

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DI Angelika Lingenhölle-Kohlbach

BerichterstellerIn: .....

GZ.: A 14-006486/2015

Graz, 17.12.2015

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

### **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**

Die „Wohnprojekt Ulgasse 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, mit der Ersichtlichmachung eines Geh- und Radweg (in ungefährender Lage) und im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) im „Allgemeinen Wohngebiet“ – Aufschließungsgebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8, mit der Ersichtlichmachung eines Geh- und Radweg (in ungefährender Lage).

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

Es 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 23.6.2015
- 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.

## **Einwendungen**

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 und 1 Stellungnahmen von der Energie Graz und 1 Stellungnahme der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum im Stadtplanungsamt ein.

Zur ergänzenden Anhörung ist eine Einwendung eingelangt.

*Einwendungen und Stellungnahmen in kursiv (stichwortartig zusammengefasst, Reihung nach Einlangen):*

Stellungnahme 1 (Abteilung 16 – Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum – Land Steiermark):

**Verkehrsplanerische Grundsätze**

*Es wird seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Referat Straßenbau und Verkehrswesen auf die Einhaltung der beiliegenden „Verkehrsplanerischen Grundsätze“ und die Regionalen Verkehrskonzepte“ verwiesen*

Einwendung 1 (Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau - Land Steiermark):

**Leistungsfähigkeitsnachweis**

*Es muss ein Leistungsfähigkeitsnachweis erbracht werden, Darin ist auch fachkundig zu dokumentieren, dass keine Verschlechterung für die B70 hinsichtlich der Schaltung der VLSA zu befürchten ist.*

Behandlung der Einwendung 1:

Für die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz ist von Herrn DI. Rudolf Fruhmann am 13.10.2015 ein verkehrstechnische Stellungnahme erstellt worden. Die Ermittlung der Verkehrsbelastung erfolgte nach dem Verfahren Bosserhoff. In der Ulmgasse und der Kapellenstraße ergeben sich für die Spitzenstunden maximal 30 Ab- und 5 Zufahrten in der Morgenspitze und 17 Ab- und 30 Zufahrten während der Nachmittagspitze. Die Leistungsnachweise für die Kreuzung Ulmgasse – Kärntner Straße und Kapellenstraße – Kärntner Straße ergeben aufgrund des zusätzlichen Verkehrs durch das Wohnprojekt keine wesentlichen Veränderungen in den Qualitätsstufen.

Einwendung 2 (des Bauträgers):

**1. Höhenstaffelung**

*4-geschossiger Bereich sollte sich weiter nach Westen erstrecken*

**2. Offener Laubengang**

*Beschränkung in der Errichtung von Laubengängen entlang der östlichen Grundgrenze sollte sich nur auf offene Laubengangerschließungen beziehen.*

Behandlung der Einwendung 2:

Ad 1

Dieser Einwendung konnte insofern entsprochen werden, dass bei dem Gst.Nr. 221/3 die Grenze zwischen unterschiedlichen Höhenzonen um 7,20 m Richtung Westen verschoben wurde. Da diese Änderung Rückwirkungen auf Dritte haben könnte, wurden die Eigentümer der westlich angrenzenden Grundstücke im Oktober d. J. dazu angehört. Es sind dazu keinerlei Einwendungen eingelangt.

Ad 2

Dieser Einwendung konnte insofern entsprochen werden, dass der § 8 (2) der Verordnung geändert wurde und die Beschränkungen für Laubengänge sich entlang der östlichen Grundgrenze sich nur auf „offene“ bezieht.

Siehe VERORDNUNG: § 8 SONSTIGES:

„(2) Entlang der östlichen Grundgrenze haben sich offene Laubengängerschließungen maximal auf die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge zu beschränken.“

Hinweis: das kursiv geschriebene, unterstrichene Wort wurde ergänzt.

### Einwendung 3 (Eigentümer des Gst.Nr. 221/7):

#### **1. Abstand zur Grundstücksgrenze zu gering**

*Die nördlichen Gebäudekomplexe halten zur Liegenschaft 221/7 nicht den Abstand nach gültiger Bauordnung ein.*

#### **2. Geh- und Fahrradweg auf Gst.Nr. 221/7**

*Es besteht in absehbarer Zukunft keine Bauabsicht auf dem Gst.Nr. 221/7. Über einen Verkauf der Flächen für den Geh- und Radweg müsste erst verhandelt werden.*

#### **3. Gehsteigflächen auf Gst.Nr. 221/2**

*Es besteht ebenso für dieses Grundstück keine Bauabsicht. Ein Verkauf dieser Flächen wird nicht beabsichtigt.*

### Behandlung der Einwendung 3:

Ad 1

Es wird hierbei auf den § 4 BAUGRENZLINIEN, Punkt 4 der Verordnung verwiesen, wonach unabhängig von den dargestellten Baugrenzlinien die Abstände gemäß Steiermärkischen Baugesetz 1995 idGF. gelten. Für den nördlichen Gebäudekomplex auf Gst.Nr. 221/3 bedeutet dies, dass bei einer Bebauung bis zu den Baugrenzlinien es kleinflächige Bereiche gibt, in denen bei Berücksichtigung der baugesetzmäßigen Abstandsregelung nur 2 Geschosse anstelle der im Planwerk eingetragenen 3 Geschosse bzw. 3 Geschosse anstelle der im Planwerk eingetragenen 4 Geschosse möglich sind.

Ad 2:

Im Sinne der Planungs- und Verfahrensökonomie wird bestrebt auch Grundstücke mit zu erfassen, für die zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens keine konkrete Bauabsicht besteht. Auch wenn der Bebauungsplan keine unmittelbare Einwirkung auf die zeitliche Umsetzung einer Bebauung hat, können u.a. die zukünftigen Verkehrsflächen, wie ein öffentlicher Fuß- und Radweg in seiner Lage festgelegt werden. Eine zeitnahe Herstellung eines durchgehenden Fuß- und Radweges von der Kapellenstraße zur Ulmgasse wäre auch ohne Ihre konkrete Bauabsicht jedenfalls erstrebenswert, wäre jedoch nur im Übereinkommen mit Ihnen, als Grundstücksbesitzer zu lösen.

Ad 3:

Im Bebauungsplanverfahren können nur Inhalte innerhalb des Planungsgebietes festgelegt werden. Außerhalb des Planungsgebietes gibt es keinen zu beschließenden Rechtsinhalt. Im Planwerk werden Straßenregulierungslinien auch außerhalb des Planungsgebietes ersichtlich gemacht. Dies dient der Veranschaulichung weiter führender verkehrliche

Planungsabsichten. Diese Abtretungsflächen wären in gesonderten Verfahren und im Bedarfsfall zu werten.

#### Einwendung 4 (Anrainer):

##### **Beeinträchtigung in der Besonnung durch Wohntürme**

*Durch die geplante Errichtung von 2 „Wohntürmen“ mit 5 Geschossen kommt es zu einer starken Beeinträchtigung der Besonnung der Gärten und den Einfamilienhäusern Ulmgasse 31 und 33 (hier insbesondere in den Wintermonaten ab 15h kein Sonnenlicht). Die geplanten Geschosse sollten auf ein erträgliches Maß reduziert werden. Wir beantragen Reduktion der geplanten Geschosse im Sinne des Nachbartschutzes: §26 des steirischen Baugesetz (Punkt 5) Vermeidung einer unzumutbaren Belästigung bzw. unzumutbaren Beeinträchtigung.*

#### Behandlung der Einwendung 4:

Wenn nicht im Bebauungsplanverfahren festgelegt, werden die einzuhaltenden Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen im § 13 des Steiermärkischen Baugesetzes geregelt. Ein 5-geschossiger Baukörper hätte demnach einen Abstand von mind. 7,0 m zur ostseitigen Grundstücksgrenze einzunehmen.

Im Bebauungsplan wurde gegen Osten zu den Grundstücksgrenzen ein um 2,50 m erhöhter Abstand von 9,50 m festgelegt. Eine Verringerung der Besonnungszeiten ist jedoch trotz des erhöhten Abstandes im Bebauungsplan im Falle einer Bebauung für die östlich angrenzenden Liegenschaften insbesondere in den Wintermonaten nicht zu vermeiden.

Infolge der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet, können jedoch Veränderungen, die für ansässige Bewohner als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden.

Die unzumutbare Belästigung und Beeinträchtigung § 26 (Punkt 5) des Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. beziehen sich auf den § 57 Abwässer, § 58 Sonstige Abflüsse, § 60 Abgase von Feuerstätten, § 66 Belüftung und Beheizung und § 88 Anforderungen (Änderung des Abflussverhältnisse bei Veränderung des Geländes), aber nicht auf Veränderungen in der Besonnung eines Grundstückes, da die Abstände von Gebäuden zur Grundstücksgrenze im §13 des Baugesetzes geregelt werden.

#### Einwendung 5 (Anrainer):

##### **1. Durchwegung soll sichergestellt werden**

*Aufgrund unterschiedlicher Eigentümer ist die Umsetzung des Gesamtkonzeptes nicht gesichert, d. h. keine Durchwegung, keine Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs über einen Gehsteig, kein sicherer Schulweg. Im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass eine teilweise Bebauung ohne Durchwegung nicht zulässig ist.*

##### **2. Überschreitung der Bebauungsdichte ist nicht zu genehmigen**

*Verkehrssituation in der Ulmgasse erlaubt keine Erhöhung, auch die planerische Empfehlung einer Nord-Süd-Ausrichtung ist nicht gegeben.*

##### **3. Sanierung der Altlasten ist im Bebauungsplan einzufordern**

*Eine Sanierung der Altlasten ist in der Verordnung nicht gefordert.*

4. **Bebauungsplan soll Durchwegung und öffentlich zugängliche Grünfläche sicherstellen**  
*Formulierungen im Erläuterungsbericht mit „zivilrechtliche Vereinbarung soll ... unterzeichnet werden.“ – „...soll eine öffentliche Grünfläche...angelegt werden“ sind sehr vage.*

#### Behandlung der Einwendung 5:

##### Ad 1

Im Sinne der Planungs- und Verfahrensökonomie werden in der Bebauungsplanung auch Grundstücke mit erfasst, für die zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens keine konkrete Bauabsicht besteht. Auch wenn der Bebauungsplan keine unmittelbare Einwirkung auf die zeitliche Umsetzung einer Bebauung hat, können Durchwegungen, wie der Fuß- und Radweg festgelegt und auf lange Sicht gesichert werden. Die zeitnahe Herstellung eines durchgehenden Fuß- und Radweg von der Kapellenstraße zur Ulmgasse ist jedenfalls erstrebenswert, kann aber nur im Übereinkommen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer gelöst werden.

##### Ad 2

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, der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltungskonzept bzw. überarbeitete Gestaltungskonzept wurde in einem aufwendigen städtebaulichen Wettbewerbsverfahren gefunden um ein angemessenes Gesamtkonzept mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Freiraum erarbeitet. Die Festlegung der Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung des „ruhenden Verkehrs“ ist hierzu ein weiterer wichtiger Aspekt, der in der Bebauungsdichteverordnung als wesentliches Kriterium enthalten ist.

Durch den zunehmenden Wohnflächenbedarf der Stadt Graz ist man in jüngster Vergangenheit geneigt, die Bebauungsdichten bei einheitlich planbaren, größeren Wohnprojekten moderat anzuheben.

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 den Fuß- und Radweg und die Verbreiterung der Kapellenstraße und Ulmgasse). Die diesbezügliche Flächenbilanz ist im Wesentlichen als Information zu sehen.

##### Ad 3

Auf dem Gst.Nr. 221/7 besteht eine Altlastenverdachtsfläche.

Bis zur Vorlage eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept, welches vom Grundeigentümer einzureichen ist, bleibt das Gst.Nr. 221/7 ein Aufschließungsgebiet. D. h. eine Baubewilligung kann nicht nach Beschluss des Bebauungsplanes, sondern erst nach Aufhebung des Aufschließungsgebietes erfolgen. Mit dem Bodengutachten und Sanierungskonzept kann eine Abgrenzung des Schüttungsbereiches erfolgen und der zu erwartende Aushub beurteilt und klassifiziert werden. Grundsätzlich wird eine Nutzung dieser Flächen begrüßt, da damit die Möglichkeit einhergeht diese Flächen aufzuarbeiten und zu sanieren.

Die detaillierten Maßnahmen aus altlastenfachlicher Sicht sind jedoch in Abhängigkeit zu den Baumaßnahmen (Art der Gründung, Lage Tiefgarage etc.) zu sehen. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Baubewilligungsverfahren mit der A15 - Energie, Wohnbau und Technik, Referat Abfall- und Abwassertechnik, Chemie, Amt der Steiermärkischen Landesregierung abzuklären und können aufgrund ihrer Planungskomplexität nicht Bestandteil der Verordnung eines Bebauungsplanes sein.

Ad 4

Eine zivilrechtliche Vereinbarung ist mit den Eigentümern des Gst.Nr. 221/3 zwischenzeitlich unterzeichnet worden.

Für das Gst.Nr. 221/7 wurde bislang keine zivilrechtliche Vereinbarung unterzeichnet. Auch wenn für dieses Grundstück keine konkreten Bauabsichten bestehen, gibt es seitens der Stadt Graz Bemühungen, eine durchgehende Durchwegung bis zur Kapellenstraße zu erreichen. Dieses kann jedoch nur in Übereinkunft mit dem Eigentümer des nördlichen Grundstückes zu treffen sein.

#### Einwendung 6 (Anrainer):

##### **Gehsteig in der Ulmgasse im Plan nicht ersichtlich**

*Einschätzung bei einer Messung Anfang 2007, dass kein Gefährdungspotential in der Ulmgasse erkannt wird, ist sehr fragwürdig. Viele Kinder benützen diesen Schulweg ohne Gehsteig.*

#### Behandlung der Einwendung 6:

Die Ulmgasse soll im Bereich des Bebauungsplangebietes für die Errichtung einer Verrieselungsfläche und eines Gehsteiges verbreitert werden. Im Bebauungsplan wird dafür das Ausmaß der Verkehrsflächen festgelegt und gesichert.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Verkehrsflächen nur innerhalb des Gültigkeitsbereiches festzulegen werden können. Außerhalb dieses Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes gibt es keinen zu beschließenden Rechtsinhalt.

#### Stellungnahme 2 (Energie Graz):

*Seitens der Energie Graz GmbH & Co KG sowie der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan 16.20.0 „Ulmgasse-Kapellenstraße“ kein Einwand.*

#### Einwendung 7 (Anrainer):

##### **Einwand gegen die Bauhöhe mit 5 Geschossen**

*Kein Gebäude steht mit dieser Höhe an der Straße, selbst die Siedlung Ulmgasse 35 ist nur 3-geschossig. Wunsch wäre maximal 3 Geschosse.*

#### Behandlung der Einwendung 7:

Grundlage für den Bebauungsplan war das erstplazierte Projekt eines städtebaulichen Wettbewerbs. Das Preisträgerprojekt überzeugte hierbei vor allem durch die differenzierte Höhenentwicklung von 2 – 5 Geschossen, welche sich gut in die umgebende Bebauung einfügt. Die unterschiedlichen Höhen sollen hierbei zwischen der eher niedrigeren Bebauung unmittelbar entlang der Ulmgasse und der weiter südlichen

gelegenen höheren Bebauung von 4 Wohnhäusern mit 7 Geschossen (Ulmgasse 14a-d) vermitteln.

Durch die nördliche Lage des 5-geschossigen Baukörpers sind nachteilige Veränderungen in der Besonnung für die südlich der Ulmgasse gelegenen Häuser auszuschließen.

#### Einwendung 8 (Anrainer):

##### **1) Durchstich (Fuß- und Radweg) sofort realisieren**

*Durchstich sollte unbedingt sofort realisiert werden, auch wenn der nördlich gelegene Grundstücksteil noch nicht bebaut wird.*

##### **2) Durchgehender Gehweg in der Ulmgasse**

*Gehweg in der Ulmgasse sollte durchgehend umgesetzt werden*

##### **3) Verlängerung der Linie 39**

*Verlängerung prüfen für Linie 39 über alte Poststrasse unter die Unterführung bis in die Ulmgasse, Umkehre/Endstation nach Unterführung möglich (Entlastung 32er, viele Öffi-Benutzer aus Siedlung zu erwarten!)*

#### Behandlung der Einwendung 8:

Ad 1)

Es gibt seitens der Stadt Graz Bemühungen, eine durchgehende Durchwegung bis zur Kapellenstraße zu erreichen. Dies kann jedoch nur in Übereinkunft mit dem Eigentümer des nördlichen Grundstückes erreicht werden.

Ad 2)

Die Ulmgasse soll im Bereich des Bebauungsplangebietes für die Errichtung einer Verrieselungsfläche und eines Gehsteiges verbreitert werden. Im Bebauungsplan wird dafür das Ausmaß der Verkehrsflächen festgelegt und gesichert.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Verkehrsflächen nur innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes festzulegen können. Außerhalb dieses Gültigkeitsbereiches gibt es keinen zu beschließenden Rechtsinhalt.

Ad 3)

Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept liegt das Bebauungsplangebiet hinsichtlich der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“. Durch die Buslinie 32, (ca. 10 min Takt) ist eine sehr gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben. Das Planungsgebiet ist diesbezüglich ausreichend erschlossen. Hinsichtlich einer Verlängerung der Buslinie 39 bis in die Ulmgasse gibt es seitens der Verkehrsplanung derzeit keine Überlegungen. Etwaige Änderungen in der Führung von Buslinien können darüber hinausgehend nicht im Bebauungsplanverfahren festgelegt werden.

#### Einwendung 9 (Anrainer):

##### **1) Lärmbelästigung durch Tiefgarage**

*Aus dem Entwurf des Bebauungsplans ergibt sich nicht, wie die angrenzenden Nachbarn vor der im Zusammenhang mit der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage einhergehenden Lärmbelästigung geschützt werden sollen.*

**2) Grundwasserversorgung durch Bebauung beeinträchtigt**

*Aus dem Entwurf ergibt sich nicht, ob die Grundwasserversorgung durch die geplante Bebauung beeinträchtigt wird bzw. ob es durch die geplante Bebauung zu einer Kontaminierung des Grundwassers kommen kann.*

**3) Ehemalige Mülldeponie wird nicht berücksichtigt**

*Umstand, dass sich früher eine Mülldeponie im Bereich des geplanten Bauprojektes befunden hat, wird nicht berücksichtigt*

**4) Fliegerbomben**

*Nach dem Informationsstand der Nachbarn verhält es sich so, dass sich im Untergrund der zu bebauenden Fläche noch alte Fliegerbomben befinden. Auf diese Problematik geht der Entwurf des Bebauungsplans überhaupt nicht ein.*

Behandlung der Einwendung 9:

## Ad 1)

Im unmittelbaren Bereich von öffentlichen Verkehrswegen (Straßen) sind Immissionen aus Zu- und Abfahrten bei Tiefgaragen für Wohnbauten mit der im Stmk. Baugesetz vorgesehenen Mindestanzahl von Stellplätzen, aus schall- und abgastechnischer Sicht, als ortsüblich anzusehen, soweit nicht besondere Umstände vorliegen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt im unmittelbaren Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche. Der Abstand zur westlich angrenzenden Liegenschaft Ulmgasse 17 wird gemäß Eintragung in der zeichnerischen Darstellung ca. mind. 12,0 m betragen. Gemäß § 6 Punkt 5 der Verordnung zum Bebauungsplan sind Tiefgaragenrampen einzuhausen. Damit beschränken sich die Lärmimmissionen auf den straßennahen Bereich.

## Ad 2)

Das Planungsgebiet liegt im Grundwasserschongebiet 2, welches sich über weite Teile des südwestlichen Bereiches des Stadtgebietes von Graz erstreckt. Aufgrund der zu erwartenden Versickerungsfähigkeit im Bebauungsplangebiet und der geplanten, reinen Wohnnutzung kann von einem Oberflächenentwässerungskonzept- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept im Rahmen des Bebauungsplans abgesehen werden.

Die Einhaltung der Bestimmungen hinsichtlich Bauführungen im Grundwasserschongebiet wird in den nachfolgenden Individualverfahren insbesondere im Bereich der Altlastenverdachtsfläche mit der A15 - Energie, Wohnbau und Technik, Referat Abfall- und Abwassertechnik, Chemie, Amt der Steiermärkischen Landesregierung abzuklären sein.

## Ad 3)

Das Gst.Nr. 221/7 (nördlicher Teil des Planungsgebietes) 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. Ein Bodengutachten mit Sanierungskonzept ist als Grundlage für die Aufhebung des Aufschließungsgebietes seitens des Grundeigentümers einzureichen. Damit kann eine Abgrenzung des Schüttungsbereich erfolgen und der zu

erwartende Aushub beurteilt und klassifiziert werden. Grundsätzlich wird eine Nutzung dieser Flächen begrüßt, da damit die Möglichkeit einhergeht diese Flächen aufzuarbeiten und zu sanieren.

Die detaillierten Maßnahmen aus altlastenfachlicher Sicht sind jedoch in Abhängigkeit zu den Baumaßnahmen (Flachgründung, Tiefgarage etc.) zu sehen. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Baubewilligungsverfahren mit der A15 - Energie, Wohnbau und Technik, Referat Abfall- und Abwassertechnik, Chemie, Amt der Steiermärkischen Landesregierung abzuklären.

Ad 4)

Gemäß Bombenblindgänger-Kataster der Stadt Graz gibt es keinen Hinweis auf das Vorhandensein eines Verdachtspunktes im Bebauungsplangebiet. Es kann jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass das Planungsgebiet frei von Kriegsalastlasten ist. Die Einstufungen im Bombenblindgängerkataster haben Einfluss auf sicherheitstechnische Ausführungen von Bau- und Grabungsarbeiten, jedoch nicht auf die Festlegungen im Bebauungsplan. Diese Einwendung wurde an die für den Bombenblindgängerkataster verantwortliche Stelle der Stadt Graz – Magistratsdirektion - Sicherheitsmanagement weitergeleitet.

Einwendung aus ergänzender Anhörung:

**Weitere unzumutbare Belästigungen werden erwartet**

*Durch Verschieben der unterschiedlichen Höhenzonen wird in die Rechte der Nachbarn eingegriffen. Es ist davon auszugehen, dass es zu weiteren unzumutbaren Belästigungen im Zusammenhang mit dem angedachten Bauprojekt kommt.*

Behandlung der Einwendung aus ergänzender Anhörung:

Wenn nicht im Bebauungsplanverfahren festgelegt, werden die einzuhaltenden Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen im § 13 des Steiermärkischen Baugesetzes geregelt. Ein 4-geschossiger Baukörper hätte demnach einen Abstand von mind. 6,0 m zur westseitigen Grundstücksgrenze einzunehmen.

Im 2. Entwurf des Bebauungsplanes weist die 4-geschossige Bebauung gegen Westen zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von ca. 19,0 m auf. Damit legt der Bebauungsplan erheblich größere Abstände zur westlichen Bebauung fest, als im Baugesetz gefordert. Welcher Art hinsichtlich der Verschiebung der Höhenzonierungslinie unzumutbare Belästigungen erwartet werden könnten, geht aus dem Inhalt dieser Einwendung nicht hervor.

## **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 noch 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.

**Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Die Aufschließungserfordernisse gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 1 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf der Landeshauptstadt Graz sind erfüllt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 16.20.0 Bebauungsplanes „Ulmgasse –Kapellenstraße“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für das Gst.Nr. 221/3 aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz und im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf soll demnach als vollwertiges Bauland „Allgemeines Wohngebiet“ erfolgen.

**Aufschließungserfordernisse:**

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: Ulmgasse 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. Bebauungspflicht, 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.

## **Inhalt**

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept, zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan - Entwurf.

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

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. die Teil - Aufhebung des Aufschließungsgebiet 11.07 (KG Webling, Grstk.Nr.:221/3)
2. den 16.20.0 Bebauungsplan „Ulmgasse - Kapellenstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Bearbeiterin:

DI Angelika Lingenhölle-Kohlbach  
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle  
(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand

DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

Mag. Siegfried Nagl

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:

## Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 8.05.2015
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von 12 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](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.
- Das Referat für BürgerInnenbeteiligung wurde in Erarbeitung des Beteiligungskonzeptes einbezogen.

## Bezirksrat

Dem Bezirksrat Straßgang wurde am 14.07.2015 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen/Bezirksvorsteher 2009, der 16.20.0 Bebauungsplan „Ulmgasse - Kapellenstraße“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

	<b>Signiert von</b>	Kohlbach Angelika
	<b>Zertifikat</b>	CN=Kohlbach Angelika,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-12-02T12:45:45+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.

	<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>	2015-12-02T14:54:59+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.

A14 – 006486/2015

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

Graz, 17.12.2015

**Teil-Aufhebung**  
**Aufschließungsgebiet**  
KG 63125 Webling; Gst.Nr.: 221/3

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 folgende

**VERORDNUNG**

beschlossen:

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 16.20.0 Bebauungsplanes „Ulmgasse - Kapellenstraße“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet für einen Teil des Aufschließungsgebietes 11.07 gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 aufgehoben:  
KG 63125 Graz Webling; Gst.Nr.: 221/3.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6.

Für die Stadt Graz  
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

**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

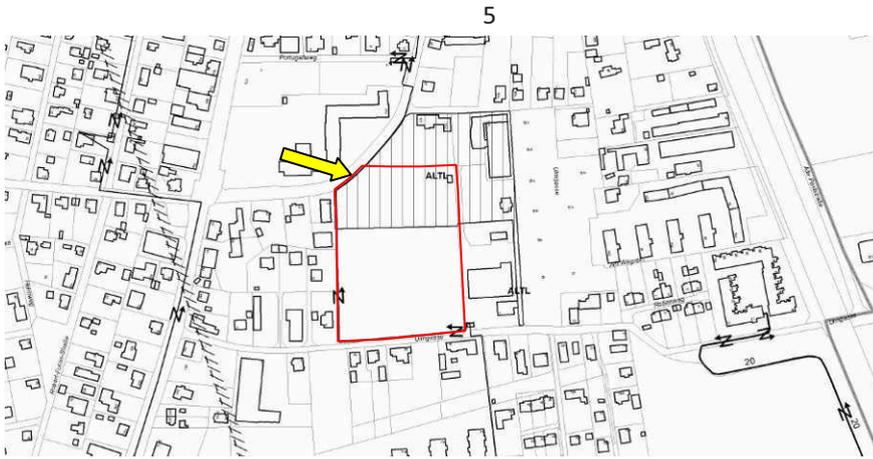
Der rote Pfeil zeigt auf das Planungsgebiet

#### § 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

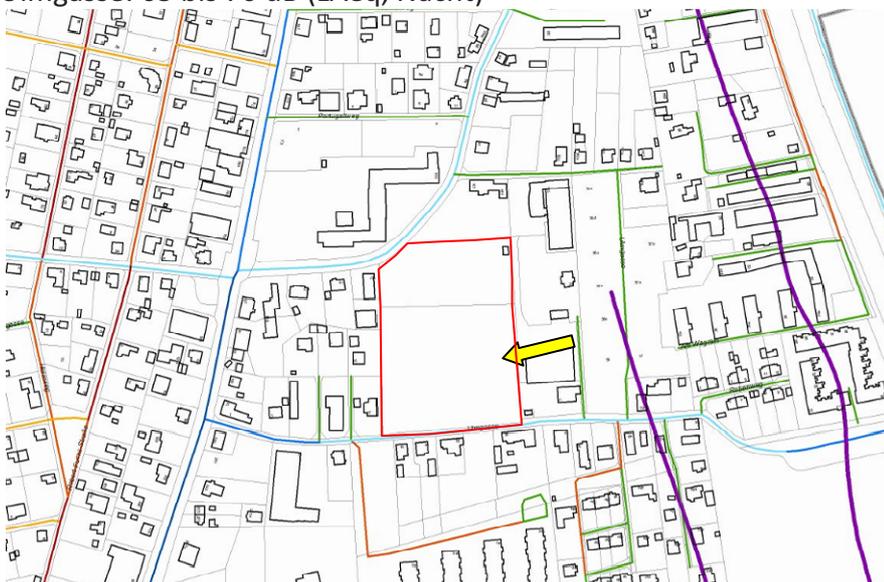
- Verkehr (Deckplan 3):  
 Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):  
 „Innerstädtische Bedienqualität“  
 Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.



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



## 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):

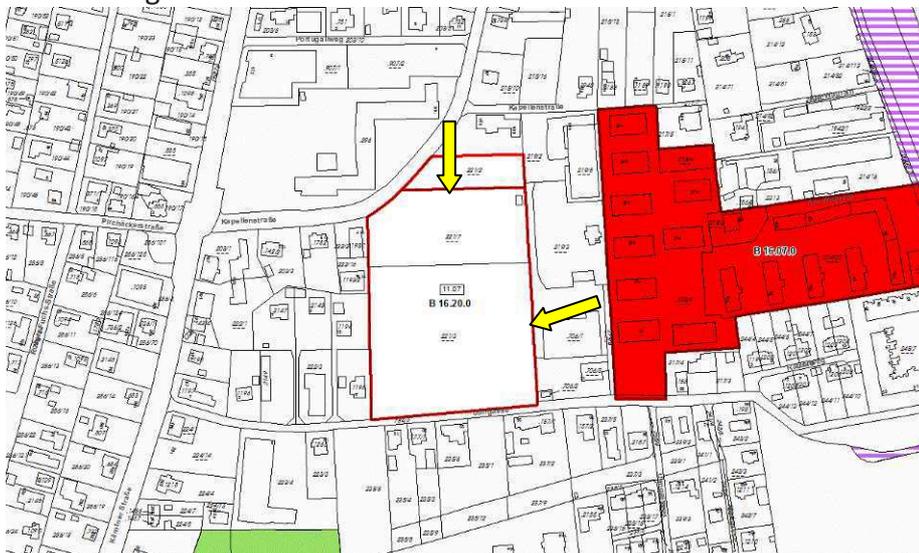
a) fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

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

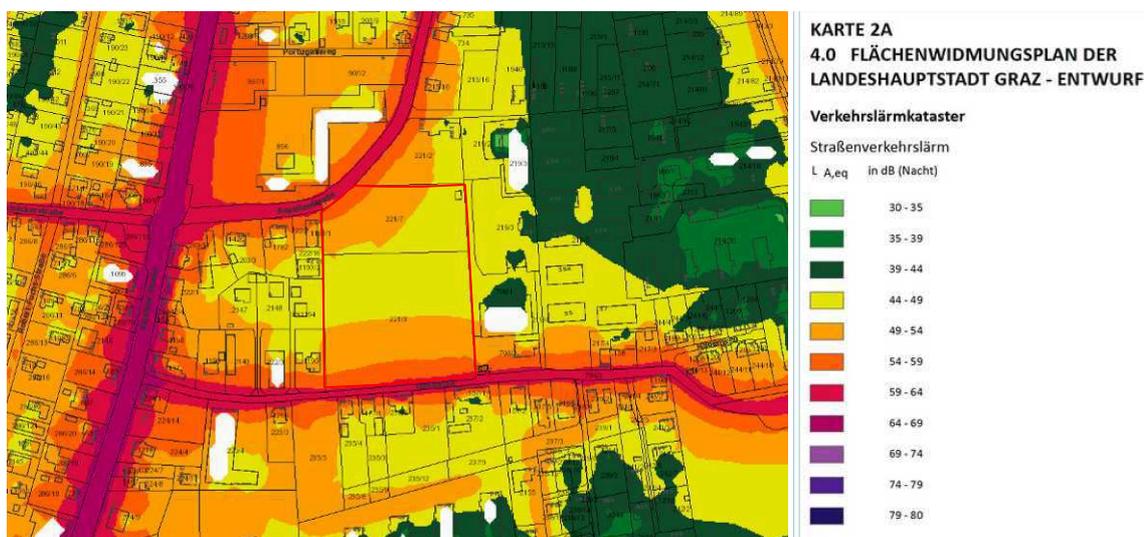
8. Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes

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 Luftbilddatenauswertung 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.

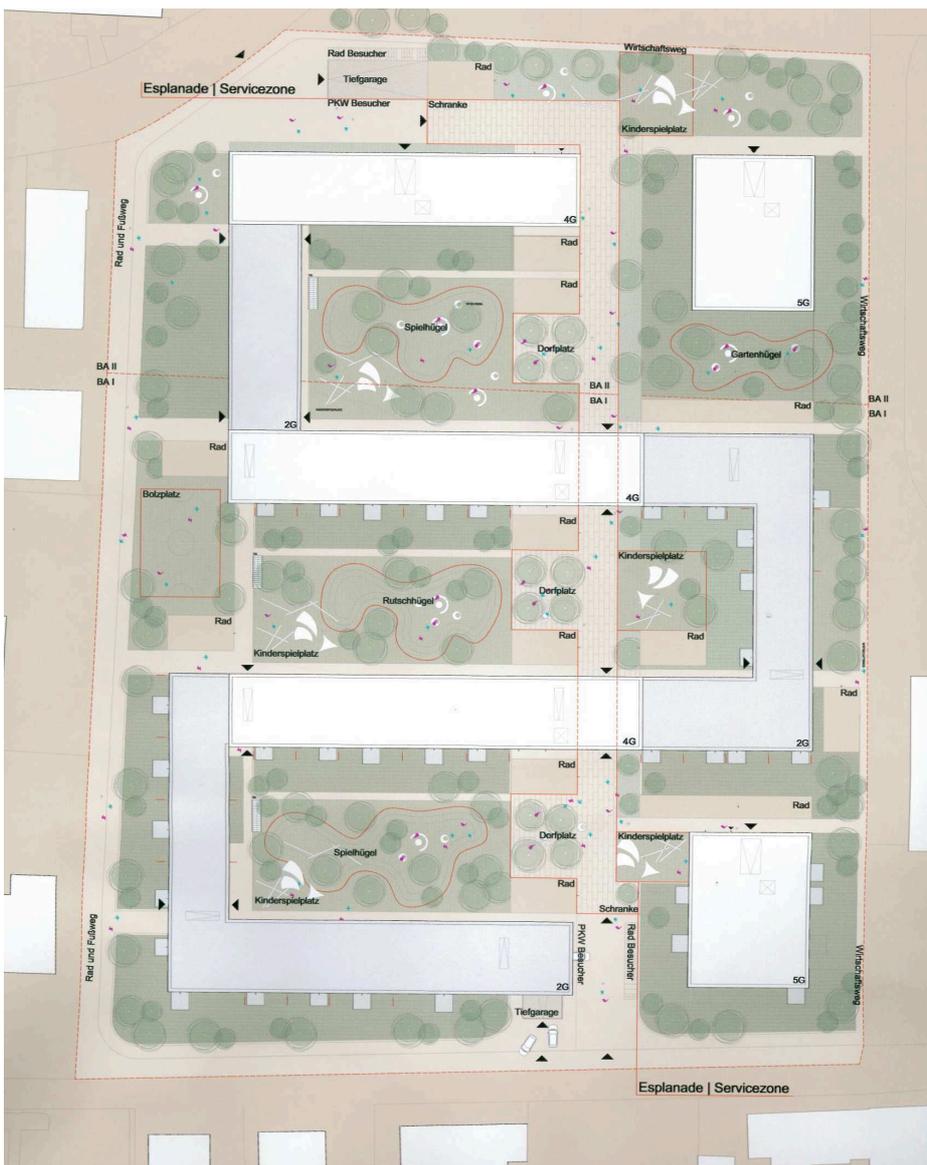
Ebenso sieht der 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf bereits eine Anhebung der Bebauungsdichte von 0,6 auf 0,8 vor.

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.

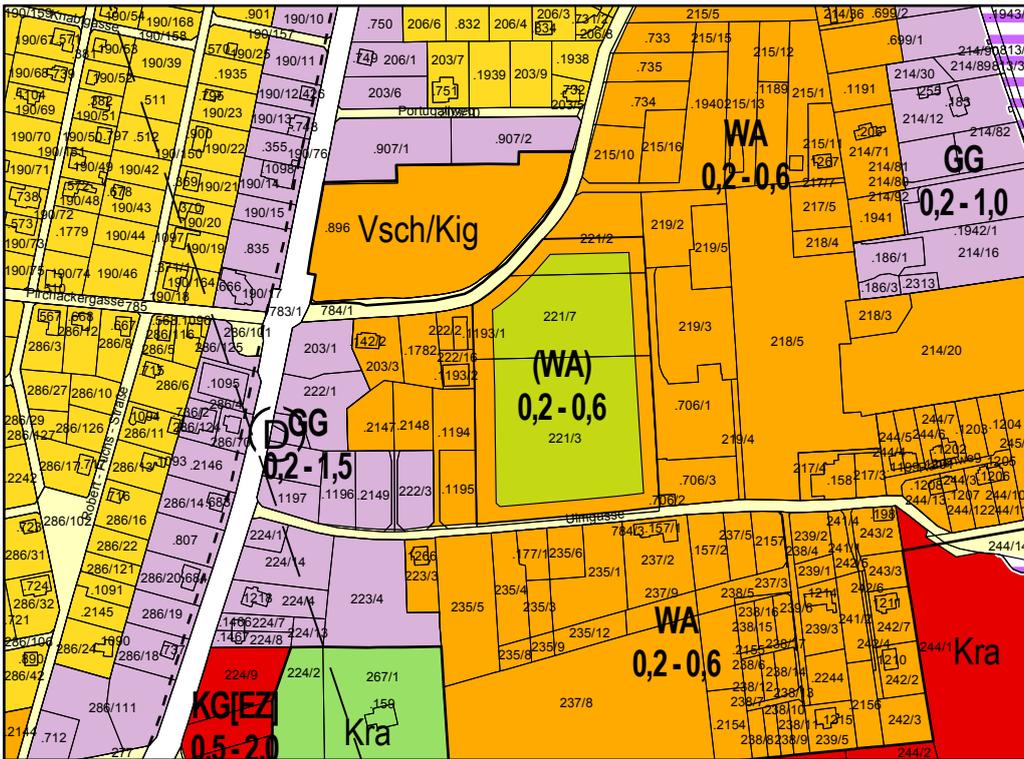
Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

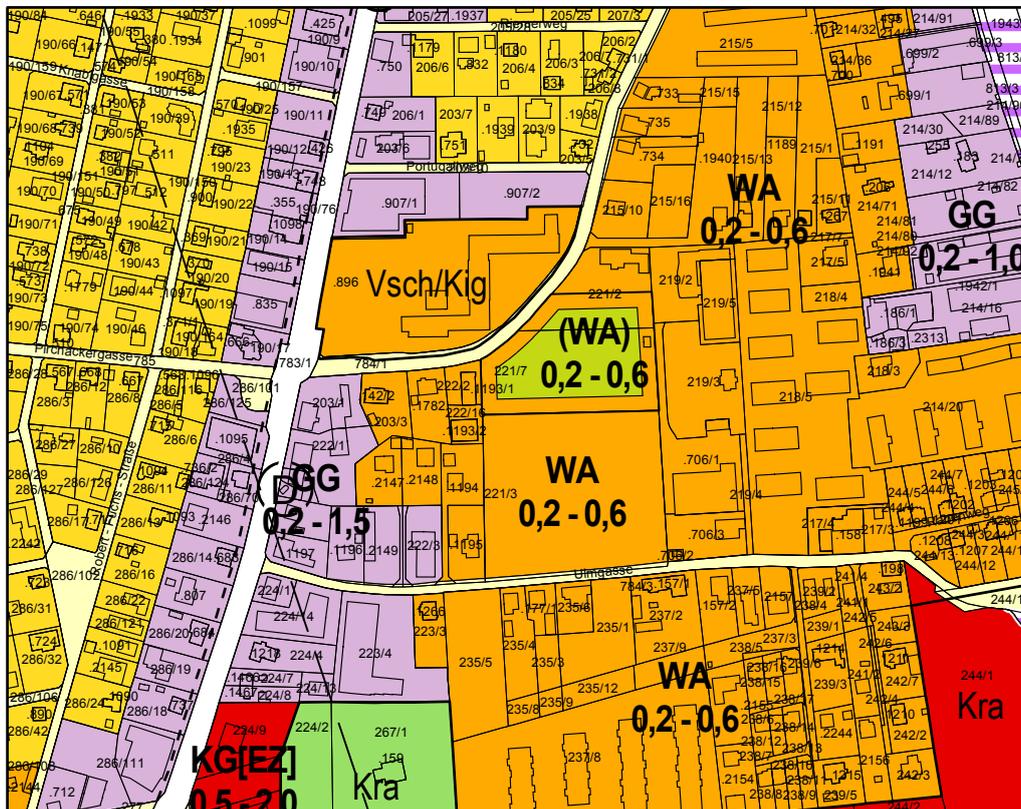
	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-12-02T14:55:00+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

# 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002 DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ TEILAUFBEBUNG DES AUFSCHLIESSUNGSGEBIETES A14-006486/2015

VOR DER  
AUFHEBUNG



3.0 FLWPL 2002



NACH DER  
AUFHEBUNG

3.0 FLWPL 2002



GR-BESCHLUSS VOM .....  
RECHTSWIRKSAM AB .....

1:5 000

Für den Gemeinderat:

Dipl.-Ing. Bernhard Inninger

A14 – 006486/2015

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

**VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom \_\_\_\_\_, mit der, in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung, der 16.20.0 Bebauungsplan „Ulmgasse - Kapellenstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 140/2014 in Verbindung mit den §§ 8, §11 und § 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 34/2015 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet.

**§ 1 ALLGEMEINES**

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

**§ 2 BEBAUUNGSWEISE**

Es wird die offene bzw. gekuppelte Bauweise festgelegt.

**§ 3 BEBAUUNGSDICHTE**

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist zulässig:

Gst.Nr. 221/3 bis zu einer Bebauungsdichte von max. 0,88

Gst.Nr. 221/7 bis zu einer Bebauungsdichte von max. 0,84

**§ 4 BAUGRENZLINIEN**

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer und dergleichen.
- (3) Laubengänge 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 Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschößanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf die Höhenbezugspunkte 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
5 G	max. 17,00 m

- (3) Höhenbezugspunkte:  
 Gst.Nr. 221/3: 354,50 m im Präzisionsnivellement  
 Gst.Nr. 221/7: 355,50 m im Präzisionsnivellement
- (4) Für Stiegen- und Lifthäuser u. dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) 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, z. B. Stiegen- und Lifthäuser.

## § 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE – FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) 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.
- (2) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen herzustellen. Davon ausgenommen sind PKW-Abstellplätze im Freien nur in den, im Plan mit „P“ ausgewiesenen Bereichen (ungefähre Lage) bzw. unmittelbar angrenzend zu diesen Zonen auch unterhalb der Gebäude zulässig.
- (3) Die Lage der Zu- und Abfahrt zu den Tiefgaragen hat gemäß Plan zu erfolgen.
- (4) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
  - nur in den ausgewiesenen Bereichen lt. Plan
  - mit sickerfähiger Oberfläche (Macadam, Rasensteinen o.ä.)
 dies gilt nicht für PKW-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (6) Pro 40 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein witterungsgeschützter und in kurzer Entfernung zu den Wohnungen angelegter Fahrradabstellplatz auszuführen.
- (7) Für Besucher ist 1 Fahrradabstellplatz je 300 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Wohnnutzung vorzusehen.

## § 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Bebauungsplan dargestellten Freiflächen, 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.
- (2) Die im Bebauungsplan dargestellten siedlungsöffentlichen, öffentlichen Grünflächen und zu pflanzenden Bäume sind fachgerecht anzulegen und zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (3) Die im Bebauungsplan dargestellten Baumpflanzungen sind als Laubbäume (1. und 2. Ordnung) in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 20|25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (4) Baumpflanzungen sollten vorzugsweise auf gewachsenem Boden erfolgen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässige Beläge zu sichern.
- (5) Für groß- und mittelkronige Bäume (Bäume 1. und 2. Ordnung) ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> vorzusehen. Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.
- (6) Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (7) Mindestens pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Mindeststammumfang 18|20 zu pflanzen und 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 und Flugdächer sind bei Vorlage eines Gesamtkonzeptes (Darstellung im Außenanlagenplan) zulässig.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Fläche, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Ausmaß der siedlungsöffentlichen Grünflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

**§ 8 SONSTIGES**

- (1) Straßenseitig zur Kapellenstraße sowie zur Ulmgasse hin, sind offene Laubengänge nicht zulässig.
- (2) Entlang der östlichen Grundgrenze haben sich offene Laubengängerschließungen maximal auf die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge zu beschränken.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, ausgenommen Lärmschutzwände.
- (4) Bei Einfriedungen ist das Anbringen von Planen, Netzen und dergleichen mit abschottender Wirkung nicht zulässig (ausgenommen Baustelleneinfassungen).

**§ 9 INKRAFTTRETEN**

- (1) Die Rechtswirksamkeit des 16.20.0 Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der 16.20.0 Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)