

**16.20.0 Bebauungsplan  
„Ulmgasse - Kapellenstraße“  
XVI. Bez., KG Webling**

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Angelika Lingenhölle-Kohlbach

**Beschluss**

Graz, 02.12.2015

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Die „Wohnprojekt Ulmgasse GmbH&CoKG“ als Bevollmächtigte für das Grundstück Nr.: 221/3, KG Webling hat um Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Für die Grundstücke Nr.221/3, 221/7, KG Webling wurde ein geladener, einstufiger Wettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt, um ein möglichst qualitativvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.

Preisträger dieses Wettbewerbes ist das Architekturbüro Balloon – Wohofsky-ZT-KG.

Aufbauend auf das Wettbewerbsergebnis wurde in Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen der Bebauungsplan-Entwurf ausformuliert.

Der Bauplatz liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Allgemeinen Wohngebiet“ – Aufschließungsgebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,6. Geh- und Radweg in ungefährender Lage

Für die Festlegung als Aufschließungsgebiet sind folgende Gründe maßgebend:

- 1.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 2.) Geordnete Siedlungsentwicklung
- 3.) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen (bei Errichtung von Wohnungen)

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen/Stellungnahmen vor bzw. sind Besprechungen mit folgenden Abteilungen geführt worden:

- Wettbewerbsentwurf der Wohnbebauung, geladener, einstufiger Architektenwettbewerb inklusive der Überarbeitung des Projektes
- Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 05.03.2015
- Schalltechnische Berechnung Rosenfelder & Höfler Consulting Engineers GmbH & Co KG vom 26.03.2015
- Bodenuntersuchung für das Gst.Nr. 221/3 von der Water & Waste GmbH vom 03.07.2013
- Stellungnahme der A15 - Energie, Wohnbau und Technik, Referat Abfall- und Abwassertechnik, Chemie, Amt der Steiermärkischen Landesregierung vom 23.06.2015
- Gespräche mit der Abteilung Grünraum- und Gewässer
- Luftbildauswertung der Stadtvermessung

- Schalltechnische Berechnung anhand des Bebauungsvorschlages von Rosenfelder & Höfler consulting engineers GmbH & CO KG vom 8.10.2015
- Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz, DI. Rudolf Fruhmann vom 13.10.2015
- Stellungnahme zum Stellplatzschlüssel, Verkehrsplanung vom 26.11.2015

## **Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 08.07.2015 über den Inhalt und das beabsichtigte Auflageverfahren des 16.20.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Ulmgasse - Kapellenstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 22.07.2015.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 23.07.2015 bis zum 15.10.2014 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 29.09.2015 durchgeführt.

Infolge einer einwendungsbedingten Änderung im Entwurf war eine ergänzende Anhörung erforderlich. Die grundbücherlichen Eigentümer der im möglichen Einflussbereich gelegenen Grundstücke wurden in der Zeit von 21.10.2015 bis zum 4.11.2015 angehört.

Während der Auflagefrist vom 23.07.2015 bis 15.10.2015 langten 6 Einwendungen von Anrainern, 1 Einwendung des Bauträgers, 1 Einwendung eines Grundstücksbesitzers im Planungsgebiet, 1 Einwendung der A16 - Verkehr und Landeshochbau der Steiermärkischen Landesregierung, 1 Stellungnahmen von der Energie Graz und 1 Stellungnahme der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum im Stadtplanungsamt ein.

Zur ergänzenden Anhörung ist 1 Einwendung eingelangt.

## **Änderungen zum Entwurf des 16.20.0 Bebauungsplans:**

Die Einwendungserledigung führte zu inhaltlichen Änderungen und Ergänzungen. Für das an der Ulmgasse gelegene Gst.Nr. 221/3 wurde von der Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrag erarbeitet. Dadurch konnte für dieses Grundstück ein niedrigerer Stellplatzschlüssel auf Basis der Wohnnutzfläche festgelegt werden. Im Zuge dieser Entwicklung wurde ebenso für das an der Kapellenstraße gelegene Gst.Nr. 221/7, für welches das Aufschließungsgebiet derzeit nicht aufgehoben werden soll, der Stellplatzschlüssel auf Wohnnutzfläche umgerechnet.

## **VERORDNUNG:**

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

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

~~(1) Je 75 m<sup>2</sup> bis 85 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBL-Nr. 58/2011, ist ein Pkw-Abstellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist~~

auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Der Stellplatzschlüssel gibt die Mindest- und die Höchstanzahl an.

Für das Gst.Nr. 221/3 gilt: Je 85- 95 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

Für das Gst.Nr. 221/7 gilt: Je 55 – 65 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

Diese Werte sind sowohl als Ober- als auch als Untergrenze zu sehen.

## § 8 SONSTIGES

- (2) Entlang der östlichen Grundgrenze haben sich offene Laubengangerschließungen maximal auf die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge zu beschränken

### PLAN:

Es betrifft das südlich gelegene Gst.Nr. 221/3 an der Ulmgasse: hier wurde bei dem südlicheren, 4-geschossigen Baukörper die Grenze zwischen den unterschiedlichen Höhenzonen um 7,2 m Richtung Westen verschoben.

Soweit diese Änderungen Rückwirkungen auf Dritte haben könnten, wurden die betroffenen Parteien angehört.

## 2. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet besteht aus den Gst.Nr. 221/3 und 221/7, KG Webling und weist eine Fläche von 18.740 m<sup>2</sup> brutto auf.

Das Grundstück Nr.: 221/3 (blaue Umrandung) steht im grundbürgerlichen Eigentum von 3 privaten Personen. Es existiert mit der „Wohnprojekt Ulmgasse GmbH&CoKG“ ein Kaufvertrag mit aufschiebender Wirkung.

Das Grundstück Nr.: 221/7 (rote Umrandung) steht im grundbürgerlichen Eigentum einer privaten Person.



Luftbild (2011): Auszug aus den Geodaten (Graz)

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Das Grundstück liegt gemäß der räumlich-funktionellen Gliederung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept

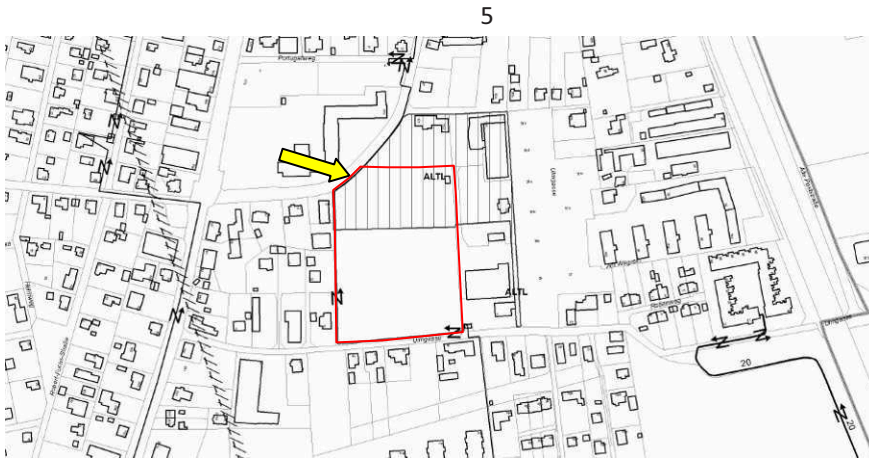
Der rote Pfeil zeigt auf das Planungsgebiet

#### § 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)

- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1): Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO §5 (3)
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Altlastenverdachtsfläche  
Grundwasserschongebiet Nr. 2



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept. Der gelbe Pfeil zeigt auf das Planungsgebiet

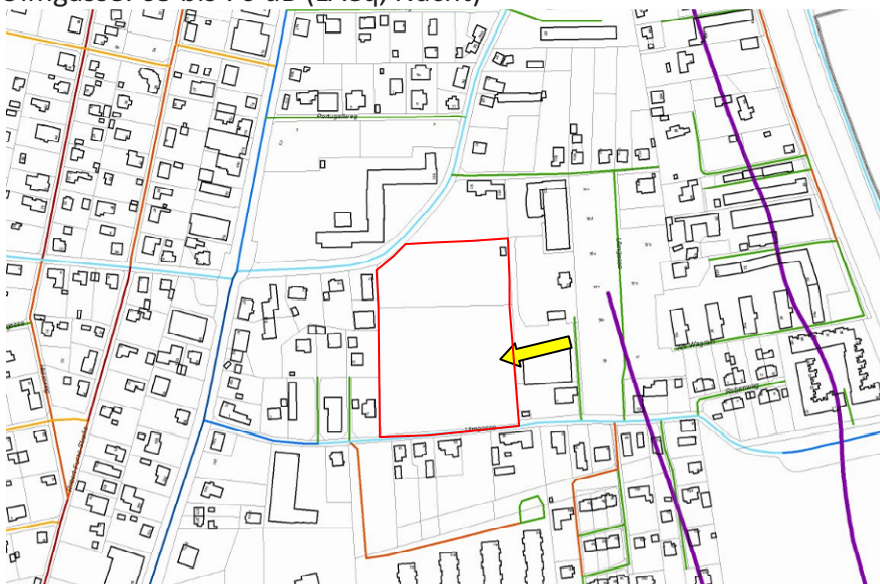
- Verkehr (Deckplan 3):  
 Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):  
 „Innerstädtische Bedienqualität“  
 Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der gelbe Pfeil zeigt auf das Planungsgebiet

- Verkehrslärm (Deckplan 4):  
 Kapellenstraße: 65 bis 70 dB (LAeq, Nacht)  
 Ulmgasse: 65 bis 70 dB (LAeq, Nacht)

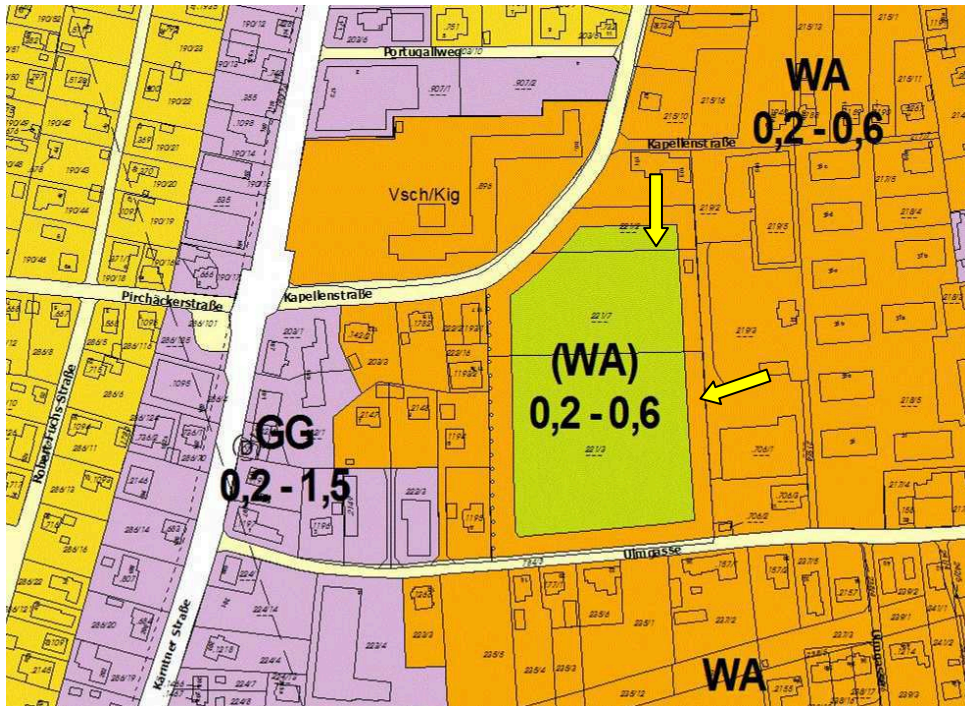


Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der gelbe Pfeil zeigt auf das Planungsgebiet

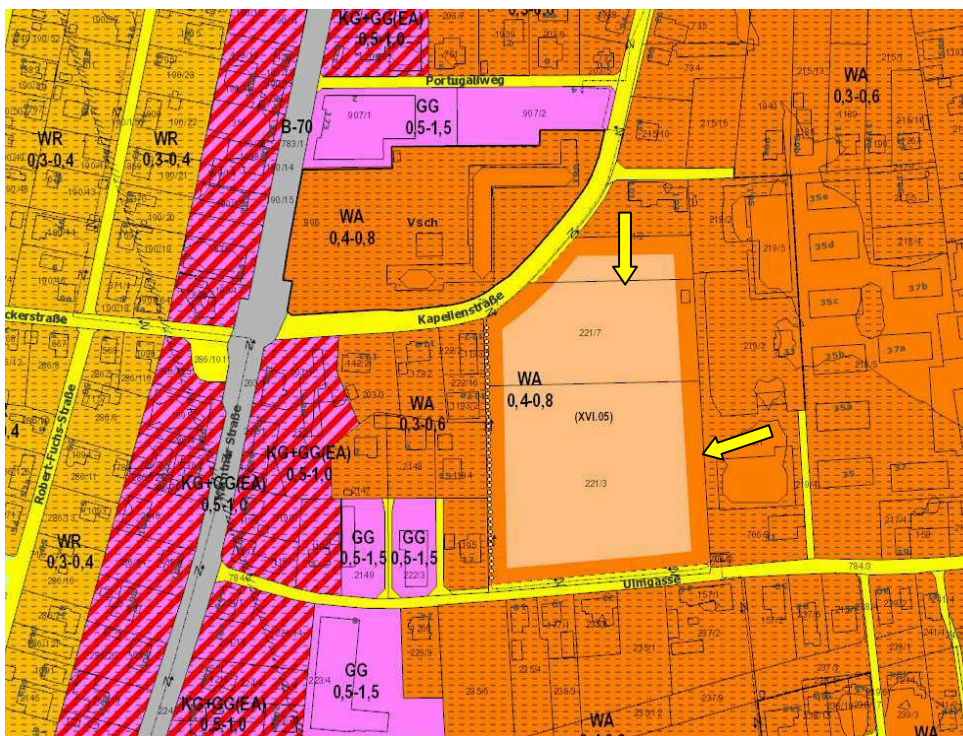
## Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Allgemeinen Wohngebiet“ – Aufschließungsgebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,6, Ersichtlichmachung eines Geh- und Radweg (in ungefährender Lage) und im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8, Ersichtlichmachung eines Geh- und Radweg (in ungefährender Lage)



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die gelben Pfeile bezeichnen das Planungsgebiet



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage.

Die gelben Pfeile bezeichnen das Planungsgebiet

## Deckpläne:

- Baulandzonierung (Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):  
Das Planungsgebiet liegt im Aufschließungsgebiet mit der Nr. 11.07, für welches die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan):

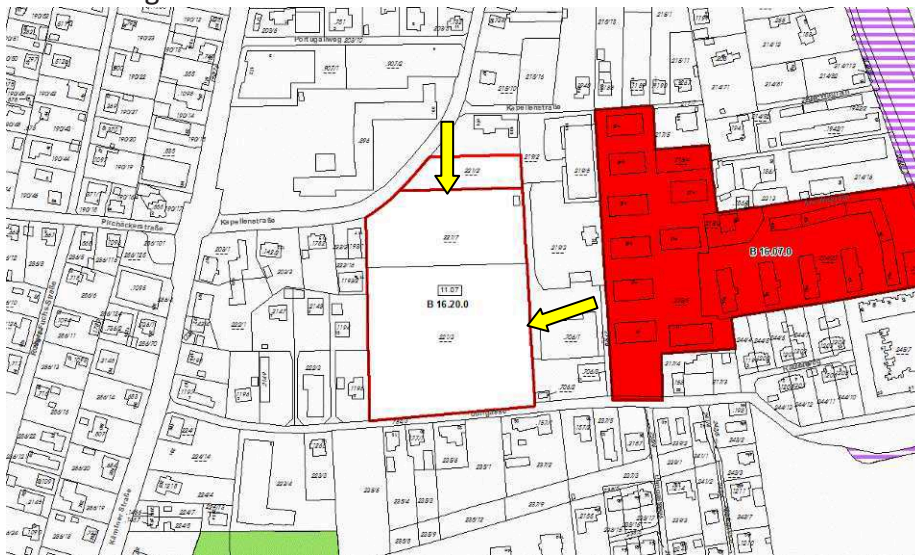
a) fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

2) innere Erschließung

b) öffentliche Interesse:

4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts und Landschaftsbild

6) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete und stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie und Gewerbegebieten



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, Deckplan1 - Baulandzonierung

Die gelben Pfeile zeigen auf das rot umrandete Bebauungsplan-gebiet.

- Baulandzonierung (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):  
Das Planungsgebiet liegt im Aufschließungsgebiet mit der Nr.XVI.05, für welches die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 1 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - Auflage):

3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr

6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben

7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

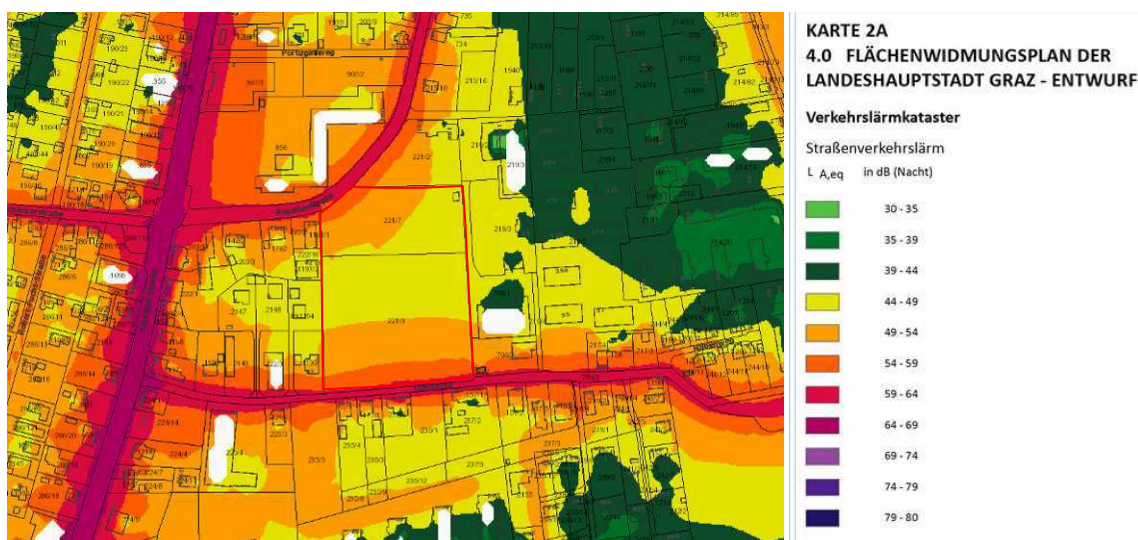
8. Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes

11. Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen  
Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 34/2015 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - Auflage :  
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.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):  
Kein Hinweis

#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Zentral entsorgt
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



- Verkehrslärmkataster – Schienenverkehrslärm (Karte 2B):  
Kein Hinweis
- Fernwärmeanschluss (Karte 3): -
- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):  
Altlastenverdachtsfläche lt. FA 15  
Grundwasserschongebiet Nr. 2



### Sonstige Verordnungen / Planungen:

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :  
Die Liegenschaft liegt im Norden im aktuellen Versorgungsgebiet und kurzfristiges Erweiterungsgebiet Fernwärme (2010 bis 2015) und im kurz- und mittelfristigen Erweiterungsgebiet der Fernwärme (2013-2025).
- Fließpfadkarte  
kein Hinweis
- Stadtklimaanalyse  
Gartenstadtzonen (West)



Auszug aus  
Klimatopkarte

Die blaue  
Umrandung  
bezeichnet das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

Gartenstadtgürtel im Südwesten, geringe Durchlüftung, Zunahme der Inversionsstärke und große Nebelhäufigkeit

Planerische Empfehlung: Mittlere Blockrandbebauung, Vorrang FW gegenüber Gas, Gebäudeausrichtung (N-S)

- Baumschutzverordnung  
Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung
- Situierung und Umgebung

### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk Straßgang, ca. 800 m nördlich des Verteilerkreises Webling, 120 m östlich der Kärntner Straße, zwischen der Kapellenstraße im Nordwesten und der Ulmgasse im Süden.

Der Gebietsbereich wird neben vorrangig gewerblichen Nutzungen entlang der Kärntner Straße, sowie vereinzelt auch in den Seitenstraßen und mehrgeschossigen Wohnanlagen größeren Volumens, hauptsächlich von weitläufigen Zonen mit Einfamilienhausbebauung mit durchgrünter Gärten geprägt. In den letzten Jahren sind auch hier vermehrt Geschosswohnbauten mit 3-4 Geschossen entstanden.

Das Planungsgebiet ist unbebaut und weist mit Ausnahme einiger Bäume ganz im Norden keinerlei Bestockung auf. Der Gebietscharakter wird vorrangig durch Wohnhäuser in offener

Bebauungsweise geprägt. Gewerbliche Nutzungen sind vereinzelt vorhanden. In der Kapellenstraße befindet sich gegenüberliegend zum Bauplatz die Volksschule Graz-Neuhart.



Luftbild (2011):  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz

Die gelben Pfeile  
bezeichnen das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

Blick in Richtung Norden; die gelbe Pfeile bezeichnen den Bauplatz  
Luftbild/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria

#### Kleinräumige Umgebung:

Nördlich grenzt an das Planungsgebiet eine zum Einfamilienhaus Kapellenstraße 101 gehörende Gartenfläche, welche gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ebenfalls zum Aufschließungsgebiet gehört, an.

Nördöstlich der Kapellenstraße befindet sich die Volksschule „Graz-Neuhart“ .

Östlich zum Planungsgebiet befinden sich teils gewerbliche Nutzungen mit flächig bebauten Gebäuden und versiegelten Flächen, sowie ein Einfamilienhaus (Allgemeines Wohngebiet). Dahinterliegend befindet sich eine 3-4-geschossige Wohnanlage, für die der rechtswirksame Bebauungsplan: 16.07 Bebauungsplan „Am Wagrain“ gilt (Allgemeines Wohngebiet).

Südlich der Ulmgasse befindet sich eine Reihe von Einfamilienhäusern. Weiter südlich befindet sich die bis zu 8-geschossige Wohnanlage „Ulmgasse 14a-d“.

Westlich grenzen an das Planungsgebiet Einfamilienhäuser mit teils intensiv durchgrüntem Gärten in offener Bebauungsweise. Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze sind abschnittsweise Hecken vorhanden.

- **Topographie**  
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung aus dem Jahre 2011 annähernd eben. Das Gelände fällt gegen Süden um ungefähr einen Meter.
- **Baumbestand**  
Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme eines Baumes unmittelbar an der nördlichen Planungsgebietsgrenze gänzlich unbestockt.
- **Gebäudebestand**  
Nebengebäude mit einer Grundfläche von ca. 32 m<sup>2</sup> im Nordosten des Planungsgebietes.

- Umwelteinflüsse

Gemäß Gutachten des Technischen Büros für Physik und Bauphysik, Rosenfelder & Höfler über Schallimmissionen vom 26.03.2015 sind im Nahbereich zur Ulmgasse ein Mittelungspegel von  $L_{A,eq} = 60$  bis  $65$  dB bei Tag und  $L_{A,eq} = 55-60$  dB bei Nacht und im Nahbereich zur Kapellenstraße ein Mittelungspegel von  $L_{A,eq} = 60$  bis  $65$  dB bei Tag und  $L_{A,eq} = 50-55$  dB bei Nacht gegeben. Untersucht wurden hierbei die Immissionshöhen  $1,5$  m und  $4,0$  m. Der Großteil des Planungsgebietes liegt hierbei nicht innerhalb der Planungsrichtwerte der Widmungskategorie 3 (Allgemeines Wohngebiet).

Als maßgebliche Schallquelle wurde in erster Linie der Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen Ulmgasse, Kapellenstraße und Kärntner Straße und der Schienenverkehr auf der Bahnstrecke angeführt.

- Altlastenverdachtsfläche:

Das GSt.Nr. 221/7 (vormalig zu GSt. Nr. 221/2 gehörend) wurde in die

Verdachtsflächendatenbank eingetragen und mit einem Risiko von 2 – 4 bewertet.

Gemäß der Stellungnahme der A15 - Energie, Wohnbau und Technik, Referat Abfall- und Abwassertechnik, Chemie, Amt der Steiermärkischen Landesregierung vom 23.6.2015 handelt sich bei der Verdachtsfläche um eine Deponie des Wirtschaftshofes Graz aus den fünfziger Jahren. Nach Erhebung der Abteilung 15 wurde Hausmüll und Sperrmüll bis in eine maximale Tiefe von  $5$  m geschüttet. Welche Teile des Grundstückes betroffen sind, ist nicht bekannt. Folgende Planungshinweise sind der Stellungnahme zu entnehmen: „...Grundsätzlich erscheint eine Untersuchung des Grundstückes im Falle einer Bebauung sinnvoll, um eine Abgrenzung des Schüttungsbereichs zu definieren.

*Eine Sanierung ist aus altlastenfachlicher Sicht nicht zwingend notwendig, die Maßnahmen sind in Abhängigkeit zur Baumaßnahmen zu sehen. So kann z.B. durch Pfahlgründungen oder andere technische Ausführungen eine Altablagerung überbaut werden. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Aushubmaterial jedenfalls Abfall ist und bereits entsprechend der Deponieverordnung 2008 (idealer Weise) vor dem Aushub zu beurteilen und klassifizieren wäre. Sollte nicht der gesamte Abfall entfernt werden, so wäre im Bauverfahren zu berücksichtigen, dass es möglicherweise über Wegigkeiten von Kanalkünetten und dgl. zu Deponiegasmigrationen kommen kann und dies weitere sicherheitstechnische Maßnahmen notwendig macht.*

*Weiters sollte darauf geachtet werden, dass die Versickerung von Oberflächenwässern nicht in den Deponiekörper sondern Grundwasser abströmig der Ablagerung erfolgt...“*

- Auszug aus dem Bombenblindgänger-Kataster der Stadt Graz

Kampfmittelbelastungskategorie:: rote bzw. gelbe Zone

GStNr. 221/2:

Verdachtspunkte: 0 Bombentrichter: 0

Gst.Nr. 221/7:

Verdachtspunkte: 0, Bombentrichter: 2

- Infrastruktur

Ein Lebensmittelmarkt befindet sich in ca.  $350$  m Entfernung.

Nächstgelegene Schulen:

Volksschule Graz-Neuhart

Kapellenstraße 100

ca.  $15$  m

BR / BRG Klusemannstraße

Klusemannstraße 25

ca.  $900$  m

Nächstgelegener Kindergarten:

Städt. Kindergarten Pirchäckerstraße      Pirchäckerstraße 23      ca. 550 m

- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Kärntner Straße  
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

Stadtbus 32, ca. 10 min Takt, Haltestelle „Kapellenwirt“ in ca. 150 m und Haltestelle „Wagner-Jauregg-Straße“ in ca. 350 m Entfernung (Gehlinie).

Stadtbus 65, ca. 15 min Takt, Haltestelle „Wagner-Jauregg-Straße“ in ca. 350 m Entfernung (Gehlinie)

Über die Ulgasse 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 Ulgasse und in der Kapellenstraße.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

### 3. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als 11.07 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

a) fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

2) innere Erschließung

b) öffentliches Interesse:

4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts und Landschaftsbild

6) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete und stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie und Gewerbegebieten

Zu a) 2): Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

Innere Erschließung:

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen und den Parkplätzen erfolgen ausgehend vom öffentlichen Gut: Ulgasse und Kapellenstraße.

Durch Anordnung der Tiefgarageneinfahrten und der oberirdischen Parkplätze im Nahbereich der öffentlichen Straßen können die restlichen Flächen frei von KFZ-Verkehr gehalten werden.

Zu b) 4): Geordnete Siedlungsentwicklung:

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Zu b) 6): Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen:

Aufgrund der mäanderartigen Bebauung und der sich ergebenden Innenhöfe können die schalltechnischen Planungsrichtwerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Bereich der Schlaf- und Wohnräume (Aufenthaltsbereiche) der projektierten Baukörper sowie bei den Freibereichen in den Innenhöfen größtenteils erreicht werden. Die vorrangig von Lärmemissionen betroffenen Zonen im Süden an der Ulmgasse können zusätzlich durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, verglaste Loggien) geschützt werden, sowie durch entsprechende Grundrissgestaltung (mindestens 1 Schlafräum in ruhiger Hoflage) optimiert werden.

Gründe für die Ausweisung als XVI.05 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 1 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):

3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
8. Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes
11. Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial

Zu 3.: Innere Erschließung:

Siehe a) 2)

Zu 5.: öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr

Der Fuß- und Radweg wurde durch die Plandarstellung in der Lage bestimmt.

Eine zivilrechtliche Vereinbarung wurde von den Grundstückseigentümern des Gst.Nr. 221/3 für die Übertragung des Fuß- und Radweges in das öffentliche Gut unterzeichnet.

Zu 6.: Lärmfreistellung

Siehe b) 6). Es wurde eine schalltechnische Berechnung anhand des Bebauungsvorschlages mit Anführung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erstellt.

Für die Fassaden unmittelbar und nahe zur Ulmgasse sowie nahe der Kapellenstraße ergibt sich ein mindesterforderliches, bewertetes resultierendes Bauschalldämm – Maß  $R'_{res,w}$  von 43 dB. Die sich aufgrund der mäanderförmigen Bebauung ergebenden Innenhöfe liegen innerhalb der Planungsrichtwerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“.

Zu 7.: Bebauungsplanpflicht:

Siehe b) 4)

Zu 8: Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes.

Im Bebauungsplan wurden siedlungsöffentliche und öffentliche Grünflächen in ungefährender Lage und Größe bestimmt. Im Baubewilligungsverfahren ist anhand eines Außenanlagenplanes die Grüngestaltung festzulegen und der flächenmäßige Nachweis zu erbringen.

Zu 11): Bodensanierung (Altlastenverdachtsfläche auf Gst.Nr. 221/7)

Ein Bodengutachten mit Sanierungskonzept wird als Grundlage für die Aufhebung des Aufschließungsgebietes seitens des Grundeigentümers nachgereicht werden.

Das Gst.Nr. 221/7 bleibt bis zur Vorlage eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept ein Aufschließungsgebiet.

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

(siehe dazu §§ 2, 3, 4,5 und 7 der VO)

Das überarbeitete Gestaltungskonzept des Wettbewerbsiegers wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzföhrung - sinngemäß entsprechend des Gestaltungskonzeptes festgelegt und ermöglicht eine määnderartige Bebauung mit unterschiedlichen Freiraumqualitäten und Hofbildungen.

Innerhalb der Baugrenzföhrungen sind die maximalen Geschossanzahlen: 2, 3, 4 und 5 Geschosse im Planwerk festgehalten.

Durch die differenzierte Geschossfestlegung kann eine gute Einbindung in die umgebende Bebauung erreicht werden.

Im Verordnungstext wurden die maximalen Gesamthöhen bezogen auf die grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkte (= mittlere Höhenlage angrenzender Straßen) im Präzisionsnivelement festgelegt.

Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBl. 58/2011, § 3 eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzten Höchstwertes bis höchstens 0,88 für das Gst.Nr. 221/3 und bis höchstens 0,84 für das Gst.Nr. 221/7.

Begründet wird dies durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung.

Durch den zunehmenden Wohnflächenbedarf der Stadt Graz ist man in jüngster Vergangenheit geneigt, die Bebauungsdichten bei einheitlich planbaren, größeren Wohnprojekten moderat anzuheben. Grundlage dafür ist neben städtebaulicher und gestalterischer Aspekte, dass für die Nachbarbebauung daraus keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Ebenso sieht der 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf bereits eine Anhebung der Bebauungsdichte von 0,6 auf 0,8 vor.

Der darüber hinaus erhöhte Bebauungsdichtewert von 0,84 (Gst.Nr. 221/7) bzw. 0,88 (Gst.Nr. 221/7) errechnet sich aus der Kompensation der Abtretungsflächen (insgesamt ca. 1.338 m<sup>2</sup> für Fuß- und Radweg und Verbreiterung der Kapellenstraße und Ulmgasse). Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind diese Abtretungsflächen bauplatzmindernd zu betrachten.

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



Modell von  
„Architekturbüro Balloon  
– Wohofsky-ZT-KG“  
Wettbewerb “Wohnen an  
der Ulmgasse“,



Lageplan Wettbewerb  
“Wohnen an der  
Ulmgasse“,  
Architekturbüro Balloon –  
Wohofsky-ZT-KG.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 4, 6 der VO)

Die Zufahrt zum Parkplatz und zur Tiefgarage erfolgt bei dem Gst.Nr. 221/7 von der Kapellenstraße aus und bei dem Gst.Nr. 221/3 von der Ulmgasse aus.

Gemäß der verkehrspolitischen Zielsetzungen der Stadt Graz wird ein niedriger Stellplatzschlüssel angestrebt. Für das an der Kapellenstraße gelegene Gst.Nr. 221/7 ist je 55 – 65 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.

Für das an der Ulmgasse gelegene Gst.Nr. 221/3 wurde von der Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrag erarbeitet. Hier gilt, dass je 85 – 95 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen ist. Durch eine entsprechende Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Sinne einer „verkehrssparenden Siedlung“ mit Fördermaßnahmen für Fußgänger, Radfahrer, ÖV, Mobilitätsmanagement soll eine möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung der BewohnerInnen und BesucherInnen erreicht werden. Weiters soll durch eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen mit eCar-Sharing u.dgl. das KFZ - Aufkommen gering gehalten werden.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Die erforderlichen KFZ-Stellplätze sind großteils in Tiefgaragen unterzubringen.

Freie PKW-Abstellplätze können nur in den im Planwerk mit („P“) dargestellten Flächen vorgesehen werden. Die Lage der Tiefgarageneinfahrten wird durch die Eintragungen im Planwerk in ungefährender Lage vorgegeben. Die Wohnanlagen können dadurch in den restlichen Bereichen praktisch autofrei konzipiert werden.

Zur weiteren internen Erschließung dienen Gehwege und auf das erforderliche Maß zu reduzierende Notzufahrten. Details werden im Rahmen des jeweiligen Bauverfahrens mittels eines noch zu erstellenden Außenanlagenplanes geklärt.

Dabei wird darauf verwiesen, dass jedenfalls in den mit PKW's frequentierten Bereichen außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen auf die Einhaltung des jeweiligen Widmungsmaße an der Grundgrenze Rücksicht zu nehmen ist.

Je 40 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist 1 Fahrradabstellplatz erforderlich. Für Besucher ist zusätzlich 1 Fahrradabstellplatz je 300 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche vorzusehen.

Entlang des Kapellenstraße und der Ulmgasse sind zur Herstellung von Gehsteigen bzw. für die Verbreiterung des Straßenquerschnittes und für die Anlage von Verrieselungsflächen Abtretungsflächen vorgesehen.

Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenzen soll ein öffentlicher Fuß- und Radweg mit einer Breite von insgesamt 5,0 m (0,5 Bankett, 2,50 m Fahrbahn, 2,0 m Grünstreifen) errichtet werden.

Die Abtretungsfläche für diese Maßnahmen beträgt insgesamt ca. 1.338 m<sup>2</sup>. Dabei fallen für das Gst.Nr. 221/3: ca. 1075 m<sup>2</sup> und für das Gst.Nr. 221/7: ca. 263 m<sup>2</sup> an.



Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgendem Grund:

- Sinnvolle Durchwegung des Baugebietes.

Die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit wurde von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung vorbereitet und von den außerbücherlichen Grundstückseigentümern des Gst. Nr. 221/3 unterzeichnet.

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

(siehe dazu §§ 7, 8 der VO)

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Die Bodenversiegelung wird mit max. 40% der Nettobauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden. Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Ausführung	Versiegelung
Begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
Begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50%
Wassergebundene Decke	50%
Rasengittersteine	50%
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50%
Pflastersteine im Sandbett	67%
Asphalt	100%
Pflastersteine und -platten im Mörtelbett	100%

Über unterirdischen Gebäude(teile)n, z.B. Tiefgaragen, ist eine 70 cm hohe Erdschüttung vorzusehen.

PKW-Abstellplätze in freier Anordnung sind zu durchgrünen. Dabei ist mindestens pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang des Fuß- und Radweges und entlang der Ulmgasse sind jeweils Baumreihen vorgesehen. Als Abgrenzung zu den siedlungsinternen Grünflächen sollen durchgehenden Hecken entlang der Ulmgasse und dem Fuß- und Radweg errichtet werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollen heimische Sorten bevorzugt werden.

Es sind siedlungsöffentliche Grünflächen im Ausmaß von mind. 20% des Aufschließungsgebietes vorgesehen.

Mittig des Fuß- und Radweges soll eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von ca. 500 m<sup>2</sup> angelegt werden.

## 7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u.9 der VO)

- Der 16.20.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

	<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>	2015-12-02T14:55:00+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.