

GZ: A14 – 031834/2019/00012

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

Ei

10.06.1 Bebauungsplan

„Stiftingtalstraße – Billrothgasse“

1. Änderung

Graz, 07.07.2022

X.Bez., KG Stifting

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 29. März 2019 ersucht die Steiermärkische Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. (KAGES) als Eigentümer der Liegenschaft Grundstücke 1069/2, 1069/1 und .49/4 KG Stifting um Änderung des rechtswirksamen 10.06.0 Bebauungsplan „Stiftingtalstraße – Billrothgasse“ (Zahnklinik) an. Der 10.06.0 Bebauungsplan „Stiftingtalstraße – Billrothgasse“ ist seit 3. März 2011 rechtswirksam. Die Änderung des (jetzt rechtswirksamen) 10.06.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 10.06.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung, des Erläuterungsberichtes und der planlichen Darstellung.

Nördlich der bestehenden Zahnklinik ist ein Neubau für die Errichtung eines neuen Laborgebäudes geplant. Derzeit sind die geplanten Grundstücke zur Erweiterung unbebaut bzw. als Parkplatz genutzt. Mit dem neuen Laborgebäude sollen Einzellabors am Klinikareal nunmehr zu einem zentralen Laborgebäude zusammengeführt werden.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 10.543m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss (Ersichtlichmachung Krankenhaus) mit einer Bebauungsdichte von 0,8 -2,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist für die geordnete Siedlungsentwicklung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Städtebauliche Studie Büro Battyan

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

2. Verfahren

ANHÖRUNG

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Auflagefrist langten 1 Stellungnahme, 6 Einwendungen und 1 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 10.06.1 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

In der Verordnung wurden lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen, die keinen Einfluss auf den Inhalt haben.

PLANWERK:

Das Planwerk wurde inhaltlich nicht geändert, es gab lediglich redaktionelle Änderungen im Bereich der Legende.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 10.543m² auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von Krankenanstalten Immobiliengesellschaft m.b.H; Grundstücke 1069/2, 1069/1 und .49/4, und der Energienetze Steiermark GmbH; Grundstücke 1073 und 977/6.

Das Planungsgebiet besteht aus den Grundstücken: 1069/2, 1073, 977/6, 1069/1 und .49/4 KG Stifting

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

- **4.0 Stadtentwicklungskonzept**

- Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF.) von Graz für den Bereich:

- § 12 ZENTRUM: Überörtlich bedeutsame Einrichtung

- (1) *Verträgliche Einbettung in das Umfeld, Gestaltung der Übergänge*

- (2) *Verbesserte Einbeziehung in das Geh- und Radwegenetz, Reduzierung nicht öffentlich zugänglicher Bereiche*

(3) Beschränkung der Bodenversiegelung

(4) Weitgehende Unterbringung der PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße

(5) Eine Erhöhung der Durchgrünung ist anzustreben.



Auszug aus dem 4.0
Stadtentwicklungskonzept (idGF.) Die
blaue Umrandung bezeichnet das
Planungsgebiet.

Entlang des Stiftingtalbach ist eine Grünverbindung ausgewiesen.

Deckplan 1 – Regionales Entwicklungsprogramm:

Gemäß REPRO Graz – Graz Umgebung, LGBl. Nr. 106/2005, liegt das Planungsgebiet innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO, innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.

Deckplan 2 – Nutzungsbeschränkungen:

Im gegenständlichen Planungsgebiet befindet sich nordwestlich gelegen eine Umspannstation, die zu den Hochspannungserdkabel führen.

Deckplan 3 – Verkehr:

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen.

Der Bereich ist als Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende) gekennzeichnet.

Deckplan 5 – Einkaufszentren:

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich D – keine Einkaufszentren zulässig.

○ **1.0 Räumliches Leitbild:**

Bereichstyp „Öffentliche Einrichtungen“ innerhalb des Teilraumes Nr. 18:

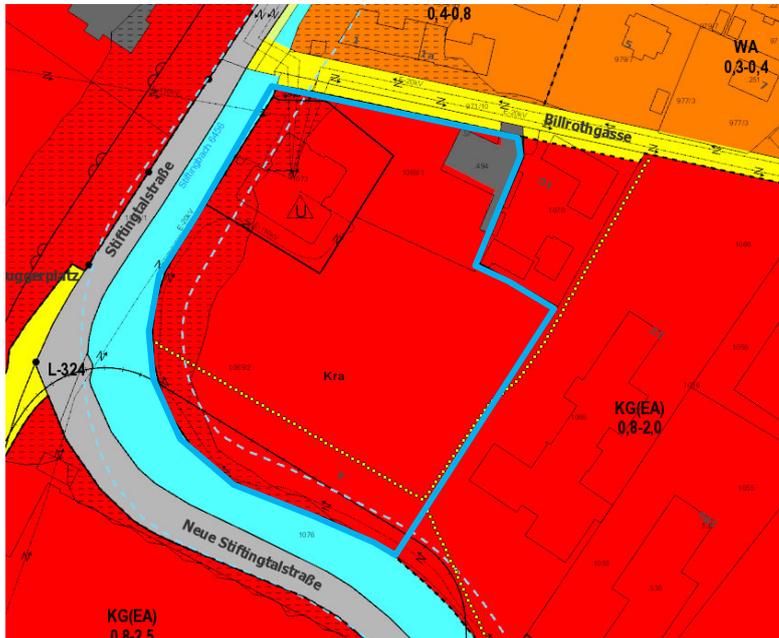
Funktionsdurchmischung: Öffentliche Nutzung

Zulässige Formen der Parkierung: Tief- oder Hochgaragen, Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß und mit entsprechender Begrünung

Ergänzende Festlegungen: Sicherung der Durchwegung und Durchgrünung

○ **4.0 Flächenwidmungsplan**

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Gebiet als Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss (Ersichtlichmachung Krankenhaus) mit einer Bebauungsdichte von 0,8 -2,0 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF.) Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Am südlichen und östlichen Rand ist jeweils ein Geh- und Radweg ungefähre Lage ausgewiesen. Am nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes ist ein Umspannwerk ersichtlich gemacht.

○ **Deckpläne**

- Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan):

rechtswirksamer 10.06.0 Bebauungsplan, der nun geändert werden soll

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2):

Bei der 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 m³ Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Die Bauplätze liegen **innerhalb** des Geltungsbereichs.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3):

Keine Ausweisung

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4):

Keine Ausweisung

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Abwasserplan (Karte 1):

Zentral versorgt

- Fernwärmeanschluss (Karte 3):

Keine Ausweisung

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Archäologische Fundstellen; Punktuelle Fundstelle Nr. 1299, Leermeldung

Sonstiges

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)
- Verordnungen und gesetzliche Bindungen:
Baumschutzverordnung
- Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz:
Das Planungsgebiet liegt innerhalb der grünen Zone.
Grüne Zone: keine Hinweise auf Kampfmittel
- Stadtklima – Klimatopkarte:
Das Planungsgebiet liegt im Bereich Klimatop Nr. 11: Einmündungsbereich der Seitentäler, nur mäßig kalt, Bedeutung als Frischluftzubringer
Planungshinweis: lockere Bebauung, Gebäudeausrichtung

• **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich Stiftingtalstraße / Billrothgasse nördlich und östlich des Stiftingtalbaches am östlichen Rand des LKH-Geländes und nördlich der zentralen Parkgarage. Der Bereich fungiert als Bindeglied zwischen LKH und Med-Campus.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden der Billrothgasse schließt ein Wohnhausgebiet an (bzw. eine reihenhausartige Bebauung), südlich anschließend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt die Zahnklinik an. Im Süden grenzt der Stiftingbach und die neue Stiftingtalstraße und jenseits dieser Straße die Hochgarage des LKH an.

Im Osten sind freistehende Wohngebäude mit bis zu 10 Geschossen. Im Westen befindet sich nach einem deutlichen Höhensprung das Plateau des LKH - Areals. Im nordwestlichen Bereich an der Kreuzung Billrothgasse/Stiftingtalstraße befindet sich weiters ein Transformatorgebäude der Energienetze Steiermark GmbH.

• **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist annähernd eben.

Das Gelände weist entlang des Stiftingtalbaches Bestockung mit großkronigen Bäumen auf. Jenes Planungsgebiet das nunmehr von der Bebauungsplanänderung betroffen ist, ist im Wesentlichen unbebaut und wird derzeit als Parkplatz genutzt. Südlich des Parkplatzes befindet

sich das Gebäude der Zahnklinik. Das Objekt Billrothgasse 6 in Graz, Gdst. Nr. .494, KG 63121 Stifting steht unter Denkmalschutz. Auf dem Grundstück 1073, KG Stifting befindet sich ein Transformator – Umspannwerk Graz Ost der Energienetze Steiermark GmbH.

- **Umwelteinflüsse**

Ein kleiner Teilbereich des Grundstückes 977/6 ist von einer Ausuferung (HQ100) betroffen. Die betroffene Teilfläche ist als Verkehrsfläche gewidmet.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb des LKH – Geländes bzw. in fußläufiger Entfernung zu erreichen. Ebenso auch ein Betriebskindergarten.

- **Erschließung/Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Billrothgasse in die Stiftingtalstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die Straßenbahnlinie 7, Endhaltestelle gegeben.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

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

- Buslinie 64, Haltestelle in der Billrothgasse, ca. 15 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 41, Haltestelle St. Leonhard/Klinikum Mitte, ca. 15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 58, Haltestelle ST. Leonhard/Klinikum Mitte, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 7, Haltestelle LKH MED UNI/Klinikum Nord, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Regionalbuslinie 300-471, Haltestelle St. Leonhard/Klinikum Mitte

Im Bereich Billrothgasse/Stiftingtalstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Billrothgasse/Stiftingtalstraße.

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.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet in einem Aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme bzw. kurzfristiges Erweiterungsgebiet.

Entsorgung Abfall:

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

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

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6, 9 und 10 der VO)

Im Planwerk wurden die Baugrenzlinien ca. 14m nach Norden verschoben und das mögliche Baufeld ausgeweitet. Die Grünfläche zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude (Billrothgasse 6) und dem derzeit noch bestehenden Parkplatz bleibt erhalten.

Die Sockelzone mit einer Gebäudehöhe von maximal 10,0 m bleibt erhalten. Es werden zusätzliche Höhenzonierungen mit 22,50 m und 27,50 m eingeführt.

Der südliche Teil des Bebauungsplanes, wo bereits Bestandgebäude vorhanden sind, bleibt im Bezug auf die Baugrenzlinienführung und die Höhenstaffelungen (10,00 m und 30,00 m) unverändert.

Im Verordnungstext wurde im §5 (1) der Höhenbezugspunkt von 381,23 auf 381,68 geändert, damit die Anschlusshöhen mit dem bestehenden Baukörper übereinstimmen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Im Planwerk gibt es keine Änderungen.

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Billrothgasse aus. Es kommt zu keinen Änderungen in der Verkehrsführung. Die Geh- und Radwegführungen bleiben unverändert.

Im Verordnungstext, wurde unter §7 (1) festgelegt, dass offene Stellplätze nur mehr innerhalb der Baugrenzlinien möglich sind, dies ist dem Umstand geschuldet, dass die Baugrenzlinien erweitert wurden. Die frühere unbebaute Parkplatzfläche kann jetzt bebaut bzw. überbaut werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Planwerk wurde im Einfahrtbereich eine zusätzliche großkronige Baumpflanzung (Baum 1. Ordnung) eingetragen.

Durch die Ausweitung der Baugrenzlinien wurden die mittelkronigen Baumpflanzungen (Bäume 2. Ordnung) neu verortet und ein zusätzlicher Baumstandort festgelegt. Es sind nun 4 Baumpflanzungen vorgesehen.

Im Verordnungstext, gibt es unter §8 (7-8) und (9) Änderungen, damit den aktuellen Vorgaben der Grünraumabteilung und dem Stadtentwicklungskonzept entsprochen wird.

Der Mindestabstand von großkronigen Bäumen zum aufgehenden Mauerwerk wurde von 10 m auf 9 m reduziert und je 5 offene, freie PKW-Stellplätze (vormals je 8 PKW-Stellplätze) ist ein Laubbaum zu pflanzen. Diese Vorgaben sind bereits im 4.0 Stadtentwicklungskonzept verordnet.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 10.06.1 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 EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)
(elektronisch unterschrieben)

