

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Peter Wipfler

BerichterstatteIn:.....

GZ: A 14_026499_2014_9

Graz, 19.06.2015

08.18.0 Bebauungsplan

Nußbaumerstraße – Marburger Straße

VIII. Bez., KG St. Peter

Beschluss

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

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

1. Ausgangslage

Nach Abschluss eines geladenen Architektur-Wettbewerbes nach dem „Grazer Modell“ im Dezember 2014 ersuchen die Firmen Kato Wohnbau GmbH und Kollitsch Immobilien GmbH für ihre Liegenschaften (Grundstücke Nr. 13/8, 14/3, 15/4 und 15/25 bis 15/29 der KG St. Peter) um die Erstellung eines Bauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 13.784 m² auf. Davon entfallen auf die Fa. Kato 8.154 m² und die Fa. Kollitsch 5.630 m². Es ist beabsichtigt insgesamt sechs Baukörper (offene Bauungsweise) mit 2 bis 4 Geschossen mit Tiefgaragen zu errichten. Insgesamt sollen ca. 90 Wohnungen entstehen.

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

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf liegt der Bereich in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit der Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan befindet sich der Bereich innerhalb einer bebauungsplanpflichtigen Zone. Ziel des Bauungsplanes 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, hervorgegangen aus dem geladenen Architektur- Wettbewerb; Verfasser Arch. DI Werner Kampits.
- Verkehrskonzept Kreuzung „Marburger Straße/Nußbaumerstraße“; Verfasser: RZP Ziviltechniker-GmbH vom August 2014.

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

Für Wohngebiete mit geringer Dichte sind folgende Zielsetzungen im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (§ 15) u.a. verankert:

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

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Verkehrsplanung
- Stadtvermessungsamt: Luftbildauswertung

2. Verfahren

Der 08.18.0 Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 09.04.2015 bis zum 05.06.2015 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt. Am 06.05.2015 fand in der Volksschule St. Peter eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

3. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten 2 Einwendungen und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1: Bewohnerin der Gerhard-Hauptmann-Gasse

1. *Der Gehweg entlang der Marburger Straße sollte als Rad- und Gehweg mit einer Mindestbreite von 4,00 m ausgebaut werden.*
2. *Mobile Schranke am Südwest-Ende des Bauplatzes in der Nußbaumerstraße gefordert, damit nicht entlang des ORF-Parks geparkt werden kann.*
3. *Tiefgarageneinfahrt in der Nußbaumer Straße ist zu begrüßen, jedoch nur dann, wenn die Tiefgaragenausfahrt in der Gerhart Hauptmann Gasse (Anm.: laut dem südlichen Bebauungsplan 08.17.0) nicht errichtet wird.*
4. *Der Baumbestand entlang der Bebauungsgrenzen ist zu erhalten.*
5. *Der Bunker am Bauplatz – Schutz und Überführen in das Eigentum der Stadt.*

6. *Innerhalb der Wohnanlage muss eine Kinderkrippe bzw. Kindergarten mitgeplant werden – 2 Kinderkrippen in der Umgebung sind ausgebucht.*
7. *Da der Architekturwettbewerb ein besseres Ergebnis als der bestehende südliche 08.17.0 Bebauungsplan erzielt hat, sollte im Sinne eines Gesamtbildes der Bebauungsplan 08.17.0 neu eingereicht werden.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.): Der Gehsteigsbereich liegt außerhalb des Bebauungsplan-Gebiets. Es kann jedoch festgestellt werden, dass eine Verbreiterung von der Verkehrsplanung nicht angedacht wurde, wohl auch aus dem Grund, dass man bei den anschließenden Liegenschaften (wie z.B. Marburger Straße 30, 38 und 40 sowie Nußbaumerstraße 35) keinen Zugriff auf eine eventuelle Verbreiterung hat.

Ad 2.): Die Verkehrs- oder Parkierungssituation in der Nußbaumerstraße westlich des Bauplatzes kann durch diesen Bebauungsplan nicht geregelt werden. Es wird jedoch festgehalten, dass entlang des Bebauungsplan-Gebietes in der Nußbaumerstraße zahlreiche Längsparkplätze hergestellt werden und dass die neue Wohnbebauung ausreichend Pkw-Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen zeigt (ca. 118 Pkw-Stellplätze bei ca. 90 Wohneinheiten).

Ad 3.): Bei allen Verfahren (Architektur-Wettbewerb, Bebauungsplan-Verfahren und diversen Gesprächen) wurde vom Antragsteller immer zugesagt, die Tiefgaragenzufahrt in der Gerhart-Hauptmann-Gasse nicht zu errichten. Da diese im südlichen Bebauungsplan 08.17.0 geregelt ist, kann der jetzige Bebauungsplan – der andere Flächen umfasst - dort nicht eingreifen.

Ad 4.): Im Plan ist festgelegt, dass in der Südwestecke der Baumbestand zu erhalten ist. Dies folgt einer Begutachtung der Abteilung für Grünraum und Gewässer. Der übrige Baumbestand am Areal ist demnach wenig schützenswert. Im Zuge der Bebauung sind zahlreiche Bäume neu zu pflanzen – es soll ja gemäß dem Gestaltungsentwurf ein „Wohnen im Park“ neu entstehen.

Ad 5.): Der sogenannte „Bunker“ stellt in natura ein großteils unterirdisches, desolates, völlig verwahrlostes Bauwerk ohne jede Gestaltungsqualität dar. Da er mit dem Kauf der Liegenschaft in das Eigentum der Antragsteller übergegangen ist, ist der Eigentümer berechtigt, dieses Bauwerk auch zu entfernen.

Ad 6.): Diese Forderung ist in einem „mittelgroßen“ Bebauungsplan nicht durchführbar; es ist die Entscheidung des Antragstellers, welche Nutzungen er (im Rahmen der Widmung „Reines Wohngebiet“) baulich umsetzen will.

Ad 7.): Der südliche Bebauungsplan 08.17.0 ist rechtswirksam. Er zeigt eine andere Form von Wohnbebauung – dies ist jedoch legitim, da beide Areale (das jetzt zu beplanende Areal und die Fläche des südlichen Bebauungsplanes) sehr groß sind und durchaus eigenständige Gestaltungen „vertragen“. Es kann jedoch aufgezeigt werden, dass eine ähnliche Höhenentwicklung der Gebäude (nämlich 2 bis 4 Geschosse) auf beiden Arealen gegeben ist.

Einwendung 2: Bewohner der Rosengasse

Verlust von Luft- und Lebensqualität – naturbelassene Lebensräume sind von immenser Wichtigkeit; junge Familien werden animiert aus der Stadt hinauszuziehen (dies führt wiederum zu mehr Verkehr)

Einwendungsbehandlung:

Es liegt mit dem jetzigen Bebauungsplan-Areal ein reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,6 vor. Dies ist eine relativ geringe Bebauungsdichte für einen großen Bauplatz. Es ist jedoch eindeutig Bauland im Flächenwidmungsplan festgelegt. Es kann aufgezeigt werden, dass es der Stadt Graz gelungen ist, die westliche Fläche zum Bebauungsplan-Areal (gegenüber dem ORF-Park) als Vergrößerung des Parks zu sichern.

Da beim jetzigen Bebauungsplan eine Wohnbebauung mit ca. 90 Wohnungen stattfindet, kann man davon ausgehen, dass ca. 250 bis 300 Personen hier Wohnraum finden werden – und Bewohner eben nicht aus der Stadt „ausziehen“ müssen, ist ja an diesem Standort eine hohe Wohnqualität durch gute Infrastruktur und Grünausstattung gegeben.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Infolge der Einwendungserledigungen hat sich der Bebauungsplan nicht geändert.

5. Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept, zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sowie zum Entwurf zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

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 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs 3 Stmk ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 08.18.0 Bebauungsplan „Nußbaumerstraße – Marburger Straße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Baudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

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:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: Jänner 2015
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat St.Peter wurde am 09.04.2015 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 08.18.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Wipfler Peter
	Zertifikat	CN=Wipfler Peter,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-06-23T11:57:27+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2015-06-23T12:16:16+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-06-23T17:56:22+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

A 14_026499_2014_9

08.18.0 Bebauungsplan
„Nußbaumerstraße/Marburger Straße“
VIII. Bez., KG St. Peter

Bearbeiter:
DI Peter Wipfler

Graz, 19.06.2015

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Nach Abschluss eines geladenen Architektur-Wettbewerbes nach dem „Grazer Modell“ im Dezember 2014 ersuchen die Firmen Kato Wohnbau GmbH und Kollitsch Immobilien GmbH für ihre Liegenschaften (Grundstücke Nr. 13/8, 14/3, 15/4 und 15/25 bis 15/29 der KG St. Peter) um die Erstellung eines Bauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 13.784 m² auf. Davon entfallen auf die Fa. Kato 8.154 m² und die Fa. Kollitsch 5.630 m². Es ist beabsichtigt insgesamt sechs Baukörper (offene Bauungsweise) mit 2 bis 4 Geschossen mit Tiefgaragen zu errichten. Insgesamt sollen ca. 90 Wohnungen entstehen.

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

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf liegt der Bereich in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit der Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan befindet sich der Bereich innerhalb einer bebauungsplanpflichtigen Zone. Ziel des Bebauungsplanes 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, hervorgegangen aus dem geladenen Architektur-Wettbewerb; Verfasser Arch. DI Werner Kampits.
- Verkehrskonzept Kreuzung „Marburger Straße/Nußbaumerstraße“; Verfasser: RZP ZT-GmbH vom August 2014.

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

Für Wohngebiete mit geringer Dichte sind folgende Zielsetzungen im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (§ 15) u.a. verankert:

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

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Verkehrsplanung
- Stadtvermessungsamt: Luftbildauswertung

2. Verfahren

Der 08.18.0 Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 09.04.2015 bis zum 05.06.2015 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt. Am 06.05.2015 fand in der Volksschule St. Peter eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

3. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten 2 Einwendungen und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

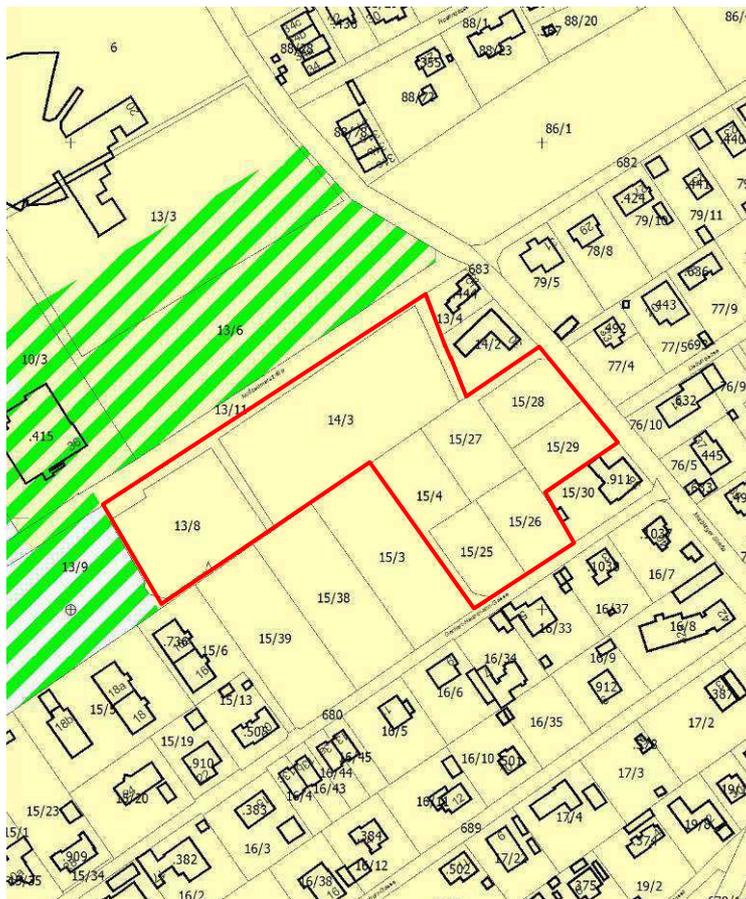
Infolge der Einwendungserledigungen hat sich der Bebauungsplan nicht geändert.

4. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 13.784 m² brutto auf.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept
„Wohnen geringer Dichte“



Ausschnitt aus dem 4.0
Stadtentwicklungskonzept

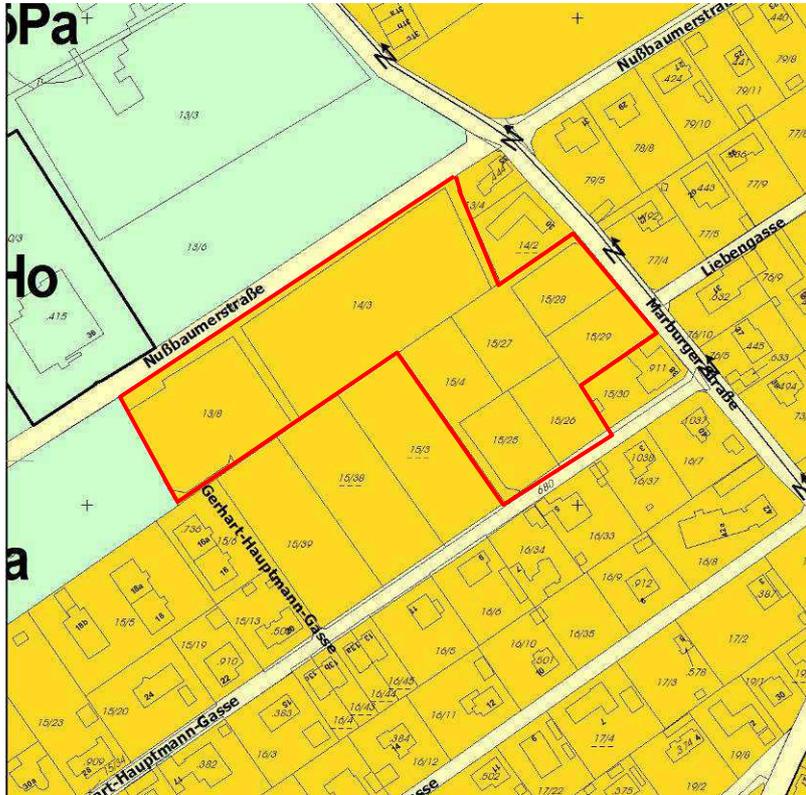
Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

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
- (5) Festlegung des Bauungsdichterahmens unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung, der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur.

- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
„Bauland – Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6.



Ausschnitt aus dem 3.0
Flächenwidmungsplan 2002

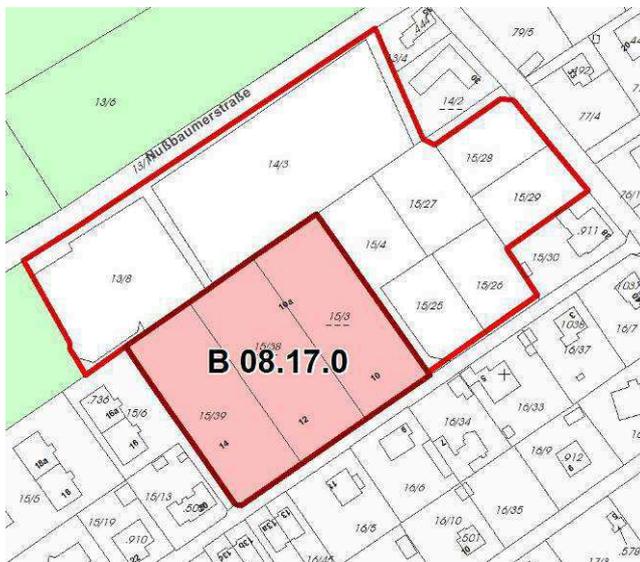
Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

- Deckpläne; Karten

Baulandzonierung (Deckplan 1):

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

Südlich davon existiert bereits der 08.17.0 Bebauungsplan „Gerhart Hauptmann Gasse“.



Ausschnitt aus dem 3.0
Flächenwidmungsplan 2002,
Deckplan 1

Die rote Umrandung bezeich-
net das Planungsgebiet.
Südlich davon existiert bereits
der 08.17.0 Bebauungsplan.

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 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.

Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Abwasserentsorgung (Karte 1):

Zentral entsorgt

Räumliches Leitbild (Karte 4):

mehrgeschossige dichte, raumbildende Wohnbebauung

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

Kurz bis mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Erdgas

Situierung und UmgebungGroßräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Graz im Bezirk St.Peter, westlich der Marburger Straße und südlich der Nußbaumerstraße. 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 Bebauungsplanes 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 Südwesten die mehrgeschossige Wohnanlage Gerhart-Hauptmann-Gasse 16 bis 18 a. Südlich des Planungsgebietes sind Einzel- und Doppelhäuser vorherrschend.

Südlich schließt an den Bereich des Bebauungsplanes ein derzeit noch unbebautes Areal an. Hier existiert der 08.17.0 Bebauungsplan „Gerhart Hauptmann Gasse“, der eine 2 bis 4-geschossige Bebauung vorsieht. Der dortige Bauträger ist die Fa. Kollitsch, welche auch bei dem gegenständlichen Bebauungsplan als Antragsteller auftritt.

Wichtige Anmerkung: Bei den Gesprächen zum südlichen Bebauungsplan wurde von der Fa. Kollitsch zugesagt, die dortig geplante Tiefgaragen-Zufahrt von der Gerhart Hauptmann Gasse fallenzulassen und die Zufahrt zur Tiefgarage auch für diesen Teil der Bebauung über den jetzt beantragten Bebauungsplan - daher über der Nußbaumerstraße - zu führen.



Foto: Luftbild. Der rot umrandete Teil ist das Areal des Bebauungsplanes.

Topographie

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung von Ost nach West und von Nord nach Süd sehr leicht fallend. Im Bereich der Marburger Straße und der dortigen Gebäude gibt es eine kleine Geländekante.

Das Planungsgebiet weist teilweise eine Baumbestockung im Südwesten auf. Das Planungsgebiet ist unbebaut. Derzeit wird es großteils als 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 parzellenscharfe 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) wird festgehalten: Zitat auszugsweise: „...es kann der Boden, ab der Kiesschichte, ca. 4 m 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 zu sammeln und zu versickern.

Infrastruktur (Einrichtungen und 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 Petri-felderstraße 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 Nußbaumerstraße, der Marburger Straße und der Gerhart Hauptmann Gasse.

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

- Buslinie 64, Haltestelle Hertzgasse, 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 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.

Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem kurzfristigen Erweiterungsgebiet Erdgas.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

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

Es sind sechs 2- bis 4-geschossige Gebäude mit extensiv begrünten Flachdächern geplant.

Durch die Festlegung der offenen Bauweise und der Baugrenzen, wird eine geordnete bauliche Struktur mit großflächigen Freiräumen ermöglicht. Balkone sind innerhalb der Baugrenzen herzustellen.

Unabhängig von den Baugrenzen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Durch die Anordnung von kompakten Baukörpern bleiben die Freiflächen sehr groß. Es soll eine Bebauung mit „locker verteilten Stadtvillen“ in einer Parklandschaft entstehen.

Das Gestaltungskonzept sieht vor, dass die vier östlichen Gebäude sich durch einen Sockel etwas vom Gelände abheben. Aus diesem Grunde sind in der Verordnung etwas unterschiedliche Gebäudehöhen festgelegt. Fast alle Gebäude weisen „penthouse-artige“ Rücksprünge der obersten Geschosse auf. Dadurch entsteht eine Gliederung in der Höhenentwicklung.



Gestaltungskonzept, Lageplan mit Grundrissen



Gestaltungskonzept, Ansicht von Nordosten



Modellfoto, Ansicht von Osten

(Anm.: dargestellt ist auch die Bebauung vom südwestlichen Bebauungsplan)

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Nußbaumerstraße aus.

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, Rasengittersteinen o.ä.) hergestellt werden, ausgenommen davon sind Kfz-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.

Der Stellplatzschlüssel wird mit 70 m² bis 85 m² Bruttogeschossfläche je Stellplatz festgelegt. Es ergeben sich daher ca. 118 Abstellplätze.

Gerhart-Hauptmann-Gasse:

Für einen Straßenausbau in der Gerhart-Hauptmann-Gasse wird eine Abtretungsfläche im Ausmaß von ca. 104 m² im Bebauungsplan berücksichtigt. Vor Beschluss des Bebauungsplanes wurde eine vertragliche Regelung für die Abtretung dieses Grundstückstreifens ins öffentliche Gut zu erstellt. Dadurch, dass hier eine Abtretung erfolgt, wird die Bebauungsdichte auf diesem Bauplatz mit 0,61 der Nettobauplatzfläche festgelegt. Diese geringfügige Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen zulässig.

Auf die interne Fußgänger Verbindung ist besonders Wert zulegen. Ein öffentlich nutzbarer Gehweg als Querverbindung von der Gerhart-Hauptmann-Gasse zur nördlich liegenden Nußbaumerstraße wurde mittels Servitutsvertrages gesichert.

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 und überdacht zu erfolgen. Die Anzahl der Fahrradabstellflächen wird mit einem Stellplatz je 40m² Bruttogeschossfläche festgelegt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Auf den niedrigen Versiegelungsgrad ist hinzuweisen. Es sind Tiefgaragen in Freibereichen mit mindestens 70 cm Erdschüttung zu überdecken. Freie Pkw Stellplätze sind entsprechend versickerungsoffen zu gestalten.

Flachdächer sind zumindest extensiv begrünt auszuführen.

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

8. Allgemeines

- Der 08.18.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2015-06-23T12:16:17+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

A_14_026499_2014_9
08.18.0 Bebauungsplan
„Nußbaumerstraße/Marburger Straße“
VIII. Bez., KG St. Peter

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 09.07.2015, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 08.18.0 Bebauungsplan „Nußbaumerstraße/Marburger Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 96/2014, in Verbindung mit § 8 und § 89 Abs 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 48/2014 und § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan 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 am westlichen Bauplatz mit höchstens 0,6, am östlichen Bauplatz mit 0,61 der Nettobauplatzflächen 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 Geschößanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf das fertige Gelände folgende maximalen Höhen:

Für die vier östlichen Gebäude:

Geschoßanzahl:	Gesamthöhe Flachdach (= traufenseitige Gebäudehöhe) :
2 G	max. 8,80 m
3 G	max. 11,80 m
4 G	max. 14,80 m

Für die zwei westlichen Gebäude:

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

- (3) Für Stiegen- und Lifthäuser und dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind ab einer Fläche von 50 m² 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.
- (5) Die Penthouse-Rücksprünge sind im Planwerk eingetragen und sind jedenfalls einzuhalten.
- (6) Etwaige Überdachungen bei den Penthouse-Rücksprüngen sind nur als Glas-konstruktionen zulässig.
- (7) Dachterrassen auf den obersten Geschoßdecken der Gebäude sind nicht zulässig.
- (8) Geländeänderungen sind nur bis 50 cm zulässig. Ausgenommen davon sind: Beim Gebäude an der Marburger Straße ist eine Angleichung an das Umgebungsniveau zulässig. Beim östlichen Gebäude an der Nußbaumer Straße und beim Gebäude an der Gerhart Hauptmann Gasse sind im Osten Geländeangleichungen an das Umgebungsniveau zulässig.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE – FAHRRADABSTELLPLÄTZE - GEHWEG

- (1) Je 70 m² bis 85 m² Bruttogeschoßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung ist ein Pkw-Abstellplatz vorzusehen. Die Stellplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen. Besucherstellplätze sind auch oberirdisch zulässig.

- (2) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
Nur in den ausgewiesenen Bereichen laut Planwerk; mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasengittersteinen o.ä.) - dies gilt nicht für KFZ-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- (3) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.
- (4) Die Tiefgaragenzu- und -abfahrt hat von der öffentlichen Verkehrsfläche Nußbaumerstraße zu erfolgen.
- (5) Pro 40 m² Bruttogeschoßfläche für Wohnnutzung, ist ein überdachter, witterungsgeschützter und in kurzer Entfernung zu den Wohnungen angelegter Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (6) Im Westen ist ein mindestens 2,0 m breiter öffentlich nutzbarer Gehweg von der Gerhart-Hauptmann-Gasse zur Nußbaumerstraße herzustellen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen, Bäume, Wege und Kleinkinderspielplätze sind fachgerecht anzulegen bzw. zu pflanzen 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 und dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße einer Baumscheibe hat 6 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und 9 m² bei versiegeltem Umfeld zu betragen. Die Mindestbreite einer Baumscheibe ist 2,0 m.
- (4) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (5) Mindestens pro 4 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (6) Etwaige Schallschutzwände sind beidseitig vollflächig zu begrünen.
- (7) 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 1 m zu den Straßenfluchtlinien aufzuweisen.

§ 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des 08.18.0 Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der 08.18.0 Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)