

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI. Friedrich Schenn

BerichterstellerIn: .....

GZ: A\_14\_040824\_2013\_0030

Graz, 20.03.2013

## **08.17.0 Teil-Bebauungsplan**

### **„Gerhart - Hauptmann – Gasse“**

VIII. Bez., KG St. Peter

## **Beschluss**

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß  
§ 63 Abs. 1 und 3 Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010  
Mindestanzahl der Anwesenden: 25  
Zustimmung von mehr als der ½ der  
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

## Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20.05.2013 ersucht die Fa. Kollitsch Immobilien GmbH für die Liegenschaft 15/3, 15/38, 15/39 der KG 63119 St. Peter um die Erstellung eines Teilbebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 6.948 m<sup>2</sup> auf. Es ist von der Fa. Kollitsch beabsichtigt mehrere Baukörper in offene Bauungsweise mit einer Tiefgarage zu errichten.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Bauland – Reines Wohngebiet (WR)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2- 0,6 ausgewiesen.

Gemäß, Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 befindet sich der Bereich innerhalb einer bebauungsplanpflichtigen Zone. Ziel des Teilbebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und die Klärung der inneren Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept für den Teilbebauungsplan „08.17.0 Gerhart – Hauptmann – Gasse“, Verfasser Arch. DI Manfred Partl.
- Erkundung und Begutachtung der Untergrundverhältnisse - Bauvorhaben Gerhart-Hauptmann-Gasse, Verfasser: Wendl ZT GmbH. vom 07.05.2013.

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

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich nach § 15 Wohngebiete mit geringer Dichte:

- (1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen
- (2) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen

Im Zuge der Erstellung des Teilbebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Verkehrsplanung – Stellungnahme vom 29.10.2013
- Stadtvermessungsamt: Luftbildauswertung und Festsetzung eines Höhenfixpunktes

## Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 12.11.2013 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des Entwurfes zum 08.17.0 Teilbauungsplan informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Teilbebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.11.2013.

## Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Teilbebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 28.11.2013 bis zum 23.01.2014 zur

allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10.12.2013 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 28.11.2013 bis 23.01.2013 langten 19 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

## **EINWENDUNGEN**

Folgende Einwendungen und Hinweise wurde zum aufgelegten Entwurf des Bebauungsplanes zusammengefasst vorgebracht:

### **EINWENDUNGEN ZU STÄDTEBAULICHEN ASPEKTEN**

#### **Einwendung 1:**

##### **Ein Gesamtbebauungsplan und ein entsprechendes Verkehrskonzept sind zu erstellen:**

Städtebauliche und verkehrliche Überlegungen enden nicht an der Grenze des jeweiligen Planungsgebietes. „Übergreifende Überlegungen“ sind über größere, zusammenhängende Räume zu treffen, damit es nicht zu einer isolierten Betrachtung eines (rechtlich) abgegrenzten Planungsgebietes kommt. Die Erstellung von Teilbebauungsplänen, in diesem Fall existiert ein Planungsgebiet mit ca. 6.950 m<sup>2</sup> steht dem gegenüber nicht im Widerspruch, ist jedenfalls zulässig und erprobte Praxis. Es wird damit kein Widerspruch zu den Raumordnungsgrundsätzen bzw. zu anderen Regelwerken der Raumordnung hergestellt.

Zur Frage der Erschließung des Planungsgebietes des 08.17.0 Bebauungsplanes wird festgestellt, dass die Verkehrserschließung über die Gerhart-Hauptmann-Gasse jedenfalls als ausreichend anzusehen ist. Nach fachlicher Diskussion und Gesprächen mit den Grundeigentümern kann berichtet werden, dass mittels privatrechtlicher Regelung eine Lösung der Zu- und Abfahrt zu den erforderlichen Stellplätzen von der Nußbaumerstraße aus, gefunden wurde. Dies unter anderem deshalb, weil die Projektbetreiber, das im Norden angrenzende „Reine Wohngebiet“, welches bis an die Nußbaumerstraße reicht, erwerben werden.

§6(5) der Verordnung lautet nun:

*„Tiefgaragen sind an die nördlichwestliche und / oder die nordöstliche Bauplatzgrenze anzubauen (Bauplatz übergreifende Tiefgaragen). Die Tiefgaragen zu und - abfahrt ist entweder wie im Plan eingetragen von der öffentlichen Verkehrsfläche Gerhart-Hauptmann-Gasse oder, von der öffentlichen Verkehrsfläche Nußbaumerstraße über Gstk. (alt): 14/3 bzw. Teil von Gstk. (alt): 13/9, Katastralgemeinde St. Peter, zulässig.“*

#### **Einwendung 2:**

##### **Einwendung gegen die Bebauungsdichteüberschreitung:**

Im Flächenwidmungsplan ist der Bereich als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen. Diese Ausweisung geht einerseits vom Gebäudebestand aus, andererseits spiegelt der Bebauungsdichterahmen die raumplanerische Intention, das Gebiet auch verdichten zu können wider. Diese Intention ist geprüfter und verordneter Rechtsbestand. Daraus ergibt sich für die bereits bestehenden Gebäude, dass Gebäude durch Zubauten erweitert werden können (womit

über längere Zeiträume auch solche, locker bebauten Wohngebiet künftig eine dichtere städtebauliche Ausformung erfahren werden). Für unbebaute Flächen ist davon auszugehen, dass sich die Bebauungsdichteausschöpfung am maximal möglichen Dichtewert orientieren wird. Für eine Abstufung der Bebauungsdichte nach „unten“ müssen triftige Gründe vorliegen.

Der Bebauungsplan liegt nicht im „Grüngürtel“ gemäß Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 bzw. gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept, womit die Argumentation dass, aus dieser „Grüngürtellage“ die Bebauungsdichte auf 0,3 zu reduzieren wäre keinesfalls aufrecht erhalten werden kann. Im Zuge der Diskussion um die Frage der Festsetzung der Bebauungsdichte wird ein Beispiel, die Wohnanlage Gerhart-Hauptmann-Gasse 13, 13a, 13b und 13c herangezogen; es ist festzustellen, dass hier die Bebauungsdichte mit 0,58 baulich umgesetzt worden ist. Es liegt hier also eine Bebauung mit einer Vergleichsweise, gleich hohen Dichteausschöpfung in unmittelbarer Nachbarschaft vor.

Weitere Städtebauliche Gründe für die geringfügige Bebauungsdichteüberschreitung von einem Hundertstel:

Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen im Nahebereich (siehe Erläuterungsbericht, Seite 6 *Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)*, Verkehrserschließung - insbesondere die öffentlich nutzbare Gehwegeverbindung von der Gerhart-Hauptmann-Gasse nach Norden. Dieser Gehweg soll in weiteren Bebauungsplanverfahren bis zur Nussbaumerstraße weitergeführt werden, damit auch die dortigen öffentlichen Parkanlagen sehr gut erreicht werden können. Weitere Gründe liegen in der Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Unterbringung der KFZ in einer Tiefgarage) u. dgl. Im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Gasse werden ca. 112m<sup>2</sup> zur Herstellung von öffentlichem Gut abgetreten werden. In dieser Gesamtschau sind die angeführten Städtebaulichen Gründe zur Bebauungsdichteüberschreitung jedenfalls gegeben.

### **Einwendung 3:**

#### **Einwendung gegen die geplante Geschossanzahl**

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind von Baugrenzlinien umrahmt. Dabei ist im nordöstlichen Bereich ein 4-geschossiger, teilweise 3-geschossiger Baukörper als zulässig definiert. Es wird darauf verwiesen, dass dieser Baukörper einen Abstand zur Gerhard-Hauptmann-Gasse von ca. 47 m aufweist bzw. zur westlichen Grenze des Planungsgebietes einen Abstand von ca. 32 m hat. Dieses 4-geschossige Gebäude liegt somit weit von bestehenden Nachbargebäuden entfernt. Letztlich ist diese Position, eine Position in der Mitte eines Planungsgebietes wenn man dies, auf die Fläche der noch zu erstellenden Bebauungspläne zwischen der Nußbaumerstraße, der Marburger Straße und der Gerhart-Hauptmann-Gasse bezieht. Somit ist jedenfalls keine Beeinträchtigung für die bestehende Siedlungsstruktur konstruierbar und steht auch die notwendige Geschossanzahl auch mit der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen und nutzbaren Bebauungsdichte in Zusammenhang. Für die noch unbebauten Flächen, für welche Bebauungspläne zu erstellen sind, kann jedenfalls städtebaulich angemessen reagiert werden. In der Gesamtschau und Betrachtung der Bebauungsdichte von 0,6 ist jedenfalls festzuhalten, dass hier ein Spielraum von 2 bis 4 Geschossen geeignet ist auch gut gestaltete Freiräume schaffen zu können und wird insbesondere auf die Höhenabstufung von 2 auf 3 Geschosse längs der Gerhard-Hauptmann-Gasse hingewiesen; ebenso auf den Abstand dieser Gebäude von 7,50 m zur Gerhard-Hauptmann-Gasse. Der festgelegte Rahmen sieht vor, den Vorbereich zum Straßenraum gut gestalten zu können (Gestaltung des Orts- und Straßenbildes).

**Einwendung 4:****Einwendung gegen die Zerstörung des Ortsbildes**

Die, zur Bebauung vorgesehene Flächen (begrenzt durch Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien, und die Angabe von Geschossanzahlen, stellen einen „Bebauungsrahmen“ dar, welche in seiner Ausformung erst im Baubewilligungsverfahren konkretisiert wird. Insbesondere ist darauf zu verweisen, dass die Baugrenzlinien auch die Balkone bzw. etwaige Laubengänge enthalten, sodass die bloße Baukörperform (das aufsteigendes Mauerwerk) mit wesentlich „schlankeren Proportionen“ in Erscheinung treten wird. Damit soll dargelegt werden, dass die im Plan dargestellten Baugrenzlinien nicht mit „Bruttogeschossfläche“ über alle Geschosse „aufgefüllt“ werden können weil in jedem Fall die maximal zulässige Bebauungsdichte einzuhalten ist.

Für den Bereich des 08.17.0 Teilbebauungsplanes und die angrenzenden Flächen für welche noch Bebauungspläne zu erstellen sind, wird ein „Siedlungscharakter“, entsprechend der raumplanerisch intendierten Bebauungsdichte bis zu ca. 0,6 entwickelt werden und eine Art Quartiersbildung entstehen. In so ferne ist auf die vielfältigen Möglichkeiten, von Bebauungstypologien innerhalb einer ca. gleich hoher Dichte hinzuweisen, wobei diese in differenzierten, von einander abweichenden Erscheinungsformen auftreten werden. Im Gebrauch dieser möglichen Vielfalt ist, per se kein Verstoß gegen Raumordnungsgrundsätze konstruierbar – auf eine qualitätsvolle Umsetzung der Bebauung und der Gestaltung der Freiräume ist zu achten. Die Ausschöpfung der Bebauungsdichte im Bereich von ca. 0,6 ist nicht unmittelbar mit Qualitätsverlusten einhergehend. Die Gestaltung eines, dem Ort entsprechenden, Straßen-, und Ortsbildes, ist auch in einem solchen Dichterahmen eine lösbare Planungsaufgabe.

**Einwendung 5:****Bedenken gegen die Höhe des Erdgeschoßniveaus des Bauvorhabens**

Zur Frage des „Niveaus des Bauvorhabens“ ist anzuführen, dass unabhängig vom Erdgeschoßniveau im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist, dass vom Bauplatz aus keine anfallenden Meteorwässer auf die benachbarten Bauplätze und sonstige Anlagen rinnen können bzw. gegenüber dem Ist-Zustand keine Verschlechterung eintritt. Die im Bebauungsplan in § 7 Abs 8 angeführten Geländeveränderungen sind nur für etwaige kleinflächige Anpassungen gedacht. Eine gänzliche Überschüttung des Bauplatzes, über das Bestandsgelände, würde im Baubewilligungsverfahren abgelehnt werden.

Es wird aus der Untersuchung „Erkundung und Begutachtung der Untergrundverhältnisse“ für die Weiterführung und Planung Gerhard-Hauptmann-Gasse vom ZT-GmbH Wendl ausgeführt:  
*„Grundsätzlich kann der anstehende Boden ab der Kiesschicht ca. 4 m unter Geländeoberkante, als gut sickertfähig bezeichnet werden. Grund- oder Sickerwasser wurde in keine der Schürfen angetroffen“.*

Wiederholend wird festgestellt, dass die Versickerung auf eigenem Bauplatz im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist (Sickerschlitze, Sickerschächte, Speicherkanäle u.a.), wobei die konkrete Ausführung dem Baubewilligungsverfahren überlassen bleibt.

**Einwendung 6:****Einwendung gegen die Wahl des Höhenbezugspunktes**

Die Festlegung eines Höhenbezugspunktes erfolgt um die geplante und baulich umzusetzende Gebäudehöhe nachvollziehen zu können. Es werden durch die Festlegung eines Höhenbezugspunktes die, für Wohngeschoßbau „üblichen Geschoßhöhen“ bzw. das Erscheinungsbild des Gebäudes, der gesamten Anlage nicht (negativ) beeinflusst. Der Vorteil liegt in der klaren Nachvollziehbarkeit im

Baubewilligungsverfahren.

## **EINWENDUNGEN ZU VERKEHRSTHEMEN**

### **Einwendung 7:**

#### **Einwendung zur Darstellung des öffentlichen Verkehrs**

Der Bereich des Planungsgebietes ist mit dem öffentlichen Verkehrsmittel, Buslinie 64 erschlossen. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist in diesem Bereich als verbesserungswürdig anzusehen ist. Die darüber geführte Diskussion ist noch nicht beendet und Verbesserungsvorschläge sind noch in Bearbeitung. Im Bebauungsplanverfahren ist die Erschließung mit dem öffentlichen Verkehrsmittel ein zu betrachtender Aspekt. Regelungen zum öffentlichen Verkehr bzw. Änderung des Taktes werden aber in diesem Verfahren nicht berührt, ausgenommen davon ist die Sicherung von Flächen für künftige Erschließungsmaßnahmen.

Zur Frage der Führung von Radrouten in diesem Bereich, ist als Alternative anzuführen, dass es eine Radroute z.B. über die nahe Wittenbauerstraße gebe, wobei über Quergassen zum Neufeldweg gefahren werden kann. Die Radroute im Neufeldweg stellt eine Hauptradroute stadteinwärts und auch stadtauswärts dar.

Das Befahren der Marburger Straße mit dem Fahrrad geschieht, wie auch in der „Radkarte Graz“ angegeben, in einer Tempo 50-Straße, welche z. B. unmittelbar zu den „Inffeldgründen“ führt. Zur Frage, warum im westlichen Planungsgebietes lediglich ein Gehweg und kein Geh-/Radweg geführt wird, ist hinzuweisen, dass diese Verbindung nach Süden keine Erweiterung erfahren wird und nach Norden bis zur Nußbaumerstraße geführt wird, damit die Bewohner dieses Gebietes eine gute Gehwegverbindung zu den öffentlichen Parkanlagen haben. Diese Verbindung ist somit keine wichtige bzw. attraktive Erweiterung einer Radwegroute.

### **Einwendung 8:**

#### **Einwendung zum „KFZ - Stellplatz - Schlüssel“**

Gemäß dem Stmk Baugesetz besteht die Verpflichtung Kfz-Stellplätze für diverse Nutzungen (Wohnungen u.a....) herzustellen, unabhängig davon ob die Stellplätze in einer Tiefgarage oder oberirdisch untergebracht werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diese Wohnnutzung festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Diese Berechnung zielt darauf ab, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Von diesen verkehrsplanerischen Vorgaben ist im Bebauungsplan auszugehen. Die bloße Behauptung, es seien wesentlich mehr Kfz-Abstellplätze vorzuschreiben, reicht jedenfalls nicht aus von der Vorgabe der Abteilung für Verkehrsplanung abzuweichen. Zur Frage der Anzahl der Besucherparkplätze, welche für diesen Bebauungsplan in der Gerhart-Hauptmann-Gasse verbleiben, wurden im Planwerk Flächen eingetragen, wonach 7 Kfz-Abstellplätze längs der Straße hergestellt werden können.

**Einwendung 9:****Einwendung zur geplanten Anzahl der Besucherparkplätze**

Dem Einwand wird in so ferne nachgekommen, als längs der Gerhard-Hauptmann-Gasse Abstellflächen im Plan eingetragen sind, bei welchen durch Längsaufstellung die Abstellung von 7 KFZ möglich ist. Im Verordnungstext § 6 Abs 3 entfällt die Beschränkung „ ....sind nur bis höchstens 5 PKW-Abstellplätze zulässig“.

**Einwendung 10:****Einwendung zur fehlenden Darstellung von Verkehrsflächen**

Lt. § 41 des StROG 2010 sind im Bebauungsplan jedenfalls einzutragen:  
Verkehrsflächen der (Gemeinde) - Stadt Graz und deren Abgrenzung;  
es können festgelegt werden:

Grundstückzufahrten

private Verkehrsflächen

auch Fußwege u. dgl.

Alle diese, angeführten Verkehrsflächen und Regelungen sind im 08.17.0 Bebauungsplan enthalten. Die Verkehrsflächen für Einsatzfahrzeuge sind im Baubewilligungsverfahren nach konkreter Vorlage der Einreichunterlagen zu lösen.

**Einwendung 11:****Einwendung zum Verlauf der Straßenfluchtlinie in der Gerhart-Hauptmann-Gasse**

Die „beeinspruchte Straßenfluchtlinie“ im Bereich Gerhart-Hauptmann-Gasse 9 stellt die Ausweisung einer Verkehrsfläche (zugeordnet der Gerhart-Hauptmann-Gasse) des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 dar. Inhaltlich hat diese Flächenwidmungsplanausweisung mit dem 08.17.0 Bebauungsplan keinen Zusammenhang, da der Regelungsinhalt nur Flächen innerhalb der Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes betrifft.

Zur Frage der Abtretung im Bereich des angesprochenen Planungsgebietes ist jedenfalls darauf zu verweisen, dass für die öffentliche Verkehrsfläche längs der Gerhart-Hauptmann-Gasse ca. 112 m<sup>2</sup> abzutreten sind.

**WEITERE EINWENDUNGEN****Einwendung 12:****Einwendung zur Nichtberücksichtigung von Umwelteinflüssen**

Zur Frage der Planungshinweise aus klimatologischer Sicht ist festzuhalten, dass hier der Einfluss der Seitentalauswinde aus dem Peterstal wirksam wird. Diese Windrichtung ist in etwa Nord-Ost nach Süd-West ausgerichtet. Das 4-geschossigen Gebäudes weist in seiner Längserstreckung in etwa in diese Himmelsrichtung auf (Schmalseite also zu dieser Windrichtung). Weiters weisen die Gebäude im Planungsgebiet des Bebauungsplanes untereinander ausreichende Abstände auf und ist auf Nachfrage bei dem Projektbetreiber bekannt gegeben worden, dass in den Obergeschossen Baukörperereinschnitte angeordnet werden, im westlichen Baukörper auch im Erdgeschoss, wodurch zusätzliche Durchlüftungsmöglichkeiten geschaffen werden. Diese konkrete bauliche Reaktion auf den Städtebaulichen Rahmen des Bebauungsplanes ist im Baubewilligungsverfahren darzulegen.

**Einwendung 13:****Einwendung zur fehlerhaften Darstellung der Lärmverhältnisse**

Zu dem, im Erläuterungsbericht angeführten Verkehrslärmkataster Straßenlärm (Karte 2) zum Flächenwidmungsplan wird nach Nachfrage im Umweltamt ausgeführt:

Im Wesentlichen, handelt es sich hier um eine Information. Diese Daten beziehen sich auf die ungünstigsten örtlichen Lärmszenarien und stellen einen prognostizierten örtlichen Lärmwert dar. Messungen ergeben im Regelfall im Vergleich zum Lärmkataster geringere Lärmwerte der örtlichen Ist-Situation, wobei eine Messung immer nur eine, zu einem bestimmten Zeitpunkt gegebene Ist-Situation darstellt. Die Angabe der Lärmwerte im Verkehrslärmkataster erfolgt in 5 dB Schritten.

Da dieses Gebiet verhältnismäßig wenig Lärmbelastung aufweist, gehen von dieser Information keine weiteren raumplanerischen Konsequenzen aus. Der beantragten Verkehrslärmmessung kann nicht gefolgt werden.

**Einwendung 14:****Einwendung gegen eine Nichtberücksichtigung etwaig erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen**

Im Falle der Erforderlichkeit von Lärmschutz, sind solche Maßnahmen auch zuzulassen - so ferne im Bauverfahren gestalterisch entsprechende Lösungen dargelegt werden. Es wird auf §8(1) der Verordnung hingewiesen.

**Einwendung 15:****Einwendung gegen die vermutlich zu geringe Kanalkapazität**

Laut Kanalkatasterauszug liegt in der Gerhard-Hauptmann-Gasse ein öffentlicher Schmutzwasserkanal mit dem Durchmesser 300 mm, an welchem die Hauskanalanlagen anzuschließen sind. Etwaige technische Erfordernisse für die ordnungsgemäße Entsorgung der Schmutzwässer sind im Baubewilligungsverfahren abzuhandeln.

**Einwendung 16:****Einwendung gegen die geplante Beheizung**

Der Bebauungsplan regelt nicht die Beheizung von Gebäuden, dies wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Es ist der Punkt im Erläuterungsbericht: *Beschränkungszonen für feste Brennstoffe (Deckplan 2)* als Befund zu verstehen. Auf Nachfrage bei dem Projektbetreiber wird hinsichtlich der geplanten Raumheizung - Fernwärme - angegeben.

**Änderungen gegenüber der Auflage des Teilbebauungsplans**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.17.0 Teilbebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

**VERORDNUNG****§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE – FAHRRADABSTELLPLÄTZE - GEHWEG**

§6(3) lt. Auflageentwurf:

- (3) *PKW-Abstellflächen im Freien sind nur bis höchsten 5 PKW Abstellplätze zulässig und wie folgt auszuführen:.....*

§6(3) lautet nun:

- (3) *PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:.....*

Erläuterung:

In Absatz 3 entfällt die Beschränkung der Herstellung von höchstens 5 PKW Abstellplätze.

§6(5) lt. Auflageentwurf:

- (5) *Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten (entfällt).*

§6(5) lautet nun:

*„Tiefgaragen sind an die nördlichwestliche und / oder die nordöstliche Bauplatzgrenze anzubauen (Bauplatz übergreifende Tiefgaragen). Die Tiefgaragenzu- und -abfahrt ist entweder wie im Plan eingetragen von der öffentlichen Verkehrsfläche Gerhart-Hauptmann-Gasse oder, von der öffentlichen Verkehrsfläche Nußbaumerstraße über Gstk. (alt): 14/3 bzw. Teil von Gstk. (alt): 13/9, Katastralgemeinde St. Peter, zulässig.“*

Erläuterung:

Mittels dieser Änderung in der Verordnung und mit einer entsprechenden privatrechtlichen Regelung soll die Zu- und Abfahrt zu den erforderlichen Stellplätzen von der Nußbaumerstraße aus, gelöst werden.

§8 SONSTIGES

§8(1) lt. Auflageentwurf:

- (1) *Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.*

§8(1) lautet nun:

- (1) *Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, ausgenommen sind Lärmschutzwände.*

Erläuterung:

Im Falle der Erforderlichkeit von Lärmschutz, sind somit solche Maßnahmen auch zulässig.

## **PLANWERK**

Im Plan wurden längs der Gerhart-Hauptmann-Gasse Abstellflächen eingetragen, wonach nun 7 KFZ - Abstellplätze hergestellt werden können.

**Inhalt**

Der Teilbebauungsplan 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, 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 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 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

**Beschlussantrag**

1. den 08.17.0. Teilbebauungsplan „Gerhart-Hauptmann-Gasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Bearbeiter: DI Friedrich Schenn <i>(digital signiert)</i>		Der Abteilungsvorstand DI Bernhard Inninger <i>(digital signiert)</i>
Der Baudirektor: DI Mag. Bertram Werle <i>(digital signiert)</i>		Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung  
Stadtsenates am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

**Der Antrag wurde in der heutigen**  öffentlichen  nicht öffentlichen **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am .....

Der/die Schriftführerin:

	<b>Signiert von</b>	Schenn Friedrich
	<b>Zertifikat</b>	CN=Schenn Friedrich,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2014-03-19T12:41:52+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2014-03-19T12:55:51+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2014-03-19T13:11:26+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.

A\_14\_040824\_2013\_0030  
08.17.0 Teilbebauungsplan  
„Gerhart-Hauptmann-Gasse“  
VIII. Bez., KG St. Peter

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20.03.2014, mit der, in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung, der 08.17.0 Teilbebauungsplan „Gerhart-Hauptmann-Gasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, in Verbindung mit § 8 (Freiflächen und Bepflanzung), § 11 (Einfriedungen und lebende Zäune des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. und §3(1) der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 58/2011 wird verordnet:

### § 1 ALLGEMEINES

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

### § 2 BEBAUUNGSWEISE

Es wird die offene Bebauung festgelegt.

### § 3 BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte wird mit höchstens 0,61 der Nettobauplatzfläche festgelegt.

### § 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen nicht über die Baugrenzlinien vortreten.
- (4) Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 idgF.

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- (2) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf den im Planwerk eingetragenen Höhenbezugspunkt folgende maximalen Höhen:

Geschoßanzahl:	Gesamthöhe Flachdach (= traufenseitige Gebäudehöhe) :
2 G	max. 7,50 m
3 G	max. 10,50 m
4 G	max. 13,50 m

- (3) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen (Substrathöhe mindestens 8 cm). Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser u.dgl.

## § 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE – FAHRRADABSTELLPLÄTZE - GEHWEG

- (1) Je 75m<sup>2</sup> bis 85m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 58/2011 ist ein Pkw-Abstellplatz vorzusehen.
- (2) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen herzustellen.
- (3) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
  - nur in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk
  - mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasensteinen o.ä.) dies gilt nicht für KFZ-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- (4) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.
- (5) Tiefgaragen sind an die nördlichwestliche und / oder die nordöstliche Bauplatzgrenze anzubauen (Bauplatz übergreifende Tiefgaragen). Die Tiefgaragenzu- und - abfahrt ist entweder wie im Plan eingetragen von der öffentlichen Verkehrsfläche Gerhart-Hauptmann-Gasse oder, von der öffentlichen Verkehrsfläche Nußbaumerstraße über Gstk. (alt): 14/3 bzw. Teil von Gstk. (alt): 13/9, Katastralgemeinde St. Peter, zulässig.
- (6) Pro 40 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche Wohnnutzung, ist ein überdachter, witterungsgeschützter und in kurzer Entfernung zu den Wohnungen angelegter Fahrradabstellplatz auszuführen.
- (7) Im Bereich der im Plan dargestellten Verbindung ist ein mindestens 2,0m breiter öffentlich nutzbarer Gehweg von der Gerhart-Hauptmann-Gasse zum Gstk.: 13/8, Katastralgemeinde St. Peter herzustellen.

## § 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen und zu pflanzende Bäume sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten. Der Versiegelungsgrad (alle bebauten und alle der Erschließung dienenden Flächen) wird mit 40% begrenzt.
- (3) 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 Mindestgröße einer Baumscheibe beträgt netto: 6m<sup>2</sup> bei versickerungsfähigem Umfeld und 9m<sup>2</sup> bei versiegeltem Umfeld. Die Mindestbreite einer Baumscheibe beträgt netto 1,8m.
- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m<sup>3</sup> und eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup> bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0m<sup>2</sup> bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.
- (5) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6,0 m<sup>3</sup> und eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup> bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0m<sup>2</sup> bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (6) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (7) Mindestens pro 4 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.
- (8) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) dürfen max. 50 cm betragen. Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände.
- (9) Schallschutzwände sind zu begrünen.
- (10) Nebengebäude sind bei Vorlage eines Gesamtkonzeptes (Darstellung im Außenanlagenplan) zulässig.

**§ 8 SONSTIGES**

- (1) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, ausgenommen Lärmschutzwände.
- (2) Einfriedungen als Hecken, aus standortgerechten Gehölzen sind zulässig.
- (3) Bei Einfriedungen ist das Anbringen von Planen, Netzen und dergleichen mit abschottender Wirkung nicht zulässig (ausgenommen Baustelleneinfassungen).
- (4) Eingehauste Müllplätze, Flugdächer und dergleichen haben einen Abstand von mindestens 1m zur Straßenfluchtlinie der Gerhart-Hauptmann-Gasse aufzuweisen.

**§ 9 INKRAFTTRETEN**

- (1) Die Rechtswirksamkeit des 08.17.0 Teilbebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der 08.17.0 Teilbebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

A\_14\_040824\_2013\_0030

**08.17.0 Teilbebauungsplan  
„Gerhart - Hauptmann – Gasse“  
VIII. Bez., KG St. Peter**

**Bearbeiter:  
DI Friedrich Schenn**

Graz, 20.03.2014

Dok: BBPL 08.17.0 Gerhart-Hauptmann-Gasse

## **BESCHLUSS**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 20.05.2013 ersucht die Fa. Kollitsch Immobilien GmbH für die Liegenschaft 15/3, 15/38, 15/39 der KG 63119 St. Peter um die Erstellung eines Teilbebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 6.948 m<sup>2</sup> auf. Es ist von der Fa. Kollitsch beabsichtigt mehrere Baukörper (offene Bauungsweise) mit einer Tiefgarage zu errichten.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Bauland – Reines Wohngebiet (WR)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2- 0,6 ausgewiesen.

Gemäß, Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan befindet sich der Bereich innerhalb einer bebauungsplanpflichtigen Zone. Ziel des Teilbebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und die Klärung der inneren Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept für den Teilbebauungsplan „08.17.0: Gerhart – Hauptmann – Gasse“, Verfasser Arch. DI Manfred Partl.
- Erkundung und Begutachtung der Untergrundverhältnisse - Bauvorhaben Gerhart-Hauptmann-Gasse, Verfasser: Wendl ZT GmbH. vom 07.05.2013.

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich nach § 15 Wohngebiete mit geringer Dichte

- (1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen
- (2) Beschränkung der Bodenversiegelung
- (3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen

Im Zuge der Erstellung des Teilbebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Verkehrsplanung – Stellungnahme vom 29.10.2013
- Stadtvermessungsamt: Luftbildauswertung und Festsetzung eines Höhenfixpunktes

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 12.11.2013 über die beabsichtigte Auflage des 08.17.0 Teilbebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Teilbebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.11.2013.

Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes:

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Teilbebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 28.11.2013 bis zum 23.01.2014 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10.12.2013 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 28.11.2013 bis 10.12.2013 langten 19 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber der Auflage des Teilbebauungsplans

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.17.0 Teilbebauungsplan in

folgenden Punkten geändert:

### VERORDNUNG

#### § 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE – FAHRRADABSTELLPLÄTZE - GEHWEG

§6(3) lt. Auflageentwurf:

- (3) *PKW-Abstellflächen im Freien sind nur bis höchsten 5 PKW Abstellplätze zulässig und wie folgt auszuführen:.....*

§6(3) lautet nun:

- (3) *PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:.....*

Erläuterung:

In Absatz 3 entfällt die Beschränkung der Herstellung von höchstens 5 PKW Abstellplätze.

§6(5) lt. Auflageentwurf:

- (5) *Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten. (entfällt)*

§6(5) lautet nun:

*„Tiefgaragen sind an die nördlichwestliche und / oder die nordöstliche Bauplatzgrenze anzubauen (Bauplatz übergreifende Tiefgaragen). Die Tiefgaragen zu und - abfahrt ist*

*entweder wie im Plan eingetragen von der öffentlichen Verkehrsfläche Gerhart-Hauptmann-Gasse oder, von der öffentlichen Verkehrsfläche Nußbaumerstraße über Gstk. (alt): 14/3 bzw. Teil von Gstk. (alt): 13/9.; Katastralgemeinde St. Peter, zulässig.“*

Erläuterung:

Mittels dieser Änderung in der Verordnung und mit einer entsprechenden privatrechtlichen Regelung soll die Zu und - abfahrt zu den erforderlichen Stellplätzen von der Nußbaumerstraße aus, gelöst werden.

#### §8 SONSTIGES

§8(1) lt. Auflageentwurf:

(1) *Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.*

§8(1) lautet nun:

(1) *Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, ausgenommen sind Lärmschutzwände.*

Erläuterung:

Im Falle der Erforderlichkeit von Lärmschutz, sind solche Maßnahmen auch zulässig.

#### PLANWERK

Im Plan wurden längs der Gerhart-Hauptmann-Gasse Abstellflächen eingetragen, wonach nun 7 KFZ - Abstellplätze hergestellt werden können.

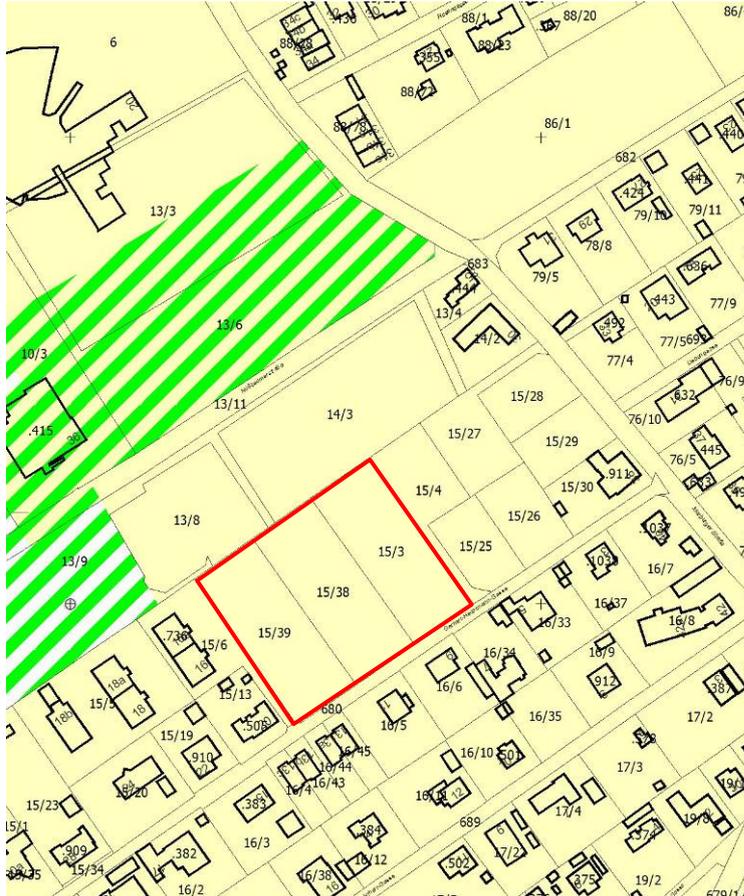
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### **3. Das Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 6.948 m<sup>2</sup> brutto auf.

## Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept  
„Wohnen geringer Dichte“



Ausschnitt aus dem 4.0  
Stadtentwicklungskonzept

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet

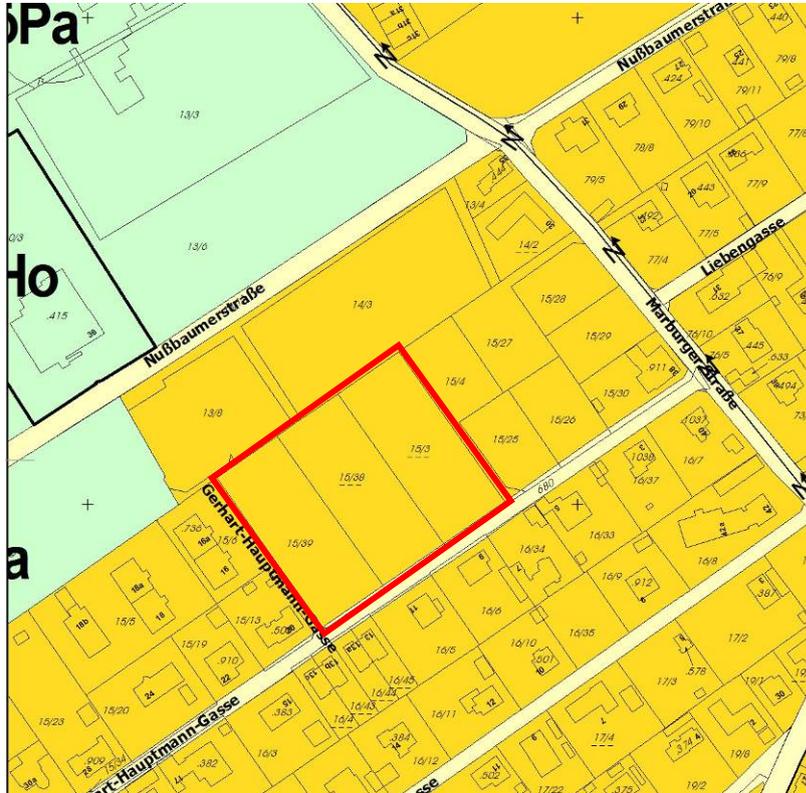
Auszug aus der Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes:

**§ 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

o 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

„Bauland – Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6.



Ausschnitt aus dem, 3.0  
Flächenwidmungsplan  
2002

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet

o Deckpläne; Karten

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Für die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist ein Bebauungsplan zu erstellen.



Beschränkungszonen für feste Brennstoffe (Deckplan 2):

Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.

Der Bauplatz liegt **innerhalb** des Geltungsbereiches.

Abwasserentsorgung (Karte 1):

Zentral entsorgt; Kanal im Öffentlichen Gut der Gerhart-Hauptmann-Gasse

Räumliches Leitbild (Karte 4):

mehrgeschossige dichte, raumbildende Wohnbebauung

Verkehrslärmkataster (Karte 2)

Nußbaumerstraße: Tag 40 – 45dB (LAeg), Nacht 40 – 45 dB (LAeq)

Gerhard Hauptmann Gasse: Tag 65 – 70 dB (LAeg), Nacht 55 – 60 dB (LAeg)

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

Aktuelles Versorgungsgebiet Erdgas und kurzfristiges Erweiterungsgebiet.

Ein Fernwärmeanschluss für das Planungsgebiet ist durch die Lage der Fernwärmeleitung gegeben.

**Situierung und Umgebung**Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Graz, im Bezirk St. Peter, westlich der Marburger Straße und nördlich der Gerhart-Hauptmann-Gasse. Das ORF Landesstudio Steiermark mit den dazugehörigen Parkflächen befindet sich nördlich, in der Nähe des Planungsgebietes. Der Gebietsbereich ist (siehe auch das Luftbild) durch die vorhandene Familienhausbebauung und durch Wohnanlagen geprägt.

Kleinräumige Lage:

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplans befindet sich südlich der Nußbaumerstraße und nördlich der Gerhart-Hauptmann-Gasse. Zum Charakteristikum des Gebietsbereiches gehört die ausgedehnte Wohnbebauung.

Anschließend an das Planungsgebiet befindet sich im Westen die mehrgeschossige

Wohnanlage Gerhart-Hauptmann-Gasse 16 bis 18a und die Wohnanlage 13, 13a bis 13c.

Südlich des Planungsgebietes sind Einzel- und Doppelhäuser (1-2 geschossig) vorherrschend.

Nördlich schließen an den Bereich des Teilbebauungsplanes unbebaute Grundstücke an (auch hier besteht Bebauungsplanpflicht).



### **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung von Ost nach West, leicht fallend. Höhenlage: z.B. weist die Kanaldeckeloberkante in der Gerhart-Hauptmann-Gasse im Bereich der südwestlichen Ecke des Planungsgebietes eine Höhe im Präzisionsnivellement von 356,55 auf.

Das Planungsgebiet weist keine Baumbestockung auf. Das Planungsgebiet ist unbebaut. Derzeit wird es als Ackerfläche / Wiese genutzt.

### **Lärm, Umwelteinflüsse**

Gemäß Verkehrslärmkataster (Karte 2) weisen die Abschnitte an der Gerhart-Hauptmann-Gasse einen LAeq von 55 – 60 dB (Nachts) und in an der Nußbaumerstraße einen LAeq von 40 – 45 dB (Nachts) auf.

Gemäß 4.0 STEK – Planungshinweise aus klimatologischer Sicht - gelten folgende klimatische Bedingungen (ohne Parzellen scharfe Abgrenzung):

Zone mit Blockbebauung, Seitentalauswindeinfluss - schwach bis mäßig entwickelt.

Planungsempfehlung: Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung beachten.

### **Oberflächenwässer**

Die zu bebauenden Grundstücke liegen zwischen der Gerhart-Hauptmann-Gasse und der Nußbaumerstraße. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal

eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund bis zum versickerungsfähigen Boden zu bringen. Laut Begutachtung der Untergrundverhältnisse vom 07.05.2013 (Verfasser: Wendl ZT GmbH.) Zitat auszugsweise:.... „es kann der Boden, ab der Kiesschichte, ca. 4m unter Geländeoberkante als gut versickerungsfähig bezeichnet werden. Grund- oder Sickerwasser wurde in keiner der Schürfen angetroffen“.

Objektschutz:

Der Objektschutz kann effizient durch private Maßnahmen am Grundstück, welche das Eindringen von Oberflächenwasser in die Tiefgarage verhindern vorgenommen werden z.B. Errichtung eines Mulden- und Rigolensystems um das Oberflächenwasser u sammeln und zu versickern.

### **Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)**

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen, Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind entlang der St. Peter Hauptstraße in ca. 500 m Entfernung und der Petrifelderstraße in ca. 250 m Entfernung vorhanden.

Die Nächstgelegenen Schulen sind:

- Volksschule Graz St. Peter, Thomas Arbeiter Gasse 12, 8042 Graz, ca. 650 m Entfernung bzw. Volksschule Graz Neufeld, Brucknerstraße 51, 8010 Graz, ca. 650 m Entfernung
- Neue Mittelschule St. Peter bzw. Sport Mittelschule Graz-Bruckner, Brucknerstraße 53, 8010 Graz; ca. 650 m Entfernung
- BRG Petersgasse, Petersgasse 110, 8010 Graz, ca. 950 m Entfernung
- WIKU BRG, Sandgasse 40, 8010 Graz, ca. 950 m Entfernung

Die nächstgelegenen Kindergärten sind:

- Städtischer Kindergarten St. Peter Hauptstraße 85, 8042 Graz, ca. 500 m Entfernung
- Städtischer Kindergarten Brucknerstraße 55, 8010 Graz, ca. 650 m Entfernung
- Städtische Kinderkrippe, Nußbaumerstraße 36, 8042 Graz, ca. 200m Entfernung

Universitäre Einrichtungen:

- TU Graz, Campus Inffeld, ca. 800 m Entfernung

### **Erschließung/Verkehr (Motorisierter Individual-Verkehr (MIV), ÖV – Entfernung Haltestellen, Takt, Rad- Fußwege)**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt ausgehend von der Gerhart Hauptmann Gasse.

Die Anbindung an den öffentl. Verkehr, Linie 64, ist innerhalb eines 200 m Radius gegeben.

- Buslinie 64, Haltestelle Hertzgasse, ca. im 15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr.

Im Bereich der Marburgerstraße ist eine Radroute sowohl stadteinwärts- als auch stadtauswärts vorhanden. Nördlich befindet sich im Bereich des TU Graz Campus Inffeld (Entfernung ca. 800 m) ein weiterer Anschluss an das bestehende Grazer Geh- und Radwegenetz. In Richtung Süden befindet sich der nächstgelegene Geh- und Radweg am Banngabenweg (ca. 450 m Entfernung).

Durch den Ausbau der St. Peter Hauptstraße (Fertigstellung im Sommer 2011), ist ein Fahrradstreifen auf der südwestlichen Seite vorhanden.

### **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist technisch voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Gerhard-Hauptmann-Gasse.

Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Erdgas und kurzfristigen Erweiterungsgebiet Erdgas. Die Fernwärmeversorgung ist ebenso im Gebietsbereich hergestellt worden (eine Anschlussmöglichkeit besteht).

## **4. Inhalt des Teilbebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2-5 und 8 der VO)

Durch die Festlegung der offenen Bebauungsweise und der Baugrenzl原因en, wird eine geordnete bauliche Struktur mit großflächigen Freiräumen ermöglicht. Balkone sind innerhalb der Baugrenzl原因en herzustellen.

Unabhängig von den Baugrenzl原因en gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Das vom Büro Arch. Partl vorgelegte Gestaltungskonzept wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Teilbebauungsplan herangezogen.

Es sind drei 2- bis 3 geschossige und ein 3- bis 4 geschossiges Gebäude mit Flachdächern zulässig.

Städtebauliche Gründe liegen für die geringfügige Bebauungsdichteerhöhung (ein Hundertstel) vor:

Der Bereich ist infrastrukturell verkehrlich ausreichend erschlossen, Versorgungsinfrastruktur für den täglichen Bedarf ist entlang der St. Peter Hauptstraße in ca. 500 m Entfernung und der Petrifelderstraße in ca. 250 m Entfernung vorhanden. Weiters sind Volksschulen, Mittelschulen u.a. Schulen sowie Kindergärten und Kinderkrippen und der TU Graz, „Campus Inffeld“ im Nahebereich existent.

Verkehrerschließung: Hinzuweisen ist insbesondere auf die öffentlich nutzbare Gehwegeverbindung von der Gerhart-Hauptmann-Gasse nach Norden (in Richtung Nußbaumerstraße / zum Park), Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Unterbringung der KFZ in einer Tiefgarage) u. dgl. Im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Gasse werden ca. 112m<sup>2</sup> zur Herstellung von öffentlichem Gut abgetreten werden.

**Städtebauliches Gesamtkonzept als eine Variante - Lageplan:**

Ohne Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen nach dem heutigen Stand.



**Städtebauliches Gesamtkonzept als eine Variante - Lageplan:**

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen nach dem heutigen Stand



## 5. Inhalt des Teilbebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §6 der VO)

Zur Frage der Erschließung des Planungsgebietes des 08.17.0 Bebauungsplanes wird festgestellt, dass die Verkehrserschließung über die Gerhart-Hauptmann-Gasse jedenfalls als ausreichend anzusehen ist. Nach fachlicher Diskussion und Gesprächen mit den Grundeigentümern kann berichtet werden, dass mittels privatrechtlicher Regelung eine Lösung der Zu- und Abfahrt zu den erforderlichen Stellplätzen von der Nußbaumerstraße aus, gefunden wurde.

Innere Erschließung:

Die Anlage selbst ist verkehrsfrei geplant.

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in Tiefgaragen, im untergeordneten Ausmaß in den gekennzeichneten Bereichen im Freien zu erfolgen. Die Abstellplätze im Freien müssen mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasenstein o.ä.) hergestellt werden, ausgenommen davon sind Kfz-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung

Als Stellplatzschlüssel wird mind. 75m<sup>2</sup> bis 85m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche je Stellplatz festgelegt. Davon ausgehend, ergibt sich für diesen Bauplatz eine Stellplatzanzahl von 49 bis 56 KFZ-Abstellplätzen.

Straßenquerschnitt Gerhart-Hauptmann-Gasse:

Für einen Straßenausbau in der Gerhart-Hauptmann-Gasse wird die Abtretungsfläche im Ausmaß von 112m<sup>2</sup> im Teilbebauungsplan berücksichtigt. Vor Beschluss des Teilbebauungsplanes ist eine vertragliche Regelung für die Abtretung dieses Grundstücksstreifens ins öffentliche Gut zu erstellen.

Auf die interne Fußgängerverbindung ist besonders Wert zulegen. Ein öffentlich nutzbarer Gehweg als Querverbindung von der Gerhart-Hauptmann-Gasse zum (nördlich liegenden) Grundstück 13/8 wird mittels Servitutsvertrag gesichert. Diese Verbindung soll künftig bis zur Nußbaumerstraße weitergeführt werden.

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Grundstücksicherung für einen späteren Straßenausbau
- Ausbau des Gehweges auf eine mindest Regelbreite von 2,00m

Die Situierung der Fahrradabstellplätze hat ebenerdig, einfach erreichbar, abschließbar und im Gebäude integriert oder mit einem Flugdach überdacht zu erfolgen. Der Abstellplatz soll fahrend erreicht werden können. Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden. Die Anzahl der, dem Bauplatz zugeordneten Fahrradabstellflächen wird mit, ein Stellplatz je 40m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche festgelegt.

## 6. Inhalt des Teilbebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §7 der VO)

Auf den, mit max. 40% niedrig angesetzten Versiegelungsgrad ist hinzuweisen. Es sind Tiefgaragen in Freibereichen mit mindestens 70cm Erdschüttung zu überdecken. Freie Pkw Stellplätze sind entsprechend versickerungs offen zu gestalten. Flachdächer sind begrünt auszuführen.

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.

Bei sämtlichen Pflanzungen sind heimische Sorten zu bevorzugen. Die freiraumplanerischen Standards sind einzuhalten.

## **7. ALLGEMEINES**

- Der 08.17.0 Teilbebauungsplan 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:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)