

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DIⁱⁿ Angelika Lingenhölle-Kohlbach

BerichterstatteIn: GR MUHK

GZ.: A 14-034252/2017/012

Graz, 20. September 2018

06.25.0 Bebauungsplan

„Schönaugürtel 20“

VI. Bez., KG Jakomini

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

Auf der Liegenschaft Gste. Nr. 863 (vormalig 863, 2652, 2653/2) KG Jakomini soll eine Wohn- und Geschäftsbebauung durch die SG20 Projektentwicklungs GmbH & Co KG errichtet werden.

Für die Liegenschaft wurde ein geladener, einstufiger, Wettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.

Preisträger dieses Wettbewerbes ist das Architekturbüro Wissounig ZT GmbH.

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

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 (rechtskräftig mit 22.03.2018) ist das Planungsgebiet als „Kerngebiet, mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 5.603 m² auf.

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

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Planungen / Studien / Stellungnahmen vor:

- Wettbewerbsentwurf Wissounig Architekten

- Stellungnahme A10/8-Abteilung für Verkehrsplanung vom 03.08.2017
- Wettbewerbsvorgaben A10/5 Grün- und Gewässer vom 21.08.2017
- Stellplatzschlüssel auf Basis Mobilitätsvertrag A10/8- Abteilung für Verkehrsplanung vom 5.09.2018

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 11. April 2018 über die beabsichtigte Auflage des 06.25.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 25. April 2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 26. April 2018 bis zum 21. Juni 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 14. Mai 2018 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 26. April 2018 bis zum 21. Juni 2018 langten 1 Einwendung der A16 –Verkehr und Landeshochbau - Steiermärkischen Landesregierung, 1 Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG, 1 Einwendung der Holding – Abfallwirtschaft, 1 Stellungnahme der A10/1 – Straßnamt, und 1 Stellungnahme der ÖBB-Immobilien und 1 Einwendung eines Bürgers ein.

Einwendung 1 (OZ 0006 - A16 –Verkehr und Landeshochbau - Steiermärkischen Landesregierung):

„Die Stadt Graz beabsichtigt die Wohnbaunutzung des gegenständlichen Areals in einer dichten urbanen Blockrandbebauung mit Geschäftsflächen im Erdgeschoß. Gemäß Bebauungsplanunterlagen soll die Erschließung im Bereich der bestehenden KFZ-Zufahrt richtungsgebunden erfolgen. Diese Anbindung wird derzeit nur in untergeordnetem Ausmaß verwendet und ist ungenügend ausgebaut.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Situierung der Zufahrt für die beabsichtigte Nutzung geeignet und ausreichend und verkehrssicher ausgebaut werden kann. Alternativ ist zu untersuchen, ob eine andere bestehende Erschließung verwendet werden kann.

Es gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer Allgemeinen Stellungnahme.“

Im Zuge der Erarbeitung der Vorgaben für das vorangegangene Wettbewerbsverfahren wurde unter Einbeziehung der A16 Verkehr und Landeshochbau und der Verkehrsplanung die Lage der Zufahrt als Vorgabe für weitere Planungen bestimmt.

Der durch die Bebauung entstehende Verkehr wird dabei richtungsgebunden vom angrenzenden Schönaugürtel aufzunehmen sein.

Gemäß verkehrspolitischer Zielsetzungen der Stadt Graz wird ein niedriger Stellplatzschlüssel angestrebt. Für das Planungsgebiet ist auf Basis des von der Verkehrsplanung erarbeiteten Mobilitätsvertrages ein Stellplatzschlüssel ein PKW-Stellplatz für 90-100m² Wohnnutzfläche vorgesehen. Für das Studentische Wohnen ist 1 Kfz Stellplatz je 7 Betten herzustellen.

Durch eine entsprechende Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Sinne einer „verkehrssparenden Bebauung“ mit Fördermaßnahmen für Fußgänger, Radfahrer, ÖV, Mobilitätsmanagement soll eine möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung der BewohnerInnen und BesucherInnen erreicht werden. Weiters soll durch eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen mit eCar-Sharing u.dgl. das KFZ - Aufkommen gering gehalten werden.

Ein signifikanter Anstieg an Verkehrsbelastung ist deshalb vergleichend zur bisherigen Situation auch unter dem Gesichtspunkt der momentanen Nutzung des Bauplatzes als Parkplatzfläche für einen Sanitärgrößmarkt nicht zu erwarten.

Die genaue Straßenplanung mit Berücksichtigung der erforderlichen Sichtweiten ist auf Basis des konkreten Ausbauprojektes des Schönaugürtels mit den zuständigen Stellen (Land, Straßenamt, Verkehrsplanung) abzustimmen.

Alternative Zufahrten sind aufgrund der fehlenden Anbindungsmöglichkeit und mittigen Lage nicht vorhanden und auch nicht herstellbar.

Stellungnahme 1 (OZ 0007 – Energie Graz):

„Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 06.25.0 „Schönaugürtel 20“ keine Einwände.“

Einwendung 2 (OZ 0008 – Holding Abfallwirtschaft):

„Im Stadtgebiet von Graz werden derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, biogene Abfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.“

Die Abfallsammelbehälter für die Fraktionen Restmüll (gemischte Siedlungsabfälle) und biogene Siedlungsabfälle müssen auf der Liegenschaft situiert werden. Je nach Größe der Liegenschaft (Einfamilienhäuser oder Siedlungen, gewerbliche oder gemischte Nutzung) und auch der räumlichen Platzverhältnisse können auch die anderen Fraktionen auf der Liegenschaft bereitgestellt werden. Bei großen Bauprojekten ist es jedenfalls vorgesehen, auch zum Service der Bürger und Nutzer der Liegenschaft, alle Abfallfraktionen auf der Liegenschaft bereitzustellen. Dies ist auch im Sinne der Stadtentwicklung, um allgemeine Sammelstellen auf öffentlichem Gut zu reduzieren.“

Die Grundsätze der abfallwirtschaftlichen Aufgaben einer Kommune sind im Steiermärkischen Abfallwirtschaftsgesetz 2004 geregelt. Diese umfassen im Wesentlichen die getrennt zu erfassenden Abfallarten §4 Abs.4, die Organisation der Abfuhr §7 sowie die Aufstellung und Benützung der Abfallsammelbehälter §10. In der Grazer Abfuhrordnung 2006 sind dazu die Details geregelt. Die Holding Graz, Abfallwirtschaft nimmt aufgrund der Wichtigkeit für die städtische Abfuhr und um eine praktikable Lösung zu finden, zum Entwurf des Bebauungsplans Stellung:

Aus dem Bebauungsplan und aus den Plänen des Architekten DI Hörmann, Büro Wissounig teilen sich die Zufahrt die Sammelfahrzeuge, die Anlieferung der Gewerbebetriebe und die Ein/Ausfahrt zur Tiefgarage. Auch einige oberirdische Parkplätze sind in diesem Bereich vorgesehen.“

Aus Sicht der städtischen Abfuhr ist diese Mehrfachnutzung problematisch, wenn auch noch

zusätzlich in diesem Bereich sich ein Geh- und Radweg befindet. Auch die Häufigkeit - im Schnitt fährt jeden Tag mindestens ein Sammelfahrzeug – birgt Probleme bei der Mehrfachnutzung dieses Abschnittes. Die Wegstrecken vom Aufstellungsort der Abfallsammelbehälter (Müllraum) und dem Entleerort der Sammelbehälter (Sammelfahrzeug) können gem. vorliegenden Plan nicht eingehalten werden (Grazer AbfO §8).

Aufgrund der vorhandenen Informationen sind keine öffentlichen Sammelstellen vorgesehen. Daher ist davon auszugehen, dass alle getrennt zu sammelnden Fraktionen im Müllraum untergebracht werden sollen (müssen). Die Situierung und die Größe des Müllraumes für die gewerblich genutzten Flächen („Nebenfläche Müll“) ist bekannt, ist aber sicher zu klein dimensioniert. Dies muss daher in der Gebäudedetailplanung (Platzbedarf) berücksichtigt werden.

Aus dem vorliegenden Bebauungsplan und aus den eingeholten Unterlagen des Planers Schönaugürtel 20 ist nicht ersichtlich bzw. konnte nicht geklärt werden, wie wesentliche Voraussetzungen für eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende städtische Abfuhr umgesetzt werden kann.

Die Holding Graz, Kommunale Dienstleistungen GmbH, Abfallwirtschaft erhebt daher die Einwendung, dass aufgrund der derzeit schwierigen Zufahrtsmöglichkeit sowie der Größe der Müllräume keine ordnungsgemäße Abfuhr der anfallenden Abfälle möglich ist.“

Einwendungsbehandlung:

Gemäß § 40 Abs 1 des StROG 2010 ist die Ver- und Entsorgung von Abfällen nicht zwingend im Bebauungsplan festzulegen. Die Zugänglichkeit zu den Müllsammelbereichen unter Einhaltung der Vorgaben seitens der Abfallwirtschaft kann grundsätzlich erst nach Vorlage des konkreten Projektes im Zuge des Bauverfahrens nachgewiesen werden. Dabei kann die Feinabstimmung der Abfallvolumens bezogen auf die jeweilige Nutzungsintensität erfolgen.

Die Einwendung ist jedoch eine Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren. Die Stellungnahme wurde daher zur Information an die SG20 Projektentwicklungs GmbH & Co KG weitergeleitet und planliche Hinweise in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Stellungnahme 2 (OZ 0009 – Mag. Abt. 10/1 – Straßenamt)

- „Entlang des Schönaugürtels ist zu prüfen, ob der in der Verordnung angeführte Baumachsabstand zu aufgehendem Mauerwerk von 5,0 m tatsächlich eingehalten werden kann. Sollte es hier noch zu Verschiebungen kommen, so ist zum Fahrbahnrand ein Mindestabstand der Baumachse von 1,0 m einzuhalten. Bei den Baumpflanzungen sind außerdem die Sichtweiten der Zufahrt zu berücksichtigen, sodass hier eventuell eine Abrückung der Bäume gegenüber der Zufahrt erforderlich wird.
- Die Stichstraße ist als Zufahrt auszuführen, dh. mit durchlaufender Leiste mit einer Absenkung auf 3cm.
- Bei der öffentlichen Durchwegung für den Geh- und Radverkehr ist eine normgerechte Beleuchtung vorzusehen, wobei etwaige Konflikte zwischen Lichtpunkten und der vorgesehenen Baumpflanzung auszuschließen sind.
- Aufgrund der Erschließung der Tiefgarage und Oberflächenparkplätze am nördlichen Abschnitt ist eine durchlaufende Verordnung als Geh- und Radweg nicht möglich.
- Hinsichtlich all jener Flächen, wo öffentlicher Verkehr stattfinden wird, ist Einvernehmen mit dem Straßenerhalter hinsichtlich Herstellung, Erhaltung und Winterdienst herzustellen bzw. ist dies in den angeführten privatrechtlichen Verträgen festzuhalten.
- Ein „Vortreten“ von Balkonen über (mittelfristig) öffentliches Gut ist abzulehnen.“

Behandlung:

Aufgrund der Stellungnahme des Straßenamtes wurde in der Verordnung der mindestens erforderliche Baumachsabstand im Straßenbereich auf 4,50 m reduziert. Damit kann auf geringfügige Verschiebungen in der Ausbauplanung des Schönaugürtels reagiert werden.

Weitere Inhalte wurden zur Kenntnis genommen und sind eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes in weiteren Verfahren.

Stellungnahme 3 (OZ 0010 – ÖBB)

„In Anbetracht der Nähe der betroffenen Flächen zur Bahn, Bahnstrecke GRAZ HBF - FEHRING wird auf die Immissionen der Eisenbahn hingewiesen.

Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Beseitigung von Immissionsbelastungen dürfen nicht zu Lasten des ÖBB-Konzerns gehen, und es sind die mit dem ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb sowie der laufenden Erhaltung und Erneuerung der Eisenbahn in Verbindung stehenden Emissionen, Immissionen, Erschütterungen, elektromagnetische Felder sowie Staub- und Funkenflug entschädigungslos zu dulden und es dürfen gegenüber den ÖBB-Konzernen keine wie immer gearteten

Schadenersatzansprüche gerichtet werden. Weiters verweisen wir auf den Schienenverkehrskataster.

Gemäß § 42 - Anrainerbestimmungen, Eisenbahngesetz 1957, ist bei Haupt- und Nebenbahnen die Errichtung bahnfremder Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu zwölf Meter von der Mitte des äußersten Gleises bzw. von der Bahngrundgrenze (in Bahnhöfen) verboten (Bauverbotsbereich). Die Behörde kann Ausnahmen erteilen, soweit dies mit den öffentlichen Verkehrsinteressen zu vereinbaren ist. Eine solche Bewilligung ist nicht erforderlich, wenn es über die Errichtung der bahnfremden Anlagen zwischen dem Eisenbahnunternehmen und dem Anrainer zu einer Einigung gekommen ist.

Zur Erreichung dieser ist bei der ÖBB-Infrastruktur AG, SAE, Anlagenverfahrensmanagement, Europaplatz 4, 8020 Graz, um eisenbahnrechtliche Behandlung für das Bauen im Bauverbotsbereich einzureichen.“

Die Stellungnahme des ÖBB wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren. Planliche Hinweise wurden in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Einwendung (OZ 0011– Bürger)

„....Wohnnutzungen mit einer Dichte bis etwa 1,4 mit ausreichenden Grünflächen und Stellplätzen (mind. etwa 10 m² / Person) können eine hohe Lebensqualität aufweisen; höhere Dichtewerte sind (unter Berücksichtigung unterschiedlicher Altersgruppen) in der Praxis nicht zumutbar.

Wenn höhere Dichtewerte durch die Nutzung nahegelegener öffentlicher Flächen (an Gewässern, bei Schulen oder Kindergärten, kleine öffentliche Spielmöglichkeiten, Ruhezonen im öffentlichen Raum, etc.) kompensiert werden können, kann dies zumutbar sein, als „Normalfall“ ist dies jedoch abzulehnen.

Eine gute Erreichbarkeit (z.B.) des Wacker- bzw. UNION-Sportplatzes, des Augartens oder auch von Erholungsflächen entlang der Mur hätte dies gegebenenfalls möglich gemacht. Weder in als „privilegiert“ geltenden Gebieten und schon gar nicht in klar benachteiligten Gebieten der Stadt ist aber zumutbar und ist - bei einer tatsächlichen Abwägung der unterschiedlichen Zielsetzungen für die Stadtentwicklung - auch nicht legitim. Eine Überschreitung der max. Dichte ist klarerweise in diesem Gebiet unter den gegebenen Verhältnissen für die Bewohner/innen unzulässig.“

Einwendungsbehandlung:

Der seit 22.03.2018 rechtskräftige 4.0 Flächenwidmungsplan sieht für das Planungsgebiet die Ausweisung als „Kerngebiet – mit Einkaufszentrenausschluss“ einen maximalen Bebauungsdichtewert von 2,0 vor. Der erhöhte Bebauungsdichtewert von 2,31 statt 2,0

errechnet sich aus der Kompensation von Flächen für die Errichtung zweier Fuß- und Radwege: Fuß- und Radweg entlang Schönaugürtel und Fuß- und Radweg entlang Ostbahngleise.

Die dafür erforderlichen Flächen liegen im Bauland. Da bei der Berechnung der Bebauungsdichte zukünftigen Verkehrsflächen im Bauverfahren abzuziehen sind, wurden diese Flächen mit einem höheren Bebauungsdichtewert kompensiert.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert ebenso durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 6.25.0 Bebauungsplanes „Schönaugürtel 20“ nicht berücksichtigt werden.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf :

Für das Planungsgebiet wurde von der Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrag erarbeitet. Dadurch konnte für dieses Grundstück ein niedrigerer Stellplatzschlüssel auf Basis der Wohnnutzfläche festgelegt werden.

VERORDNUNG:

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(2) Bei Neubauten ist je 90 – 100 ~~60 – 70~~ m^2 Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Für Studentisches Wohnen ist 1 PKW-Abstellplatz je 7 Betten in einer Tiefgarage zu errichten.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt im Innenhof mind. 6,0 m, außerhalb mind. 4,5 ~~5,0~~ m.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden aufgrund einer unterirdischen Stromleitung die Lage der Baumpflanzungen und der Parkplatzflächen geringfügig verschoben bzw. präzisiert.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Die Einwendungserledigung führte zu Ergänzungen im Erläuterungsbericht.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

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

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 06.25.0 Bebauungsplan „Schönaugürtel 20“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand

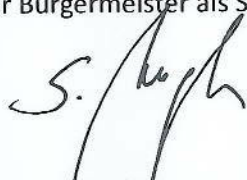
DI Angelika Lingenhölle-Kohlbach
(elektronisch unterschrieben)

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterschrieben)


Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....18.9.2018.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

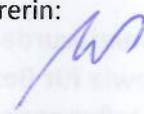
bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 20.9.2018

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja / nein, Datum: 13.10.2017
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.


Bezirksrat

Dem Bezirksrat Jakomini wurde am 17.04.2018 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 06.25.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Lingenhöle-Kohlbach Angelika
	Zertifikat	CN=Lingenhöle-Kohlbach Angelika,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-09-06T17:56:27+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-09-08T13:59:47+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-09-10T09:40:20+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

GZ.: A 14-034252/2017/012

06.25.0 Bebauungsplan

„Schönaugürtel 20“

VI. Bez., KG Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20.09.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.25.0 Bebauungsplan „Schönaugürtel - Neuholdaugasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 63/2018 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 BEBAUUNGSWEISEN

geschlossene Bebauung
gekuppelte Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad: höchstens 0,6
- (2) Die Bebauungsdichte gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 2,31 festgelegt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinien und über die Baufluchtlinien entlang der Stichstraße und Geleise Ostbahn vortreten.
- (3) Erker über der Baufluchtlinie sind bis zu einer maximalen Tiefe von 0,5 m zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind für Neubauten die jeweils maximal zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen eingetragen.

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1 G	max. 4,50 m	max. 4,50 m
5 G	max. 18,50 m	max. 18,50 m
6 G	max. 20,50 m	max. 21,00 m

- (2) Die festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: 346,0 im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan, Schönaugürtel). Für Lifte, Stiegenhäuser und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Entlang des Schönaugürtels haben die Geschosshöhen der Erdgeschosse mindestens 4,00 m zu betragen.
- (4) Zulässige Dachform: Flachdach
- (5) Flachdächer sind mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (6) Haustechnikanlagen sind mindestens 2,50 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Entlang Schönaugürtel gilt: Straßenseitige Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Entlang Schönaugürtel und Stichstraße gilt: Laubengänge sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 90 – 100-m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Für Studentisches Wohnen ist 1 PKW-Abstellplatz je 7 Betten in einer Tiefgarage zu errichten.
- (3) Tiefgaragenrampen sind in das Gebäude zu integrieren, wobei Rampen bis 5% Gefälle außerhalb des Gebäudes ohne Einhausung zulässig sind.
- (4) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (5) 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.
- (6) PKW-Abstellplätze in offener Aufstellung sind nur in im Plan eingetragenen Flächen im Ausmaß von max. 10 PKW-Abstellplätzen zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen

Pflanzungen, Bäume

- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
- (5) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt im Innenhof mind. 6,0 m, außerhalb mind. 4,5 m.

PKW-Abstellflächen

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von mittelkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe und bei großkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe (Mindestwurzelraumvolumen 50m³) zu überdecken.

Sonstiges

- (8) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

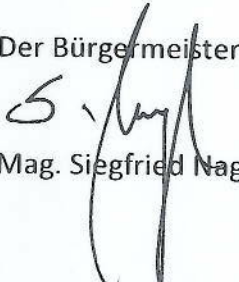
§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind im Flächenausmaß von max. 5,0 m² ausschließlich im Erdgeschoss und bis zur Parapethöhe des 1. Obergeschosses an der Fassade montiert zulässig.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 4.10.2018 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

GZ.: A 14-034252/2017/012

Bearbeiter: DI^m Angelika Lingenhölle-Kohlbach

06.25.0 Bebauungsplan

„Schönaugürtel 20“

Graz, 20.09.2018

VI. Bez., KG Jakomini

Beschluss

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Auf der Liegenschaft Gste. Nr. 863 (vormalig: 863, 2652, 2653/2), KG Jakomini soll eine Wohn- und Geschäftsbebauung durch die SG20 Projektentwicklungs GmbH & Co KG errichtet werden.

Für die Liegenschaft wurde ein geladener, einstufiger, Wettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt um ein möglichst qualitativvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.

Preisträger dieses Wettbewerbes ist das Architekturbüro Wissounig ZT GmbH.

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

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 (rechtskräftig mit 22.03.2018) ist das Planungsgebiet als „Kerngebiet, mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 5.603 m² auf.

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

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Planungen / Studien / Stellungnahmen vor:

- Wettbewerbsentwurf Wissounig Architekten
- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 3.08.2017
- Wettbewerbsvorgaben A10/5 Grün- und Gewässer vom 21.08.2017
- Stellplatzschlüssel auf Basis Mobilitätsvertrag A10/8- Abteilung für Verkehrsplanung vom 5.09.2018

Der Schriftführer:

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 11. April 2018 über die beabsichtigte Auflage des 06.25.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 25. April 2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 26. April 2018 bis zum 21. Juni 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 14. Mai 2018 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 26. April 2018 bis zum 21. Juni 2018 langten 1 Einwendung der *A16 – Verkehr und Landeshochbau - Steiermärkischen Landesregierung*, 1 Stellungnahme der *Energie Graz GmbH & Co KG*, 1 Einwendung der *Holding – Abfallwirtschaft*, 1 Stellungnahme der *A10/1 – Straßenamt*, und 1 Stellungnahme der *ÖBB-Immobilien* und 1 Einwendung eines Bürgers ein.

Für das Planungsgebiet wurde von der Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrag erarbeitet. Dadurch konnte für dieses Grundstück ein niedrigerer Stellplatzschlüssel auf Basis der Wohnnutzfläche festgelegt werden.

Der 06.25.0 Bebauungsplan hat sich gegenüber dem Auflageentwurf in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten ist je 90 – 100 ~~60 – 70~~ m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Für Studentisches Wohnen ist 1 PKW-Abstellplatz je 7 Betten in einer Tiefgarage zu errichten.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt im Innenhof mind. 6,0 m, außerhalb mind. 4,5 ~~5,0~~ m.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden aufgrund einer unterirdischen Stromleitung die Lage der Baumpflanzungen und der Parkplatzflächen geringfügig verschoben bzw. präzisiert.

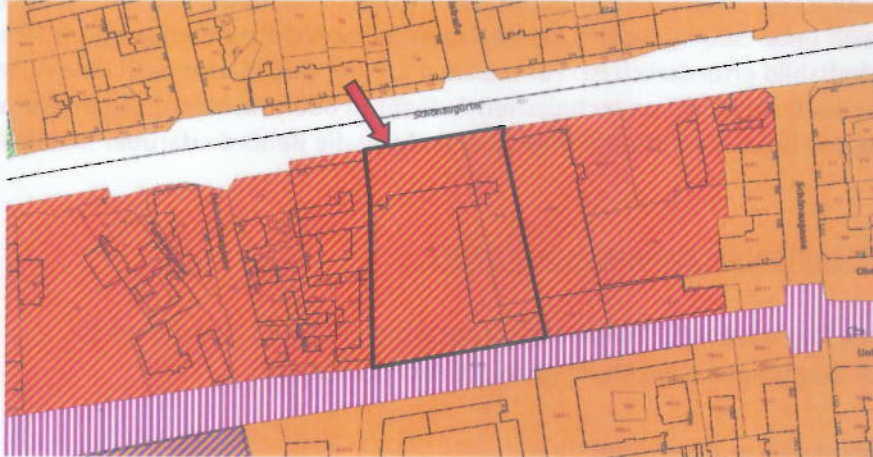
ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Die Einwendungs erledigungen führten zu Ergänzungen im Erläuterungsbericht.

3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“



Auszug aus dem 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept

Der rote Pfeil zeigt
auf das Planungsge-
biet

Für ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet sind folgende Zielsetzungen im 4.0 STEK verankert:

Gebiete mit bereits überwiegend bebauten, städtebaulich homogen strukturierte Gebiete mit geringen Bestandsdichten und kleinteiliger Parzellierung. Angestrebt werden:

- (1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z.B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.
- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

§26 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam)

BAULANDDURCHGRÜNUNG

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

Der Schriftführer:

- (22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch
- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.
- (24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch
- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

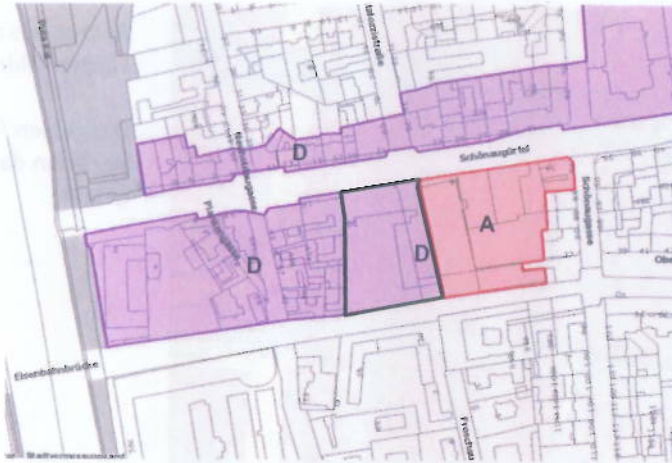
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 Abs 3.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2): -
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende. Einzugsbereich Bahnhof 1000 m (Ostbahnhof).
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln am Schönaugürtel durch die Straßenbahnlinie 5 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) und den Stadtbus 34 und 34E in der Neuholdaugasse ist als sehr gut anzusehen.



Auszug aus dem
Deckplan 3 zum
4.0 Stadtentwick-
lungskonzept (idgF).

Die schwarze Um-
randung bezeichnet
den Bauplatz.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):
Kategorie D: keine Einkaufszentren zulässig



Auszug aus dem
Deckplan 5 zum
4.0 Stadtentwick-
lungskonzept (idgF)

Die schwarze Um-
randung bezeichnet
den Bauplatz.

1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

Teilraum 2: Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard - Jakomini



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild –
Entwurf 2. Auflage

Die schwarze Umran-
dung bezeichnet das
Planungsgebiet

Blockrandbebauung: geschlossene Bauungsweise;

Lage zu Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend;

Zulässige Form der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall); keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten.

Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen, offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet, mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0.

Fuß- und Radweg in ungefährender Lage

Entlang des Schönaugürtels und entlang der Gleise der Ostbahn sind Fuß- und Radwege (punktuelle Linien) in ungefährender Lage eingetragen.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan.

Die gelben Pfeile be-
zeichnen das Planungs-
gebiet

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Kerngebiete	60	55	50

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan)
Deckplan 1- Baulandzonierung:
Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 STEK.
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
kein Hinweis

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

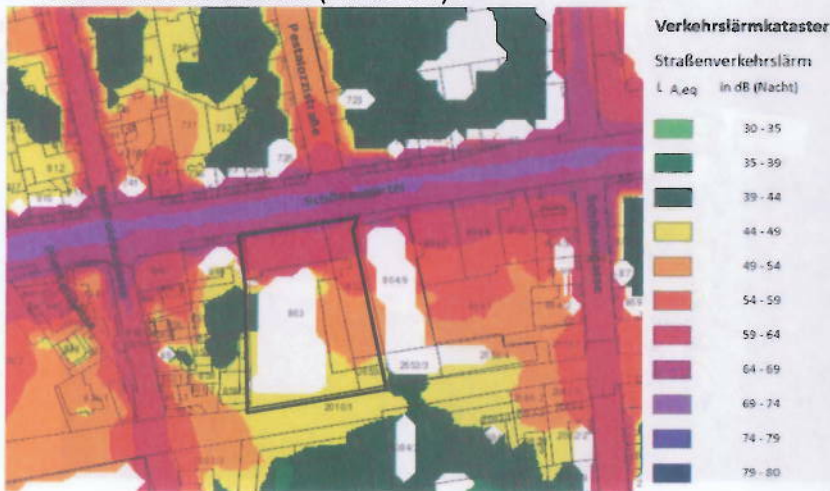
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): im kommunalen Entsorgungsbereich



Auszug aus der
Karte 1 zum 4.0
Flächenwidmungs-
plan

Die schwarze Um-
randung bezeichnet
den Bauplatz.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



- o Stadtklimaanalyse:

Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung; nachts Murtalabwinde, mit Frischluftzufuhr aus den Seitentälern

Planerische Empfehlung: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen.



Auszug aus der
Karte: Klima – Planungs-
hinweise, die schwarze
Umrandung bezeichnet
das Planungsgebiet

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt in 200 m Entfernung vom linken Murufer unmittelbar südlich der Verkehrsachse Schönaugürtel.

Die vom Stadtkern ausgehende gründerzeitliche Bebauung ist im Bereich des südlichen Schönaugürtels nur mehr fragmentarisch im Bereich Schönaugasse und Neuholdaugasse vorhanden. Dazwischen entwickelten sich flächige, gewerbliche Nutzungen neben unregelmäßigen Kleinstrukturen mit einem Mix aus Wohnen, Gewerbe, Lager und Garagengebäuden ohne städtebauliche Ordnung.

LUFTBILDER:



Luftbild 1 (2015):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.
Die rote Umran-
dung bezeichnet
das Planungs-
gebiet



Luftbild 2 -
Schrägaufnahme
(2015):
Auszug aus der
GeoDaten-Gra.
Die rote Umran-
dung bezeichnet
das Planungs-
gebiet

Kleinräumige Umgebung

Nördlich befindet sich der Schönaugürtel mit 4 Fahrspuren für KFZ und 2 mittig verlaufenden Gleisen für die Straßenbahnlinie 5. Nördlich befindet sich eine gründerzeitliche Bebauung mit bis zu 4 Geschossen und Satteldächern. Einige weisen Vorgärten zum Schönaugürtel hin aus.

Im Osten grenzt unmittelbar der Lebensmittelmarkt „Merkur“ mit einem 1- bzw. teilweise 2-geschossigen, flächigen Gebäude an die Grundgrenze. Dahinter schließt eine großflächige Parkplatzfläche an. Entlang der Schönaugasse besteht eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit bis zu 4 Geschossen und Satteldächern.

Im Süden wird das Planungsgebiet von der Ostbahntrasse begrenzt.

Westlich des Planungsgebietes unmittelbar entlang des Schönaugürtels befindet sich ein 1-geschossiger Nachtclub mit Parkplatz. Weiter südlich befindet sich eine kleinteilige, heterogene Ansammlung von Garagen- Lager und Wohngebäuden. Die westliche Grenze des Planungsgebietes ist durchgehend verbaut.

Entlang der Neuholdaugasse existieren 2 – 4-geschossige Gebäude, welche als Ansatz einer Blockrandbebauung gedeutet werden können.

- **Topographie**
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben. Zum Bahndamm der ÖBB verläuft das Gelände leicht ansteigend.
- **Baumbestand: keiner**
- **Nutzungen / Bestände:**
1- bis 2-geschossiger Gebäudekomplex aus Hallen und Geschäftsflächen.
Das Planungsgebiet ist weitgehend versiegelt
- **Infrastruktur**
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 m. Ein Lebensmittelmarkt befindet sich unmittelbar im Osten.

Nächstgelegene Schulen (Entfernungen fußläufig):

Volksschule Graz Brockmann, Brockmanngasse 119; ca. 480 m Entfernung

Gymnasium Pestalozzi, Pestalozzistraße 5, ca. 950 m Entfernung

Neue Mittelschule Albert Schweitzer, Grieskai 62, ca. 950 m Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten (Entfernungen fußläufig):

Wiki Kindergarten Himmelgrün, Neuholdaugasse 18, ca. 380 m Entfernung

Wiki Kinderkrippe Himmelgrün, Neuholdaugasse 18, ca. 380 m Entfernung

Interkultureller Kindergarten, Schützgasse 20, ca. 550 m Entfernung

- **Erschließung öffentlicher Verkehr**

Der Schriftführer:

Der Bauplatz liegt innerhalb der Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Haltestelle „Neuholdaugasse/Augartenbad“ im Schönaugürtel durch die Straßenbahnlinie Nr. 5 und der Buslinie 53 in der Neuholdaugasse ist als sehr gut anzusehen.

Der S-Bahnhof „Ostbahnhof“ befindet in Nähe (ca. 800 m Luftlinie)

- Erschließung Individualverkehr
Zufahrten /Erschließung:
Die Anbindung an den Schönaugürtel erfolgt im Bereich der bestehenden KFZ-Zufahrt richtungsgebunden.
Für das Planungsgebiet ist ein direkter Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz vorgesehen.
- Ver- und Entsorgung
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.
Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.
Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.
- Entsorgung Abfall:
Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

- ÖBB – Bahnstrecke:
Das Planungsgebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Bahnstrecke der HBF – Fehring. Seitens der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH wurde mit 21.06.2018 folgende Stellungnahme (auszugsweise) abgegeben:
*„.....Gemäß § 42 - Anrainerbestimmungen, Eisenbahngesetz 1957, ist bei Haupt- und Nebenbahnen die Errichtung bahnfremder Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu zwölf Meter von der Mitte des äußersten Gleises bzw. von der Bahngrundgrenze (in Bahnhöfen) verboten (Baubotsbereich). Die Behörde kann Ausnahmen erteilen, soweit dies mit den öffentlichen Verkehrsinteressen zu vereinbaren ist.
Eine solche Bewilligung ist nicht erforderlich, wenn es über die Errichtung der bahnfremden Anlagen zwischen dem Eisenbahnunternehmen und dem Anrainer zu einer Einigung gekommen ist.*

Zur Erreichung dieser ist bei der OBB-Infrastruktur AG, SAE, Anlagenverfahrnsmanagement, Europaplatz 4, 8020 Graz, um eisenbahnrechtliche Behandlung für das Bauen im Bauverbotsbereich einzureichen.“

- Servitute Leitungsträger:
Im Gst.Nr. 2652, tw. 2653/2 (= zukünftige Stichstraße) verläuft eine Fernwärmeleitung und eine Stromleitung mit unterirdischem Trafogebäude

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG (siehe dazu §§ 2 – 6 der Verordnung)

Ziel im Gebietsbereich südlich des Schönaugürtels ist die Schaffung einer städtischen, geschlossenen Blockrandbebauung. Die in Ansätzen vorhandene Blockrandbebauung entlang Neuholdaugasse und Schönaugürtel soll entlang des Schönaugürtels gezogen werden und mit Aufnahme der Achse der Pestalozzistraße 2 getrennte Gevierte bilden. Das Planungsgebiet nimmt den östlichen Bereich des zu entwickelnden Geviertes ein, welches durch den Schönaugürtel, die Neuholdaugasse, der Ostbahntrasse und entlang der neu zu entwickelnden Stichstraße in Verlängerung der Pestalozzistraße gebildet wird. Dabei werden die Baumassen entlang der Straßen situiert und begrünte Innenhöfe geschaffen.



Luftbild 3 (2015):

Auszug aus den GeoDaten-Graz. Skizze Entwicklung Blockrandbebauung

Mit der Festlegung einer abgerückten Baufluchtlinie entlang des Schönaugürtels wird die zukünftige Gebäudeflucht zwischen Neuholdaugasse und Schönaugasse bestimmt und Flächen für die Neuanlage einer Baumreihe entlang des Schönaugürtel geschaffen.

Östlich wird durch die Baufluchtlinie die Gebäudefront der Pestalozzistraße aufgenommen. Die entstehende Stichstraße dient der Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Parkplätzen und soll weiterführend eine öffentliche Durchwegung aufnehmen. Durch Grünflächen und Baumreihen soll ein halböffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden.



Modellfoto: Preisträgerprojekt Wissounig Architekten, WiGa, Blick Richtung Süden

Entlang des Schönaugürtels soll durch den Ausschluss von straßenseitigen Laubengängen, Balkonen sowie Wohnnutzungen im Erdgeschoss städtische Fassaden und funktionsdurchmischte Nutzungen entstehen.

Die festgelegten Maximalhöhen und Geschosshöhen ermöglichen entlang des Schönaugürtels 5 Geschosse und nach einem straßenseitigen Rücksprung vom 2,0 m ein 6. Geschoss. Entlang der Ostbahntrasse sind 6 Geschosse möglich.

Mit dem Bebauungsgrad von 0,60 werden freizuhaltende Grünbereiche innerhalb des zur Bebauung definierten Bereiches eingefordert.

Bebauungsdichte:

Mit der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte kann eine dichte, urbane Blockrandbebauung mit attraktiven Geschäftsflächen im Erdgeschoss ermöglicht werden.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserreichung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind Abtretungsflächen bzw. Verkehrsflächen bauplatzmindernd zu betrachten.

Der erhöhte Bebauungsdichtewert von 2,31 (anstatt 2,0) errechnet sich aus der Kompensation von folgenden Flächen:

- Schönaugürtel: Abtretungsfläche von ca. 316 m², welche für die Herstellung eines Grünstreifens mit Baumreihe und dahinter verlaufenden Fußweges erforderlich ist.
- Fuß- und Radweg entlang Ostbahntrasse: ca. 427 m².

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



Schaubild: Preisträgerprojekt Wissounig Architekten, WiGa,
Blick von der Pestalozzistraße Richtung Südwesten

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN (siehe dazu § 7- der Verordnung)

Erschließung:

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Bereich der bestehenden KFZ- Zufahrt richtungsgebunden über einer neu anzulegenden Stichstraße. Von dieser erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage und die Bedienung der oberirdischen Parkplätze.

Der Straßenquerschnitt des Schönaugürtels soll verbreitert werden. Der Gehsteig soll zukünftig durch einen 3 m breiten Grünstreifen mit Baumreihe getrennt von der Straße erfolgen. Entlang der Ostbahntrasse ist ein Geh- und Radweg mit einer Gesamtbreite von 5,0 m geplant. Dieser verläuft auf dem Bahndamm, weitgehend in der Bauverbotszone der ÖBB. Unter Berücksichtigung kurzer und direkter Wege für Fußgänger soll eine öffentlich nutzbare Durchwegung zwischen Fuß- und Radweg und Schönaugürtel hergestellt werden.

Für die folgend beschriebenen Ausbauvorhaben sind Abtretungsflächen im Ausmaß von insgesamt ca. 745 m² erforderlich:

- Fußweg entlang des Schönaugürtels. Die öffentliche Verkehrsfläche beinhaltet einen Grünstreifen mit Baumreihe unmittelbar entlang des Schönaugürtels und dahinterliegendem Fußweg mit einer Breite von 2,5 m
- Fuß- und Radweg entlang der Gleise der Ostbahn.

Für die Sicherung dieser Flächen von übergeordneter Bedeutung wurde von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung vorbereitet und von den Grundstückseigentümern unterzeichnet.

Im Osten wird die öffentlichen Durchwegung in der Stichstraße mit zivilrechtlichen Verträgen – Servitut geregelt.

PKW-Stellplätze / Tiefgaragen

PKW-Abstellplätze sind mit Ausnahme von max. 10 Abstellplätzen im Freien in der Stichstraße in einer Tiefgarage zu errichten.

Gemäß der verkehrspolitischen Zielsetzungen der Stadt Graz wird ein niedriger Stellplatzschlüssel angestrebt. Von der Verkehrsplanung wurde ein Mobilitätsvertrag erarbeitet. Für Neubauten ist je 90 – 100 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz vorzusehen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

Für das Studentische Wohnen sind je 7 Betten ein Stellplatz zu errichten.

Durch eine entsprechende Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Sinne einer „verkehrssparenden Siedlung“ mit Fördermaßnahmen für Fußgänger, Radfahrer, ÖV, Mobilitätsmanagement soll eine möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung der BewohnerInnen und BesucherInnen erreicht werden. Weiters soll durch eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen mit eCar-Sharing u.dgl. das KFZ - Aufkommen gering gehalten werden.

Die PKW-Abstellplätze in offener Aufstellung sind nur in den im Plan eingetragenen Flächen möglich und sollen vorrangig für die Geschäftsflächen im Erdgeschoss dienen.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze im Hauptgebäude integriert zu errichten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 und 9 der VO)

Mit der Pflanzung einer Reihe von großkronigen Laubbäumen entlang des Schönaugürtels wird das Ziel einer Aufwertung und Durchgrünung des Straßenraumes für diesen Abschnitt aufgenommen.

In der Achse Stichstraße sind entlang der öffentlich nutzbaren Durchwegung 5 großkronigen Laubbäume vorgesehen. Dadurch soll ein durchgrünter „halböffentlicher“ Raum mit hoher Aufenthaltsqualität gebildet werden.

Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

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

Im Plan wurden Baumstandorte für Laubbäume 1. Ordnung und 2. Ordnung eingetragen.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) auszuführen.

Die oberste Decke der freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von 1,0 m und bei großkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten.

Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.

Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §9 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse bzw. bis zur Parapethöhe des 1.Obergeschosses zulässig.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 06.25.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-09-08T13:59:44+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 8/4 – 039373/2018
Bebauungsplan 06.25.0
Schönaugürtel 20
Gdst. Nr. 863, KG 63106 Jakomini
Erwerb von insgesamt ca. 744 m² großen Teilflächen
zur Errichtung von Verkehrsflächen für das Öffentliche Gut
der Stadt Graz
Erwerb einer Dienstbarkeit des Gehens
zugunsten der Stadt Graz

PRÄAMBEL

Die Reichenpfader Privatstiftung ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1543, bestehend aus dem Gdst. Nr. 863 im Ausmaß von 5.618 m². Auf dieser Liegenschaft soll eine Wohn- und Geschäftsbebauung durch die **SG 20 Projektentwicklungs GmbH & Co KG** errichtet werden. Diese ist seit 15.12.2016/17.01.2017 außerbücherliche Eigentümerin der vorgenannten Liegenschaft. Um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten, wurde ein Wettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt. Aufbauend auf diesem Wettbewerbsergebnis wurde der Bebauungsplan erstellt. Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Kerngebiet, mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,0 ausgewiesen. Das Planungsgebiet liegt am Schönaugürtel und weist eine Größe von ca. 5.603 m² auf. Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist es notwendig, Grundstücksflächen zu sichern. Die Grundeigentümerin übereignet hierfür unentgeltlich Grundstücksflächen im Ausmaß von insgesamt rund 744 m² in das Eigentum der Stadt Graz. Darüber hinaus erklärt sich die Grundeigentümerin mit der Einräumung einer Dienstbarkeit des Gehens zugunsten der Öffentlichkeit bereit.

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen:

der Stadt Graz Rathaus, 8011 Graz, vertreten durch die A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8011 Graz und deren Rechtsnachfolger einerseits

Der Schriftführer:

und

der SG 20 Projektentwicklungs GmbH & Co KG (FN 468689 z),

mit der Geschäftsanschrift Marschallgasse 17, 8020 Graz, im Folgenden kurz „SG 20“ genannt,

andererseits wie folgt:

- 1) Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ der Stadt Graz abgeschlossen, während SG 20 nachstehend angeführte Bedingungen rechtsverbindlich annimmt. Die Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung tritt nur mit Beschluss des 06.25.0 Bebauungsplanes „Schönaugürtel 20“ durch den Gemeinderat der Stadt Graz und seiner Kundmachung in Kraft.

Die für die Errichtung der Verkehrsfläche erforderlichen Grundstücksflächen sind in der Planbeilage des Bebauungsplanentwurfes vom Juni 2018, A 14-034252/2017 ersichtlich gemacht.

Die Planbeilage bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

- 2) Grundbuchsauszug Stand 05.09.2018:

KATASTRALGEMEINDE 63106 Jakomini
1543
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL

Letzte TZ 14568/2018

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGB1. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
863	G GST-Fläche	* 5618	
	Bauf.(10)	3032	
	Bauf.(20)	76	
	Gärten(10)	2510	Schönaugürtel 20

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2

- 1 a 4733/1955 Verpflichtung zur Widmung hins Gst 863 gem Bescheid
1954-09-10, A 17-938/4-1954

2 a 4734/1955 1542/2018 Verpflichtung zur Widmung hins Gst 863 gem Bescheid

1954-09-10, A 17-938/4-1954

b 7322/1957 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1895

3 a gelöscht

***** B

1 ANTEIL: 1/1

Reichenpfader Privatstiftung (FN 180874t)

ADR: Flößerstr. 12, Thalheim bei Wels 4600

n 3150/2005 Kaufvertrag 2004-10-19 Eigentumsrecht

q 14568/2018 Rangordnung für die Veräußerung bis 2019-08-27

***** C

5 a 10350/1963 1542/2018

DIENSTBARKEIT Duldung der Führung, des Betriebes einer unterirdischen Rohrleitung, der Errichtung, des Betriebes von eingebauten Verteiler-, Kompensations- oder Absperrschächten auf Gst 863 gem P V Vereinbarung 1962-08-22 für Grazer Stadtwerke Aktiengesellschaft

11 a 18309/2013 (Entscheidendes Gericht BG Traun - 6304/2013)

Pfandbestellungsurkunde 2013-10-22

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR

2.500.000,--

für Oberbank AG (FN 79063w)

b 18309/2013 (Entscheidendes Gericht BG Traun - 6304/2013)

Simultanhaftung mit

EZ 907 KG 45309 Rufling (BG Traun)

EZ 1543 KG 63106 Jakomini (BG Graz-Ost)

***** HINWEIS

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR
1,66

3) Eigentumsverhältnisse

Reichenpfader ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1543, bestehend aus dem Gdst. Nr. 863 im Ausmaß von 5.618 m², KG 63106 Jakomini. Die **SG 20 Projektentwicklungs GmbH und Co KG** ist seit 15.12.2016/17.1.2017 außerbücherliche Eigentümerin dieser Liegenschaft.

4) Vertragsgegenstand

Öffentliches Gut

a) Schönaugürtel

Der Straßenquerschnitt des Schönaugürtels soll verbreitert werden. Der Gehsteig soll zukünftig durch einen 3 m breiten Grünstreifen mit Baumreihe, getrennt von der Straße erfolgen. Festgehalten wird, dass hierfür insgesamt rund 316 m² große Grundstücksteilflächen (Teilfläche 1 und 2) in das Öffentliche

Gut der Stadt Graz übertragen werden sollen. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass sowohl die Herstellung des Gehweges inkl. Beleuchtung als auch des Grünstreifens inkl. der Pflanzung von 5 großkronigen Laubbäumen entlang des Schönaugürtels durch und auf Kosten der Bebauungsplanwerberin nach den Vorgaben der Stadt Graz bzw. der Holding Graz erfolgt.

Festgehalten wird, dass künftig die Befestigung der Beleuchtung an der Fassade bzw. Balkonunterseite zulässig sein soll. Die SG 20 erklärt sich einverstanden, diese Wandverankerungen nach Absprache und in Abstimmung mit der Stadt Graz bzw. der Holding Graz Linien zu dulden und entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen bzw. Benützungsbewilligungen für die öffentliche Beleuchtung zu unterfertigen.

- o Flächen die unentgeltlich übereignet werden:

Gdst. Nr.	Fläche lt. GB	unentgeltliche Übereignung	ÖG
863	5.618 m ²	214 m ² (F1)	ÖG
		102 m ² (F2)	ÖG
		316 m ²	ÖG

SG 20 übergibt unentgeltlich und lastenfrei in das Öffentliche Gut der Stadt Graz und diese übernimmt in ihr Eigentum eine insgesamt ca. 316 m² große Grundstücksteilfläche des Gdst. Nr. 863, EZ 1543, KG 63106 Jakomini mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen, mit denen SG 20 diese Grundfläche bisher besessen und benützt haben, oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wären.

b) Bahntrasse

Darüber hinaus erklärt sich SG 20 einverstanden, weitere Grundstücksteilflächen im Ausmaß von insgesamt rund 428 m² (Teilfläche 3 und 4) über Verlangen der Stadt Graz zum gegebenen Zeitpunkt in das öffentliche Gut zu übertragen.

Gdst. Nr.	Fläche lt. GB	unentgeltliche Übereignung	ÖG
863	5.618 m ²	332 m ² (F3)	ÖG

96 m ² (F4)	ÖG
428 m ²	ÖG

SG 20 übergibt unentgeltlich und lastenfrem über Verlangen der Stadt Graz in das öffentliche Gut und diese übernimmt in ihr Eigentum eine insgesamt ca. 428 m² große Grundstücksteilfläche des Gdst. Nr. 863, EZ 1543, KG 63106 Jakomini mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen, mit denen SG 20 diese Grundfläche bisher besessen und benützt haben, oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wären.

c) Dienstbarkeit Durchwegung

Die Parteien kommen überein, dass im Bebauungsplangebiet eine fußläufige Durchwegung zwischen Schönaugürtel und Bahntrasse vorgesehen ist. SG 20 erklärt sich einverstanden, dass diese Durchwegung auch von der Öffentlichkeit genutzt werden kann und räumt der Stadt Graz eine Dienstbarkeit der fußmäßigen Durchwegung zum Zwecke des Gemeingebrauchs ein. Die Errichtung des Gehweges erfolgt durch und auf Kosten der Bebauungsplanwerberin. Die Instandhaltung und Haftung verbleibt bei der Dienstbarkeitsgeberin.

Ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag wird durch und auf Kosten der Stadt Graz gesondert errichtet.

Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt auf immerwährende Zeiten und unentgeltlich.

Die Verbücherung dieser Dienstbarkeit wird von der Stadt Graz veranlasst.

Festgestellt wird, dass der Termin für die Inanspruchnahme der vertragsgegenständlichen Dienstbarkeit noch nicht feststeht, zwischen den Vertragsparteien wird ausdrücklich und rechtsverbindlich vereinbart, dass für die Einräumung dieser Dienstbarkeit die Verjährungsfrist gemäß § 1488 ABGB von der Grundeigentümerin und deren Rechtsnachfolgern nicht geltend gemacht wird.

5) Lastenfreistellung

Allfällige derzeit im Vertragsgegenstand befindliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden von der Stadt Graz mit übernommen. Für alle im Zuge der geplanten Bebauung notwendigen, neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen, ist vor Errichtung die Gestattung des künftigen Verwalters des Öffentlichen Gutes, A 10/1-Straßenamt, einzuholen.

SG 20 sichert ausdrücklich zu und leistet der Stadt Graz dafür Gewähr, dass der Vertragsgegenstand frei von Geldlasten, insbesondere auch rückständigen Abgaben und öffentlich - rechtlichen Beiträgen aller Art, allen sonstigen bücherlichen und außerbücherlichen Lasten, ausgenommen die in der EZ 1543 unter CLNR 5a eingetragene Dienstbarkeit, sofern sie den Vertragsgegenstand betreffen – insbesondere auch Besitz- und Bestandrechte Dritter – in das Eigentum der Stadt Graz übergeht.

SG 20 erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, sämtliche für die Freilassung erforderlichen Erklärungen – sofern sie die gegenständliche Grundübereignung betreffen – bei Schad- und Klagloshaltung der Stadt Graz auf eigene Kosten über Verlangen der Stadt Graz zu erbringen.

6) Allgemeine Bestimmungen

- a) Festgehalten wird, dass das gegenständliche Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet sind.
- b) Festgestellt wird, dass die Grundübereignungen unentgeltlich erfolgen.
- c) **SG 20** verpflichtet sich – falls erforderlich – alle notwendigen Erklärungen abzugeben und Behördenansuchen als grundbücherliche Eigentümerin unverzüglich über Aufforderung durch die Stadt Graz zu unterfertigen.

7) Übergabe und Übernahme

Die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt 4) mit Übergang von Besitz, Nutzen, Vorteil, Last, Gefahr und Zufall auf die Stadt Graz erfolgt, sofern nichts anderes vereinbart wird, nach Baufertigstellung, längstens mit Benützungsbewilligung bzw. Inbetriebnahme. Der Termin zur formalen Übergabe wird gesondert zwischen den Parteien akkordiert. Die Stadt Graz kann daher diesen Vertragsgegenstand zu diesem Zeitpunkt insbesondere durch Begehung, Vermarkung, Bearbeitung und Veränderung in Besitz nehmen. Alle laufenden öffentlichen Abgaben betreffend diesen Vertragsgegenstand gehen bis zum letzten Tag jenes Monats, in dem die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes erfolgt ist, jeweils zu Lasten von **SG 20**, ab dem darauffolgenden Monatsersten zu Lasten der Stadt Graz.

8) Sonstige Bestimmungen

- a) Die Bestimmungen dieser Vereinbarung gelten sowohl für die Einzel- als auch Gesamtrechtsnachfolger im Grundeigentum sowie Miteigentum. **SG 20** verpflichtet sich, alle mit diesem Vertrag begründeten Rechte und

Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, sie auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

- b) Die allfällige Veräußerung des Vertragsgegenstandes an einen Dritten zu einem Termin nach Abschluss der gegenständlichen Vereinbarung sowie die Begründung von obligatorischen und dinglichen Rechten, welcher Art auch immer sowie ein allfälliger exekutiver Zugriff auf den Vertragsgegenstand ist der Stadt Graz unverzüglich mitzuteilen. Die Stadt Graz ist für alle daraus allenfalls entstehenden Nachteile vollkommen klag- und schadlos zu halten.
- c) **SG 20** verpflichtet sich, die nach Baufertigstellung und nach erfolgter Endvermessung für die Herstellung der Grundbuchsordnung eventuell notwendigen Verträge, welche von der Stadt Graz errichtet werden, grundbücherlich zu unterfertigen.
- d) Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben und Gebühren wird der dem Übergabetag nachfolgende Monatserste bestimmt.
- e) Die grundbücherliche Durchführung erfolgt nach §§ 15 ff LiegTeilG. Wenn dies nicht möglich sein sollte, dann ist ein grundbuchsfähiger Kaufvertrag samt allfälligen Nebenurkunden, der inhaltlich dieser Vereinbarung zu entsprechen hat von und auf Kosten der Stadt Graz zu errichten und von allen Vertragspartnern in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen.
- f) Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren einschließlich der Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten der Stadt Graz.
- g) Ertragssteuern, insbesondere eine allfällige Immobilienertragssteuer gehen zu Lasten von **SG 20**. Die Stadt Graz wird hinsichtlich einer dafür bestehenden Mithaftung von **SG 20** vollkommen klag- und schadlos gehalten.
- h) Festgestellt wird, dass der unter Punkt 4.) angeführte Vertragsgegenstand des Kaufvertrages gemäß § 30 Abs 2 EStG zur Abwendung eines sonst notwendigen behördlichen Eingriffs erworben wird. Die Errichtung dieses Vertrages erfolgt demnach zwingend notwendig.
- i) Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.

- j) Die Vermessung, die Errichtung des Teilungsplanes und die Herstellung der Grundbuchsordnung erfolgt durch die Mag. Abt. 10/6 – Stadtvermessungsamt auf Kosten der Stadt Graz.
- k) Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, dem anderen Vertragspartner schriftlich eine Anschriftsänderung bekannt zu geben, widrigenfalls Sendungen an die in diesem Vertrag angeführte bzw. zuletzt bekannt gegebene Adresse als zugekommen gelten.
- l) Der Vertragspartner nimmt zur Kenntnis, dass sich die Stadt Graz im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage bedient und erteilt unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes i.d.g.F. bzw. DSGVO die Zustimmung, dass die Stadt Graz für die Erfüllung dieser Aufgaben personenbezogene Daten des Vertragspartners ermitteln, verarbeiten und übermitteln kann.
- m) Alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung werden wechselseitig angenommen.
- n) Für alle aus dieser Vereinbarung etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.
- o) Diese Vereinbarung wird in einem Original errichtet, das im Eigentum der Stadt Graz bleibt. SG 20 erhält eine Kopie.

Graz, am 11.09.2018
.....
Für die Stadt Graz
Für die Abteilung für Immobilien

Graz, am
.....
Für die
SG 20 Projektentwicklungs GmbH
und CO KG



SG20 Projektentwicklungs
GmbH & Co KG

Grabenstraße 178
8010 Graz, Austria
FN: 462460P
UID: ATU71799707

06.25.0 BEBAUUNGSPLAN "SCHÖNAUGÜRTEL 20"

AL14_034252/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

- KG(EA) 0,8 - 2,0
- Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

- Baufuchtlinie
- Baugrenzlinie
- Grenze unterschiedlicher Höhenzonen
- max. Geschosfanzahl
- max. Gebäudehöhe
- gesamt maximale Gebäudehöhe
- Höhenbezugspunkt
- Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss
- Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)
- KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)
- 66
- GH max. 18,50m
- Ges. H. max. 21,00m
- Ø 346,0
- TG
- P

- Straßenfuchtlinie
- Gemeindestraße
- Verkehrsfläche

- Freifläche
- Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)
- Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

- Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
- Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

- Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
- Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 5.603 m²

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schrittlinie

Maßstab: 1:1.000

06.25.0 BEBAUUNGSPLAN

"SCHÖNAUGÜRTEL 20"

AL14_034252/2017

Datum: September 2018
Inhaltliche Bearbeitung: DI Angelika Lungenhölle-Kohlbach
Digitale Bearbeitung: Armin LANG

AUFLAGE VON 26.04.2018 BIS 21.06.2018
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung); Stadtvermessungsamt

