindungspunktes vom LKH - Gelände zum Campus der Med - Uni - Graz
- Gestaltung eines städtebaulichen Vernetzungspunktes
- Schaffung eines urbanen Platzes auch als öffentliche Verbindung der Straßenbahnhaltestelle mit der Verbindungsbrücke zum LKH - Plateau

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24.2.2010 über die beabsichtigte Auflage des 10.06.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des 10.06.0 Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 10. März 2010..

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und die Grundeigentümer der an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 11.3.2010 bis zum 22.4.2010 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt. Die Auflage erfolgte entsprechend der damaligen Rechtslage - gemäß § 27 Abs 2 Stmk ROG LGBl.Nr. 2008/89.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 12. April 2010 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 11.3.2010 bis 22.4.2010 langten, 11 Einwendungen sowie eine „Leermeldung“ der FA 18A-Gesamtverkehr und Projektierung im Stadtplanungsamt ein.

Eine Anhörung der, von der Änderung des Bebauungsplanes (Verschiebung von Baugrenzl意思ien) Betroffenen erfolgte vom 28.12.2010 bis 17.1.2011.

Inhalt des Anhörungsverfahrens:

Die Baugrenzl原因en für Gebäudeteile bis maximal 30m Gebäudehöhe werden um 2,1m bis 2,6m nach Südosten in Richtung des Gstk. 1066 (Grundeigentümer: Krankenanstalten Immobilien Gesellschaft) verschoben bzw. der Gebäudeabstand des südöstlichen Gebäudeteils (mit der maximal 30m Gebäudehöhe) von der Festlegung – baugesetzgemäßer Mindestgebäudeabstand auf nunmehr 30m vergrößert (dies bedeutet eine Abstandsvergrößerung von 12m um zusätzliche 18m auf nunmehr 30m zur Grundgrenze der Liegenschaft Billrothgasse 10).

Während der Auflagefrist des Anhörungsverfahrens vom 27.12.2010 bis 17.1.2011 langte 1 Einwendung und eine Stellungnahme der Steweag – Steg betreffend künftige Bauarbeiten im Bebauungsplanungsgebiet im Stadtplanungsamt ein.

Einwendungen

Einwendungen in *kursiv*

Einwendung 1:

Mark Elisabeth

„Gemäß §27 Abs. 4 Stmk. ROG 1974 dürfen Bebauungspläne u. a. den Raumordnungsgrundsätzen nicht widersprechen. ... Die Nutzung von Grundflächen hat unter weiter gehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen zu erfolgen.“

„Es wird zwar im Erläuterungsbericht erwähnt, dass südlich der Billrothgasse direkt anschließend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch zwei Liegenschaften mit 1-2 geschossigen Wohngebäuden vorhanden sind, aber nicht dargelegt, inwiefern diese Objekte in der geplanten Bebauung Berücksichtigung im Sinne des Raumordnungsgesetzes finden.“

„Ausgenommen von dem im Besitz des Landes Steiermark bzw. der KAGES mehrere ha großen Areal, sind die Liegenschaften Billrothgasse 8 und 10 (gesamt ca. 1.350 m2 groß), welche praktisch eine Enklave bilden, welche raumordnungstechnisch einer vernünftigen Gesamtplanung entgegenstehen dürften.“

„Die Objekte Billrothgasse 8 und 10 dienen ausschließlich Wohnzwecken, wobei schon die Errichtung des Gebäudes Billrothgasse 12 nachteilige Auswirkungen auf die Wohnqualität mit sich brachte. Die Bauhöhe des geplanten Objekts Zahnklinik entspricht mit 30 m ungefähr jenem in der Billrothgasse 12, was eine weitere Verminderung der Wohnqualität auslösen wird.“

Einwendungsbearbeitung 1:

-
- Zur Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigung und in Abstimmung mit der 1-2geschossigen Bebauung im Nordostbereich wurde der Baukörper der neuen Zahnklinik städtebaulich so situiert und ausgeformt, dass durch eine lineare Nord-Südausrichtung die Beschattung so gering wie möglich ausfällt. In dieser Frage wird insbesondere auf den nunmehr vergrößerten Gebäudeabstand von mindestens 30m zur Liegenschaft Billrothgasse 10 (Anhörungsverfahren) hingewiesen. Die möglichen Bauhöhen orientieren sich an der umgebenden, östlich liegenden Bebauung (8-11 Geschosse). Dem Raumordnungsgrundsatz der weit gehenden Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigung wurde damit entsprochen, weiters wurde ein sparsamer Flächenverbrauch berücksichtigt.

- Der Bereich südlich der Billrothgasse ist überwiegend mit sehr großvolumigen Gebäuden bebaut und daher ist aus städtebaulicher Sicht das, durch den Bebauungsplan mögliche Bauvolumen nachvollziehbar. Die Lärmemissionen für die Anrainer verringern sich durch die Reduktion der Parkplätze.
Die Liegenschaften Billrothgasse 8 und 10 (Wohnbebauung) können in Zusammenhang mit den Liegenschaften - den Gebäuden der KAGes, Billrothgasse 18 und 18A in einem später zu erstellenden Bebauungsplan gemeinsam gelöst werden.

Einwendung 2:

Herr Markus Murg

1. „Lt. Bebauungsplan wird die Zufahrt zur Zahnklinik über die Billrothgasse, also über Reines Wohngebiet erfolgen. Der zurzeit bestehende Mitarbeiterparkplatz führt nur zu einer kurzzeitigen Belastung, der Betrieb der Zahnklinik wird jedoch zu einer nicht zumutbaren Dauerbelastung führen. Bereits jetzt ist eine Belastung durch Parkplatz suchende Pendler und Besucher des LKH gegeben, welche in Hinkunft noch erheblich steigen wird. ...

Der Bebauungsplan nimmt weder auf die Größe der Verkehrsströme noch auf die bereits bestehende Parkplatzsituation Rücksicht.

Absolut unverständlich ist auch, dass nicht die „anrainerlose“ Neue Stiftingtalstraße, sondern reines Wohngebiet für die Zufahrt genutzt wird. Bereits jetzt wird die Billrothgasse als Abkürzung bei einem Stau in der Riesstraße verwendet – bei einer Verbreiterung der Straße und Betrieb der Zahnklinik wird diese Route noch erheblich mehr genutzt werden.“

2. „Der Umfang des Projektes, insbesondere die Gebäudehöhe ist nicht auf die nördlich angrenzende Bebauung abgestimmt. ... Zu prüfen ist, ob hier bei Erstellung des Bebauungsplanes nicht versäumt wurde, eine Pufferzone zwischen dem Projekt und den bestehenden Bauten einzuziehen.“

3. „Die Frischluftschneise im Stiftingtal wird durch den geplanten Neubau in dieser Größe erheblich beeinträchtigt. Die Luftzirkulation wird eingeschränkt werden, was zu einer weiteren Verschlechterung der Luftqualität im Osten von Graz führen wird.“

Einwendungsbearbeitung 2:

ad. 1.

- Der derzeitige Mitarbeiterparkplatz wird weiterhin ausschließlich als Bedienstetenparkplatz jedoch mit reduzierter Stellplatzanzahl geführt. Es wird daher keinen Besucher- oder Pendlersuchverkehr geben.
- Die Umsetzung einer direkten Zufahrt über die neue Stiftingtalstraße sowie auch eine Zusammenlegung der Zufahrt Zahnklinik mit der geplanten neuen Zufahrt zum (neuen) Campus der Medizinischen Universität ist, nach dem derzeitigen Stand als nicht realisierbar anzusehen.
- Eine höhere Verkehrsbelastung der Billrothgasse durch die Errichtung der Zahnklinik mit reduzierter Stellplatzanzahl ist nicht gegeben.

ad. 2.

- Der Bereich südlich der Billrothgasse ist überwiegend mit sehr großvolumigen Gebäuden (8-11 Geschosse) bebaut und daher ist aus städtebaulicher Sicht das, durch den Bebauungsplan mögliche Bauvolumen nachvollziehbar. Zur Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigung und in Abstimmung mit der 1-2geschossigen Bebauung im Nordostbereich wurde der Baukörper der neuen Zahnklinik städtebaulich so situiert und ausgeformt, dass durch eine lineare Nord-Südausrichtung die Beschattung so gering wie möglich ausfällt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die künftige Bebauung einen Abstand (verlaufend) von ca. 35m bis ca. 53m, bis zur Südseite der Billrothgasse einzuhalten hat. Dem „Kerngebiet“ (im Bereich dieses Bebauungsplanes) liegt „Allgemeines Wohngebiet“, getrennt durch die Billrothgasse gegenüber. Darauf hin folgt „Reines Wohngebiet“.

ad. 3.

- Der kleinklimatologischen Situation und der Frischluftschneise wurde insofern Rechnung getragen, als das die höheren Baukörper Nord-Süd orientiert und somit in der maßgeblichen Windrichtung situiert wurden.

Einwendung 3:

Frau Charlotte Paier und Herr Dr. Karl Paier

1. „Gem. § 27 Abs. 4 Stmk. ROG dürfen Bebauungspläne insbesondere den Raumordnungsgrundsätzen nicht widersprechen. Die Nutzung eines Grundstückes darf nur unter weit gehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen erfolgen.“

„Es wird zwar im Erläuterungsbericht erwähnt, dass südlich der Billrothgasse direkt anschließend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch zwei Liegenschaften mit 1-2geschossigen Wohngebäuden vorhanden sind, aber nicht dargelegt, inwiefern diese Objekte in der geplanten Bebauung Berücksichtigung im Sinne des Raumordnungsgesetzes finden.“

„Ausgenommen von dem im Besitz des Landes Steiermark bzw. der KAGES mehrere ha großen Areal, sind die Liegenschaften Billrothgasse 8 und 10 (gesamt ca. 1.350 m² groß), welche praktisch eine Enklave bilden, welche raumordnungstechnisch einer vernünftigen Gesamtplanung entgegenstehen dürften.“

„....., nach Fertigstellung der genehmigten Bauführungen waren Beeinträchtigungen der Lebens- und Wohnqualität de facto jedoch mehr oder weniger vorhanden und mussten bzw. müssen hingenommen werden.“

„Nach dem Bebauungsplan sind Bauhöhen bis 30 m vorgesehen. Durch die Errichtung der Zahnklinik wird auch der letzte noch verbliebene Freiraum in Richtung Süden von unserer Liegenschaft aus gesehen weitgehend verbaut, d. h. direkten Sonnenschein wird es dann nur mehr im Hochsommer zur Mittagszeit für uns geben.“

2. „Eine Verbreiterung der Billrothgasse, die bei unserer Garage endet, wird verkehrstechnisch kaum zu einer sinnvollen Lösung führen.“

3. „Das Stiftingtal stellt eine wichtige Frischluftschneise für den Raum St. Leonhard dar. Durch die Errichtung eines Großbauwerks an einer Engstelle mit einer Höhe bis zu 30 m muss angenommen werden, dass diese natürliche, für die Umwelt so wichtige Frischluftzufuhr gerade in einer enormen Verkehrsbelastung ausgesetzten Wohngegend Auswirkungen haben muss.“

Einwendungsbearbeitung 3:

ad. 1.

- Zur Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigung und in Abstimmung mit der 1-2geschossigen Bebauung im Nordostbereich wurde der Baukörper der neuen Zahnklinik städtebaulich so situiert und ausgeformt, dass durch eine lineare Nord-Südausrichtung die Beschattung so gering wie möglich ausfällt. In dieser Frage wird insbesondere auf den nunmehr vergrößerten Gebäudeabstand von mindestens 30m zur Liegenschaft Billrothgasse 10 (Anhörungsverfahren) hingewiesen. Die möglichen Bauhöhen orientieren sich an der umgebenden, östlich liegenden Bebauung (8-11 Geschosse). Dem Raumordnungsgrundsatz der weit gehenden Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigung wurde damit entsprochen, weiters wurde ein sparsamer Flächenverbrauch berücksichtigt.
- Der Bereich südlich der Billrothgasse ist überwiegend mit sehr großvolumigen Gebäuden bebaut und daher ist aus städtebaulicher Sicht das, durch den Bebauungsplan mögliche Bauvolumen nachvollziehbar. Die Lärmemissionen für die Anrainer verringern sich durch die Reduktion der Parkplätze.
Die Liegenschaften Billrothgasse 8 und 10 (Wohnbebauung) können in Zusammenhang mit den Liegenschaften - den Gebäuden der KAGes, Billrothgasse 18 und 18A in einem später zu erstellenden Bebauungsplan gemeinsam gelöst werden.

ad. 2.

- Eine weiterführende Verbreiterung der Billrothgasse ab dem Grundstück 1070, KG Stifting ist nach dem heutigen Stand nicht vorgesehen. Eine „Attraktivierung“ der Billrothgasse für den „Durchgangsverkehr“ durch leichteren Verkehrsfluss soll vermieden werden.

ad. 3.

- Der kleinklimatologischen Situation und der Frischluftschneise wurde insofern Rechnung getragen, als das die höheren Baukörper Nord-Süd orientiert und somit in der maßgeblichen Windrichtung situiert wurden.

Einwendung 4:

Frau Mag. Andrea Schoiswohl

1. „ Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan festzulegen. Der ggst. Bebauungsplan erfüllt dieses Erfordernis nicht. Es sind weder in der Verordnung noch im Erläuterungsbericht noch in der planlichen Darstellung Verkehrsflächen dargestellt.“

2. „Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz ist im gesamten Bebauungsplan nicht ersichtlich.“

„Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt nicht direkt über die Neue Stiftingtalstraße, sondern über die Billrothgasse. Dies stellt einen inhaltlichen Widerspruch dar und widerspricht dem Raumordnungsgrundsatz der Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen. Es ist auch nicht angeführt, wie viele Stellplätze tatsächlich vorgesehen sind, sondern man spricht nur von einer Verringerung um 112 Plätze.

Der Bebauungsplan sieht damit eine unzulässige Ableitung des Verkehrs aus dem Kerngebiet in bzw. durch das Reine Wohngebiet vor. Der Entwurf enthält keine Maßnahmen betreffend Verkehrsberuhigung der Billrothgasse bzw. Schutzmaßnahmen der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete und ist daher rechtswidrig.“

3. „Weiters ist zu befürchten, dass die Billrothgasse durch Verbreiterung auch zunehmend zur Ausweichstrecke für die Zu- bzw. Abfahrt in das bestehende LKH Parkhaus wird, da die Neue Stiftingtalstraße und die Riesstraße zu Stoßzeiten bereits jetzt überlastet sind.“

4. „§6 Abs. 2 der Verordnung erklärt die Errichtung einer Brücke bzw. eines Logistiktunnels über die Stiftingtalstraße für zulässig. Es sind somit Emissionen aus diesem Bereich für die angrenzenden Wohngebiete zu befürchten.“

5. „Festzuhalten ist, dass zwei Gebiete (Kerngebiet und Reines Wohngebiet) ohne Pufferzone aufeinander treffen und deshalb mit einer unzulässigen Verschlechterung der örtlichen Situation im Reinen Wohngebiet (mit sehr hoher Wohnqualität) durch Immissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Schall) aus dem Kerngebiet zu rechnen ist.“

Einwendungsbearbeitung 4:

ad. 1.

- Im Bebauungsplan ist die Situierung des Parkplatzes als Verkehrsfläche festgelegt (siehe auch Legende zum Plan: Parkplatz, schematische Darstellung), erschlossen wird der Bauplatz über die im Plan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen.

ad. 2.

- Der Anschluss der neuen Zahnklinik an die neue Stiftingtalstraße erfolgt über die Billrothgasse. Die Belastung der Billrothgasse durch die Zufahrt zu den Mitarbeiterstellplätzen wird deutlich durch die Reduktion um 112 auf maximal 120 Parkplätze verringert und damit auch dem Raumordnungsgrundsatz mit der geforderten weit gehenden Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigung entsprochen.
- Etwaige Verkehrsregelungen wie Abbiegeverbote sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes und können in einem nachfolgenden straßenrechtlichen Verfahren behandelt werden.

ad.3.

- Die Verbreiterung der Billrothgasse erfolgt primär um auch südseitig einen Gehsteig realisieren zu können. Die Verbreiterung ist nur bis zum Grundstück 1070, KG Stifting

vorgegeben. Eine Auswirkung auf einen allfälligen „KFZ - Schleichverkehr“ durch die Billrothgasse kann damit nicht abgeleitet werden.

ad.4.

- Die Errichtung eines geschlossenen Logistiktunnels auf dessen Dachfläche ein Fußgängerübergang ermöglicht wird, führt nicht zu den befürchteten Emissionen.

ad.5.

- Die Prüfung der zulässigen Immissionen bleibt dem Bauverfahren vorbehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die künftige Bebauung einen Abstand (verlaufend) von ca. 35m bis ca. 53m bis zur Südseite der Billrothgasse einzuhalten hat.
- Dem „Kerngebiet“ (im Bereich dieses Bebauungsplanes) liegt „Allgemeines Wohngebiet“ gegenüber, getrennt durch die Billrothgasse. Darauf hin folgt „Reines Wohngebiet“. Insgesamt verstößt dieser Bebauungsplan nicht gegen die „Raumordnungsgrundsätze“.

Einwendung 5:

Steweag – Steg GmbH

„Die 110 kV-Kabelleitungsanlage wurde mit Bescheid des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung elektrizitätsrechtlich genehmigt und mit Dienstbarkeiten von 2,5 m beiderseits der Leitungsachse versehen. Die STEWEAG-STEAG GmbH plant die Errichtung einer weiteren 110-kV-Doppelkabelanlage vom Umspannwerk Messendorf bis in das UW Graz/Ost. Diese geplante Leitungsanlage wird im betroffenen Bereich innerhalb der Dienstbarkeitsbereiche der bestehenden Kabelleitung 140/1B verlegt.

Den Bebauungsplan haben wir mit unserem Leitungsplan verglichen und festgestellt, dass sich einige der Baugrenzlinien innerhalb des Dienstbarkeitsstreifens unseres 110-kV-Kables befinden. Wir weisen daher ausdrücklich darauf hin, dass vor den konkreten Planungen im Bereich der Kabeltrasse unbedingt das Einvernehmen mit der STEWEAG-STEAG GmbH hergestellt werden sollte.“

Einwendungsbearbeitung 5:

- Die 110KV-Kabelleitungsanlage wurde in den Plan eingetragen. Die Herstellung des Einvernehmens mit der Energie Steiermark ist im Falle der Bebauung herzustellen, insbesondere bei einer Bebauung innerhalb einer Dienstbarkeit. Eine diesbezügliche Regelung in der Verordnung ist daher entbehrlich.

Einwendung 6:

Herr Bezirksvorsteher-Stellvertreter Steiner

„Grundsätzlich ist der geplante Neubau der Zahnklinik zu begrüßen, nur die angedachte Verlängerung der Straßenbahnlinie 7 ist aus den nachfolgenden Gründen zu beeinspruchen bzw. zu überdenken:

Die Entfernung der neu geplanten Zahnklinik zur Endhaltestelle der Linie 7 ist ca. gleich weit wie zu der dzt. bestehenden Zahnklinik im LKH - Gebäude. Bei Inanspruchnahme der Buslinie 82 ist eine direkte Anbindung zum ÖV der Stadt Graz bereits gegeben.

Eine Verlängerung der Linie 7 wäre auch nur dann sinnvoll, wenn diese bis zum Hahnhofweg im Stiftingtal erfolgt und somit könnte auch auf der Buslinie 82 ein Bus eingespart werden.

Die Straßenbelastung der Neuen Stiftingtalstraße und der Veränderung der Stiftingtalstraße wird durch die Zahnklinik und den geplanten Med Campus wesentlich zunehmen. Die Erhaltung des Fuß- und Radweges entlang der alten Stiftingtalstraße, ohne Straßenbahnführung, ist daher ein großes Anliegen.“

Einwendungsbearbeitung 6:

- Die konkrete Detailplanung des Straßenbahnprojektes ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes und wurde nur zur Information dargestellt bzw. ersichtlich gemacht. Eine Verlängerung bis zum Hahnhofweg wurde geprüft, jedoch aufgrund des zu geringen Einzugsgebietes nicht weiter verfolgt.
- Die Fuß- und Radwegverbindung in der „alten Stiftingtalstraße“ bleibt aufrecht! Die Planung sieht einen eigenen ca. 4m breiten Geh-/Radweg vor. Die Straßenbahn verläuft parallel auf einer getrennten Trasse.

Einwendung 7:

Bezirksrat Ries, Herr Bezirksvorsteher Ing. Wolfgang Renner:

1. „Eine Straßenbahnverlängerung der Linie 7 ist nur dann sinnvoll, wenn diese bis zum Hahnhofweg im Stiftingtal führt.“

2. „Für die in dieser Gegend wohnende Bevölkerung und auch für die LKH-Besucher (Neue Zahnklinik) ist daher die Einhaltung des Fuß- und Radweges entlang der alten Stiftingtalstraße ohne Straßenbahnführung ein großes Anliegen. Es wird daher der Antrag gestellt, dass die im 10.06.0 Bebauungsplan vorgesehene Straßenbahnführung über die alte Stiftingtalstraße unterbleibt und diese weiterhin verkehrsfrei als Fuß- und Radweg erhalten bleibt.“

Einwendungsbearbeitung 7:ad. 1.

- Die konkrete Detailplanung des Straßenbahnprojektes ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes und wurde nur zur Information dargestellt bzw. ersichtlich gemacht. Eine Verlängerung bis zum Hahnhofweg wurde geprüft, jedoch aufgrund des zu geringen Einzugsgebietes nicht weiter verfolgt.

ad. 2.

- Die Fuß- und Radwegverbindung in der „alten Stiftingtalstraße“ bleibt aufrecht! Die Planung sieht einen eigenen ca. 4m breiten Geh-/Radweg vor. Die Straßenbahn verläuft parallel auf einer getrennten Trasse.

Einwendung 8:

Bezirksrat Ries, Herr Bezirksvorsteher Ing. Wolfgang Renner:

1. „Die angrenzenden Grundstücke Nr. 1070 und 1071 (beide KG Stifting) müssen im Sinne einer geordneten Raumplanung im Rahmen der Bebauung und Errichtung der Zahnklinik miteinbezogen werden.“

Einwendungsbearbeitung 8:ad. 1.

- Der Bereich südlich der Billrothgasse ist überwiegend mit sehr großvolumigen Gebäuden bebaut und daher ist aus städtebaulicher Sicht das, durch den Bebauungsplan mögliche Bauvolumen nachvollziehbar. Zur Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigung und in Abstimmung mit der 1-2 geschossigen Bebauung im Nordostbereich wurde der Baukörper der neuen Zahnklinik städtebaulich so situiert und ausgeformt, dass durch eine lineare Nord-Südausrichtung die Beschattung so gering wie möglich ausfällt. In dieser Frage wird insbesondere auf den nunmehr vergrößerten Gebäudeabstand von mindestens 30m zur Liegenschaft Billrothgasse 10 (Anhörungsverfahren) hingewiesen. Die möglichen Bauhöhen orientieren sich an der umgebenden, östlich liegenden Bebauung (8-11 Geschosse). Dem Raumordnungsgrundsatz der weit gehenden Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigung wurde damit entsprochen, weiters wurde ein sparsamer Flächenverbrauch berücksichtigt.
- Die Lärmemissionen für die Anrainer verringern sich durch die Reduktion der Parkplätze. Die Liegenschaften Billrothgasse 8 und 10 (Wohnbebauung) können in Zusammenhang mit den Liegenschaften - den Gebäuden der KAGes Billrothgasse 18 und 18A in einem später zu erstellenden Bebauungsplan gemeinsam gelöst werden.

Einwendung 9:

Fachabteilung 13, Bau- und Raumordnung

1. *„Aus städtebaulicher Sicht wäre es zu begrüßen, wenn die beiden Einfamilienwohnhäuser in der nordöstlichen Ecke des Planungsgebietes in den Bebauungsplan und den Einflussbereich der KAGES aufgenommen würden.“*
2. *„Im Wortlaut wird festgelegt. Dass die Neuerrichtung, der Umbau und Zubau des im Planungsgebiet gelegenen Umspannwerk zulässig sind. Weiters wird festgelegt, dass für das Objekt Billrothgasse 6 u. a. Zubauten zulässig sind. Im Plan sind hier jedoch keine Baugrenzlinien festgelegt. Da beide Objekte keine Nebengebäude sind, ist es i. S. eines nachvollziehbaren baurechtlichen Vollzuges erforderlich, auch für diese Objekte Baugrenzlinien festzulegen.“*
3. *„Das Bebauungsgebiet ist in einem Teilbereich von einer Ausuferung HQ100 betroffen. Vor Beschluss ist ein fachkundiges Oberflächenentwässerungskonzept zwecks Nachweis der schadlosen Abfuhr zu erstellen und hat in den Erläuterungsbericht einzufließen. Weiters soll auch die tatsächlich geplante Art des Hochwasserschutzes – zwecks Nachweis der Machbarkeit – in den Erläuterungsbericht aufgenommen werden.“*
4. *„Die 110-kV-Hochspannungsleitung ist lt. Plan im nördlichen Eckbereich sehr nahe an der Baugrenzlinie gelegen.“*

Einwendungsbearbeitung 9:ad. 1.

Der Bereich südlich der Billrothgasse ist überwiegend mit großvolumigen Gebäuden bebaut. Daher ist aus städtebaulicher Sicht das durch den Bebauungsplan mögliche Bauvolumen nachvollziehbar. Die Lärmemissionen für die Anrainer verringern sich durch die Reduktion der Parkplätze. Die Liegenschaften Billrothgasse 8 und 10 (Wohnbebauung) können in Zusammenhang mit den Liegenschaften - den Gebäuden der KAGES, Billrothgasse 18 und 18A in einem später zu erstellenden Bebauungsplan gemeinsam gelöst werden.

- Zur Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigung und in Abstimmung mit der 1-2geschossigen Bebauung im Nordostbereich (Wohnbebauung) wurde der Baukörper städtebaulich so situiert und ausgeformt, dass durch eine lineare Nord-Südausrichtung die Beschattung so gering wie möglich ausfällt. Die möglichen Bauhöhen orientieren sich an der umgebenden, östlich liegenden Bebauung (8-11 Geschosse). Dem Raumordnungsgrundsatz der weit gehenden Vermeidung nachteiliger, gegenseitiger Beeinträchtigung wurde damit entsprochen, weiters wurde ein sparsamer Flächenverbrauch berücksichtigt.

ad. 2.

- Die Regelungen betreffend das Umspannwerk auf Grundstück 1073, sowie das denkmalgeschützte Haus Billrothgasse 6 - siehe §9 der Verordnung - im Rahmen der baugesetzlichen Bestimmungen (z. B. Abstandsbestimmungen / Grenzabstände u. dgl.)

sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. dementsprechende Umbauten sowie Zubauten beim Bestand zulässig. Für das Umspannwerk ist im Bedarfsfall auch im Rahmen der baugesetzlichen Bestimmungen ein Neubau zulässig. Die Abstandsfrage wird hier insofern klargestellt, als in diesem Fall die baugesetzgemäßen Mindestabstände gelten - siehe Hinzufügung bei §9 (1) und (2) in der Verordnung.

ad. 3.

- Das von der KAGES beauftragte und vom Büro Hydroconsult erstellte, von der Abteilung Grünraum und Gewässer auf seine Schlüssigkeit hin geprüfte Gutachten zeigt nachvollziehbar, dass eine Hochwasserfreistellung der geringfügigen Überflutungsflächen bei HQ100 ohne nachteilige Auswirkungen auf Ober,- oder Unterlieger durch eine Schüttung möglich ist.
- Ein Konzept zur Oberflächenentwässerung wurde ebenfalls von Dr. Sackl, Hydroconsult (Gutachten und Technischer Bericht vom 27.3.2010 sowie vom 5.3.2010) erstellt und die Schlüssigkeit von der Abteilung Grünraum und Gewässer der Stadt Graz bestätigt.

ad. 4.

- Die 110KV-Kabelleitungsanlage wurde in den Plan eingetragen.
- Die Herstellung des Einvernehmens mit der Energie Steiermark ist im Falle der Bebauung (ohnein) herzustellen, insbesondere bei einer Bebauung innerhalb einer Dienstbarkeit. Eine diesbezügliche Regelung in der Verordnung ist daher entbehrlich

Einwendung 10:

Fachabteilung 19A, Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft

1. *Das ursprüngliche Gelände entlang der Böschungsoberkante des Stiftingbaches darf auf eine Breite von mindestens 8 m höhenmäßig nicht angehoben werden.*

2. *Zum vorgelegten Gutachten vom Büro Hydroconsult wird festgestellt, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht im ggst. Projektbereich ein nicht unerhebliches Restrisiko, durch größere Ereignisse als HQ100 oder durch Brücken / Durchlassverklousungen bachaufwärts besteht.*

Hinzufügung: Laut Besprechung vom 18.6.2010 in der FA 19A (siehe Ergebnisprotokoll vom 22.6.2010)

„Hochwasser und Restrisiko: Für das Projekt wurde der Nachweis erbracht, dass es bis HQ₁₀₀ zu keinen Veränderungen bzw. nachteiligen Auswirkungen kommen wird. Zur eigenen Hochwassersicherheit wurden alle, Gebäudeöffnungen und Lichtschächte mit einem Mindestfreibord von 50 cm über die Anschlaglinie HQ₁₀₀ gehoben. Aus wasserrechtlicher Sicht wird erscheint es notwendig, dass für das Projekt eine Abflussuntersuchung für HQ₃₀₀ erstellt wird. Durch diese Abflussuntersuchung soll einerseits der Nachweis erbracht werden, dass es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Anrainer, Ober,- und Unterlieger kommt und andererseits soll das bestehende Restrisiko so weit wie möglich reduziert werden, indem sämtliche Gebäudeöffnungen und Lichtschächte über die Anschlaglinie des HQ₃₀₀ gehoben werden.“

3. *Im Bereich Oberflächenentwässerung ist nur in Ausnahmefällen eine Einleitung der Oberflächenwässer nach ausreichenden Retentionsmaßnahmen und einer wasserrechtlichen Bewilligung, sowie der Zustimmung des öffentlichen Wassergutes in den Stiftingbach möglich. Hinzufügung: Laut Besprechung vom 18.6.2010 in der FA 19A (siehe Ergebnisprotokoll vom 22.6.2010)*

Oberflächenentwässerung: Für die Oberflächenentwässerung ist zu berücksichtigen, dass eine Einleitung in den Stiftingbach nur im stark gedrosselten Ausmaß erfolgen kann. Die Drosselung hat dabei in dem Ausmaß zu erfolgen, dass nicht mehr Wasser als bisher von dem unverbauten Grundstück in den Stiftingbach abgeflossen ist, zukünftig in diesen eingeleitet wird. Zudem ist sicherzustellen, dass es auch bei einer Einleitung im Hochwasserfall (HQ_{30, 100}) zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die „Unterlieger“ und das geplante Projekt selbst kommen kann.

4. *Es wird auf Grund der vorgelegten Grundrisse und Schnitten nochmals ausdrücklich auf die Abstände entlang des Gewässers – Uferstreifen – gemäß der Verordnung zum Raumordnungsgesetz „Sachprogramm zur Hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume“ (LGBl. 117/2005) hingewiesen. Von Seiten der wasserwirtschaftlichen Planung wird daher die Einhaltung Abstände gefordert:*

a. *Mindestabstand von 10 m von der bestehenden Böschungskante für alle oberirdischen (Gebäude, Parkplätze, Kioske, usw.) und unterirdischen (Tiefgaragen, Kanal, usw.) Bebauungen. Ausnahmen: Laut Besprechung vom 18.6.2010 in der FA 19A (siehe Ergebnisprotokoll vom 22.6.2010)*

An der westlichen Grundgrenze (südlich des Transformators) ist vorgesehen, dass das geplante Gebäude (Keller, EG und 1. Geschoss) den geforderten 10 breiten Uferstreifen um 2,5m bis 3m unterschreitet. Das gleiche gilt für den südöstlichen Bereich, wo das geplante Gebäude ab dem 2. Obergeschoss um 2,5m bis 3m in den 10 m Uferstreifen hineinragt. Diese Unterschreitungen des Uferstreifens sind notwendig um die Arbeitsabläufe in der Zahnklinik reibungslos bewerkstelligen zu können.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann die Verminderung des Uferabstandes in diesen beiden lokal beschränkten Bereichen auf 7m zugestimmt werden, wenn dafür ein „gewässerökologisches Begleitkonzept bzw. ein Konzept für eine naturnahe Gewässergestaltung am Stiftingbach“ mit der Fachabteilung 19B erstellt wird. Bei diesem Konzept sollen auch die gewässernahen, vom Bauvorhaben unberührten Flächen in das ökologische Gesamtkonzept miteinbezogen werden.

b *Mindestabstand von 8 m für die Straßenbahntrasse
Für die zukünftige Straßenbahnhaltestelle kann der Uferstreifen im begründeten Ausnahmefall punktuell auf einen Mindestabstand 5 m ab der Böschungsoberkante verringert werden.*

5. *Zudem darf die bestehende Böschung nicht verändert werden und der bestehende Uferbewuchs ist zu erhalten bzw. zu pflegen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Funktion des Uferstreifens hinsichtlich seiner Schutz- und Pufferwirkung zwischen dem Gewässer und den intensiv genutzten Flächen zu erhalten.*

Einwendungsbearbeitung 10:ad 1.

Zur Forderung:

Das ursprüngliche Gelände entlang der Böschungsoberkante des Stiftingbaches darf auf eine Breite von mindestens 8 m höhenmäßig nicht angehoben werden – die Einhaltung dieser Forderung ist zu konkret im jeweiligen Bewilligungsverfahren nachzuweisen bzw. im gewässerökologisches Begleitkonzept / dem Konzept für eine naturnahe Gewässergestaltung am Stiftingbach (entsprechend der Standards der Fachabteilung 19B) darzulegen und somit mit der FA 19B abzustimmen.

-

ad 2.

- Das von der KAGES beauftragte und vom Büro Hydroconsult erstellte, von der Abteilung Grünraum und Gewässer auf seine Schlüssigkeit hin geprüfte Gutachten zeigt nachvollziehbar, dass eine Hochwasserfreistellung der geringfügigen Überflutungsflächen bei HQ100 ohne nachteilige Auswirkungen auf
- „Ober- oder Unterlieger“ durch eine Schüttung möglich ist (Nachweis der Machbarkeit im Bebauungsplanverfahren).
Das Grundstück stellt bereits Bauland dar, ein Widerspruch zum Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen liegt daher nicht vor.
- Der Umgang mit der Frage eines Restrisikos (betreffend HQ300) ist im Baubewilligungsverfahren Sache des Bewilligungswerbers sowie des Projektumsetzers. Der Hinweis auf ein Restrisiko wird zur Kenntnis genommen und auf folgendes Gutachten hingewiesen:
- Verfasser: Hydroconsult, Gutachten Restrisikoanalyse vom 22.12.2010, betreffend die Univ.- Klinik f. Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde.

-

ad 3

- Ein Konzept zur Oberflächenentwässerung wurde ebenfalls von Dr. Sackl, Hydroconsult (per 27.3.2010) erstellt und die Schlüssigkeit von der Abteilung Grünraum und Gewässer der Stadt Graz bestätigt (Nachweis der Machbarkeit im Bebauungsplanverfahren). Es wird auf die Verordnung §10 (5) hingewiesen – mit folgender Textstelle:
„Zur Ableitung der Meteorwässer ist ein Retentionsraum von mindestens 200m³ herzustellen“.
- Für die Einleitung der Oberflächenwässer wird nach ausreichenden Retentionsmaßnahmen um eine wasserrechtliche Bewilligung angesucht werden.

ad 4.

- Soweit es die Inhalte des Bebauungsplanes betrifft, werden die angegebenen Mindestabstände von der Böschungskante bzw. die angeführten möglichen Ausnahmen berücksichtigt.

- Der Mindestabstand von 8 m für die Straßenbahntrasse mit der Ausnahme - punktueller Mindestabstand von 5 m (in begründeten Fällen) ab der Böschungsoberkante wird zur Kenntnis genommen. Die Festlegung der Straßenbahntrasse ist jedoch nicht Inhalt der Bebauungsplanung (Eisenbahnrechtliches Verfahren erforderlich).

ad 5.

Hingewiesen wird darauf, dass keine Baumassnahmen im angesprochenen Uferstreifen geplant sind. Die Forderung nach Erhaltung des Uferbewuchses sowie der Nichtänderung der Böschung sind im jeweiligen Bewilligungsverfahren nachzuweisen bzw. im gewässerökologisches Begleitkonzept bzw. dem Konzept für eine naturnahe Gewässergestaltung am Stiftingbach (entsprechend der Standards der Fachabteilung 19B) darzulegen und mit der FA 19B abzustimmen.

Einwendung 11:

Baubezirksleitung Graz-Umgebung - Wasserwirtschaft

1. „Grundsätzlich ist entlang des Stiftingtalbaches ein Uferstreifen von mind. 10 m Breite ab der Böschungsoberkante freizuhalten. Für den ggst. Bereich bedeutet dies, dass alle oberirdischen (Gebäude, Parkplätze, etc.) und unterirdischen (Tiefgarage, Kanal, etc.) Bauungen einem Mindestabstand von 10 m einzuhalten haben. Die Straßenbahntrasse muss grundsätzlich einen Abstand von mindestens 8 m zur Böschungskante des Stiftingtalbaches einhalten. Nur im begründeten Ausnahmefall kann im Bereich der Straßenbahnhaltstelle der Böschungsabstand punktuell auf mindesten 5 m Breite verringert werden.“

2. „Teile des Grundstücks Nr. 1069/2 der KG Stifting liegen im Hochwasserabflussbereich HQ₁₀₀ des Stiftingbaches.“ „Im ggst. Bereich sind derzeit keine Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen.“

„Grundsätzlich wird jede Bebauung im Hochwasserabflussbereich (HQ₁₀₀) abgelehnt. Sollten für eine zukünftige Bebauung Hochwasserschutzmaßnahmen nötig werden, so ist der entfallende Überflutungsraum vollständig zu kompensieren und es darf zu keinen Verschlechterungen bzw. zur Gefahr einer Verschlechterung für Anrainer, Ober-, Unterlieger oder dem Gewässerlauf selbst kommen.“

-

Einwendungsbearbeitung 11:

Soweit es die Inhalte des Bebauungsplanes betrifft, werden die angegebenen Mindestabstände von der Böschungskante bzw. die angeführten möglichen Ausnahmen berücksichtigt.

- Der Mindestabstand von 8 m für Teile der Straßenbahntrasse mit der Ausnahme - punktueller Mindestabstand von 5 m (in begründeten Fällen) ab der Böschungsoberkante wird zur Kenntnis genommen. Die Festlegung der Straßenbahntrasse ist jedoch nicht Inhalt der Bebauungsplanung (Eisenbahnrechtliches Verfahren erforderlich).

-

Ad 2.

-
- Das von der KAGES beauftragte und vom Büro Hydroconsult erstellte, von der Abteilung Grünraum und Gewässer auf seine Schlüssigkeit hin geprüfte Gutachten zeigt nachvollziehbar, dass eine Hochwasserfreistellung der geringfügigen Überflutungsflächen bei HQ100 ohne nachteilige Auswirkungen auf
- „Ober- oder Unterlieger“ durch eine Schüttung möglich ist (Nachweis der Machbarkeit im Bebauungsplanverfahren).
Das Grundstück stellt bereits Bauland dar, ein Widerspruch zum Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen liegt daher nicht vor.
Im Übrigen wird auf folgende Gutachten verwiesen:
Verfasser: Hydroconsult, Gutachten vom 27.03.2010, Hochwassersituation am Stiftingbach, Oberflächenentwässerung betreffend die Univ.- Klinik f. Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde; Abflussberechnung Stiftingbach
- Verfasser: Hydroconsult, Technischer Bericht vom 05.07.2010, Oberflächenentwässerung betreffend die Univ.- Klinik f. Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde
- Verfasser: Hydroconsult, Gutachten Restrisikoanalyse vom 22.12.2010, betreffend die Univ.- Klinik f. Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde
-

Anhörungsverfahren - Einwendung 1:

Frau Charlotte Paier und Herr Dr. Karl Paier

Zu den mit Schreiben vom 27.12.2010 bekannt gegebenen Änderungen des Bebauungsplanes betreffend den Neubau der Zahnklinik wird mitgeteilt, dass die beabsichtigte „großzügige“ Erweiterung der Gebäudeabstände in keiner Weise die von uns vorgebrachten Einwendungen vom 20.4.2010 entkräften vermag. Änderungen des Abstandes z.B. Ausmaß von 0,5 Meter (vorher 17 m, nunmehr 17,50 m) können bei einer Gebäudehöhe von 30 m bestenfalls wohl nur eine marginale Bedeutung haben.

Aus diesen Gründen bleiben die Einwendungen vom 20.4.2010 voll inhaltlich aufrecht.

Einwendungsbearbeitung: Anhörungsverfahren - Einwendung 1:

Die Baugrenzlinien für Gebäudeteile bis maximal 30m Gebäudehöhe werden im (Bebauungsplan – Anhörungsverfahren) um 2,1m bis 2,6m nach Südosten in Richtung des Gstks. 1066 (Grundeigentümer: Krankenanstalten Immobilien Gesellschaft) verschoben.

Zur wesentlichen Abstandsänderung (Verbesserung) betreffend die Liegenschaften Billrothgasse 8 und 10:

Der Gebäudeabstand des südöstlichen Gebäudeteils der Zahnklinik (mit maximal 30m Gebäudehöhe) wird gegenüber der, in der Bebauungsplan-Auflage im Plan eingetragenen Festlegung – baugesetzgemäßer Mindestgebäudeabstand - auf nunmehr 30m vergrößert - **dies bedeutet eine Abstandsvergrößerung (unter der Annahme von möglichen 10 Geschossen /zu jeweils 3m Geschosshöhe) von 12m um zusätzliche 18m auf nunmehr 30m zur Grundgrenze der Liegenschaft Billrothgasse 10.**

Um ein Missverständnis zu beseitigen ist hier festzustellen, dass die angesprochene maßgebliche Erweiterung 18m beträgt und nunmehr 30m zur Grundgrenze der Liegenschaft Billrothgasse 10 ergibt (siehe Eintragung im Plan). Ihre Liegenschaft (Billrothgasse 8) ist nördlich der Liegenschaft Billrothgasse 10 gelegen, sodass der nunmehrige Gebäudeabstand des angesprochenen (hohen) Gebäudeteils der Zahnklinik ca. 45m zu Grundgrenze Ihrer Liegenschaft beträgt!

Zu den in der Einwendung vom 20.4.2010 vorgebrachten Einwendungen: Siehe dazu Einwendung 3 bzw. Einwendungsbearbeitung 3.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 10.06.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Zusätzlich wurde seitens der Bau- und Anlagenbehörde eine rechtliche Beratung durchgeführt bzw. erfolgte eine redaktionelle Überarbeitung der Verordnung:

VERORDNUNG:

(textliche Änderungen sind unterstrichen – ausgenommen §8, dieser wurde gänzlich redaktionell überarbeitet)

§4 (4) wurde hinzugefügt und lautet:

Das öffentliche Gut (G) ist im Plan eingetragen (rote Linien).

Die Überbauung der Straßenfluchtlinien ist gemäß der Eintragung im Plan zulässig.

§5 (1): Entfall der Textstelle:

Höhenbezug....Höhe der Oberfläche der geplanten Haltestelle

Hinweis:

Der Bezug der Höhenlage in Verbindung mit der geplanten Höhenlage der Oberfläche der Tramhaltestelle wird im Erläuterungsbericht behandelt.

§6 (1) es entfällt der ursprüngliche Abs 1:

Kellerschächte und Eingangsöffnungen sind mindestens 1m höher als das angrenzende Gelände zu errichten

Hinweis:

Die Frage der konkreten Höhenlage von Kellerschächten und Eingangsöffnungen bleibt dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

§7 (3) wurde hinzugefügt und lautet:

Es sind mindestens 100 Fahrradabstellplätze herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind im

Nahebereich der Gebäudeeingänge sowie der Straßenbahnhaltestelle anzuordnen.

§8 wurde insgesamt redaktionell überarbeitet und lautet nun:

- (1) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.
- (2) Die im Außenanlagenplan dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Außenanlagenplan zu entsprechen.
- (3) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (4) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16|18 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe beträgt netto 1,8m.
- (5) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m bis 10,0 m.
- (8) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0 m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m bis 15,0 m.
- (9) Mindestens pro 8 PKW - Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16|18 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (10) Schallschutzwände sind straßenseitig zu begrünen.
- (11) Für den Bereich des Stiftingbaches ist ein „gewässerökologisches Begleitkonzept“ bzw. ein „Konzept für eine naturnahe Gewässergestaltung“ entsprechend der Standards des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 19A, Abteilung für Wasserwirtschaft für das jeweilige Bewilligungsverfahren zu erstellen.

§9 (1) und (2) es wurde die Textstelle hinzugefügt:

Es gelten die baugesetzgemäßen Mindestabstände.

§10 (3) wurde hinzugefügt und lautet nun:

Eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte, ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes

(Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

Hinweis:

Es ist darauf zu verweisen, dass sich die Baugrenzlinien gegenüber der Bebauungsplanauflage so verändert haben, dass sich auch die Möglichkeiten die Baumasse zu situieren damit verringert haben. Insbesondere wurden die Baugrenzlinien für Gebäudeteile bis maximal 30m Gebäudehöhe in Richtung des Gstk. 1066 (Grundeigentümer: Krankenanstalten Immobilien Gesellschaft) verschoben bzw. der Gebäudeabstand des südöstlichen Gebäudeteils (mit der maximal 30m Gebäudehöhe) von der Festlegung – baugesetzgemäßer Mindestgebäudeabstand auf nunmehr 30m vergrößert (dies bedeutet eine Abstandsvergrößerung von 12m um zusätzliche 18m auf nunmehr 30m zur Grundgrenze der Liegenschaft Billrothgasse 10). Festzustellen ist auch, dass sich die Verkehrsflächen (Geh- Radwege, Trasse für die Straßenbahn) vermehrt haben bzw. nunmehr gegenüber der Bebauungsplanauflage konkretisiert wurden.

§10 (4) wurde hinzugefügt und lautet nun:

Zur Ableitung der Meteorwässer ist ein Retentionsraum von mindestens 200m³ herzustellen.

Hinweis:

Diese Festlegung entspricht den gutachtlichen Untersuchungen betreffend die Ableitung der Oberflächenwässer.

PLANWERK:

Eintragung der östlichen Böschungskante (ungefähre Lage) des Stiftingbaches (grün strichlierte Linie)

Änderung der Baugrenzlinien:

Änderung der Baugrenzlinie im Westen, im Bereich des Gebäudeteils bis max.10m Gebäudehöhe. Die Änderung ergibt einen Abstand zur Böschungskante von ca. 7m.

Änderung der Baugrenzlinie im Südosten im Bereich des Gebäudeteils bis max.30m Gebäudehöhe (Auskragung vorher 15m nunmehr 14,50m). Die Änderung ergibt einen Abstand zur Böschungskante von ca. 7m.

Die Baugrenzlinien für Gebäudeteile bis maximal 30m Gebäudehöhe werden um 2,1m bis 2,6m nach Südosten in Richtung des Gstk. 1066 (Grundeigentümer: Krankenanstalten Immobilien Gesellschaft) verschoben bzw. der Gebäudeabstand des südöstlichen Gebäudeteils (mit der maximal 30m Gebäudehöhe) von der Festlegung – baugesetzgemäßer Mindestgebäudeabstand auf nunmehr 30m vergrößert.

Eintragung von Geh- und Radwegeverbindungen sowie des öffentlichen Guts und Darstellung in welchen Bereichen eine Überbauung des öffentlichen Guts zulässig ist.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächen-widmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz .

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2011.

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

den 10.06.0 Bebauungsplan Stiftingtalstraße - Billrothgasse „Zahnklinik“, bestehend aus dem
Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem
Erläuterungsbericht sowie

die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Die Stadtsenatsreferentin:

(Mag. Siegfried Nagl)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat
in seiner Sitzung
am den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumwelt-
ausschusses und des Ausschusses für
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**
 bei Anwesenheit von GemeinderätInnen
 einstimmig mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) **angenommen.**
 Beschlussdetails siehe Beiblatt Graz, am Der / Die SchriftführerIn:

10.06.0 Bebauungsplan
Stiftingtalstraße – Billrothgasse
„Zahnklinik“
X. Bez., KG Stifting

Graz, 17.2.2011
Dok: 10.06.0 /VO-Beschl.

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.2.2011 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **10.06.0 Bebauungsplan Stiftingtalstraße - Billrothgasse „Zahnklinik“** beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, in Verbindung mit den §§ 8, 11 und § 71 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idgF und § 3(1) der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBI. 78/2003 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

offene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSGRAD

Bebauungsgrad: höchstens: 0,65 der Bauplatzfläche

§ 4 BAUGRENZLINIEN, STRASSENFLUCHTLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude sowie die Straßenfluchtlinien festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Stiegenhäuser und Lifte, Brückenbauwerke für Infrastruktur und Erschließung, Logistiktunnel, Zufahrtsrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, überdachte Fahrradabstellbereiche, Vordächer, Einfriedungen, Pergolen und dergleichen.
- (3) Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 idgF.

- (4) Das öffentliche Gut (G) ist im Plan eingetragen (rote Linien). Die Überbauung der Straßenfluchtlinien ist gemäß der Eintragung im Plan zulässig.

§ 5 TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die maximal zulässigen traufenseitigen Gebäudehöhen eingetragen. Höhenbezug ist 381.23 im Präzisionsnivelement (mit +/- 25 cm möglicher Abweichung).
- (2) Für Stiegen - und Lifthäuser, eingehauste Anlagen technischen Erfordernisses u. dgl. sind im erforderlichen Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Nebengebäude beträgt 3,0m.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen (Substrathöhe mindestens 8cm). Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser.

§ 6 BRÜCKE, LOGISTIKTUNNEL

Die Errichtung einer Brücke bzw. Logistiktunnels über die Stiftingtalstraße sowie zu Grundstück Nr.: 1066, der KG Stifting ist zulässig. Eine lichte Mindestdurchfahrtshöhe von 5,10 m, zuzüglich geringer, eventueller Ausrundungszuschläge ist einzuhalten.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die KFZ - Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert bzw. in Form von offenen Stellplätzen im Freien zulässig.
- (2) PKW-Abstellplätze im Freien sind mit weitgehend unversiegelter Oberfläche auszuführen, dies gilt nicht für KFZ - Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- (3) Es sind mindestens 100 Fahrradabstellplätze herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind im Nahebereich der Gebäudeeingänge sowie der Straßenbahnhaltestelle anzuordnen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.
- (2) Die im Außenanlagenplan dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Außenanlagenplan zu entsprechen.
- (3) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (4) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16|18 gemäß den

Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe beträgt netto 1,8m.

- (5) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m bis 10,0 m.
- (8) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0 m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m bis 15,0 m.
- (9) Mindestens pro 8 PKW - Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16 | 18 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (10) Schallschutzwände sind straßenseitig zu begrünen.
- (11) Für den Bereich des Stiftingbaches ist ein „gewässerökologisches Begleitkonzept“ bzw. ein „Konzept für eine naturnahe Gewässergestaltung“ entsprechend der Standards des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 19A, Abteilung für Wasserwirtschaft, für das jeweilige Bewilligungsverfahren zu erstellen.

§ 9 UMSPANNWERK, HAUS Billrothgasse 6

- (1) Der Neubau des Umspannwerkes auf Grundstück 1073 sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Umbauten und Zubauten beim Bestand, sind zulässig.
Es gelten die baugesetzgemäßen Mindestabstände.
- (2) Beim (denkmalgeschützten) Gebäude Billrothgasse 6, Grundstück .494 sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Umbauten und Zubauten zulässig.
Es gelten die baugesetzgemäßen Mindestabstände.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig (ausgenommen Baustelleneinfassungen).

- (2) Technik-, Lüftungsgeräte u. dgl. über der letzten Geschossdecke sind einzuhausen und von den Fassaden mindestens 2,50m zurückgesetzt anzuordnen.
- (3) Eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte, ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.
- (4) Zur Ableitung der Meteorwässer ist ein Retentionsraum von mindestens 200m³ herzustellen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)