

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DIⁱⁿ Angelika Lingenhölle-Kohlbach

BerichterstatterIn:

GZ.: A 14-027246/2016

Graz, 7.07.2016

09.14.0 Bebauungsplan „Berthold-Linder-Weg, Klinik Ragnitz“ IX. Bez., KG Waltendorf

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 „PemiQaMed Immobilien GmbH“ möchte als Eigentümerin des Grundstück Nr.:182/1, KG Waltendorf Erweiterungen an der Privatklinik „Ragnitz“ vornehmen. Derzeit ist der vom Gemeinderat am 20.01.2005 beschlossene 09.03.1 Bebauungsplan „Berthold-Linder-Weg“ und der am 19.01.2006 beschlossene 09.03.2 Bebauungspläne „Berthold-Linder-Weg“ rechtswirksam.

Nun soll der 3-geschossige Gebäudekomplex Privatklinik Ragnitz erweitert und im Inneren des Bestandes umstrukturiert werden. In einem Teilbereich soll von 3 auf 4 Geschossen aufgestockt werden und das vorhandene Parkdeck überbaut werden. Die Rettungszufahrt sowie die Zufahrt zum Parkdeck soll Richtung Norden verschoben werden.

Die vorgesehenen Erweiterungen wurden von Univ.-Prof. Dr. Reinhold Lazar aus stadtklimatologischer Sicht untersucht und hinsichtlich der Lage in dem als Frischluftzubringer bedeutsamen Ragnitztal als unbedenklich eingestuft.

Da das Grundstück Nr. 181/1 (Wohnanlage Berthold-Linder-Weg 12, 14, 16, 18, 20, 22) im Rahmen der Bebauungsmöglichkeiten als abschließend bebaut anzusehen ist und keine Änderungen der Planungsvoraussetzungen gegeben sind, soll der bestehende Bebauungsplan 09.03.1 in Verbindung mit dem Bebauungsplan 09.03.2 für diesen Bereich weiterhin rechtswirksam bleiben. Der Berthold-Linder-Weg ist zwischenzeitlich eine Gemeindestraße (vorher private Flächen).

Für das Grundstück Nr. 182/1 wird nun der Bebauungsplan 09.14.0 „Berthold-Linder-Weg, Klinik Ragnitz“ erstellt.

Nach Beschluss der Verordnung des 09.14.0 Bebauungsplanes „Berthold-Linder-Weg, Klinik Ragnitz“ tritt der, von diesem Bebauungsplan umfasste Teilbereich des 09.03.1 und 09.03.2 Bebauungsplanes außer Kraft.

Das Gst.Nr. 182/1 (Klinik Ragnitz) liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,8 und gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.

Es liegen folgende Vorplanungen/Stellungnahmen vor bzw. sind Besprechungen mit folgenden Abteilungen geführt worden:

- Studie von Architekt Hammerl, Oktober 2014
- Stadtklimatische Befundung für die Erweiterung der Privatklinik Ragnitz von Univ.Prof.Dr. Reinhold Lazar vom 03.06.2014
- Verkehrsuntersuchung Erweiterung Privatklinik Ragnitz von IBV-Fallast – Ingenieurbüro für Verkehrswesen vom 02.02.2016
- Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 31.03.2016
- Luftbildauswertung der Stadtvermessung

Die Abstimmung des Bebauungsplanes bezüglich der Überflutungsbereiche des HQ 30 und HQ 100 erfolgte mit der Abteilung Grünraum- und Gewässer – Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13.04.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 09.14.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.04.2016.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 28.04.2016 bis zum 23.06.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Einwendungen / Stellungnahmen

Während der Auflagefrist vom 28.04.2016 bis 23.06.2016 langten 1 Einwendung und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung : (für die Klinik planendes Architekturbüro)

Widerspruch Höhe Kanaldeckel

Gemäß Vermessung DI. Breinl liegt der Kanaldeckel vor der Feuerwehrezufahrt (K1) auf 377,82 m. Als absolute Höhe sollte 378,00 m herangezogen werden, um einen Widerspruch zu vermeiden...

Einwendungsbehandlung:

Es kann die absolute Höhe von 378,0 im Präzisionsnivellement herangezogen werden, auch wenn der Schachtdeckel laut Vermessung von DI. Breinl um 18 cm tiefer liegt.

Stellungnahme (Holding Graz – Wasserwirtschaft):

Angelegenheiten der Wasserentsorgung

Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund mittels Oberflächenentwässerungssysteme zur Versickerung zu bringen oder in den Vorfluter einzuleiten.

Rückstauenebene

Es wird hingewiesen, dass die Rückstauenebene auf den höchstliegenden öffentlichen Kanal „Am Ragnitzbach“ angepasst werden muss.

Stellungnahme (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.

Stellungnahme (Energie Steiermark):

Leitungsanlage der Energienetzes Steiermark GmbH befindet sich auf Gst.Nr. 182/1

Es wurden diesbezüglich die grundsätzlichen Bestimmungen für Arbeiten im Bereich der Leitungsanlagen des Netzbetreibers übermittelt.

Stellungnahme (Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung – Land Steiermark):

Aus fachlicher Sicht grundsätzlich kein Einwand....

Für den in der Verordnung geforderten Außenanlagenplan gibt es im StROG keine Deckung

Aus fachlicher Sicht besteht gegen den Bebauungsplan kein Einwand.

Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass die Regelung im § 6 Abs. 7 des Wortlautes keine Deckung im StROG 2010 findet.....Für die im Bauverfahren vorzulegenden Unterlagen sind ausschließlich die Bestimmungen des Stmk.BauGes maßgeblich.

Beantwortung der Stellungnahme:

Die gemäß §23 Abs. 1 Zif. 1 des Stmk.BauGes auszuweisenden Projektinhalte eines Lageplans berücksichtigen nicht die Darstellung der Gestaltung von Freiflächen.

Aufgrund dieses Mangels im Lageplan sind diese Inhalte in einem Außenanlagenplan darzustellen.

Wenn gemäß § 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen zulässig sind, müssen diese auch für weitere Verfahren nachvollziehbar sein. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 09.14.0 Bebauungsplan im folgenden Punkt geändert:

VERORDNUNG

§4 (1)

...Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: 378,0 m im Präzisionsnivellement ~~(Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan).~~

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

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 und 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. den 09.14.0 Bebauungsplan „Berthold-Linder-Weg, Klinik Ragnitz“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:
DIⁱⁿ Angelika Lingenhölle-Kohlbach
(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(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

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:

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Waltendorf wurde am 21.04.2016 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 09.14.0 Bebauungsplan „Berthold–Linder-Weg, Klinik Ragnitz“, zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag am befürwortet / nicht befürwortet / teilweise befürwortet / einen qualifizierten Widerspruch / keine Stellungnahme abgegeben.

| | | |
|---|---------------------|--|
|  | Signiert von | Kohlbach Angelika |
| | Zertifikat | CN=Kohlbach Angelika,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT |
| | Datum/Zeit | 2016-06-27T12:04:31+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

| | | |
|--|---------------------|--|
|  | Signiert von | Inninger Bernhard |
| | Zertifikat | CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT |
| | Datum/Zeit | 2016-06-27T12:56:55+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

**09.14.0 Bebauungsplan
„Berthold-Linder-Weg, Klinik Ragnitz“
IX. Bez., KG Waltendorf**

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Angelika Lingenhölle-Kohlbach

Beschluss

Graz, 27.06.2016

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die „PemiQaMed Immobilien GmbH“ möchte als Eigentümerin des Grundstück Nr.:182/1, KG Waltendorf Erweiterungen an der Privatklinik „Ragnitz“ vornehmen.

Derzeit ist der vom Gemeinderat am 20.01.2005 beschlossene 09.03.1 Bebauungsplan „Berthold-Linder-Weg“ und der am 19.01.2006 beschlossene 09.03.2 Bebauungspläne „Berthold-Linder-Weg“ rechtswirksam.

Nun soll der 3-geschossige Gebäudekomplex Privatklinik Ragnitz erweitert und im Inneren des Bestandes umstrukturiert werden.

In einem Teilbereich soll von 3 auf 4 Geschossen aufgestockt werden und das vorhandene Parkdeck überbaut werden. Die Rettungszufahrt sowie die Zufahrt zum Parkdeck soll Richtung Norden verschoben werden.

Die vorgesehenen Erweiterungen wurden von Univ.-Prof. Dr. Reinhold Lazar aus stadtklimatologischer Sicht untersucht und hinsichtlich der Lage in dem als Frischluftzubringer bedeutsamen Ragnitztal als unbedenklich eingestuft.

Da das Grundstück Nr. 181/1 (Wohnanlage Berthold-Linder-Weg 12, 14, 16, 18, 20, 22) im Rahmen der Bebauungsmöglichkeiten als abschließend bebaut anzusehen ist und keine Änderungen der Planungsvoraussetzungen gegeben sind, soll der bestehende Bebauungsplan 09.03.1 in Verbindung mit dem Bebauungsplan 09.03.2 für diesen Bereich weiterhin rechtswirksam bleiben. Der Berthold-Linder-Weg ist zwischenzeitlich eine Gemeindestraße (vorher private Flächen).

Für das Grundstück Nr. 182/1 wird nun der Bebauungsplan 09.14.0 „Berthold-Linder-Weg, Klinik Ragnitz“ erstellt.

Nach Beschluss der Verordnung des 09.14.0 Bebauungsplanes „Berthold-Linder-Weg, Klinik Ragnitz“ tritt der, von diesem Bebauungsplan umfasste Teilbereich des 09.03.1 und 09.03.2 Bebauungsplanes außer Kraft.

Das Gst.Nr. 182/1 (Klinik Ragnitz) liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,8 und gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.

Es liegen folgende Vorplanungen/Stellungnahmen vor bzw. sind Besprechungen mit folgenden Abteilungen geführt worden:

- Studie von Architekt Hammerl, Oktober 2014
- Stadtklimatische Befundung für die Erweiterung der Privatklinik Ragnitz von Univ.Prof.Dr. Reinhold Lazar vom 03.06.2014
- Verkehrsuntersuchung Erweiterung Privatklinik Ragnitz von IBV-Fallast – Ingenieurbüro für Verkehrswesen vom 02.02.2016
- Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 31.03.2016
- Luftbildauswertung der Stadtvermessung

Die Abstimmung des Bebauungsplanes bezüglich der Überflutungsbereiche des HQ 30 und HQ 100 erfolgte mit der Abteilung Grünraum- und Gewässer – Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13.04.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 09.14.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.04.2016.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 28.04.2016 bis zum 23.06.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Während der Auflagefrist vom 28.04.2016 bis 23.06.2016 langten 1 Einwendung und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 09.14.0 Bebauungsplan in folgendem Punkt geändert:

VERORDNUNG

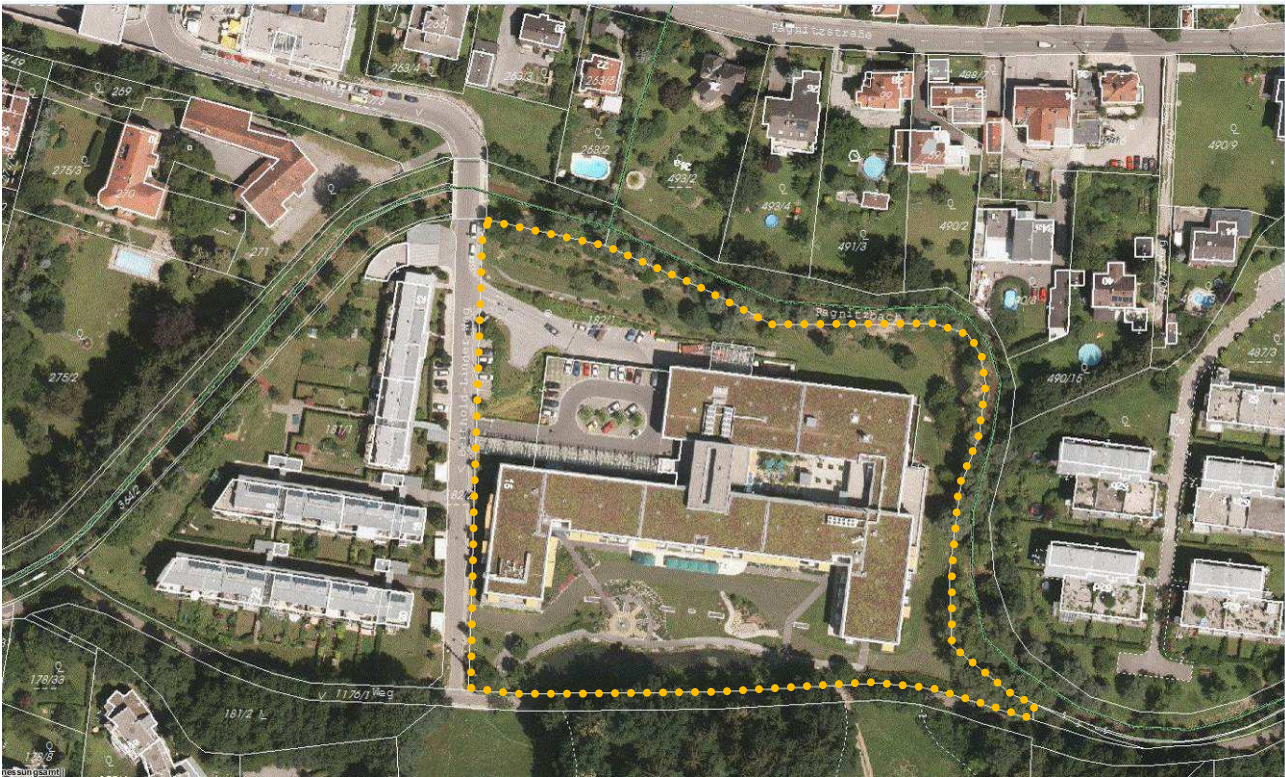
§4 (1)

...Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: 378,0 m im Präzisionsnivellement ~~(Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan).~~

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet besteht aus den Gst.Nr. 182/1, KG Waltendorf und weist eine Fläche von ca. 17.340 m² auf und steht im grundbürgerlichen Eigentum der „PemiQaMed Immobilien GmbH“.

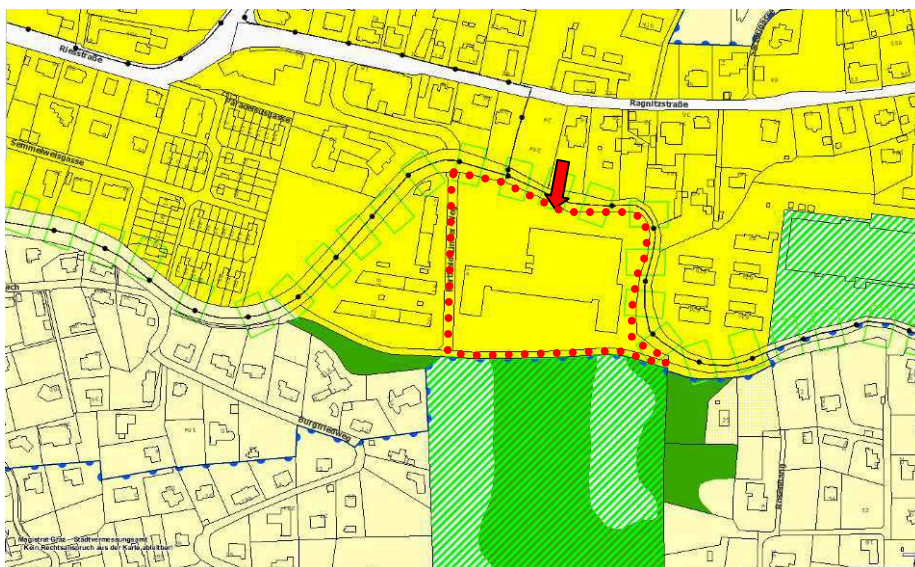


Luftbild (2011): Auszug aus den Geodaten (Graz)

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage):

„Wohngebiet mittlerer Dichte“.



Auszug aus dem
4.02
Stadtentwicklungs-
konzept (2.
Entwurf)

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.

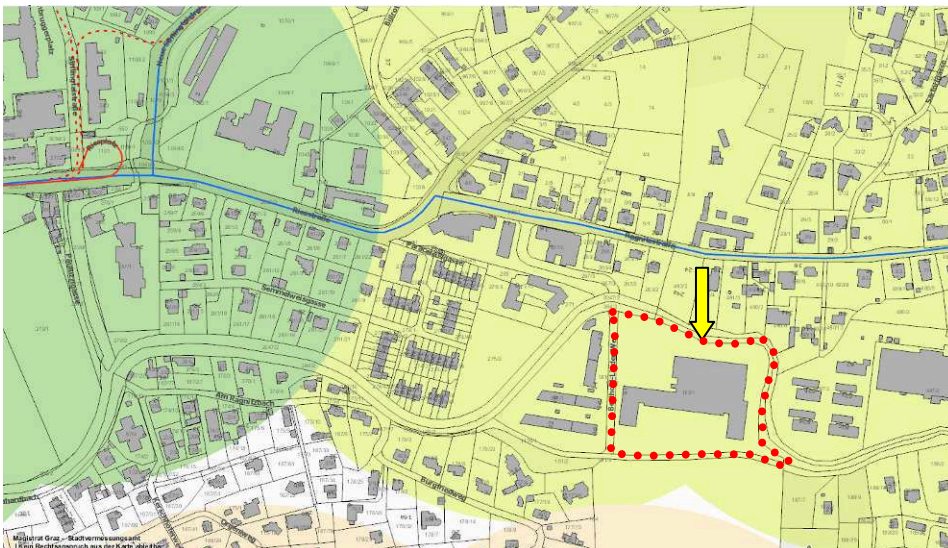
(5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.

(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.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Wasserwirtschaftliche Vorrangzone entlang des Ragnitzbachs
Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO §5 (3) über weite Teile des Grundstückes
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Überflutungsbereiche HQ 30 und HQ 100
Sicherheitszone Hochspannungserdkabel
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 3 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Städtische Bedienqualität“
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

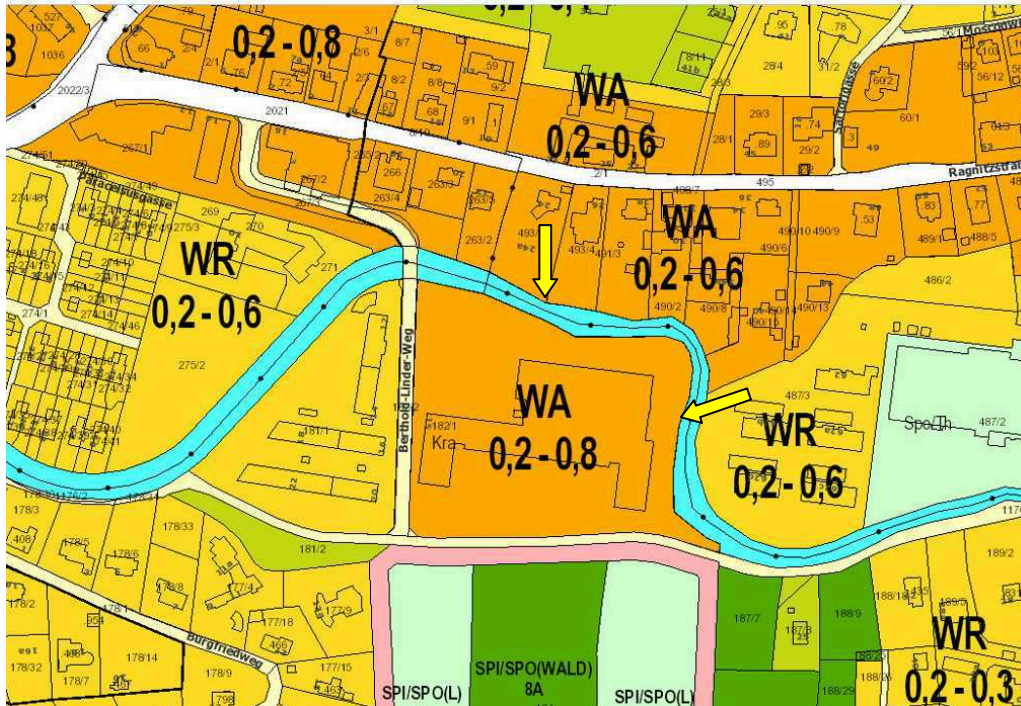


Auszug aus dem Deckplan 3 des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2. Auflage).

Der gelbe Pfeil zeigt auf das Planungsgebiet

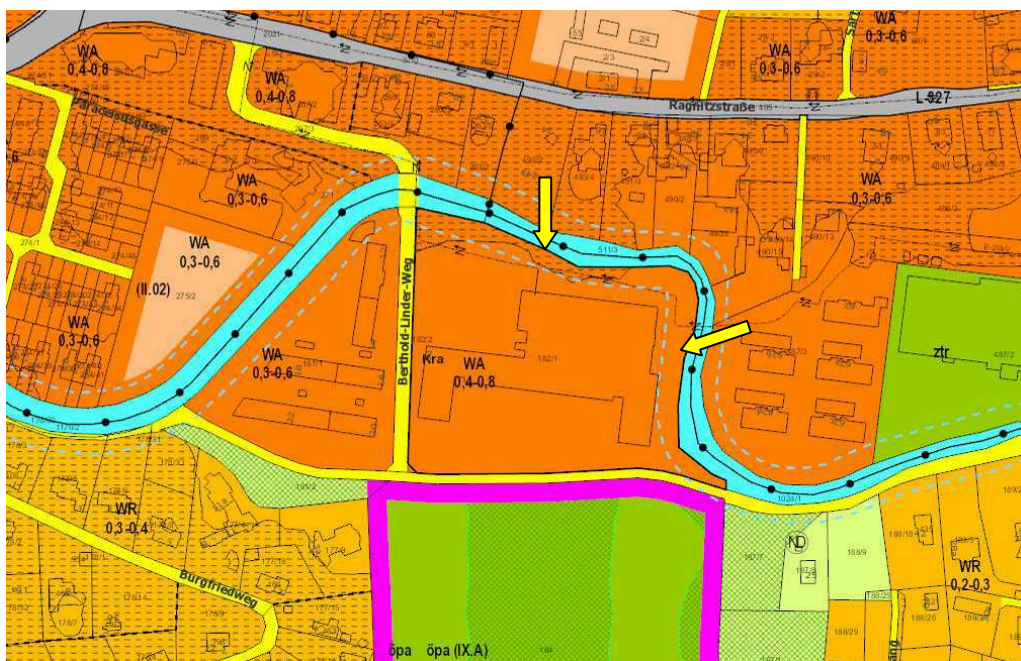
Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,8, und im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die gelben Pfeile bezeichnen das Planungsgebiet

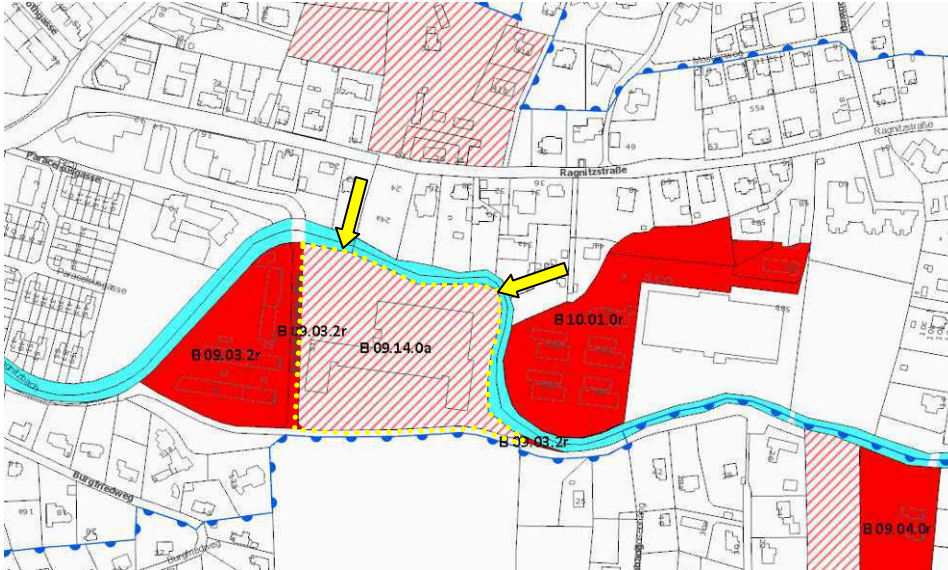


Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage.

Die gelben Pfeile bezeichnen das Planungsgebiet

Deckpläne:

- Baulandzonierung (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):
Bebauungsplan 09.14.0 in Auflage



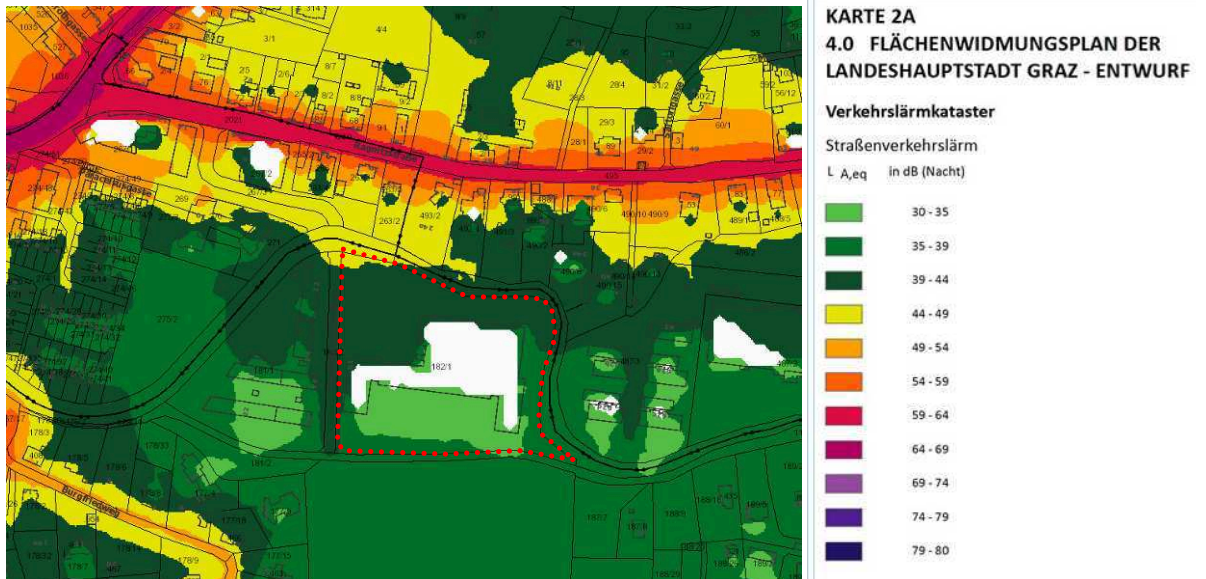
Auszug aus dem 3.0
Flächenwidmungsplan
2002, Deckplan1 -
Baulandzonierung

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

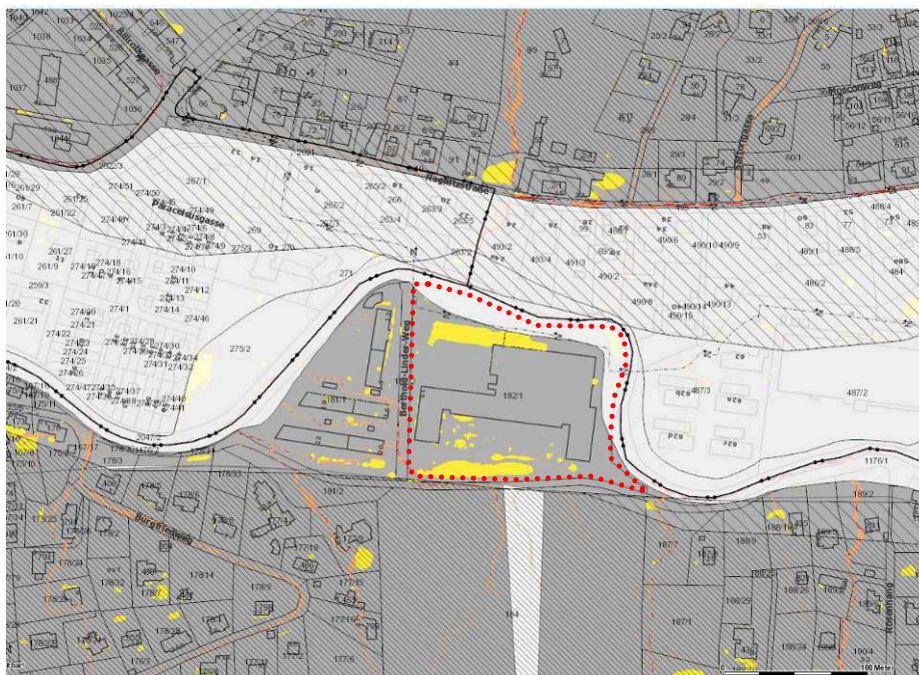
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 34/2015 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage :
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, 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 m² 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 – 2. Auflage):
Sanierungsgebiete Hochwasser HQ 30 und HQ 100

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:

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



- Fernwärmeanschluss (Karte 3): -
- Nutzungsbeschränkungen(Karte 6):
 Nicht sickerfähiger Boden
 Fließpfade: Senken tiefer als 5 cm, Hinweis, dass Hangwässer im Südwesten das Planungsgebiet queren



Auszug aus dem 3.0
 Flächenwidmungsplan
 2002, Karte 6 -
 Nutzungsbeschränkungen

Rote Umrandung
 bezeichnet das
 Bebauungsplan-
 gebiet.

Sonstige Verordnungen / Planungen:

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :
 Kurz- und mittelfristigen Erweiterungsgebiet der Fernwärme (2013-2025).
- Fließpfadkarte
 Es erfolgen die Hinweise, dass Hangwässer das Grundstück queren und sich Senken tiefer als 5 cm auf dem Grundstück befinden.



Auszug aus der
Fließpfadkarte

Rote Umrandung
bezeichnet das
Bebauungsplan-
gebiet.

○ Stadtklimaanalyse



Auszug aus
Klimatopkarte

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Bebauungsplan-
gebiet.

Kalte Seitentäler, Frischluftzubringer, Seitentalwind in Westrichtung
Planerische Empfehlung: lockere Bebauung, Gebäudeausrichtung

○ Baumschutzverordnung

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der
Baumschutzverordnung

● Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt ca. 600 m östlich des Stadtteilzentrums LKH-St. Leonhard,
südlich der Ragnitzstraße innerhalb einer Mäanderschleife des Ragnitzbaches im breiten
Talboden des Ragnitztales.

Kleinräumige Umgebung des Planungsgebietes:

Im Norden, Osten: Ragnitzbach

Im Westen: Gemeindestraße: Berthold-Linder-Weg

Im Süden: öffentlicher Fuß- und Radweg

Westlich des Berthold-Linder-Weges befindet sich die Wohnanlage „Berthold-Linder-Weg 12, 14, 16, 18, 20, 22“, welche sich im „Allgemeinen Wohngebiet“ befindet.

Der Naturraum des Ragnitzbaches ist durch seine beidseitige teilweise üppige Uferbepflanzung geprägt. Der Ragnitzbach ist in diesem Gebietsbereich trogförmig reguliert.

Das vom Ragnitzbach umgrenzte Grundstücksareal ist nach Norden zum Bach leicht geneigt; der Fuß- und Radweg im Süden liegt im Mittel ca. 4,00 m höher als die Böschungskante des Bachbettes.

Im Norden (Gebietsstreifen zwischen Ragnitzstraße und Ragnitzbach) befindet sich bereichsweise noch eine kleinteilige Baustruktur mit Einfamilienhäusern, deren Gärten nach Süden bis zum Bach reichen, welche zunehmend von mehrgeschossige Wohnanlagen abgelöst wird.

Im Osten (östlich des Ragnitzbaches) befindet sich eine Wohnanlage.

Im Süden wird das Planungsgebiet vom bestehenden Fuß- und Radweg begrenzt, daran schließt Freiland bzw. Wald an.



Blick in Richtung Norden; die gelbe Pfeile bezeichnen den Bauplatz

Luftbild/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria

- Topographie
Das Gelände im Bereich der Klinik fällt gemäß Luftbildauswertung nach Norden um ca. 2,0 m ab. Südlich der Klinik ist das Gelände annähernd eben. Zum Ragnitzbach hin fällt das Gelände stärker ab.
- Gebäudebestand
Privatklinik: 3-geschossiger Gebäudekomplex mit ca. 12.400 m² Bruttogeschossfläche
- Infrastruktur
Ein Lebensmittelmarkt befindet sich in ca. 250 m fußläufiger Entfernung.
Das Stadtteilzentrum LKH / St. Leonhard mit zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen, Geschäfte, Post, Polizei befinden sich in ca. 700 m fußläufiger Entfernung.

- Erschließung/Verkehr (ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Radwege)

KFZ-Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Ragnitzstraße (L327).

In einem Bericht vom 2.02.2016 von DI. Dr. techn. Kurt Fallast, Ass.Prof. wurde die Leistungsfähigkeit bezüglich der Einmündung in die Ragnitzstraße untersucht:

„Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotens und L327 Ragnitzstraße / Berthold-Lindner-Weg ergaben sowohl im Bestand sowie im Ausbauzustand und im Prognosefall 2025, dass der Knoten noch große Leistungsreserven aufweist. Die geplante Erweiterung der Privatklinik hat somit keine spürbaren Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz. Abschließend kann attestiert werden, dass sich die Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrsablaufes am Knoten L327 Ragnitzstraße / Berthold-Lindner-Weg infolge der geplanten Erweiterung der Privatklinik Ragnitz nicht negativ ändern wird.“

Öffentlicher Verkehr

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

Stadtbus 77, ca. 15 min Takt, Haltestelle „Berthold-Linder-Weg“ liegt in ca. 200 m fußläufiger Entfernung.

Straßenbahnlinie 7, ca. 7 min Takt, Haltestelle „LKH / St. Leonhard“ liegt in ca. 700 m fußläufiger Entfernung.

Fahrradverkehr

Über den Berthold-Linder-Weg ist ein unmittelbarer Anschluss an die südlich angrenzende Fahrradhauptroute 6 (R52), welche von der Innenstadt bis nach Ragnitz verläuft, gegeben.

Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

- Hochwasserschutz

Nördliche und östliche Bereiche des Planungsgebietes liegen im Hochwasserbereich HQ 30 und HQ 100 des Ragnitzbaches. Die Abteilung 10/5-Grünraum und Gewässer ist mit der Erstellung und der Umsetzung des Sachprogrammes Grazer Bäche betraut. Der Ragnitzbach ist Teil dieses Programmes.

Da es sich bei den geplanten Erweiterungen(Privatklinik) nur um Änderungen in der Höhenzonierung handelt und keine Ausweitung der Baugrenzen erfolgt, sind diese Änderungen nicht für die Hochwasserbereiche relevant.

- Klima:

Hinsichtlich der klimatologischen Verhältnisse liegt für den Gebietsbereich von Univ.- Prof. Dr. Reinhold Lazar eine immissionsklimatologische Stellungnahme vom 3.6.2014 vor, welche auf der Basis der „Stadtklimaanalyse“ vom Jahre 2013 erstellt wurde, und die vorgesehenen Erweiterungen untersucht:

„...Der nächtliche Talwind wird demnach überwiegend nördlich der Klinik ausweichend vorbeiströmen (dem Bach entlang) bzw.. im höheren Niveau, da ja die Talsohle vor allem durch die Tennishallen und andere Einfamilienhäuser bezüglich Durchlüftung merklich reduziert wird, stellt die Erhöhung um jeweils ein Geschoss für beide Trakte kein so großes Hindernis dar. Wegen der Ausrichtung der Gebäude in der Strömung bleibt der zusätzliche Blockierungseffekt sehr gering; im Wesentlichen darf von einer Umströmung nördlich und

südlich der Trakte ausgegangen werden; des Weiteren wird auch eine Überströmung erfolgen. Um diesen Blockierungseffekt möglichst klein zu halten, wird weiters dringend empfohlen, bei den beiden „Auslegern“ (Seitentakte nach Süden) die Geschosshöhe beizubehalten und keinen weiteren Ausbau im Sinne eines zusätzlichen Geschosses durchzuführen. Die anderen Erweiterungen im Nordwesten haben wegen der Anordnung der beiden Haupttrakte keine Relevanz für eine nachhaltige Strömungsbeeinflussung. Insgesamt bestehen bei Beachtung der ausgeführten Bedingungen (vor allem bez. der „Ausleger“) für die Erweiterungen keine Bedenken aus stadtklimatologischer Sicht.“

- Naturräumliche Situation:
Der Ragnitzbach mit seinem Uferbereich prägt den Landschaftsraum des Ragnitztales. Zur Bewältigung der möglichen Hochwässer erfolgte ein naturgerechter Bachrückbau mit einem flacheren Profil und einer intensiveren Bepflanzung. Baumpflanzungen sind ebenso entlang des Berthold-Linder-Weges sowie in den südlichen Gartenflächen vorhanden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2, 3 und 4 der VO)

Die bestehende Privatklinik „Ragnitz“ soll bereichsweise von 1 auf 3 Geschosse und von 3 auf 4 Geschosse aufgestockt werden.

Der nordwestlich zur Zeit als Parkdeck genutzte Bereich soll überbaut werden, und so der Gebäudekomplex in diesem Bereich räumlich geschlossen werden.

Der langgestreckte Bettentrakt soll im östlichen Bereich (ungefähr Hälfte der Länge) auf 4 Geschosse aufgestockt werden, sowie das mittig gelegene Hauptstiegenhaus ebenso auf 4 Geschosse hochgezogen werden.

Die vorgesehenen Erweiterungen wurden von Univ.-Prof. Dr. Reinhold Lazar aus stadtklimatologischer Sicht untersucht und hinsichtlich der Lage in dem als Frischluftzubringer bedeutsamen Ragnitztal als unbedenklich eingestuft.

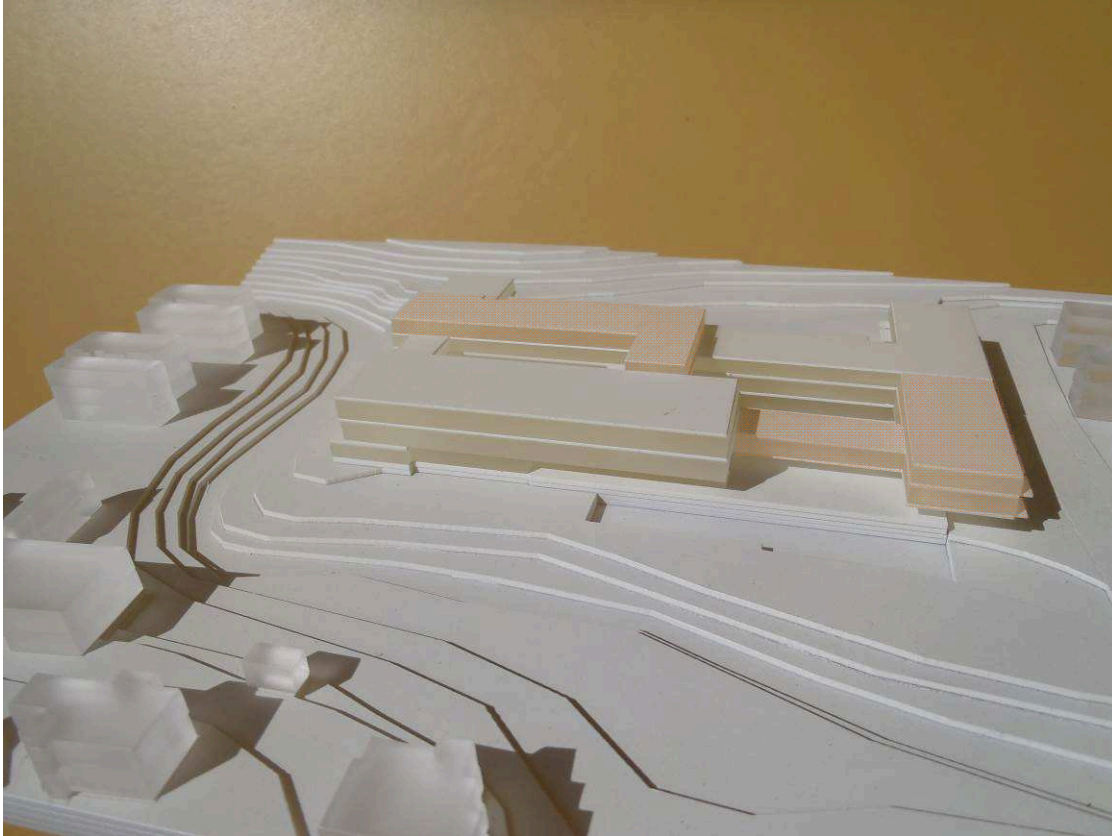
Innerhalb der Baugrenzen sind die maximalen Geschossanzahlen: 1, 3 und 4 Geschosse, sowie die maximal dazugehörigen Gebäude- und Gesamthöhen im Planwerk festgehalten. Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBl. 58/2011, § 3 eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzten Höchstwertes bis höchstens 1,0.

Begründet wird dies durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung, der Nähe zum Stadtteilzentrum LKH / St. Leonhard mit sehr guten infrastrukturellen Einrichtungen in fußläufiger Entfernung und der vorrangigen Unterbringung der PKW in einer Tiefgarage.

Grundlage dafür ist neben städtebaulicher und gestalterischer Aspekte, dass für die Nachbarbebauung daraus keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

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

Die bislang für das Planungsgebiet rechtswirksamen Bebauungspläne 09.03.1 bzw. 09.03.2 sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung weiterhin abrufbar und können mit dem 09.14.0 Bebauungsplan verglichen werden.



Modell Studie,
Foto A14
Blick Richtung
Süden:
orange Flächen
zeigen die geplanten
Erweiterungen



Modell Studie,
Foto A14
Blick Richtung
Nordnordost:
orange Flächen
zeigen die
geplanten
Erweiterungen

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §5 der VO)

Die Zufahrt für Rettung und PKW soll ca. 50 m Richtung Norden verlegt werden. Sämtliche KFZ-Fahrströme der Privatklinik „Ragnitz“ werden dadurch früher abgeleitet, sodass der restliche Bereich des Berthold-Linder-Weges bis zum Fuß- und Radweg als beruhigte Wohnstraße geführt werden kann.

Die Tiefgarage umfasst im Bestand ca. 150 Parkplätze. Oberirdisch sind zusätzlich ca. 39 (24 Parkdeck) Parkplätze im Bestand vorhanden. Durch die Änderung der Zufahrt und die Überbauung des Parkdecks werden ca. 10 oberirdische Parkplätze wegfallen.

Für die geplante Erweiterung der Privatklinik von 144 Betten im Bestand auf 170 Betten stehen dennoch ausreichend Parkplätze im Bestand zur Verfügung, sodass diesbezüglich gemäß Stellungnahme der Verkehrsplanung keine Festlegungen in der Verordnung erforderlich sind.

Gemäß Verordnung sind KFZ-Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

Freie PKW-Abstellplätze können ausgenommen davon, nur in Bereichen innerhalb der Baugrenzen untergebracht werden. Die Lage der neuen Rettungszufahrt und Zufahrt zum Parkdeck wird durch die Eintragung im Planwerk in ungefährer Lage vorgegeben.

Details werden im Rahmen des jeweiligen Bauverfahrens mittels eines noch zu erstellenden Außenanlagenplanes geklärt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §§ 4, 6 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). Der Versiegelungsgrad ist im Bauverfahren wie folgt nachzuweisen:

| 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% |

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1, 8 der VO)


- Der 09.14.0 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.

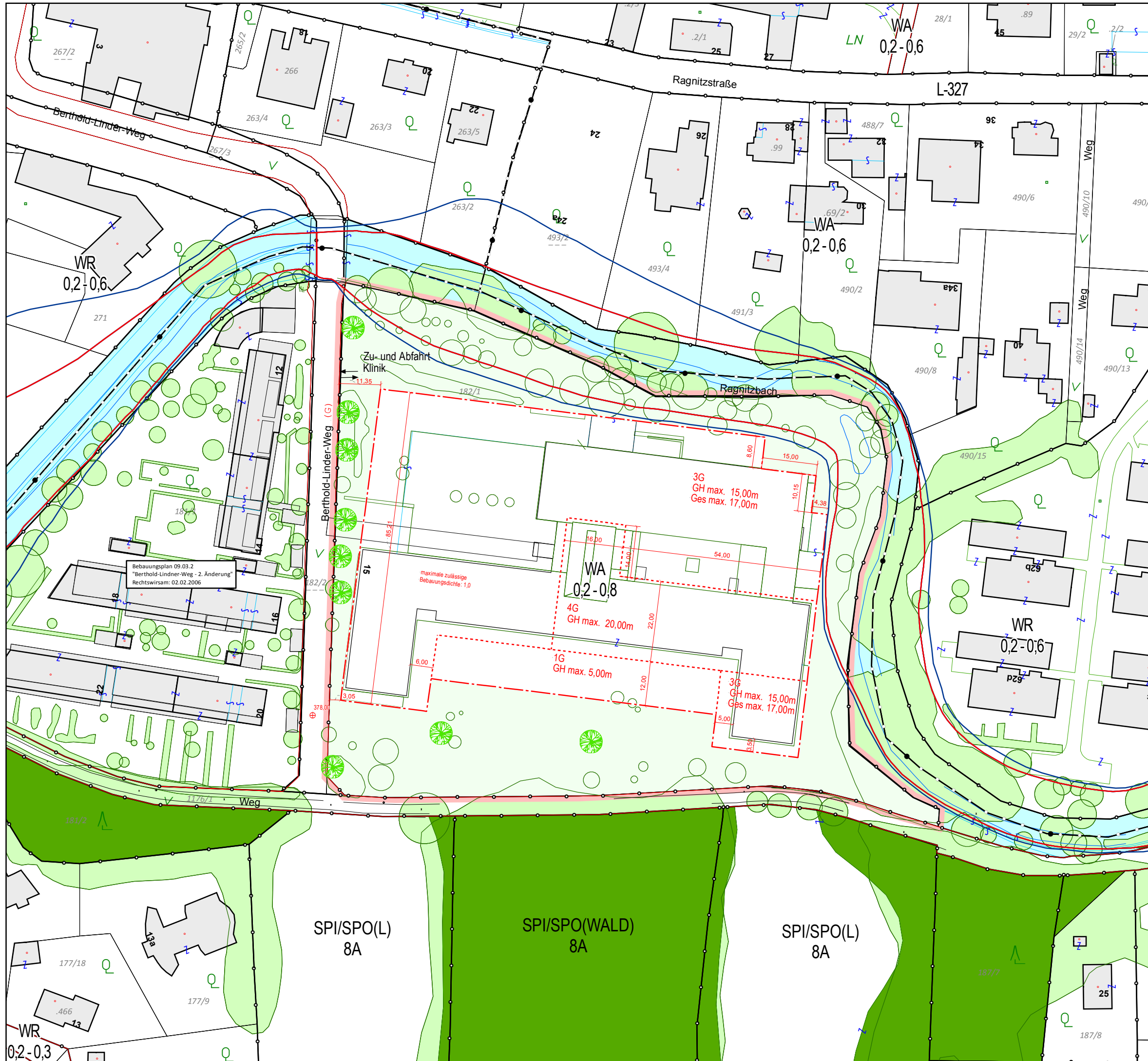
Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)
elektronisch signiert

| | | |
|---|---------------------|--|
|  | Signiert von | Inninger Bernhard |
| | Zertifikat | CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT |
| | Datum/Zeit | 2016-06-27T12:56:54+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |



09.14.0 BEBAUUNGSPLAN "Berthold - Linder - Weg, Klinik Ragnitz"

A14 - K - 027246/2016

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ

| | |
|-----------|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| 0,2 - 0,8 | Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte |
| — | Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien |
| ● | Bezirksgrenze |

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STMK. ROG 74 §28

| | | |
|----------|--|-----------------|
| — | Baugrenzlinie | Bebauung |
| - - - | Grenze unterschiedlicher Höhenzonen | |
| 3G | Geschoßanzahl | |
| GH: max. | maximale Gebäudehöhe | |
| Ges.max: | maximale gesamte Gesamthöhe | Verkehrsflächen |
| ⊕ 378,00 | Höhenbezugspunkt | |
| — | Zu- und Abfahrt (ungefähre Lage) | |
| — | Straßenfluchtlinie | Verkehrsflächen |
| (G) | Gemeindestraße | |
| ■ | Freifläche | Freiflächen |
| ● | Neue Laubbaumpflanzung (ungefähre Standorte) | |

HOCHWASSERABFLUSSGEBIET

| | |
|---|--------|
| — | HQ 100 |
| — | HQ 30 |

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

| | |
|-----|---|
| 25a | Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer |
| 25b | Gebäudebestand (Luftbildauswertung) |
| 25c | Gebäudebestand (Kataster mit Luftbildauswertung überlagert) |

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME
(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

| | |
|---|--|
| ● | Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes |
| ○ | Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes |

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 17.329 m²

Maßstab: 1:1 000

09.14.0 BEBAUUNGSPLAN "Berthold - Linder - Weg, Klinik Ragnitz"

A14 - K - 027246/2016



| | |
|--|----------------------|
| DATUM: März 2016, Juni 2016 | FÜR DEN GEMEINDERAT: |
| Inhaltliche Bearbeitung: DI. Angelika LINGENHÖLE-KOHLBACH | DI Bernhard INNINGER |
| Digitale Bearbeitung: Armin LANG | |
| AUFLAGE VON 28.04.2016 BIS 23.06.2016 | |
| BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM: | |
| RECHTSWIRKSAM AB: | |
| PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt | |

GZ.: A 14-027246/2016

**Teiländerung des 09.03.1 und
09.03.2 Bebauungsplanes
„Berthold-Linder-Weg“**

zur Fassung

**09.14.0 Bebauungsplan
„Berthold-Linder-Weg, Klinik Ragnitz“
IX. Bez., KG Webling**

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom _____, mit der, in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung, der 09.14.0 Bebauungsplan „Berthold- Linder-Weg, Klinik Ragnitz“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 75/2015 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 1,0 festgelegt.

§ 3 BAUGRENZLINIEN

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

§ 4 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen und Gebäudehöhen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

| Geschoßanzahl: | Gebäudehöhe: | Gesamthöhe: |
|----------------|--------------|-------------|
| 1 G | max. 5,0 m | max. 5,0 m |
| 3 G | max. 15,0 m | max. 17,0m |
| 4 G | max. 20,0 m | max. 20,0m |

Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: 378,0 m im Präzisionsnivelement.

- (2) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.

§ 5 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert und innerhalb der Baugrenzen auf Abstellflächen im Freien herzustellen.

§ 6 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% begrenzt.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16 | 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (5) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.
- (6) Für mittelkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (7) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 7 SONSTIGES

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 8 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mitin Kraft.
- (2) Der 09.14.0 Bebauungsplan "Berthold-Linder-Weg, Klinik Ragnitz" liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- (3) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20.01.2005, mit welcher der 09.03.1 Bebauungsplan „Berthold-Linder-Weg“ und die Verordnung vom 19.01.2006, mit welcher der 09.03.2 Bebauungsplan „Berthold-Linder-Weg“ beschlossen wurden, für das Grundstück KG Webling, Nr. 182/1 außer Kraft.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)