

# Bericht an den Gemeinderat

BerichterstellerIn:.....

GZ: A 14-016691/2016/0018

Graz, 17.11.2016

## 08.20.0 Bebauungsplan

### „Nußbaumerstraße (Nord) – Marburger Straße (Ost)“

VIII. Bez., KG 63119 St. Peter

## Beschluss

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

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

## Ausgangslage

Nach Abschluss eines geladenen Architektur-Wettbewerbes nach dem „Grazer Modell“ im Dezember 2015 ersucht die GWS Bau- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. gemeinsam mit der GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. für ihre Liegenschaften (Grundstücke Nr. 86/1, 86/4, KG 63119 St. Peter) um die Erstellung eines Bauungsplanes. Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes umfasst ebenso das östlich angrenzende Gst. 86/5.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 11.904 m<sup>2</sup> lt. Grundbuch auf.

Gemäß **3.0 Flächenwidmungsplan 2002** der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als *Reines Wohngebiet* mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2-0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes u.a. die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2.Auflage** (GR-Beschluss 16.06.2016) ist dieser Bereich als *Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet* mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 ausgewiesen.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes und gemäß 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss 16.06.2016) liegt das Planungsareal im Bereich „*Wohngebiet geringer Dichte*“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept, hervorgegangen aus dem geladenen Architektur-Wettbewerb;  
Verfasser: Arch. KFR ZT GesmbH
- Verkehrskonzept Kreuzung „Marburger Straße/Nußbaumerstraße“;

- Verfasser: ZIS+P Verkehrsplanung u. Zivilingenieurbüro Sammer vom April 2016
- Schalltechnisches Gutachten;  
Verfasser: Tomberger-BBM GmbH vom Juni 2016
- Stellungnahme Hochwasserabflusssituation am Petersbach  
Verfasser: Hydroconsult GmbH vom April 2016
- Bodengutachten und Meteorwasserentsorgung  
Verfasser: Acham Zivilingenieurbüro

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

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

## **Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06.07.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 08.20.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Nußbaumerstraße (Nord) – Marburger Straße (Ost)“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 20.07.2016.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 21.07.2016 bis zum 29.09.2016 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.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 14.9.2016 durchgeführt.

## **Einwendungen**

Während der Auflagefrist vom 21.07.2016 bis 29.09.2016 langten 10 Einwendungen, 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

### **Stellungnahme 1 (OZ 0003 – Energie Steiermark Technik GmbH):**

*Vom gegenständlichen Bauvorhaben sind die im öffentlichen Interesse stehenden 110-kV Erdkabelleitungen betroffen: UW Graz Ost – UW Messendorf, System Nr. 140/1A. Diese Leitungsanlagen wurden mit Bescheid des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung elektrizitätsrechtlich genehmigt und für die Inanspruchnahmen der betroffenen Grundstücke werden Leitungsdienstbarkeiten eingeräumt.*

*Unter Einhaltung der als Beilage angefügten Richtlinien und Auflagen bzgl. Bautätigkeiten im Bereich von 110-kV-Leitungsanlagen erhebt die Energie Steiermark keine Einwände zum gegenständlichen Bauvorhaben, wir bitten jedoch vorab um Verständigung vor Baubeginn.*

**Behandlung der Stellungnahme:**

Die Stellungnahme der Energie Steiermark Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren. Die Stellungnahme wurde daher zur Information an die Grundeigentümer weitergeleitet.

**Stellungnahme 2 (OZ 0004 – Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 16 – Straßenbau und Verkehrswesen)**

*Im ggst. Schreiben wird auf die Einhaltung der „Verkehrsplanerischen Grundsätze“ und die „Regionalen Verkehrskonzepte“ hingewiesen.*

**Behandlung der Stellungnahme:**

Die Stellungnahme der Abteilung 16 wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren.

**Einwendung 1 (OZ 0005 – FA14, Land Steiermark, Energie und Wohnbau):**

- 1. Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände- grundsätzlich lt. Baugesetz nicht möglich. Eine Überarbeitung der Formulierung im Erläuterungsbericht wird empfohlen.*
- 2. Im §5 (1) erfolgt eine Festlegung betreffend Baugrenzlinien für Hauptgebäude und Nebengebäude. Baugrenzlinien für Nebengebäude sind in der Plandarstellung jedoch nicht zu entnehmen.*
- 3. Hinsichtlich der Festlegung im § 6 (1) betreffend Geschossanzahl wird empfohlen die Formulierung zu ergänzen. (...)*
- 4. Zur Festlegung im § 8 ist anzumerken, dass aus der Eintragung im Plan die Anzahl von Abstellflächen im Freien nicht erkennbar ist und darüber hinaus auch nur die „ungefähre Größe“ der KFZ-Abstellflächen angegeben ist. Verweis auf § 41 StROG2010, die Präzisierung der festzulegenden Verkehrsflächen wird erachtet.*
- 5. Hinsichtlich der Festlegung im § 9 (10) besteht keine Deckung in den maßgeblichen Bestimmungen des StROG2010.*
- 6. In der Verordnung zum BBPL sind die Mindestinhalte gemäß § 41 Z. 1. Und 2. StROG2010 festzulegen (Bebauungsgrad).*
- 7. Hinsichtlich der Aufschließungserfordernisse „Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen“ und „Belange des Hochwasserschutzes“ [...] der vorliegende Bebauungsplan lässt jedoch keine Reaktion auf Lärmbeeinträchtigung (z.B. durch den Verkehr auf der Marburger Straße) erkennen [...] Ob die betreffend Lärm und Hochwasser vorliegenden Grundlagen und die darauf aufbauenden Maßnahmen*

*geeignet sind, die Aufschließungsgebietseinstufung aufzuheben, kann auf Grund der im BBPL fehlenden diesbezüglichen Inhalte nicht beurteilt werden.*

8. *Grundsätzlich sind alle im Wortlaut getroffenen Festlegungen in den Erläuterungen zu begründen (z.B. § 7 formale Gestaltung von Gebäuden, § 9 Freiflächen etc.).*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad 1. Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände

Der Einwendung wurde berücksichtigt und die Bauplatzeinteilung wurde im Plan dahingehend adaptiert, dass zukünftig eine Bauplatzteilung gem. §13 des Stmk Baugesetzes ermöglicht wird.

##### Ad 2. Baugrenzlinien

Die Einwendung wurde berücksichtigt und die „Nebengebäude“ wurden aus dem §5 (1) der Verordnung entfernt, zumal sie auch im Plan nicht dargestellt wurden. Die Formulierung wurde folgendermaßen geändert: „Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt“

##### Ad 3. Formulierung Geschossanzahl

Der Einwendung wurde berücksichtigt und es wurde die Formulierung zu „oberirdische Geschossanzahlen“ geändert.

##### Ad 4. Präzisierung der festzulegenden Verkehrsflächen

Es wurde die Anzahl der maximal zulässigen PKW-Abstellflächen im Freien (8 PKW-Abstellplätze für die Gste. 86/1, 86/4 ergänzt) ergänzt. Die im Plan eingetragene Größe entspricht dem Flächenbedarf für 8 PKW Abstellplätze. Die Festlegung wird daher entsprechend dem § 41 StROG2010 als ausreichend erachtet.

##### Ad 5. Außenanlagenplan

Die gemäß §23 Abs. 1 Zif. 1 des Stmk. BauGes auszuweisenden Projekthinhalte eines Lageplans berücksichtigen nicht die Darstellung der Gestaltung von Freiflächen. Aufgrund dieses Mangels in der Definition des Lageplans, sollen diese Inhalte in einem Außenanlagenplan dargestellt werden. 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.

##### Ad 6. Festlegung eines Bebauungsgrades

Unter Berücksichtigung der Einwendung wurde im Erläuterungsbericht die Angabe des Bebauungsgrades gemäß § 41 StROG2010 ergänzt.

##### Ad 7. Aufschließungserfordernisse „Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen“ und „Belange des Hochwasserschutzes“

Im rechtskräftigen 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt das Bebauungsplan im „Reinen Wohngebiet“ (kein Aufschließungserfordernisse) jedoch mit Bebauungsplanpflicht gemäß Bebauungsplanzonierungsplan.

Im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage wurde das Areal aus dem Titel „Lärmfreistellung [...]“ und „Belange des Hochwasserschutzes [...]“ als Aufschließungsgebiet festgelegt. Eine Aufhebung des Aufschließungsgebiets kann daher erst nach Beschlussfassung des 4.0 Flächenwidmungsplan in der vorliegenden Form erfolgen.

Gleichwohl wurden die Voraussetzungen für die Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen „Lärmfreistellung [...]“ und „Belange des Hochwasserschutzes [...]“ im Zuge des Bebauungsplanes erarbeitet und im Erläuterungsbericht ergänzt.

#### Ad 8. Begründung aller im Wortlaut getroffenen Festlegungen

Die Einwendung wurde berücksichtigt und der Erläuterungsbericht hinsichtlich der Begründungen für die getroffenen Festlegungen noch weiter ausgeführt.

#### **Stellungnahme 3 (OZ 0006 – Energie Steiermark Technik GmbH)**

*Hinweis auf grundsätzliche Bestimmungen für Arbeiten im Bereich von Leitungsanlagen des Netzbetreibers:*

- *Arbeiten in der Nähe von Freileitungen (Einhaltung der ÖVE/ÖNORM EN 50423/2005*
  - *Einhaltung erforderlicher Schutzabstände bei Mittelspannungsfreileitungen und Leiterseilen*
  - *Einhaltung eines Schutzabstandes bei Leiterseile*
  - *Einvernehmen mit dem Netzbetreiber im Fall von Ablagerungen im Bereich von Mittelspannungs- u. Niederspannungsleitungen*
  - *Einhaltung der ÖVE L1 1981 im Fall von Arbeiten von Niederspannungsfreileitungen*
  - *Einhaltung der ÖVE/ÖNOMR E 8120/2013 bei Kabelleitungen*
  - *Einhaltung der ÖNORM B 2533/2004 verbindlich*
  - *Schaffung von Zugangsmöglichkeiten zu den freistehenden Anlagen des Netzbetreibers (Kabelverteilerschränke, Maste, Trafostationen) auch während der Bauphase.*
  - *Einhaltung eines Mindestabstandes von 2,0 m bei 110 kV Freileitungen unter Bedachtnahme von Ausschwingungen von div. Seilen und Montagewerkzeuge.*
  - *Vor Inangriffnahme der Arbeiten haben die bauausführenden Firmen unbedingt das Einvernehmen mit dem Netzbetreiber herzustellen.*
- [...]

#### Behandlung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme der Energie Steiermark Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren. Die Stellungnahme wurde daher zur Information an die Grundeigentümer weitergeleitet.

#### **Stellungnahme 4 (OZ 0007 – Holding Graz Wasserwirtschaft)**

*Es wird ersucht, unter Punkt 3. „Planungsgebiet, Ver- u. Entsorgung (Seite 13) folgenden Wortlaut zu übernehmen: Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur technisch voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines*

*Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen oder in einen Vorfluter einzuleiten.*

Behandlung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme der Holding Graz Wasserwirtschaft wurde berücksichtigt und der Erläuterungstext mit dem o.a. Wortlaut ergänzt.

Einwendung 2 (OZ 0008 – FA14, Land Steiermark, Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit):

*Es wird ersucht, die Stellungnahme der Hydroconsult GmbH vom April 2016 zum Thema „Lage des Planungsgebietes im HQ100 Bereich“ an die Abteilung 14 zu übermitteln.*

Einwendungsbehandlung:

Im rechtskräftigen 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt das Bebauungsplan im *Reinen Wohngebiet* – kein Aufschließungserfordernisse - jedoch mit Bebauungsplanpflicht gemäß Bebauungsplanzonierungsplan.

Im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage wurde das Areal u.a. aus dem Titel *Belange des Hochwasserschutzes [...]* als Aufschließungsgebiet festgelegt. Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes kann daher erst nach Beschlussfassung des 4.0 Flächenwidmungsplan in der vorliegenden Form erfolgen.

Gleichwohl wurden die Voraussetzungen für die Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen „Lärmfreistellung [...]“ und „Belange des Hochwasserschutzes [...]“ im Zuge des Bebauungsplanes erarbeitet und im Erläuterungsbericht ergänzt.

Einwendung 3 (OZ 0009 – Bürger):

1. *Marburgerstraße ist eine Durchzugsstraße, [...] 2000 PKW in der Stunde auf der Höhe ORF Park in der Früh, [...] in der Nussbaumerstraße sind 200 Wohnungen (bereits in BAU!), Berücksichtigung dieses zusätzlichen Verkehrs.*

*Wir fordern daher ein richtiges, funktionierendes Verkehrskonzept im Vorfeld.*

2. *Warum darf ein Bauplatz der GWS schon stehen?*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1. funktionierendes Verkehrskonzept

Das Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) hat im Auftrag des Grundeigentümers der Grundstücke Nr. 86/1, 86/4, KG 63119 St. Peter ein Verkehrserschließungsgutachten (Stand April 2016) erstellt. Das Gutachten wurde fachlich seitens der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft und schlüssig gewertet.

Die wesentlichen Parameter des Verkehrserschließungsgutachtens wurden im Erläuterungsbericht zum 08.20.0 Bebauungsplan ergänzt.

Das Verkehrserschließungsgutachten berücksichtigt ebenfalls die gesamte neue Wohnbebauung im gegenständlichen Gebiet. Lt. dem Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) ist „...bei einer Verkehrsbelastung von insgesamt ca. 500 PKW-Einheiten in der Marburgerstraße während der Nachmittagsspitzenstunde ... durch die gesamte neue

*Wohnbebauung eine Zunahme von ca. 10% zu rechnen. Diese Zunahme während der Nachmittagsspitzenstunde wurde bei der Berechnung der Kreuzung der Marburgerstraße mit der Nußbaumerstraße berücksichtigt. Die dabei ermittelte maximale Auslastung der Marburger Straße in Richtung Petrifelderstraße während der, für die Untersuchung maßgebende Nachmittagsspitzenstunde beträgt ca. 20% und stellt daher kein Leistungsfähigkeitsproblem dar.“*

#### Ad 2. Warum darf ein Bauplatz der GWS schon stehen?

Die Errichtung eines Bauplatzes zur Bewerbung einer Baustelle ist Gegenstand des nachfolgenden Bauverfahrens. Wird ein Bauplatz als Werbe- u. Ankündigungseinrichtungen bereits vor der Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben errichtet, ist hierfür gemäß § 20 des Stmk Baugesetzes einer Baubewilligung erforderlich.

Die Einwendung ist für das Bebauungsplanverfahren gegenstandslos.

#### Einwendung 4 (OZ 0010 – Bürger):

1. *[...] Eine höhere Baudichte als 0,6 wie im Flächenwidmungsplan ausgewiesen ist unzulässig und wird hiermit beeinsprucht [...]*
2. *Starkregenereignisse führen zur Bildung eines Sees auf dem Planungsgebiet, Regenwasser versickert erst nach Wochen; Zweifel am Hydrologischen Gutachten sowie an der Dimensionierung der Versickerungsbrunnen. Die Bürgerin hält fest, dass ich sowohl die Stadt Graz als auch die Bauträger dafür haftbar mache, wenn mir ein Schaden durch nicht versickerndes Oberflächenwasser entsteht.*
3. *Einwand gegen die vorgestellte Verkehrslösung: [...] die vorgelegten Zahlen entsprechen nicht einmal ansatzweise der Lebensrealität in diesem Gebiet [...] Im Umkreis von 100 m entstehen bzw. entstanden 255 neue Wohnungen, zu denen sich noch die dzt. 73 des gegenständlichen Projektes gesellen. [...] macht 700 Menschen mehr in dieser als ruhig geltenden Wohngegend [...] Das Argument des autolosen Haushaltes ist haltlos [...], Einkaufsmöglichkeiten der Gegend sind auf Haushalte mit Auto ausgerichtet, die Wege für einen fußläufigen Transport der Einkäufe zu lang.*
4. *Angespannte Parkplatzsituation, Pendler nutzen die Parkplätze außerhalb der Grünen Zone, welche ein Anrainern zur Verfügung stehen sollten. Eine Erklärung zur Unterbringung der PKW der neuen Anrainer und der Besucher wird gefordert.*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad 1. Bebauungsdichte

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBL Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens wurden Überlegungen zur Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte gegenüber der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan zugunsten der Grün- u. Freiraumgestaltung angestellt, wobei der Mehrwert im Sinne der öffentlichen Interessen und gemäß § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 zu begründen waren. Die diesbezüglichen, entscheidenden Entwurfskriterien liegen überwiegend im hochwertigen Grün- und Freiraumkonzept, zugunsten einer optimierten Straßenraumgestaltung und in einer optimierten Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Das Wettbewerbsergebnis hat gezeigt, dass ein Einfügen des im Bebauungsplan definierten Rahmens in das städtebauliche Umfeld gerechtfertigt ist (Einfügung in die umgebende Bebauung).

Entlang der Nußbaumerstraße und entlang der Marburger Straße sind zur Herstellung von öffentlichen Gehwegen, Verrieselungsflächen für Straßenentwässerung, Baumreihen sowie zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung Grundabtretungen ins öffentliche Gut erforderlich. Die Straßenraumgestaltung wurde gegenüber einer gewöhnlichen Straßenerweiterung mit Gehweg insofern verbessert, als nun zwischen Fahrbahn und dem öffentlichen Gehweg ein Grünstreifen mit einer durchgehenden Baumreihe vorgesehen ist. Aufgrund dieser Anordnung, die zur Verbesserung des Straßen- u. Ortsbildes (begrünter Straßenraum, Schattenwirkung auf Gehweg, visuelle Abschirmung der „Höfe“) über einen Großteil des Bebauungsplangebietes führt, haben bei den Grundstücken Nr. 86/1 und 86/4 Grundabtretungen *zusätzlich* zu den im 3.0 Flächenwidmungsplan bzw. 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage) ausgewiesenen Verkehrsflächen zu erfolgen. Überwiegend daraus ergibt sich eine Dichteüberschreitung (0,68) auf das verbleibende Bauland für die Bauplätze A und B. In Summe werden die Verkehrsflächen, welche von den beiden Grundstücken abgetreten werden, in etwa rechnerisch kompensiert.

Weiteres spricht die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 2, siehe Befund) sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze sind überwiegend in der Tiefgarage zu situieren, siehe § 8 der Verordnung) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung.

Gemäß § 15 Abs 1 des 4.0 STEK (siehe „bestehende Rechts- u. Planungsgrundlagen“) ist die *„...gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung“* verankert.

Die Grundabtretung (Verkehrsfläche, Errichtung Gehweg) im Bereich des Grundstücks Nr. 86/5 hat auf Basis der im 3.0 Flächenwidmungsplan bzw. 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage) ausgewiesenen Verkehrsflächen zu erfolgen. Der Gehweg soll dabei, ausgehend vom östlich liegenden Gst. 86/2, fortgeführt werden. Die Bebauungsdichte von 0,6 entspricht der Festlegung aus dem Flächenwidmungsplan.

#### Ad 2. Zweifel am Hydrogeologischen Gutachten

Im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage wurde das Areal u.a. aus dem Titel *„Belange des Hochwasserschutzes [...]“* als Aufschließungsgebiet festgelegt.

Eine Aufhebung des Aufschließungsgebiets kann erst nach Beschlussfassung des 4.0 Flächenwidmungsplan in der vorliegenden Form erfolgen.

Die inhaltliche Bearbeitung erfolgt bereits im ggst. Bebauungsplan.

Die Planungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich durch Hochwasserabflusssituation des Petersbaches im Überflutungsbereich HQ100. In der vorliegenden Stellungnahme vom Büro Hydroconsult GmbH (April 2016, GZ.: 160211) wird auf Basis der Ergebnisse hydraulischer Abflussuntersuchungen die erforderlichen Auswirkungen und Maßnahmen im Planungsgebiet eingegangen. Darüber hinaus wurde ein Konzept zur Straßenentwässerung der Marburger Straße und der Nußbaumerstraße erstellt.

Seitens der „ABE Umwelttechnik Bokan KG“ wurde ein Straßen-Entwässerungskonzept sowie ein Entwässerungskonzept zur Verbringung der Niederschlagswässer auf den Gste. 86/1 und 86/4 vorgelegt.

### Hochwasserschutz

In der vorliegenden Stellungnahme vom Büro Hydroconsult GmbH (April 2016, GZ.: 160211) werden auf Basis der Ergebnisse hydraulischer Abflussuntersuchungen die erforderlichen Auswirkungen und Maßnahmen im Planungsgebiet wie folgt beschrieben (Zitat):

*„Im Rahmen des Bauverfahrens ist nachzuweisen, dass keine Nachteile für Nachbargrundstücke bewirkt werden. Für den Eigenschutz der geplanten Bebauung sind die Eingänge, Lichtschächte, etc. mindestens 30 cm über das umliegende Gelände, bzw. mind. 10 cm über die Überströmkante der Geländetiefstelle im westlichen Bereich entlang der Marburger Straße anzuheben bzw. die Objekte dicht auszuführen. Eine Anhebung der gesamten Grundstücke ist jedenfalls zu vermeiden, um den Hochwasserabfluss nicht auf Nachbargrundstücke zu verdrängen und den Retentionsraumverlust möglichst gering zu halten. Grundsätzlich sollten die Höhenverhältnisse entsprechend den derzeitigen Verhältnissen belassen werden. Die Zufahrt zu Tiefgaragen sollte vorzugsweise von der Nußbaumerstraße erfolgen, wobei diese an evtl. vorhandenen Geländehochpunkten anzuordnen sind.“*

Mit den geplanten Änderungen durch die im Bebauungsplan festgelegte Bebauung ergibt sich lt. dem Büro Hydroconsult GmbH folgende Auswirkungen bzw. Maßnahmen:

*„Bei der derzeitigen Situierung der Baukörper ist mit einer Verschlechterung der Abflusssituation auf Nachbargrundstücken nicht zu rechnen. Für die baurechtliche Bewilligung wird die Bebauung samt Außenanlagengestaltung höhenmäßig in das Abflussmodell eingebaut und die Projektsituation hydraulisch nachgerechnet. Unabhängig von der Hochwassersituation ist bei der Außenanlagengestaltung auf evtl. Abflusswege bzw. die Oberflächenentwässerung bei Starkregenniederschlägen zu achten.*

*Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass es ausreichend ist, die geplanten Gebäude (dichter Konstruktionsbereich) ca. 30 cm über das bestehende Gelände (bzw. ca. 10 cm über die Überströmkante im westlichen Bereich) anzuheben und die übrigen Grundstücksbereiche wie im Bestand zu belassen. Besonders die Geländetiefstelle im Westen des Bauplatzes weist eine nicht unerhebliche Retentionswirkung besonders bei lokalen Starkregenereignissen auf. Es ist daher bei der Planung ein Retentionsausgleich im Ausmaß des bei HQ100 durch die Maßnahmen verdrängten Wasservolumens zu berücksichtigen.“*

Die Unterlagen bezüglich Hochwasserabflusssituation (inkl. Grundstücksentwässerung und Straßenentwässerung) wurden dem Referat für Hochwasserangelegenheiten (Abteilung für Grünraum und Gewässer, Hr. DI Egger-Schinnerl) zur fachlichen Prüfung vorgelegt.

Nach dessen Abstimmung mit dem Referat für wasserrechtliche Angelegenheiten (Bau- u. Anlagenbehörde, DI Hrauda) ergeht folgende Stellungnahme (28.10.2016):

#### zum Hochwasserschutz

*Die darin beschriebenen Maßnahmen sind geeignet, eine allfällige Verschlechterung für anrainende Liegenschaften aus Sicht der Hochwassergefährdung zu verhindern sowie den erforderlichen Eigenschutz der Objekte zu bewerkstelligen.*

#### Zur Straßenentwässerung

*Dieses Entwässerungskonzept weist schlüssig nach, dass die Problematik der Straßenentwässerung durch geeignete Maßnahmen bewerkstelligt werden kann. Die vorgeschlagene Verbringung der Straßenwässer (Verrieselung über Rasenmulden, Unterirdische Retention, Entleerung durch Versickerung) stellt eine von mehreren Möglichkeiten für die Beherrschung der Problemstellung dar. Jedenfalls ist großer Wert darauf zu legen, dass nur ausreichend gereinigte Straßenwässer in den Grundwasserkörper geführt werden. Die ausgearbeitete technische Variante wird diesem Anspruch durch entsprechende Filtermatten bzw. Verrieselung über Grünflächen gerecht. Bei Ausführung der geplanten Anlagenteile darf eine Verbesserung der Straßenentwässerungssituation erwartet werden.*

#### Zur Verbringung der Niederschlagswässer auf den Gst. 86/1 und 86/4

*Aus dem vorgelegten Entwässerungskonzept der „ABE Umwelttechnik Bokan KG“ vom 14.10.2016 geht nachvollziehbar hervor, dass der Forderung zur Verbringung der Niederschlagswässer entsprochen werden kann. Das Entwässerungskonzept sieht im Wesentlichen die Sammlung der Dach- und Oberflächenwässer, Retention und Ableitung über Kieskörper bzw. Mulden und abschließende Versickerung vor. Das vorgelegte Entwässerungskonzept sieht die Versickerung sämtlicher Wässer über lediglich einen Sickerschacht vor. Diesbezüglich wird seitens der A10/5 die Forderung erhoben pro Baueinheit mindestens einen Sickerschacht auszubilden (Insgesamt also 4 Schächte). Bei Umsetzung des geplanten Konzeptes mit drei zusätzlichen Sickerschächten darf eine Verbesserung der Entwässerungssituation gegenüber der Bestandssituation erwartet werden. Für die Umsetzung der Maßnahmen bedarf es aufgrund der Größenordnung einer wasserrechtlichen Bewilligung (im Bauverfahren).*

*Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei sorgfältiger Umsetzung der geplanten Hochwasser- und Oberflächenentwässerungsanlagen und laufender Wartung eine Verbesserung der lokalen Entwässerungssituation erreicht werden wird können.*

Die Stellungnahme wurde daher zur Information an die Grundeigentümer weitergeleitet.

Hinweis: Im Sachprogramm Grazer Bäche der Stadt Graz und des Landes Steiermark sind für den Hochwasserschutz des Petersbaches Maßnahmen vorgesehen, die in mehreren Bauabschnitten errichtet werden bzw. die bereits umgesetzt wurden. Nach der Errichtung des geplanten Rückhaltebeckens in St. Peter ist das Bebauungsplangebiet bis zu 100-jährlichen Ereignissen nicht mehr durch Hochwässer des Petersbaches gefährdet.

#### Ad 3. Einwand gegen die vorgestellte Verkehrslösung

Das Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) hat im Auftrag des Grundeigentümers der Grundstücke Nr. 86/1, 86/4, KG 63119 St. Peter ein Verkehrserschließungsgutachten

(Stand April 2016) erstellt. Das Gutachten wurde fachlich seitens der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft und für schlüssig gewertet.

Die wesentlichen Parameter des Verkehrserschließungsgutachtens wurden im Erläuterungsbericht zum 08.20.0 Bebauungsplan ergänzt.

Das Verkehrserschließungsgutachten berücksichtigt ebenfalls die gesamte neue Wohnbebauung im gegenständlichen Gebiet. Lt. dem Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) ist „...*bei einer Verkehrsbelastung von insgesamt ca. 500 PKW-Einheiten in der Marburgerstraße während der Nachmittagsspitzenstunde ... durch die gesamte neue Wohnbebauung eine Zunahme von ca. 10% zu rechnen. Diese Zunahme während der Nachmittagsspitzenstunde wurde bei der Berechnung der Kreuzung der Marburgerstraße mit der Nußbaumerstraße berücksichtigt. Die dabei ermittelte maximale Auslastung der Marburger Straße in Richtung Petrifelderstraße während der, für die Untersuchung maßgebende Nachmittagsspitzenstunde beträgt ca. 20% und stellt daher kein Leistungsfähigkeitsproblem dar.*“

#### Ad 4. angespannte Parkplatzsituation, Besucherparkplätze

Die Errichtung von öffentlich nutzbaren Pkw-Abstellflächen im nahen Umfeld des Bebauungsplanes kann nicht im ggst. Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Der gegenständliche Bebauungsplan sieht Pkw-Stellplätze für Besucher des Bebauungsplangebietes vor. Weiters werden im Bebauungsplan Abtretungen von zusätzlichen Verkehrsflächen in der Nußbaumerstraße und der Marburger Straße berücksichtigt. Durch den Bebauungsplan werden keine Parkplätze entfernt. Derzeit werden jedoch Pkw teilweise auf Privatgrund bzw. auf dem Bankett oder im Grünraum abgestellt. Durch den Bebauungsplan wird künftig eine Verbreiterung der Nußbaumerstraße möglich sein. Es wird zu prüfen sein, ob im verbreiterten Straßenquerschnitt abschnittsweise Pkw-Stellplätze markiert werden können. Der Hinweis auf ein mögliches, über das Bebauungsplangebiet hinausgehendes Freiflächenerefordernis für öffentliche Pkw-Abstellplätze wird dankend der Fachabteilung weitergeleitet.

#### Einwendung 5 (OZ 0011 – Bürger):

- 1. Ein- u. Ausfahrt Tiefgarage: Verkehrsbehinderung an der Kreuzung Marburgerstraße wird befürchtet. Forderung, die Ein- u. Ausfahrt über die breitere Marburgerstraße zu führen.  
Die Tiefgaragenein- u. Ausfahrt stellt eine große Gefahr in der Nußbaumerstraße dar: Schulweg, Gehweg zu den Einrichtungen Kinderkrippe und Kinderhort.*
- 2. Mangel an Besucherparkplätzen, „Keine Besucherparkplätze geplant für Anrainer und für die derzeitigen Bewohner in der Nußbaumerstraße“. Auf ein zukünftiges Parkplatzproblem wird hingewiesen.*

#### Ad 1. Lage Ein- u. Ausfahrt Tiefgarage /Verkehrssicherheit

Das Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) hat im Auftrag des Grundeigentümers der Grundstücke Nr. 86/1, 86/4, KG 63119 St. Peter ein Verkehrserschließungsgutachten (Stand April 2016) erstellt. Das Gutachten wurde fachlich seitens der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft und für schlüssig gewertet.

Die Ausbildung der Ein- u. Ausfahrt der geplanten Tiefgarage wurde zwischen dem Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) in Abstimmung mit den Vertretern des Straßenamtes und der Abteilung für Verkehrsplanung erarbeitet.

Auf Grund des erforderlichen Abstandes zwischen einer Grundstücksanbindung und der Kreuzung Marburger Straße – Nußbaumerstraße wären die erforderlichen Sichtbeziehungen nach Norden nicht gegeben. Bei der zuletzt durchgeführten Überprüfung wurde die Verordnung von Tempo 30 in der Marburger Straße abgelehnt.

Durch die Flächenabtretungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird sowohl eine Verbreiterung der Verkehrsflächen als auch eine Verschwengung der östlichen Nußbaumerstraße im Kreuzungsbereich Marburger Straße – Nußbaumerstraße möglich sein. Dadurch soll es zu einer Verbesserung der bestehenden Kreuzungssituation vor allem auch in verkehrssicherheitstechnischer Hinsicht kommen.

Die verkehrstechnischen Überprüfung (Verfasser: ZIS+P Verkehrsplanung u. Zivilingenieurbüro Sammer vom April 2016) zeigt, dass von keiner Blockierung der TG-Zufahrt durch Rückstau in der Nußbaumerstraße auszugehen ist. Im Zuge der Erstellung der verkehrstechnischen Überprüfung wurde eine zweistreifigen TG-Rampe geplant, welche der verkehrstechnischen Überprüfung zugrunde liegt.

Die guten Sichtbeziehungen zwischen Fußgänger und Autofahrer im Bereich der Tiefgaragenzu- u. Abfahrt verringert die Gefahrenstelle in diesem Kreuzungspunkt. Eine diesbezügliche Regelung kann nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren vorgenommen werden.

#### Ad 2. Mangel an Besucherparkplätzen

Die Errichtung von öffentlich nutzbaren Pkw-Abstellflächen im nahen Umfeld des Bebauungsplanes kann nicht im ggst. Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Der gegenständliche Bebauungsplan sieht Pkw-Stellplätze für Besucher des Bebauungsplangebietes vor. Weiters werden im Bebauungsplan Abtretungen von zusätzlichen Verkehrsflächen in der Nußbaumerstraße und der Marburger Straße berücksichtigt. Durch den Bebauungsplan werden keine Parkplätze entfernt. Derzeit werden jedoch Pkw teilweise auf Privatgrund bzw. auf dem Bankett oder im Grünraum abgestellt. Durch den Bebauungsplan wird künftig eine Verbreiterung der Nußbaumerstraße möglich sein. Es wird zu prüfen sein, ob im verbreiterten Straßenquerschnitt abschnittsweise Pkw-Stellplätze markiert werden können. Der Hinweis auf ein mögliches, über das Bebauungsplangebiet hinausgehendes Freiflächenanfordernis für öffentliche Pkw-Abstellplätze wird dankend der Fachabteilung weitergeleitet.

#### Einwendung 6 (OZ 0012 – Bürger):

1. *Ein- u. Ausfahrt Tiefgarage: [...] Hier ergeht der Einwand, dass die Zufahrt in die Tiefgarage von der wesentlich breiteren Marburgerstraße ausgeführt wird. Eine mögliche Sichtbehinderung bei der Ausfahrt Marburgerstraße kann durch das Aufstellen von Verkehrsspiegel und einer Geschwindigkeitsreduktion auf 30 km/h, wie es bereits schon einmal war, gelöst werden.*
2. *Wegfall der Besucherparkplätze der Anrainer der derzeitigen Bewohner der Nußbaumerstraße.[...] Nachdem aber in der Praxis derzeit dort auch geparkt wird,*

*sollte die Gelegenheit des Neubaus und der damit zusammenhängenden Grundabtretungen genutzt werden dass der derzeitige Missstand vom Parken entlang der Nordseite der Nußbaumerstraße legalisiert wird. Gegen den kompletten Wegfall von Parkmöglichkeiten für Anrainer und Besucher der Einfamilienhäuser in der Nußbaumerstraße wird Einwand erhoben.*

#### Ad 1. Lage Ein- u. Ausfahrt Tiefgarage

Das Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) hat im Auftrag des Grundeigentümers der Grundstücke Nr. 86/1, 86/4, KG 63119 St. Peter ein Verkehrserschließungsgutachten (Stand April 2016) erstellt. Das Gutachten wurde fachlich seitens der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft und für schlüssig gewertet.

Die Ausbildung der Ein- u. Ausfahrt der geplanten Tiefgarage wurde zwischen dem Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) in Abstimmung mit den Vertretern des Straßenamtes und der Abteilung für Verkehrsplanung erarbeitet.

Auf Grund des erforderlichen Abstandes zwischen einer Grundstücksanbindung und der Kreuzung Marburger Straße – Nußbaumerstraße wären die erforderlichen Sichtbeziehungen nach Norden nicht gegeben. Bei der zuletzt durchgeführten Überprüfung wurde die Verordnung von Tempo 30 in der Marburger Straße abgelehnt.

Die guten Sichtbeziehungen zwischen Fußgänger und Autofahrer im Bereich der Tiefgaragenzu- u. Abfahrt verringert die Gefahrenstelle in diesem Kreuzungspunkt. Eine diesbezügliche Regelung kann nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren vorgenommen werden.

#### Ad 2. Mangel an Besucherparkplätzen

Die Errichtung von öffentlich nutzbaren Pkw-Abstellflächen im nahen Umfeld des Bebauungsplanes kann nicht im ggst. Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Der gegenständliche Bebauungsplan sieht Pkw-Stellplätze für Besucher des Bebauungsplangebietes vor. Weiters werden im Bebauungsplan Abtretungen von zusätzlichen Verkehrsflächen in der Nußbaumerstraße und der Marburger Straße berücksichtigt. Durch den Bebauungsplan werden keine Parkplätze entfernt. Derzeit werden jedoch Pkw teilweise auf Privatgrund bzw. auf dem Bankett oder im Grünraum abgestellt. Durch den Bebauungsplan wird künftig eine Verbreiterung der Nußbaumerstraße möglich sein. Es wird zu prüfen sein, ob im verbreiterten Straßenquerschnitt abschnittsweise Pkw-Stellplätze markiert werden können. Der Hinweis auf ein mögliches, über das Bebauungsplangebiet hinausgehendes Freiflächenerefordernis für öffentliche Pkw-Abstellplätze wird dankend der Fachabteilung weitergeleitet.

#### Einwendung 7 (OZ 0013 – Bürger):

1. *Tiefgarageneinfahrt: gegen die Situierung der TG-Einfahrt in der Nußbaumerstraße. [...] Die Tiefgarageneinfahrt für nahezu 100 Stellplätze muss in die höherrangige Straße (Marburgerstraße) geführt werden [...]*

*Begründung:*

- *Lärmentwicklung, Platzbedarf, Verlegung in Richtung Marburgerstraße sinnvoller, da keine gegenüberliegenden Wohngebäude, Vorschlag 30er Zone in der Marburgerstraße um Ausfahrt zu ermöglichen,*

- Überlastung im Kreuzungsbereich zwischen Nußbaumerstraße und Marburgerstraße, Widerspruch zum verkehrssicherheitstechnischen Grundsatz aufgrund der Unmittelbarkeit zum Kreuzungsbereich ohne Übersicht (bestehende Bepflanzungen), Schwenkbereich für die Garageneinfahrt wird als unzureichend erachtet, Blockierung der Nußbaumerstraße, gefährliche Situationen entstehen;
- „Es ist unzulässig, ein bestehendes Wohngebiet mit den mit einer solchen TG-Einfahrt einhergehende Konzentration von Lärm- und Abgasemissionen zu belasten, da eine TG mit nahezu 100 Stellplätzen jedes ortsübliche Maß überschreitet und **daher auch die Emissionen die zulässigen Grenzwerte für diese Lokation überschritten werden.**“
- „Das Stadtgebiet von Graz ist Sanierungsgebiet im Sinne des Immissionsgesetz Luft (IG-L). Durch die Konzentration von NOx, COx, Partikeln an der Garagenausfahrt kommt es zu zusätzlichen Belastungen der ohnehin belastete Luft und zu Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte.“  
**Fehlende Luftschadstoffuntersuchung** der Tiefgarage und der sonstigen Stellplätze für das geplante Projekt.
- Leistungsfähigkeitsnachweis lt. Verkehrsgutachten ist „nur ein Bruchteil der notwendigen Entscheidungskriterien“ hinsichtlich Situierung der TG-Einfahrt, weitere Themen: **Verkehrssicherheit, Ortsüblichkeit der Emissionen, Mangel an Alternativen;**

## 2. Besucherparkplätze:

[...] Es müssen im Bebauungsplan je bestehendem Anwohnergrundstück in der Nußbaumerstr. mind. 1 Besucherparkplatz mitberücksichtigt werden.[...]

Begründung:

- Die Nußbaumerstraße darf in beiden Richtungen befahren werden, es müssen also lt. StVo 2 Fahrstreifen zu jeder Zeit frei bleiben. Daher ist ein Parken in der Nußbaumerstraße dzt. dem Gesetze nach VERBOTEN, da diese Gasse zu schmal ist. Dies stellt eine unhaltbare Situation dar, insbes. dann, wenn gleichzeitig eine Anpassung des Bebauungsplanes vorgenommen wird und dort lediglich für den Bauträger Besucherparkplätze vorgesehen werden, für die bestehende Anwohner aber weiterhin keine legale Parkmöglichkeit in der Nußbaumerstraße vorgesehen ist.
- Es sind lt. Erläuterungsbericht Grundabtretungen ins öffentliche Gut erforderlich. Dabei müssen natürlich auch die obigen Punkte berücksichtigt werden

## 3. Ausnahmen und Überschreitungsmöglichkeiten im Bebauungsplan:

Zu §6 (3) bez. Gebäudehöhenüberschreitung (z.B.: „kleinere Dachaufbauten“) wird gefordert:

„Diese unbestimmten Regeln müssen durch definierte Maximalgrenzwerte ersetzt werden. Ein Überschreiten der Gebäudehöhen ist **generell zu untersagen.**“

Begründung:

- „Keine Notwendigkeit und Unzulässigkeit, Grenzwerte unbestimmt zu belassen.“ [...]

- *Es konnten keine „städtebaulichen Gründe oder Gründe des Ortsbildes“ gefunden werden, die die festgelegte Überschreitungsmöglichkeit lt. §30 (5) Raumordnung legitimieren würde.*

#### 4. Erläuterungsbericht.

*Unvollständigkeit des Erläuterungsberichtes in wesentlichen Punkten.*

*Begründung:*

- *Zusatzbelastungen bzw. Auswirkungen, wie beispielsweise wie Lärmvermehrung, Verkehrserhöhung, Schadstoffhöhung werden nicht untersucht und dargestellt.  
“Nachdem es sich hier um eine **ortsunüblich große Anlage** handelt, die wesentlichen Einfluss und Auswirkung auf das Gebiet hat, muss dies untersucht und dargestellt werden.“  
**Ergebnisse zu den im Erläuterungsbericht erwähnten Gutachten sind unbekannt.***
- **Fehlen von städtebaulichen Zielen für das ggst. Gebiet.**  
*„Welche Ziele begründen die konkrete Ausgestaltung des Bebauungsplanes in seiner vorgelegten Form?“[...]“ Ob der Bebauungsplan überhaupt den städtebaulichen Entwicklungszielen entspricht, ist nicht ersichtlich.“*
- *Der Erläuterungsbericht hält fest: das „Wettbewerb-Siegerprojekt... wurde als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.“. D.h. Ziel war es offensichtlich, den Bebauungsplan möglichst gut an ein fertiges Projekt, einen Gebäudeplan, anzupassen, und nicht umgekehrt, Vorgaben für die Gebäudeplanung, abgeleitet von der Flächenwidmung, zu machen. Dieses Vorgehen widerspricht dem Steir. Raumordnungsgesetz § 40 (2). Der Erläuterungsbericht suggeriert, bestimmte Bauwerber könnten sich die Flächenwidmung aussuchen.*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad 1. Lage Ein- u. Ausfahrt Tiefgarage

Das Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) hat im Auftrag des Grundeigentümers der Grundstücke Nr. 86/1, 86/4, KG 63119 St. Peter ein Verkehrserschließungsgutachten (Stand April 2016) erstellt. Das Gutachten wurde fachlich seitens der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft und schlüssig gewertet.

Die wesentlichen Parameter des Verkehrserschließungsgutachtens wurden im Erläuterungsbericht zum 08.20.0 Bebauungsplan ergänzt.

Die Ausbildung der **Ein- u. Ausfahrt der geplanten Tiefgarage** wurde zwischen dem Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) in Abstimmung mit den Vertretern des Straßenamtes und der Abteilung für Verkehrsplanung erarbeitet.

Auf Grund des erforderlichen Abstandes zwischen einer Grundstücksanbindung und der Kreuzung Marburger Straße – Nußbaumerstraße wären die erforderlichen Sichtbeziehungen nach Norden nicht gegeben. Bei der zuletzt durchgeführten Überprüfung wurde die Verordnung von Tempo 30 in der Marburger Straße abgelehnt.

Das Verkehrserschließungsgutachten berücksichtigt ebenfalls die gesamte neue Wohnbebauung im gegenständlichen Gebiet. Lt. dem Zivilingenieurbüro Sammer und

Partner (ZIS+P) ist „...bei einer Verkehrsbelastung von insgesamt ca. 500 PKW-Einheiten in der Marburgerstraße während der Nachmittagsspitzenstunde ... durch die gesamte neue Wohnbebauung eine Zunahme von ca. 10% zu rechnen. Diese Zunahme während der Nachmittagsspitzenstunde wurde bei der Berechnung der Kreuzung der Marburgerstraße mit der Nußbaumerstraße berücksichtigt. Die dabei ermittelte maximale Auslastung der Marburger Straße in Richtung Petrifelderstraße während der, für die Untersuchung maßgebende Nachmittagsspitzenstunde beträgt ca. 20% und stellt daher kein Leistungsfähigkeitsproblem dar.“

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. Bei gegenständlichem Bebauungsplan kann die Zufahrt zur Tiefgarage nur unmittelbar ausgehend von der öffentlichen Straße erfolgen. Die Abstellplätze im Freien sind im unmittelbaren Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und mit ausreichendem Abstand zu den Nachbargrundstücken situiert. Auch die Zufahrt liegt im unmittelbaren Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche. Diesbezüglich kann von einer optimalen schalltechnischen Planung ausgegangen werden.

Gegen die Vermehrung von Belästigung z.B. durch die Zunahme des Verkehrs auf öffentlichen Straßen sowie gegen die Vermehrung von Schadstoffemissionen (Kfz-Verkehr) aufgrund der Bebauung eines unbebauten Grundstücks, besteht für den Nachbarn kein Schutzanspruch, sofern keine *unzumutbare Belästigung od. Gesundheitsgefährdung* vorliegt. Das Übersteigern der unzumutbaren Belästigung und der Schutzanspruch aufgrund von Nachbarrechten sind nach § 77 (1) des Stmk Baugesetzes im Bauverfahren zu behandeln.

In § 28 (2) des StROG 2010 i.d.g.F. sind als Bauland Flächen nicht geeignet, wenn „...auf Grund vom Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigungen und dergleichen) eine Gesundheitsgefährdung oder unzumutbare Belästigung zu erwarten ist und diese Baulandvoraussetzungen nicht über Ausschließungsmaßnahmen herstellbar ist...“ Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage ist das 08.20.0 Bebauungsplangebiet als Aufschließungsgebiet festgelegt. Jedoch stellt die Einhaltung bzw. Beschränkung von Schadstoffemissionen beim ggst. Bebauungsplan kein Aufschließungserfordernis zur *Herstellung der Baulandvoraussetzungen* dar. Die Veranlassung zur Durchführung einer Luftschadstoffuntersuchung ist daher beim ggst. 08.20.0 Bebauungsplan nicht gegeben.

Durch die Flächenabtretungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird sowohl eine Verbreiterung der Verkehrsflächen als auch eine Verschwenkung der östlichen Nußbaumerstraße im Kreuzungsbereich Marburger Straße – Nußbaumerstraße möglich sein. Dadurch soll es zu einer Verbesserung der bestehenden Kreuzungssituation vor allem auch in verkehrssicherheitstechnischer Hinsicht kommen.

Die verkehrstechnischen Überprüfung (Verfasser: ZIS+P Verkehrsplanung u. Zivilingenieurbüro Sammer vom April 2016) zeigt, dass von keiner Blockierung der TG-Zufahrt durch Rückstau in der Nußbaumerstraße auszugehen ist. Im Zuge der Erstellung der verkehrstechnischen Überprüfung wurde eine zweistreifigen TG-Rampe geplant, welche der verkehrstechnischen Überprüfung zugrunde liegt.

Die guten Sichtbeziehungen zwischen Fußgänger und Autofahrer im Bereich der Tiefgaragenzu- u. Abfahrt verringert die Gefahrenstelle in diesem Kreuzungspunkt. Eine diesbezügliche Regelung kann nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren vorgenommen werden.

#### Ad 2. Mangel an Besucherparkplätzen

Die Errichtung von öffentlich nutzbaren Pkw-Abstellflächen im nahen Umfeld des Bebauungsplanes kann nicht im ggst. Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Der gegenständliche Bebauungsplan sieht Pkw-Stellplätze für Besucher des Bebauungsplangebietes vor. Weiters werden im Bebauungsplan Abtretungen von zusätzlichen Verkehrsflächen in der Nußbaumerstraße und der Marburger Straße berücksichtigt. Durch den Bebauungsplan werden keine Parkplätze entfernt. Derzeit werden jedoch Pkw teilweise auf Privatgrund bzw. auf dem Bankett oder im Grünraum abgestellt. Durch den Bebauungsplan wird künftig eine Verbreiterung der Nußbaumerstraße möglich sein. Es wird zu prüfen sein, ob im verbreiterten Straßenquerschnitt abschnittsweise Pkw-Stellplätze markiert werden können. Der Hinweis auf ein mögliches, über das Bebauungsplangebiet hinausgehendes Freiflächenanfordernis für öffentliche Pkw-Abstellplätze wird dankend der Fachabteilung weitergeleitet.

#### Ad 3. Ausnahmen und Überschreitungsmöglichkeiten im Bebauungsplan

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens wurden Überlegungen zur Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte gegenüber der A zugunsten der Grün- u. Freiraumgestaltung angestellt, wobei der Mehrwert im Sinne der öffentlichen Interessen und gemäß § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 zu begründen waren. Die diesbezüglichen, entscheidenden Entwurfskriterien liegen überwiegend im hochwertigen Grün- und Freiraumkonzept, zugunsten einer optimierten Straßenraumgestaltung und in einer optimierten Unterbringung des ruhenden Verkehrsausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan

Das Wettbewerbsergebnis hat gezeigt, dass ein Einfügen des im Bebauungsplan definierten Rahmens in das städtebauliche Umfeld gerechtfertigt ist (Einfügung in die umgebende Bebauung).

Entlang der Nußbaumerstraße und entlang der Marburger Straße sind zur Herstellung von öffentlichen Gehwegen, Verrieselungsflächen für Straßenentwässerung, Baumreihen sowie zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung Grundabtretungen ins öffentliche Gut erforderlich. Die Straßenraumgestaltung wurde gegenüber einer gewöhnlichen Straßenerweiterung mit Gehweg insofern verbessert, als nun zwischen Fahrbahn und dem öffentlichen Gehweg ein Grünstreifen mit einer durchgehenden Baumreihe vorgesehen ist. Aufgrund dieser Anordnung, die zur Verbesserung des Straßen- u. Ortsbildes (begrünter Straßenraum,

Schattenwirkung auf Gehweg, visuelle Abschirmung der „Höfe“) über einen Großteil des Bebauungsplangebietes führt, haben bei den Grundstücken Nr. 86/1 und 86/4 Grundabtretungen *zusätzlich* zu den im 3.0 Flächenwidmungsplan bzw. 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage) ausgewiesenen Verkehrsflächen zu erfolgen. Überwiegend daraus ergibt sich eine Dichteüberschreitung (0,68) auf das verbleibende Bauland für die Bauplätze A und B. In Summe werden die Verkehrsflächen, welche von den beiden Grundstücken abgetreten werden, in etwa rechnerisch kompensiert.

Weiteres spricht die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 2, siehe Befund) sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze sind überwiegend in der Tiefgarage zu situieren, siehe § 8 der Verordnung) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung. Gemäß § 15 Abs 1 des 4.0 STEK (siehe „bestehende Rechts- u. Planungsgrundlagen“) ist die „...*gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung*“ verankert.

Die Grundabtretung (Verkehrsfläche, Errichtung Gehweg) im Bereich des Grundstücks Nr. 86/5 hat auf Basis der im 3.0 Flächenwidmungsplan bzw. 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage) ausgewiesenen Verkehrsflächen zu erfolgen. Der Gehweg soll dabei, ausgehend vom östlich liegenden Gst. 86/2, fortgeführt werden. Die Bebauungsdichte von 0,6 entspricht der Festlegung aus dem Flächenwidmungsplan.

In § 6 (1) des 08.20. Bebauungsplanes wurden die **Maximalwerte der Gebäudehöhe** festgelegt. Damit ist die Höhenentwicklung der Gebäude gemäß § 41 (2) g) des Stmk ROG 2010 i.d.g.F. gesetzeskonform erfüllt. Im Stmk. Baugesetz i.d.g.F. wird die Gebäudehöhe als „*vertikaler Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und dem darüberliegenden Dachsaum*“ definiert. Gemäß § 6 (3) des 08.20.0 Bebauungsplanes sind für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten u. dgl. punktuelle Überschreitungen gegenüber der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Diese punktuellen, kleinräumigen Erhöhungen sind aus fachlicher Sicht erforderlich, denn sie stellen vielfach ein technisches Erfordernis dar. Es handelt sich dabei beispielsweise um PV Anlagen, Überdachungen von Stiegenaufgängen oder Überfahrten von Liftanlagen. Diese Überhöhungen werden nicht in den *Gebäudehöhen* und deren Grenzwerten erfasst.

#### Ad 4. Unvollständigkeit des Erläuterungsberichtes

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010 über eine Dauer von 10 Wochen, in der Zeit vom 21.07.2016 bis zum 29.09.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt wurde. Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit, u.a. zu den grundsätzlichen Ergebnissen der eingeholten Stellungnahmen und Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Darüber hinaus wurden diese Unterlagen durch den/die Grundeigentümer beauftragt. Aus eigentumsrechtlichen Gründen dürfen diese Unterlagen seitens des Stadtplanungsamtes nicht an Dritte übermittelt werden. Eine fachlich vertiefte Prüfung und Beurteilung der Unterlagen wurde durch die entsprechenden, städtischen Fachabteilungen vorgenommen und die Ergebnisse im Erläuterungsbericht ergänzt.

In § 40 (2) des StROG i.d.g.F. 2010 ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

Wie im Erläuterungsbericht zum ggst. Bebauungsplan angeführt, haben sich die Bauherren der Grundstücke Nr. 86/1, 86/4, KG 63119 St. Peter bereit erklärt, einen geladenen Architektur-Wettbewerb nach dem Grazer Modell, mit dem Ziel eines bestmöglichen Bebauungsvorschlags für das Bebauungsplangebiet, durchzuführen.

In einem umfassenden, städtebaulichen Gutachten wurden seitens des Stadtplanungsamtes die - den Raumordnungsgrundsätzen entsprechenden - Rahmenbedingungen (Flächenwidmungsplan, Stadtentwicklungskonzept, Räumliches Leitbild, Baumschutzverordnung, Grünes Netz Graz etc.) und städtebaulichen Zielsetzungen (Geschossanzahl, Dachform, Abstand zur Straße, Vorgaben zu den Verkehrsanlagen, Vorgaben bez. Freiflächen- u. Grünraumgestaltung etc.) für das Gebiet als Wettbewerbsgrundlage erarbeitet und an die Teilnehmer übermittelt.

Das Wettbewerbergebnis wurde durch eine Fachjury (u.a. vertreten durch die Stadtbauverwaltung und das Stadtplanungsamt) prämiert und entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der geordneten Siedlungsentwicklung. Ein Widerspruch zur zu § 40 (2) des StROG i.d.g.F. 2010 besteht daher aus fachlicher Sicht nicht.

#### **Einwendung 8 (OZ 0015 – Amt für Jugend und Familie):**

- *Fehlen von Freiflächen im nahen Umfeld des Bebauungsplanes bzw. in St. Peter*
- *Fehlen eines Raumes für ein Jugendzentrum für St. Peter*  
*[..] „Das Amt für Jugend und Familie regt aber für den gegenständlichen Bebauungsplan konkret an, im Planungsgebiet „Nußbaumerstraße – Marburger Straße“ im Bauabschnitt A- am Spitz/ an der Ecke Marburger Straße – Nußbaumerstraße im Sinne der Steigerung der Lebensqualität folgendes vorzusehen: ein kleines – familienfreundliches Café [...], Räumlichkeiten für deine Elternberatungsstelle [...], weitere Räumlichkeiten im selben Gebäudekomplex für Beratungstätigkeiten für Eltern und ihre Kinder aus dem nahen Umfeld, Besucherparkplätze [...].*

#### **Einwendungsbehandlung:**

##### **Ad 1. fehlende Freiflächen im nahen Umfeld des Bebauungsplanes bzw. in St. Peter**

Die Errichtung von öffentlich nutzbaren Freiflächen im nahen Umfeld des Bebauungsplanes bzw. in St. Peter kann nicht im ggst. Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Der Hinweis auf ein mögliches, über das Bebauungsplangebiet hinausgehendes Freiflächenanfordernis wird dankend der Fachabteilung weitergeleitet.

##### **Ad 2. fehlende eines Raumes für ein Jugendzentrum in St. Peter**

Die Errichtung eines Raumes für ein Jugendzentrum im nahen Umfeld des Bebauungsplanes bzw. in St. Peter kann nicht im ggst. Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Der Hinweis wird dankend der Fachabteilung weitergeleitet.

### Einwendung 9 (OZ 0016 – Bürger):

1. *Erhöhung des Parkplatzbedarfs in der Nußbaumerstraße, Verschlechterung der Parkplatzsituation*
2. *TG mit weniger als 1 Stellplatz pro Wohnung ist sehr klein, fehlende Besucherparkplätze für Bewohner der Nußbaumerstraße.*

*„Derzeit besteht noch die Möglichkeit, die Parkplatzsituation so zu planen, dass eine alltagstaugliche Lösung mit Weitblick entsteht- im Sinne der Bürgerinteressen. Stellplätze auf der Südseite der Straße könnten dazu beitragen.“*

### Einwendungsbehandlung:

#### Ad 1. Mangel an Besucherparkplätzen

Die Errichtung von öffentlich nutzbaren Pkw-Abstellflächen im nahen Umfeld des Bebauungsplanes kann nicht im ggst. Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Der gegenständliche Bebauungsplan sieht Pkw-Stellplätze für Besucher des Bebauungsplangebietes vor. Weiters werden im Bebauungsplan Abtretungen von zusätzlichen Verkehrsflächen in der Nußbaumerstraße und der Marburger Straße berücksichtigt. Durch den Bebauungsplan werden keine Parkplätze entfernt. Derzeit werden jedoch Pkw teilweise auf Privatgrund bzw. auf dem Bankett oder im Grünraum abgestellt. Durch den Bebauungsplan wird künftig eine Verbreiterung der Nußbaumerstraße möglich sein. Es wird zu prüfen sein, ob im verbreiterten Straßenquerschnitt abschnittsweise Pkw-Stellplätze markiert werden können. Der Hinweis auf ein mögliches, über das Bebauungsplangebiet hinausgehendes Freiflächenerefordernis für öffentliche Pkw-Abstellplätze wird dankend der Fachabteilung weitergeleitet.

#### Ad 2. zu wenige Kfz-Stellplätze

Der Stellplatzschlüssel, welcher von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt wurde, gibt an, dass mindestens pro 50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und bis maximal pro 60 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW Stellplatz zu errichten ist. Für eine, mit 50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche relativ kleine Wohnung, stünde damit bereits ein PKW-Stellplatz zur Verfügung. Aus fachlicher Sicht wird daher das Kfz-Stellplatzangebot als ausreichend erachtet. *(Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.)*

### Einwendung 10 (OZ 0017 – Bürger):

*Gegen die Erhöhung der Baudichte, Sicherung von Flächenbedarf für Gehwege und Straßenflächen als Aufgabe der Stadt, [...] „hier besteht eindeutig Einfamilienhausgegend! Ganz überwiegend! Daher auch Baudichte von 0,2 – 0,6“*

- *Ablehnung der Baudichte*
- *Viel zu geringe Parkflächen für die neuen Wohnungen (8 Besucher für 76 Wohnungen mit 1,2 P pro Whg)*
- *Parkflächen in der Nußbaumerstraße? Für Grazer notwendig, Kinderbetreuung, Handwerker, Arzt etc.*

- *Große Bedenken bezüglich der Entwässerung der riesigen Fläche, auf der bis jetzt nach Regenfällen lange das Wasser steht. Befürchtung erhöhter Überbeschwemmungsgefahr für die Nachbarschaft! Kanalvergrößerung zur Mur?*
- *Gibt es Platz für die Fahrradfahrer?*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad Bebauungsdichte

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBL Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens wurden Überlegungen zur Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte gegenüber der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan zugunsten der Grün- u. Freiraumgestaltung angestellt, wobei der Mehrwert im Sinne der öffentlichen Interessen und gemäß § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBL Nr. 58/2011 zu begründen waren. Die diesbezüglichen, entscheidenden Entwurfskriterien liegen überwiegend im hochwertigen Grün- und Freiraumkonzept, zugunsten einer optimierten Straßenraumgestaltung und in einer optimierten Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Das Wettbewerbsergebnis hat gezeigt, dass ein Einfügen des im Bebauungsplan definierten Rahmens in das städtebauliche Umfeld gerechtfertigt ist (Einfügung in die umgebende Bebauung).

Entlang der Nußbaumerstraße und entlang der Marburger Straße sind zur Herstellung von öffentlichen Gehwegen, Verrieselungsflächen für Straßenentwässerung, Baumreihen sowie zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung Grundabtretungen ins öffentliche Gut erforderlich. Die Straßenraumgestaltung wurde gegenüber einer gewöhnlichen Straßenerweiterung mit Gehweg insofern verbessert, als nun zwischen Fahrbahn und dem öffentlichen Gehweg ein Grünstreifen mit einer durchgehenden Baumreihe vorgesehen ist. Aufgrund dieser Anordnung, die zur Verbesserung des Straßen- u. Ortsbildes (begrünter Straßenraum, Schattenwirkung auf Gehweg, visuelle Abschirmung der „Höfe“) über einen Großteil des Bebauungsplangebietes führt, haben bei den Grundstücken Nr. 86/1 und 86/4 Grundabtretungen *zusätzlich* zu den im 3.0 Flächenwidmungsplan bzw. 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage) ausgewiesenen Verkehrsflächen zu erfolgen. Überwiegend daraus ergibt sich eine Dichteüberschreitung (0,68) auf das verbleibende Bauland für die Bauplätze A und B.

In Summe werden die Verkehrsflächen, welche von den beiden Grundstücken abgetreten werden, in etwa rechnerisch kompensiert. Der Bebauungsdichtewert, bezogen auf die Grundstücke Nr. 86/1 und 86/4 ergibt 0,6.

Weiteres spricht die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 2, siehe Befund) sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze sind überwiegend in der Tiefgarage zu situieren, siehe § 8 der Verordnung) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung.

Gemäß § 15 Abs 1 des 4.0 STEK (siehe „bestehende Rechts- u. Planungsgrundlagen“) ist die „...*gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung*“ verankert.

Die Grundabtretung (Verkehrsfläche, Errichtung Gehweg) im Bereich des Grundstücks Nr. 86/5 hat auf Basis der im 3.0 Flächenwidmungsplan bzw. 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage) ausgewiesenen Verkehrsflächen zu erfolgen. Der Gehweg soll dabei, ausgehend vom östlich liegenden Gst. 86/2, fortgeführt werden. Die Bebauungsdichte von 0,6 entspricht der Festlegung aus dem Flächenwidmungsplan.

#### Ad Pkw-Abstellfläche für die neuen Wohnungen

Als Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung mind. 50 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche je Stellplatz festgelegt. Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen. Die Festlegung des Stellplatzschlüssels erfolgt auf Basis der Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS), unter Berücksichtigung des lokalen Angebotes hinsichtlich Öffentlichem Verkehr, Kinderbetreuungseinrichtungen oder auch Einkaufsmöglichkeiten.

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in Tiefgaragen, im untergeordneten Ausmaß in den gekennzeichneten Bereichen im Freien zu erfolgen. Die 8 Pkw-Abstellplätze im Freien stellen Besucherparkplätze für die neue Wohnbebauung dar. Zusätzlich können in der Tiefgarage Besucherparkplätze für Bewohner errichtet werden. Dies obliegt dem Bauherrn und kann nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

#### Ad Pkw-Abstellfläche in der Nußbaumerstraße

Die Errichtung von öffentlich nutzbaren Pkw-Abstellflächen im nahen Umfeld des Bebauungsplanes kann nicht im ggst. Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Der gegenständliche Bebauungsplan sieht Pkw-Stellplätze für Besucher des Bebauungsplangebietes vor. Weiters werden im Bebauungsplan Abtretungen von zusätzlichen Verkehrsflächen in der Nußbaumerstraße und der Marburger Straße berücksichtigt. Durch den Bebauungsplan werden keine Parkplätze entfernt. Derzeit werden jedoch Pkw teilweise auf Privatgrund bzw. auf dem Bankett oder im Grünraum abgestellt. Durch den Bebauungsplan wird künftig eine Verbreiterung der Nußbaumerstraße möglich sein. Es wird zu prüfen sein, ob im verbreiterten Straßenquerschnitt abschnittsweise Pkw-Stellplätze markiert werden können. Der Hinweis auf ein mögliches, über das Bebauungsplangebiet hinausgehendes Freiflächenerfordernis für öffentliche Pkw-Abstellplätze wird dankend der Fachabteilung weitergeleitet.

#### Ad Entwässerung der riesigen Flächen

Die Planungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich durch Hochwasserabflusssituation des Petersbaches im Überflutungsbereich HQ100. In der vorliegenden Stellungnahme vom Büro Hydroconsult GmbH (April 2016, GZ.: 160211) wird auf Basis der Ergebnisse hydraulischer Abflussuntersuchungen die erforderlichen Auswirkungen und Maßnahmen im Planungsgebiet eingegangen. Darüber hinaus wurde ein Konzept zur Straßenentwässerung der Marburger Straße und der Nußbaumerstraße erstellt.

Seitens der „ABE Umwelttechnik Bokan KG“ wurde ein Straßen-Entwässerungskonzept sowie ein Entwässerungskonzept zur Verbringung der Niederschlagswässer auf den Gst. 86/1 und 86/4 vorgelegt. Die Hochwasserschutzmaßnahmen und die Entwässerungsmaßnahmen wurden im Erläuterungsbericht ergänzt.

#### Ad Platzbedarf Radfahrer

Im Zuge von Bebauungsplanverfahren werden Verbesserungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer überprüft. In der Nußbaumerstraße ist auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens und der geringen zulässigen Geschwindigkeit kein Radweg / Radfahrstreifen erforderlich bzw. sinnvoll.

Da in der Marburger Straße eine Weiterführung eines Radweges / Radfahrstreifens sowohl nördlich als auch südlich des Bebauungsplangebietes nicht möglich wäre, ist auch im Abschnitt des Bebauungsplangebietes kein eigener Radweg / Radfahrstreifen vorgesehen.

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.20.0 Bebauungsplan „Nußbaumerstraße (Nord) – Marburger Straße (Ost)“ in folgenden Punkten geändert (Zitate und Änderungen kursiv):

#### VERORDNUNG:

- In § 3 entfällt der Absatz (2) *Innerhalb der Baugrenzlinie sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.* Das Wort *Nutzungen* wurde in § 3 entfernt.
- Im §4 (1) wurde der *Bebauungsgrad* gemäß der Plandarstellung im Text: *Bebauungsgrad: höchstens 0,55*
- Im §5 wurde das Wort *Baufuchtlinien* entfernt. Die im Plan bereits dargestellten Bereiche mit einer lichten Durchgangshöhe von 2,2 m wurden in der VO textlich erfasst: §5 (2) *Im Erdgeschoss hat die lichte Durchgangshöhe mind. 2,2 m zu betragen (lt. Plan blau schraffiert). Stützen sind zulässig.* Einwendungsbedingt wurde in §5 (1) das Wort *Nebengebäude* aus dem Satz entfernt, nachdem Nebengebäude nicht im Plan eingetragen sind.
- In § 6 (1) wurde der Begriff *Geschossanzahlen* durch *oberirdische Geschossanzahlen* näher definiert.  
§ 6 (3) wurde ergänzt: Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten *u. dgl.* sind *punktueller Überschreitungen gegenüber* der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- In § 8 (4) wurde die Anzahl an oberirdischen PKW-Abstellflächen entsprechend der im Plan zur Auflage dargestellten Flächenausmaße im Text erfasst. Der Satz lautet nun: *Es sind maximal 8 PKW-Abstellflächen im Freien zulässig (siehe Eintragung im Plan, Bauplatz A und B).*

#### PLAN:

- Die Bauplatzgrenze wurde entsprechend des Wunsches und nach Angaben der Eigentümerin bzw. dem Architekturbüro umgezeichnet.
- Die Zu- u. Abfahrt zu den jeweiligen PKW-Abstellflächen im Freien wurden durch Pfeildarstellungen markiert.

- In der Legende wurden bei *P* in Klammer zur (*ungefähren Größe*) folgende Worte ergänzt: *und Lage*).
- Ein dargestellter Baum auf dem Grundstück 86/5 wurde geringfügig in Richtung Nordosten verschoben.

#### ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Dieser wurde entsprechend ergänzt bzw. adaptiert.

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 und 4.02 Stadtentwicklungskonzept-Entwurf-2.Auflage sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz und zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage.

**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 08.20.0 Bebauungsplan „Nußbaumerstraße (Nord) – Marburger Straße (Ost)“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht,
2. die Einwendungserledigungen

Die Bearbeiterin:

DDI<sup>in</sup> Martina Weinzettl  
*(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/angenommen  
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:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja / Datum: 11.07.2016
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von 10 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.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat St. Peter wurde am 20.07.2016 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 08.20.0 Bebauungsplan „Nußbaumerstraße (Nord) – Marburger Straße (Ost)“, Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat zum gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Weinzettl Martina
	<b>Zertifikat</b>	CN=Weinzettl Martina,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2016-11-03T14:39:25+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>	2016-11-03T14:52:59+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.

GZ: A14-016691/2016/0018

Bearbeiterin:  
DDI<sup>in</sup> Martina Weinzettl

## 08.20.0 Bebauungsplan

„Nußbaumerstraße (Nord) – Marburger Straße (Ost)“

VIII. Bez., KG 63119 St. Peter

Graz, 17.11.2016

## Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Nach Abschluss eines geladenen Architektur-Wettbewerbes nach dem „Grazer Modell“ im Dezember 2015 ersucht die GWS Bau- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. gemeinsam mit der GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. für ihre Liegenschaften (Grundstücke Nr. 86/1, 86/4, KG 63119 St. Peter) um die Erstellung eines Bauungsplanes. Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes umfasst ebenso das östlich angrenzende Gst. 86/5.

Das Bebauungsplangebiet liegt südwestlich des Ortszentrums von St. Peter und östlich des ORF-Zentrums und weist eine Gesamtgröße von 11.904 m<sup>2</sup> auf. Es ist beabsichtigt, eine Abfolge von 2- und 3-geschossigen Baukörpern (offene Bauungsweise) inkl. Tiefgarage zu errichten. Insgesamt sollen auf den Grundstücken der GWS ca. 37 Wohnungen entstehen.

Gemäß **3.0 Flächenwidmungsplan 2002** der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2-0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan befindet sich der Bereich innerhalb einer bebauungsplanpflichtigen Zone. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Bebauungsplangebiet im „Allgemeinen Wohngebiet-Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,3 -0,6.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes und gemäß dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage, GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Planungsareal im Bereich „**Wohngebiet geringer Dichte**“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept, hervorgegangen aus dem geladenen Architektur-Wettbewerb;  
Verfasser: Arch. KFR ZT GesmbH
- Verkehrskonzept Kreuzung „Marburger Straße/Nußbaumerstraße“;  
Verfasser: ZIS+P Verkehrsplanung u. Zivilingenieurbüro Sammer vom April 2016
- Schalltechnisches Gutachten;

- Verfasser: Tomberger-BBM GmbH vom Juni 2016
- Stellungnahme Hochwasserabflusssituation am Petersbach  
Verfasser: Hydroconsult GmbH vom April 2016
  - Entwässerungskonzept gemäß Vorerhebungen und Anpassung an den Untergrund und die eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten  
Verfasser: ABE Umwelttechnik Bokan KG vom Oktober 2016
  - Bodengutachten und Meteorwasserentsorgung  
Verfasser: Acham Zivilingenieurbüro

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

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am **06.07.2016** über die beabsichtigte Auflage des 08.20.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum **20.07.2016**

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über **10 Wochen**, in der Zeit vom **21.07.2016** bis zum **29.09.2016** zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 14.10.2016 durchgeführt.

## 3. Planungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet, bestehend aus dem Grundstück Nr. 86/1, 86/4 und 86/5, KG 63119 St. Peter, befindet sich nördlich der Nußbaumerstraße und östlich der Marburger Straße. Das Areal weist eine Größe von 11.904 m<sup>2</sup> brutto auf.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

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

„Wohngebiet geringer Dichte“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

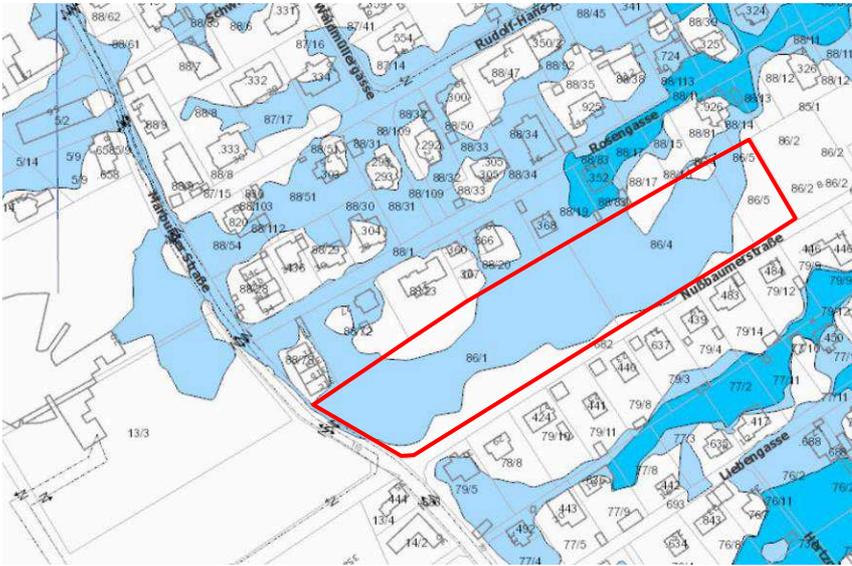
#### § 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (4.0 STEK)

- (1) *Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.*
- (2) *Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.*
- (3) *Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.*
- (4) *Beschränkung der Bodenversiegelung.*
- (5) *Festlegung des 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):  
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung  
(4.0 STEK und 4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)  
Lage innerhalb der wasserwirtschaftlichen Vorrangzone (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Lage innerhalb des Überflutungsbereichs HQ 100



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

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3): (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)



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

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

#### Kategorie 2:

„Innerstädtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln.

Obwohl der Gebietsbereich derzeit nicht im Einzugsbereich einer Straßenbahnlinie liegt, ist er durch mehrere Buslinien sehr gut erschlossen. Die Erschließung mit den jeweiligen Buslinien ist wie folgt gegeben:

#### Haltstellen:

- Marburger Straße, ORF Zentrum, Buslinie 64
- Marburger Straße, Hertzgasse, Buslinie 64
- St. Peter Hauptstraße, Petersbergenstraße, Buslinie 76

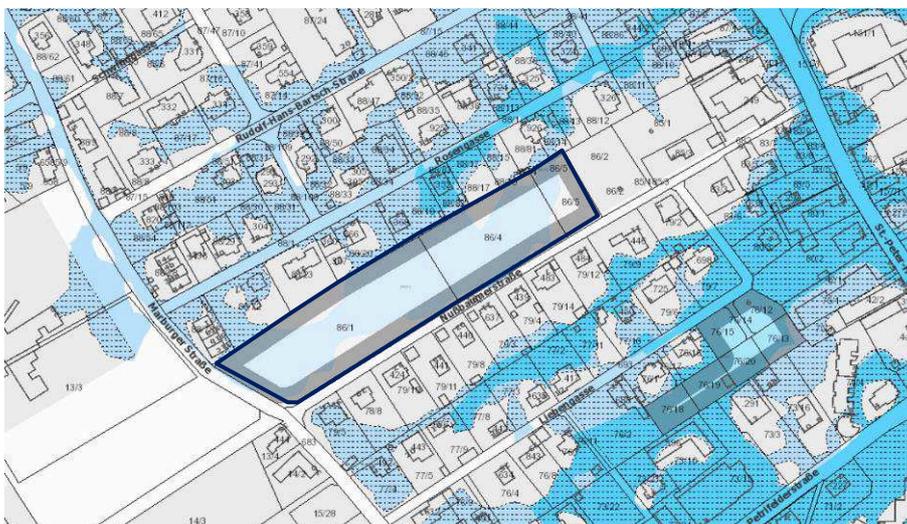


Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2. Auflage:

- 6) *Lärmfreistellung gegenüber emittierenden 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*
- 12) *Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinerverbauung).*

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2. Auflage):

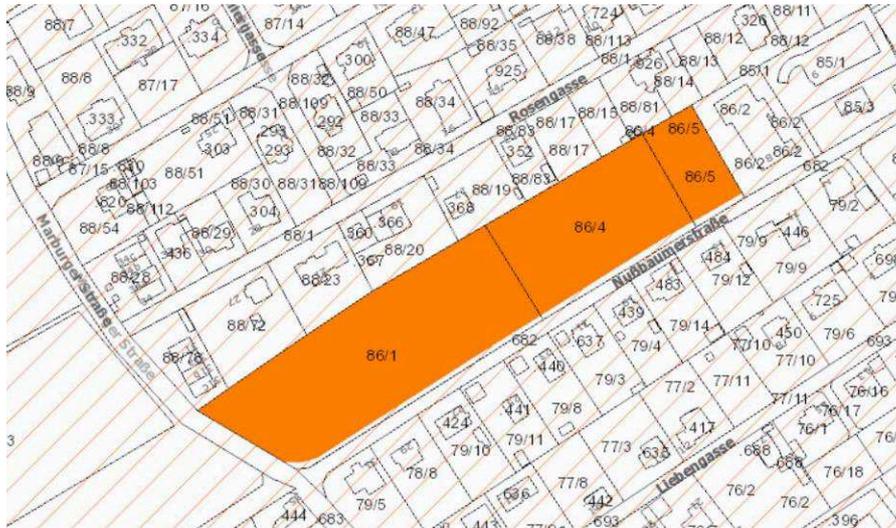
- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):  
Bebauungsplan - Städtebauliches Gutachten erforderlich.
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 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 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 – 2. Auflage):  
Der Bauplatz liegt innerhalb des HQ 100 Hochwassergefährdungsbereiches.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage. Deckplan 3.

Die dunkelblaue Umrandung markiert den Bauplatz.

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage. Deckplan 4.

Die vollflächig orange Fläche entspricht dem Planungsgebiet und bedeutet „Bebauungsfristen“

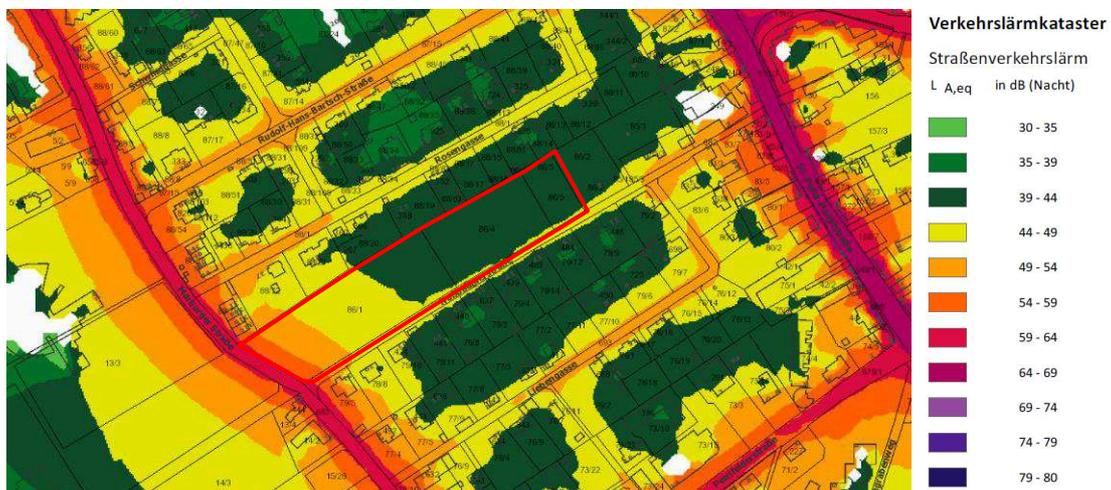
Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Bebauungsfrist festgelegt.

Gemäß § 34 StROG 2010 idGF werden zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele Bebauungsfristen gem. § 36 StROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Aufschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung festgelegt.

Der Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt, an dem sowohl die Aufhebung des Aufschließungsgebietes als auch die Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes eingetreten ist. Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs wird gem. § 36 (2) c) StROG eine, vom Grundeigentümer zu leistende Investitionsabgabe, als Folgemaßnahme festgelegt.

#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2. Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Planungsgebiet zentral entsorgt.
- Verkehrslärmkataster Nacht (Karte 2A):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage, Karte 2A  
Die rote Umrandung markiert den Bauplatz.

- Räumliches Leitbild (Karte 4) Entwurf-Auflage: Planungsgrundlage (dzt. in Auflage, noch nicht rechtswirksam)

Bereichstyp § 4 Abs 6: „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“

*Charakteristik: Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend.*

*Festlegungen zum Bereichstyp:*

- *Geschosszahl: 2-4 G*
- *Lage zur Straße: siehe Teilraumgliederung*
- *Begrünung: Einfriedungen max. 1,50m blickdurchlässig*
- *Parkierung: Tiefgarage im (Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist pro 300m<sup>2</sup> Bauplatzfläche max. ein PKW – Stellplatz in freier Aufstellung zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*
- *Sonstige Festlegungen: etwaige offenen Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen;*

Teilraumgliederung § 7: Lage im Teilraum 7: St. Peter Süd - Harmsdorf

*Festlegungen zur Teilraumgliederung:*

- *Lage zur Straße: straßenbegleitend*
- *Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen Laubengangerschließungen*



Auszug aus dem Räumlichen Leitbild. Entwurf-Auflage.

Die Markierung deutet „i“ auf das Bebauungsplangebiet.

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:  
„kurz-mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2013 bis ca. 2025)“
- weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:  
Grazer Baumschutzverordnung idgF:  
Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

- Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

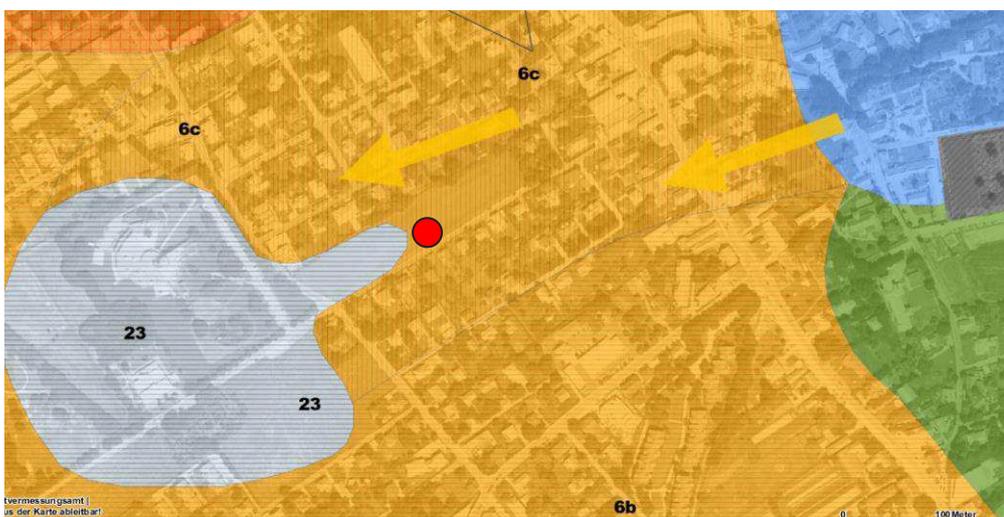
Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes aus dem Grünen Netz Graz erkennen kann, soll die Grünverbindung und deren Funktionen an der Nußbaumerstraße und Marburger Straße aufgewertet bzw. erhalten werden.

- Stadtklimaanalyse:

Klimatopkarte: Gebiet Nr. 6c (gelbe Fläche), Gartenstadtzone (mit Frischluftzubringereinfluss aus den Seitentälern) bzw. Nr. 23 (graue Fläche), isolierte Grünfläche häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft (mäßig kalt).



Auszug aus der Klimatopkarte. Der rote Punkt markiert das Planungsgebiet.

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:

- Klimatische Besonderheit: Eignung (5) Zone mit Blockbebauung und Seitentalauswindeinfluss
- Planerische Empfehlung: (6) Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung beachten.

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsareal liegt südwestlich des Ortszentrums von St. Peter und östlich des ORF-Zentrums. Zum Charakteristikum des Gebietsbereiches gehört die ausgedehnte Wohnbebauung.



Luftbild 2 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz, Planungsgebiet, die gelb punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Kleinräumige Lage:

Wie im Orthofoto aus 2015 ersichtlich, ist die Umgebung des Planungsareals (gelb punktierte Linie) durch eine Einfamilienhausbebauung und durch eine niedrige Geschößwohnbebauung bestimmt. Nördlich, östlich und südlich ist das Planungsgebiet von einer durchschnittlich 2-geschossigen Bebauung in offener Bauweise umgeben. Die Gebäude entlang der Nußbaumerstraße wurden überwiegend ca. 3,0 m von der Straße abgerückt errichtet. Vorgartenzonen im Straßenraum und eine intensive Durchgrünung der Liegenschaften prägen das Straßen- und Ortsbild.

Südwestlich des Planungsgebiets wurde ein Bebauungsplan erlassen, der die Errichtung von 2-bis 4-geschossigen, kubischen Wohnhausanlagen regelt. Weiter südwestlich grenzt das Areal eines weiteren Wohnhausprojektes an, auf welchem 4 weitere, durchschnittlich 3-geschossige Baukörper errichtet werden sollen. Westlich des Planungsgebiets befindet sich der als „öffentliche Parkanlage“ ausgewiesene „ORF-Park“, welcher als ausgedehnte Grünanlage den Bewohnern zur Naherholung zur Verfügung steht. Die bebaubaren Flächen sind in der näheren Umgebung damit nahezu ausgeschöpft.



Luftbild 3/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in nördliche Richtung, Planungsgebiet Nußbaumerstraße/Marburger Straße, die gelb punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Die parallel zur St. Peter Hauptstraße verlaufende Marburger Straße ist eine wichtige Verbindungsachse von Norden nach Süden. Die Nußbaumerstraße verbindet die Marburger Straße im Westen mit der St. Peter Hauptstraße im Osten. Sie ist im östlichen Bereich als Einbahnstraße geregelt und weist somit ein relativ geringes Verkehrsaufkommen auf.



Foto 1: Blick in Richtung Osten, Bebauungsplangebiet mit Umgebung;

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung und Neigungskarte annähernd eben und es ist kein Baumbestand vorhanden.

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Der Bauplatz ist durch die Lärmentwicklung entlang der Marburger Straße beeinträchtigt.

Gemäß den Planungshinweisen aus klimatologischer Sicht gelten folgende klimatische Bedingungen (ohne parzellenscharfe Abgrenzung):

Zone mit Blockbebauung, Seitentalauswindeinfluss - schwach bis mäßig entwickelt.

Planungsempfehlung: Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung beachten.

- **Oberflächenwässer**

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund bis zum versickerungsfähigen Boden zu bringen.

Laut Begutachtung der Untergrundverhältnisse vom 12.05.2015 (Verfasser: Acham Ziviltechnikerbüro) wird festgehalten: Zitat auszugsweise: „...*Ein Verbringen von anfallendem Meteorwasser auf eigenem Grund ist aufgrund der anstehenden Bodenformationen mittels einer großflächigen Verrieselung oder besser durch einen Versickerungsbrunnen empfohlen*“.

Die Straßenentwässerung der Marburger Straße und der Nußbaumerstraße ist über Sammelmulden parallel zu den Straßen (Abtretungsflächen) geplant. Die Wässer sollen über Einlaufschächte gefasst, zentral gesammelt und in Retentionsschächten oder Speicherkanälen gepuffert und in einem zentralen Adsorptionsfilterschacht gereinigt und versickert werden.

- **Infrastruktur (Einrichtungen und Erreichbarkeit)**

Der Gebietsbereich ist in weiterer Entfernung im Ortszentrum von St. Peter und teilweise an der Petrifelder Straße mit infrastrukturellen Einrichtungen sehr gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Städtische Kinderkrippe Nußbaumerstraße (Luftlinie 200 m)
- WIKI Kinderkrippe Marburgstraße (Luftlinie 175 m)
- Städt. Kindergarten St.Peter-Haupt-Straße, Kunterbunt (Luftlinie 230 m)
- MOMO Kindergarten, Karl-Schönherr-Gasse (Luftlinie 200 m)

Schulen und Horte:

- VS Graz St. Peter (Luftlinie 400 m)
- Freie Waldorfschule, St. Peter-Hauptstraße (Luftlinie 1200 m)
- VS Graz Neufeld, Brucknerstraße (Luftlinie 560 m)
- Neue Sportmittelschule Graz-Bruckner, Brucknerstraße (Luftlinie 600 m)
- Neue Mittelschule Graz-St. Peter (Luftlinie 550 m)

Fachhochschulen/Universitäten:

- Technische Universität Graz, Inffeldgasse (Luftlinie 540 m)

Senioreneinrichtungen:

- Rotes Kreuz, Stützpunkt Jakomini, Münzgrabenstraße (Luftlinie 950 m)
- Caritas Senioren- und Pflegeheim Graz-St.Peter, Hubertusstraße (Luftlinie 800 m)

Dienstleistung und Handel:

- Supermarkt Billa AG, Petrifelderstraße (Luftlinie 200 m)
- Supermarkt Billa AG, Hubertusstraße (Luftlinie 800 m)
- Supermarkt Billa AG, Plüddemanngasse (Luftlinie 500 m)
- Supermarkt Zielpunkt, Plüddemanngasse (Luftlinie 600 m)
- Postfiliale, St. Peter Hauptstraße (Luftlinie 180 m)

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

Zufahrt:

- Das Planungsgebiet liegt an den Straßenzügen: Nußbaumerstraße und Marburger Straße. Die Zufahrt erfolgt gemäß Stellungnahme der Verkehrsplanung.

Öffentlicher Verkehr:

- Der Bauplatz liegt an der Marburger Straße. Hier wird die Buslinie 64 (Stifting – Puntigam) geführt.
- Haltestellen: „ORF-Zentrum“ in 120 m Entfernung; „Hertzgasse“ in 160 m Entfernung. Die Bedienung erfolgt in der Regelzeit alle Viertelstunde. Ein Verkehr bis 20:00 Uhr und ein Samstagsverkehr sind gegeben.

Radverkehr:

- Da die umliegenden Straßen nur mäßig befahren sind (ausgenommen die Petrifelder Straße und St. Peter Hauptstraße) sind eigene Radwege nicht gegeben.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur technisch voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen oder in einen Vorfluter einzuleiten.

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen. Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem kurzfristigen Erweiterungsgebiet Erdgas.

- **Aufschließungserfordernisse**

Zu den im 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage) festgelegten Aufschließungserfordernissen (siehe auch Seite 6) wird ausgeführt:

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

Die für die bestehende Schallbelastung der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke maßgeblichen Schallquellen ist in erster Linie der Kfz-Verkehr der umliegenden Straßen. In der Bebauungsplanerarbeitung wurde eine begleitende schallschutztechnische Überprüfung des gesamten Bebauungsplangebietes anhand des Wettbewerbsergebnisses durch das Büro Tomberger-BBM GmbH im Juni 2016 erstellt. Ergebnis dieses Gutachtens ist, dass die gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf 2.-Auflage festgelegten Planungsrichtwerte lt. StROG 2010 für *Allgemeines Wohngebiet (WA)* (dB  $L_{A,eq}$  für Tag/Abend/Nacht-55/50/40) weitgehend eingehalten werden können.

Darüber hinaus geht aus dem Gutachten hervor, dass die widmungsgemäßen Planungsrichtwerte für *Reines Wohngebiet (WR)* tagsüber und nachts großteils eingehalten werden.

Zitat: „Anhand der Schallimmissionspläne im Anhang A ist ersichtlich, dass tagsüber und nachts auf einem Großteil der Grundstücke die widmungsgemäßen Planungsrichtwerte für Reines Wohnen (WR) eingehalten werden. Überschritten werden diese Planungsrichtwerte nur in der südwestlichen Grundstücksecke zwischen der Marburger Straße und den ersten geplanten Wohngebäuden sowie an einem schmalen Streifen entlang der Nußbaumerstraße. Durch die Situierung der geplanten Gebäude wurde dieser Situation Rechnung getragen und durch deren Eigenabschirmung scheint ein ungestörtes Wohnen gewährleistet. Auch an den exponiertesten Fassaden der beiden südwestlichsten Wohngebäude in der Nacht keine Schallimmissionen über 50 dB auftreten, kann die Bemessung des resultierenden Bauschalldämm-Maßes  $R'_{res,w}$  der Außenbauteile an allen Fassaden somit nach dem Stand der Technik mit  $R'_{res,w} = 38$  dB erfolgen.“

Damit wurde die technische Einhaltung des Aufschließungserfordernisses (aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen) für den derzeitigen Planungstand bestmöglich belegt.

Zusammenfassend wird hingewiesen, dass notwendige Schallschutzmaßnahmen der beiden südwestlichsten, der Marburger Straße zugewandten Wohngebäude jedenfalls im (konkreten) Bauverfahren zu prüfen und zu vorzuschreiben sind.

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

Diese wird hiermit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.  
(siehe 5. Inhalt des Bebauungsplanes)

12) Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung).

Die Planungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich durch Hochwasserabflusssituation des Petersbaches im Überflutungsbereich HQ100.

In der vorliegenden Stellungnahme vom Büro Hydroconsult GmbH (April 2016, GZ.: 160211) werden auf Basis der Ergebnisse hydraulischer Abflussuntersuchungen die erforderlichen Auswirkungen und Maßnahmen im Planungsgebiet wie folgt beschrieben (Zitat):

„Im Rahmen des Bauverfahrens ist nachzuweisen, dass keine Nachteile für Nachbargrundstücke bewirkt werden. Für den Eigenschutz der geplanten Bebauung sind die Eingänge, Lichtschächte, etc. mindestens 30 cm über das umliegende Gelände, bzw. mind. 10 cm über die Überströmkante der Geländetiefstelle im westlichen Bereich entlang der Marburger Straße anzuheben bzw. die Objekte dicht auszuführen. Eine Anhebung der gesamten Grundstücke ist jedenfalls zu vermeiden, um den Hochwasserabfluss nicht auf Nachbargrundstücke zu verdrängen und den Retentionsraumverlust möglichst gering zu halten. Grundsätzlich sollten die Höhenverhältnisse entsprechend den derzeitigen Verhältnissen belassen werden. Die Zufahrt zu Tiefgaragen sollte vorzugsweise von der Nußbaumerstraße erfolgen, wobei diese an evtl. vorhandenen Geländehochpunkten anzuordnen sind.“

Mit den geplanten Änderungen durch die im Bebauungsplan festgelegte Bebauung ergibt sich lt. dem Büro Hydroconsult GmbH folgende Auswirkungen bzw. Maßnahmen:

*„Bei der derzeitigen Situierung der Baukörper ist mit einer Verschlechterung der Abflusssituation auf Nachbargrundstücken nicht zu rechnen. Für die baurechtliche Bewilligung wird die Bebauung samt Außenanlagengestaltung höhenmäßig in das Abflussmodell eingebaut und die Projektsituation hydraulisch nachgerechnet. Unabhängig von der Hochwassersituation ist bei der Außenanlagengestaltung auf evtl. Abflussswege bzw. die Oberflächenentwässerung bei Starkregenniederschlägen zu achten.*

*Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass es ausreichend ist, die geplanten Gebäude (dichter Konstruktionsbereich) ca. 30 cm über das bestehende Gelände (bzw. ca. 10 cm über die Überströmkante im westlichen Bereich) anzuheben und die übrigen Grundstücksbereiche wie im Bestand zu belassen. Besonders die Geländetiefstelle im Westen des Bauplatzes weist eine nicht unerhebliche Retentionswirkung besonders bei lokalen Starkregenereignissen auf. Es ist daher bei der Planung ein Retentionsausgleich im Ausmaß des bei HQ100 durch die Maßnahmen verdrängten Wasservolumens zu berücksichtigen.“*

Ergänzend zum Aufschließungserfordernis „Belange des Hochwasserschutzes“ wurden bereits in der Bebauungsplanung die im Bauverfahren abzuhandelnde Grundstücksentwässerung berücksichtigt. Darüber hinaus wurde ein Konzept zur Straßenentwässerung der Marburger Straße und der Nußbaumerstraße erstellt.

Die ABE Umwelttechnik Bokan KG hat für die Grundstücke Nr. 86/1 und 86/4 ein Entwässerungskonzept erarbeitet, um die eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten des Untergrundes zu überwinden.

Die Unterlagen bezüglich Hochwasserabflusssituation (inkl. Grundstücksentwässerung und Straßenentwässerung) wurden dem Referat für Hochwasserangelegenheiten (Abteilung für Grünraum und Gewässer, Hr. DI Egger-Schinnerl) zur fachlichen Prüfung vorgelegt.

Nach dessen Abstimmung mit dem Referat für wasserrechtliche Angelegenheiten (Bau- u. Anlagenbehörde, DI Hrauda) ergeht folgende Stellungnahme (28.10.2016):

***Ad Hochwasserschutz)***

Zu den Stellungnahmen der Hydroconsult GmbH vom 12.5.2016 bzw. 26.8.2016 (beide GZ: 160211):

*Die darin beschriebenen Maßnahmen sind geeignet, eine allfällige Verschlechterung für anrainende Liegenschaften aus Sicht der Hochwassergefährdung zu verhindern sowie den erforderlichen Eigenschutz der Objekte zu bewerkstelligen.*

***Ad Straßenentwässerung)*** *Dieses Entwässerungskonzept weist schlüssig nach, dass die Problematik der Straßenentwässerung durch geeignete Maßnahmen bewerkstelligt werden kann. Die vorgeschlagene Verbringung der Straßenwässer (Verrieselung über Rasenmulden, Unterirdische Retention, Entleerung durch Versickerung) stellt eine von mehreren Möglichkeiten für die Beherrschung der Problemstellung dar. Jedenfalls ist großer Wert darauf zu legen, dass nur ausreichend gereinigte Straßenwässer in den Grundwasserkörper geführt werden. Die ausgearbeitete technische Variante wird diesem Anspruch durch entsprechende Filtermatten bzw. Verrieselung über Grünflächen gerecht. Bei Ausführung der*

geplanten Anlagenteile darf eine Verbesserung der Straßenentwässerungssituation erwartet werden.

**Ad Verbringung der Niederschlagswässer auf den Gst. 86/1 und 86/4)**

Aus dem vorgelegten Entwässerungskonzept der „ABE Umwelttechnik Bokan KG“ vom 14.10.2016 geht nachvollziehbar hervor, dass der Forderung zur Verbringung der Niederschlagswässer entsprochen werden kann. Das Entwässerungskonzept sieht im Wesentlichen die Sammlung der Dach- und Oberflächenwässer, Retention und Ableitung über Kieskörper bzw. Mulden und abschließende Versickerung vor. Das vorgelegte Entwässerungskonzept sieht die Versickerung sämtlicher Wässer über lediglich einen Sickerschacht vor. Diesbezüglich wird seitens der A10/5 die Forderung erhoben pro Baueinheit mindestens einen Sickerschacht auszubilden (Insgesamt also 4 Schächte). Bei Umsetzung des geplanten Konzeptes mit drei zusätzlichen Sickerschächten darf eine Verbesserung der Entwässerungssituation gegenüber der Bestandssituation erwartet werden. Für die Umsetzung der Maßnahmen bedarf es aufgrund der Größenordnung einer wasserrechtlichen Bewilligung (im Bauverfahren).

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei sorgfältiger Umsetzung der geplanten Hochwasser- und Oberflächenentwässerungsanlagen und laufender Wartung eine Verbesserung der lokalen Entwässerungssituation erreicht werden wird können.

Hinweis: Im Sachprogramm Grazer Bäche der Stadt Graz und des Landes Steiermark sind für den Hochwasserschutz des Petersbaches Maßnahmen vorgesehen, die in mehreren Bauabschnitten errichtet werden bzw. die bereits umgesetzt wurden. Nach der Errichtung des geplanten Rückhaltebeckens in St. Peter ist das Bebauungsplangebiet bis zu 100-jährlichen Ereignissen nicht mehr durch Hochwässer des Petersbaches gefährdet.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 bis 7 und 10 der VO)

Das Wettbewerb-Siegerprojekt wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

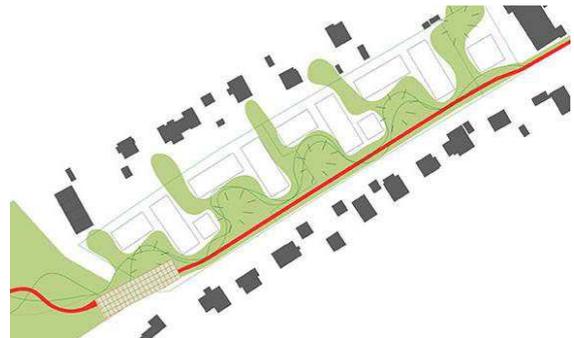
Das Gestaltungskonzept sieht vor durch kleinvolumige Baukörper den städtebaulichen Maßstab (Einfamilienhäuser und Villen mit großzügigen Grünanlagen) beizubehalten. Zudem soll die gebietstypische Situierung der Bauvolumen im nördlichen Bereich der Grundstücke fortgesetzt werden. Mit der Festlegung der Baugrenzlinien (offene Bauungsweise, § 3) wird eine baulich geordnete Struktur aus Z- und L-förmigen Gebäuden mit großflächigen Freiräumen ermöglicht. Im Plan sind Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt. Nebengebäude sind so anzuordnen, dass sich diese harmonisch in die Bebauungsplanstruktur einfügen. Die Situierung von Nebengebäuden ist mit der Stadtplanung abzustimmen.

In Richtung Süden öffnen sich großzügige Freiflächen, die eine Parklandschaft in Form von zusammenhängenden Grüninseln erzeugen. Auf die Art und Weise kann eine gleichmäßige Durchlässigkeit (Grünraumsystem) der städtebaulichen Struktur erhalten werden.

In Bezug auf die Höhenentwicklung wird die Anlage in 2- u. 3 geschossige Baukörper gegliedert.



Gestaltungskonzept Wettbewerb-Sieger, Skizze, Blick in Richtung Süden. Übergang 3- zu 2-geschossigem Baukörper.



Gestaltungskonzept Wettbewerb-Sieger, Strukturplan mit Grün- bzw. Freiflächen.

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

(Auszug aus dem Juryprotokoll des Preiserichtes:

*„Dem bestehenden Siedlungsgebiet wird eine neue städtebauliche Figur eingeschrieben, die sich in Maßstab, Körnung, lockerer Verteilung der Baukörper und Offenheit des Systems am Vorhandenen orientiert. Erreicht wird diese Feingliedrigkeit durch ein städtebauliches Muster, welches dreigeschossige Zeilenhäuser quer zur Nußbaumerstraße stellt. [...] Entlang der nordwestlichen Bauplatzgrenze sind zweigeschossige Einzelkörper zwischen diesen Zeilen eingefügt, wodurch sich großzügige und bestens besonnte siedlungsinterne Freibereiche ergeben, die ein zusammenhängendes Grünraumsystem ausbilden.“)*

#### Zu § 4 – Bebauungsdichte

Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens wurden Überlegungen zur Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte (0,68 Bauplatz A und B) gegenüber der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan zugunsten der Grün- u. Freiraumgestaltung angestellt, wobei der Mehrwert im Sinne der öffentlichen Interessen und gemäß § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 zu begründen waren. Die diesbezüglichen,

entscheidenden Entwurfskriterien liegen überwiegend im hochwertigen Grün- und Freiraumkonzept, zugunsten einer optimierten Straßenraumgestaltung und in einer optimierten Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Das Wettbewerbsergebnis hat gezeigt, dass ein Einfügen des im Bebauungsplan definierten Rahmens in das städtebauliche Umfeld gerechtfertigt ist (Einfügung in die umgebende Bebauung).

Laut § 3 Abs. 1 der **Bebauungsdichteverordnung** idF LGBL Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Entlang der Nußbaumerstraße und entlang der Marburger Straße sind zur Herstellung von öffentlichen Gehwegen, Verrieselungsflächen für Straßenentwässerung, Baumreihen sowie zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung Grundabtretungen ins öffentliche Gut erforderlich. Die Straßenraumgestaltung wurde gegenüber einer gewöhnlichen Straßenerweiterung mit Gehweg insofern verbessert, als nun zwischen Fahrbahn und dem öffentlichen Gehweg ein Grünstreifen mit einer durchgehenden Baumreihe vorgesehen ist. Aufgrund dieser Anordnung, die zur Verbesserung des Straßen- u. Ortsbildes (begrünter Straßenraum, Schattenwirkung auf Gehweg, visuelle Abschirmung der „Höfe“) über einen Großteil des Bebauungsplangebietes führt, haben bei den Grundstücken Nr. 86/1 und 86/4 Grundabtretungen *zusätzlich* zu den im 3.0 Flächenwidmungsplan bzw. 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage) ausgewiesenen Verkehrsflächen zu erfolgen. Überwiegend daraus ergibt sich eine Dichteüberschreitung (0,68) auf das verbleibende Bauland für die Bauplätze A und B. In Summe werden die Verkehrsflächen, welche von den beiden Grundstücken abgetreten werden, in etwa rechnerisch kompensiert. Der Bebauungsdichtewert, bezogen auf die Grundstücke Nr. 86/1 und 86/4 ergibt 0,6.

Weiteres spricht die **Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln** (Kategorie 2, siehe Befund) sowie die **Vorsorge für den ruhenden Verkehr** (Stellplätze sind überwiegend in der Tiefgarage zu situieren, siehe § 8 der Verordnung) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung. Gemäß § 15 Abs 1 des 4.0 STEK (siehe „bestehende Rechts- u. Planungsgrundlagen“) ist die „...*gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung*“ verankert.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen (Gesamtflächen) erforderlich:

- Nußbaumerstraße, Gst. 86/1, ca. 662,0 m<sup>2</sup> (GWS)
- Marburger Straße, Gst. 86/4, ca. 662,0 m<sup>2</sup> (GWS)
- Nußbaumerstraße, Gst. 86/5, ca. 64,0 m<sup>2</sup> (Privatbesitz)

Die Grundabtretung (Verkehrsfläche, Errichtung Gehweg) im Bereich des Grundstücks Nr. 86/5 hat auf Basis der im 3.0 Flächenwidmungsplan bzw. 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage) ausgewiesenen Verkehrsflächen zu erfolgen. Der Gehweg soll dabei, ausgehend vom

östlich liegenden Gst. 86/2, fortgeführt werden. Die Bebauungsdichte von 0,6 entspricht der Festlegung aus dem Flächenwidmungsplan.



Gestaltungskonzept Wettbewerb - Sieger, Ansicht Süd und Schnitt, Hofsituation,

#### Zu § 4 - Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wurde mit 0,55 festgelegt. Dieser bezieht sich auf den jeweiligen Bauplatz.

#### Zu § 5 - Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien festgelegt. Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie vortreten. Im Erdgeschoss hat die lichte Durchgangshöhe mind. 2,2 m zu betragen (lt. Plan blau schraffiert). Damit soll im Übergang zur nördlichen Bebauung durch Freiräume in der Erdgeschosszone die visuelle und räumliche Durchlässigkeit gemäß dem Gestaltungskonzept gesichert werden.

#### Zu § 6 - Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer, lichte Raumhöhen

Im Plan sind die maximal zulässigen oberirdischen Geschossanzahlen (2G und 3G) eingetragen und in der Verordnung sind für die maximal zulässigen Geschossanzahlen die maximalen Gebäudehöhen festgelegt.

Unter dem Aspekt, dass auf dem Bebauungsplangebiet Änderungen der Höhenlage aufgrund von wasserrechtlichen Voraussetzungen zu erwarten sind, wurden zwei Höhenbezugspunkte festgesetzt. Für den Bauplatz A wurde ein Höhenbezugspunkt und für die Bauplätze B und C wurde ein gemeinsamer Höhenbezugspunkt festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind die Dächer extensiv zu begrünen.

#### Zu § 7 - Formale Gestaltung von Gebäuden

Eine hohe architektonische und straßenräumliche Qualität des Wettbewerbsergebnisses soll auch durch die Vermeidung von straßenseitigen Laubengängen erzielt werden.

Zudem wird das Überschreiten der Baugrenzlinien durch Balkone eingegrenzt.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 8 der VO)

Das Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) hat im Auftrag des Grundeigentümers der Grundstücke Nr. 86/1, 86/4, KG 63119 St. Peter ein Verkehrserschließungsgutachten (Stand April 2016) erstellt. Das Gutachten wurde fachlich seitens der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft und für schlüssig gewertet.

Die wesentlichen Parameter des Verkehrserschließungsgutachtens werden wie folgt zusammengefasst:

- „Um bei der Abschätzung des Verkehrsaufkommens auf der sicheren Seite zu liegen, wurde der MIV-Lenkeranteil am Modal-Split der Bewohner für dieses in einem Außenbezirk der Stadt Graz gelegene Gebiet mit 40% relativ hoch angesetzt. Der mittlere Modal-Split-Anteil der PKW-Lenker der Grazer Bevölkerung innerhalb der Bezirke 1 bis 6 betrug bei der Mobilitätserhebung im Jahr 2013 ca. 30%.“
- Es wurde in Summe mit 230 Wegen (115 Abfahrten, 115 Zufahrten) mit dem PKW für das Planungsgebiet gerechnet.
- Zur Berechnung der Leistungsfähigkeit wurde eine Verkehrszählung (inkl. Nachmittagsspitzenstunden 17-18 Uhr) durchgeführt sowie die Tagesganglinien der Zu- u. Abfahrten zur geplanten Wohnbebauung an der Nußbaumerstraße herangezogen.
- Die Leistungsfähigkeitsberechnung erfolgte nach der RVS 03.05.12.
- „Die Rückstaulänge bei der Zufahrt von der Nußbaumerstraße aus Richtung Osten [...] ergibt rechnerisch ein Maß von 1,6 m. Das heißt, dass bei der Zufahrt von Osten maximal die Länge eines PKW als Rückstaulänge auftreten wird. Mit diesem Ergebnis ist nachgewiesen, dass es durch die geplante Zufahrt zur Tiefgarage der Wohnbebauung der GWS [...] zu keiner Selbstblockade durch, von der Nußbaumerstraße in die Marburger Straße einfahrende und von der Marburger Straße zur Tiefgarage des Bauvorhabens der GWS zufahrenden PKW kommen kann.“
- Die Ausbildung der Ein- u. Ausfahrt der geplanten Tiefgarage wurde mit den Vertretern des Straßenamtes und der Abteilung für Verkehrsplanung abgestimmt und kann planmäßig errichtet werden.

### Hauptzufahrt

Die Hauptzufahrt (Tiefgarage) erfolgt von der Nußbaumerstraße aus. Für das Grundstück Nr. 86/5 im Osten ist eine eigene Zufahrt vorgesehen. Die zwei oberirdischen Pkw-Abstellbereiche für insgesamt 8 Pkw-Stellplätze können ebenfalls separat erschlossen werden.

Die Anlage selbst ist verkehrsfrei geplant.

Das Büro ZIS+P hat in seinem Verkehrsgutachten die Leistungsfähigkeit der Zufahrt untersucht. Laut Aussage des Verkehrsgutachtens ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

### PKW-Stellplätze

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in Tiefgaragen, im untergeordneten Ausmaß in den gekennzeichneten Bereichen im Freien zu erfolgen. Die 8 Pkw-Abstellplätze im Freien müssen mit unversiegelter Oberfläche (Bsp. Rasengitterstein, Bodenpassagen mit Filterwirkung) hergestellt werden. Ausgenommen davon sind Pkw-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.

Als Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung mind. 50 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche je Stellplatz festgelegt. Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen. Die Festlegung des Stellplatzschlüssels erfolgt auf Basis der Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS), unter Berücksichtigung des lokalen Angebotes hinsichtlich Öffentlichem Verkehr, Kinderbetreuungseinrichtungen oder auch Einkaufsmöglichkeiten.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

#### Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig, einfach erreichbar und im Gebäude integriert zu situieren sind.

Das im Rahmen des Wettbewerbes prämierte Gestaltungskonzept siehe die gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrräder im nördlichen Bereich des Erdgeschosses der 3-geschossigen Baukörper (Gst. 86/1 und 86/4) vor. Zum Schutz des Straßen- und Ortsbildes wird dieses Konzept unterstützt.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- UND GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu § 9 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken, freie PKW- Stellplätze entsprechend versickerungsoffen (Bsp. Rasengittersteine, Bodenpassagen mit Filterwirkung) zu gestalten.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen. Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Leistungsangeben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

Flachdächer müssen extensiv begrünt werden, dabei ist eine Substrathöhe von mindesten 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen

sowie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses, Solaranlagen u.dgl.

## 7. Inhalte des Bebauungsplanes: SONSTIGES

(siehe dazu § 10 der VO)

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Der Charakter eines zusammenhängende Grün- u. Freiflächenbereiche soll dadurch weitgehend gesichert werden. Lärmschutzwände sind mit der Stadtplanung abzustimmen.

## 8. ALLGEMEINES

(siehe dazu § 1 und 11 der VO)

- Der 08.20.0 Bebauungsplan „Nußbaumerstraße (Nord) – Marburger Straße (Ost)“ 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 färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen großteils 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:  
DI Bernhard Inninger  
(elektronisch gefertigt)

	<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>	2016-11-03T14:52:59+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.

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A14-016691/2016/0018

### 08.20.0 Bebauungsplan

„Nußbaumerstraße (Nord) – Marburger Straße (Ost)“

VIII. Bez., KG St. Peter

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.11.2016, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 08.20.0 Bebauungsplan „Nußbaumerstraße (Nord) – Marburger Straße (Ost)“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 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 (Plan) samt Planzeichenerklärung.

#### § 2 BAUPLÄTZE

Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 4.698 m <sup>2</sup>
Bauplatz B	ca. 4.698 m <sup>2</sup>
Bauplatz C	ca. 1.120 m <sup>2</sup>

#### § 3 BEBAUUNGSWEISEN

offene Bebauung

#### § 4 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad: höchstens: 0,55
- (2) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist zulässig.

<b>Bauplatz</b>	<b>Max.</b>
Bauplatz A	0,68
Bauplatz B	0,68
Bauplatz C	0,60

## **§ 5 BAUGRENZLINIEN**

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Vordächer und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- (4) Im Erdgeschoss hat die lichte Durchgangshöhe mind. 2,2 m zu betragen (lt. Plan blau schraffiert). Stützen sind zulässig.

## **§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE**

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen, oberirdischen Geschößanzahlen eingetragen.

Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßzahl:	Maximale Gebäudehöhe
2 G	max. 8,0 m
3 G	max. 11,0 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte gemäß Luftbildauswertung GZ.: 108017/2015 Stadt Graz, Stadtvermessung:  
Bauplatz A: 358,7  
Bauplatz B und C: 360,3
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind punktuelle Überschreitungen gegenüber der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) 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. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- (6) Dachterrassen auf den Geschoßdecken der 3-geschossigen Gebäude sind nicht zulässig.

## **§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.

## **§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) und in Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Es ist je 50 - 60 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Es sind maximal 8 PKW-Abstellflächen im Freien zulässig (siehe Eintragung im Plan, Bauplatz A und B).  
Diese sind aus sickerfähiger Oberfläche herzustellen. Dies gilt nicht für PKW-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (6) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (7) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

## **§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 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 bei Bedarf durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (3) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (4) Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 4,5 m.
- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Baumpflanzungen von klein- u. mittelkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht auf mindestens 1,0 m zu erhöhen und bei großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht auf mindestens 1,5 m zu erhöhen.
- (7) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (8) Geländeänderungen (Anschüttungen und Abgrabungen) dürfen max. 1,0 m betragen. Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände.
- (9) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## **§ 10 SONSTIGES**

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

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 1.12.2016 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl