

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

BerichterstellerIn: GR DI TOPF

GZ: A 14- 064622/2017/0018

Graz, 13.02.2020

## 05.31.0 Bebauungsplan

„Lazarettgürtel – Hohenstaufengasse“

V. Bez., KG Gries

## Beschluss

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

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

## Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaften 1345, 1347/4, 1347/5 und 1347/7, KG Gries haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von rd. 10.724 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist der Bereich als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Machbarkeitsuntersuchung Atelier HEISS, Oktober 2016
- Verkehrsuntersuchung 2017, Zis+P Verkehrsplanung, Oktober 2017

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 15.11.2017 über die beabsichtigte Auflage des 05.31.0 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 29.11.2017.

#### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 30.11.2017 bis zum 01.02.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 04.Dezember 2017, im JUFA Hotel City Graz durchgeführt.

#### **Einwendungen**

Während der Auflagefrist vom 30.11.2017 bis 01.02.2018 langten 2 Stellungnahmen 9 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Die Einwendung des Eigentümers (Registriert unter OZ-0013) wurde am 17.Mai 2019 zurückgezogen. (OZ-0017)

#### ANHÖRUNG

Nach der öffentlichen Auflage, wurde im Jänner 2020 an Anhörungsverfahren der Eigentümer durchgeführt.

Grund für die Anhörung war die, vom Gemeinderat favorisierte, mögliche Straßenbahntrassenführung in der Hohenstaufengasse abzusichern. Es wurden die Straßenfluchtlinie, die Baugrenzlinie und das Vorfeld der Bebauung (freie PKW-Stellplätze, Vorfahrtszone) 3 m nach Norden verschoben. Die nördlichste Baugrenzlinie am Bauplatz A wurde um 6 m nach Norden verschoben.

#### **Stellungnahme 1: (OZ-0006)**

**Energie Steiermark  
Technik GbmH**

*„Vom gegenständlichen Bewilligungsverfahren sind die im öffentlichen Interesse stehenden 110-kV-Erdkabel betroffen:*

*· UW Graz/Süd II – UW Graz/West, System Nr. 136/1,  
(Grst. Nr.: 2414, KG 63105 Gries, im Bereich Lazarettgürtel 54-72)*

*· UW Graz/Süd II – UW Graz/West, System Nr. 136/2,  
(Grst. Nr.: 2414, KG 63105 Gries, im Bereich Lazarettgürtel 54-72)*

*Diese Leitungsanlage wurde mit Bescheid des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung elektrizitätsrechtlich genehmigt und für die Inanspruchnahmen der betroffenen Grundstücke wurden Leitungsdienstbarkeiten eingeräumt. Unter Einhaltung der beigelegten Richtlinien erhebt die Energienetze Steiermark GmbH (betreffend der 110-kV- Leitungsanlagen) keine Einwände zum gegenständlichen Bewilligungsverfahren.*

*Bei eventuellen Grabungsarbeiten im Bereich unseres Kabels ist die Energienetze Steiermark GmbH vorab zu verständigen.“*

**Beantwortung:**

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme 2 (OZ-0016)**

**STROMNETZ GRAZ GMBH**  
**Schönaugürtel 65**  
**8010 Graz, Austria**

*Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 05.31.0 „Lazarettgürtel – Hohenstaufengasse“ keine Einwände.*

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

*Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet der Fernwärme.*

*Eine Versorgung der Bebauung mit Fernwärme von der Seite Lazarettgürtel ist möglich.*

*Seitens der Fernwärme Ausbau und Betrieb gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.*

Zusatz Stromnetz Graz

*Beim Bauvorhaben Lazarettgürtel / Hohenstaufengasse befindet sich im angegebenen Areal auf dem Grundstück 1347/6 eine Umspannstation und eine Niederspannungstrasse. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.*

*Von Seiten der Stromnetz Graz besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.*

**Beantwortung:**

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

**Einwendung 1: (OZ-0007)**

*„Einspruch gegen den o.a. Bebauungsplan.*

*Begründung:*

*Durch die hohe Baudichte und die vorgesehenen Einfahrten auf die Liegenschaft über die Hohenstaufengasse wird die bisher schon stark frequentierte Kreuzung "Lazarettgürtel-Hohenstaufengasse" das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht aufnehmen können. Schon derzeit ist es die Regel, dass der Rückstau der Fahrzeuge bis in den Kreuzungsbereich "Don Bosco" reicht.“*

**Einwendungsbehandlung:**

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im vollwertigen Bauland. Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Oktober 2017 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erstellt. Die Verkehrslösungen wurden mit der Verkehrsplanung, dem Straßenamt der Stadt Graz und der Verkehrsplanung des Landes Steiermark erarbeitet und abgestimmt.

#### **Einwendung 2: (OZ-0008)**

- „Reduktion des Bebauungsgrades, da die Gebäude 7 Geschosse haben werden.
  - Angabe des Versiegelungsgrades – Entsiegelung festlegen
- Qualitätsvolle Grün- und Aufenthaltsflächen (Kinderspielplatz) für die Menschen die dort leben und arbeiten. Es ist nicht die Aufgabe der Allgemeinheit dafür zu sorgen, sondern die Sorge des Investors.“

#### **Einwendungsbehandlung:**

Im vorliegenden Bebauungsplan-Beschluss wurden das Gesamtgrundstück in 3 Bauplätze unterteilt. Zusätzlich wurde ein Bebauungsgrad je Bauplatz von max. 0,7 festgelegt.

Die Größe von Kinderspielplätzen können erst im Zuge der Baubewilligungsverfahren festgelegt werden, da im Steiermärkischen Baugesetz die Größe von Kinderspielplätzen an die Wohnungsanzahl gekoppelt ist.

#### **Einwendung 3: (OZ-0009)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung**  
**Abteilung 16 – Verkehr u Landeshochbau**  
**Stempfergasse 7**  
**8010 Graz**

*„Zum Individualverkehr*

*Die Kreuzung Hohenstaufengasse/B67 ist bereits im Bestand überlastet. Eine weitere Beaufschlagung kann daher nur dann erfolgen, wenn ausreichende Ertüchtigungsmaßnahmen getroffen werden.*

*Dazu ist Folgendes notwendig:*

- *Vorlage einer Leistungsfähigkeitsberechnung der Kreuzung Hohenstaufengasse/B67, wobei der bestehende Linksabbiegestreifen von der L301 in die B67 mit ausreichenden Reserven zu verlängern ist.*
- *Nachweis ausreichender Sichtbeziehungen sowie der Schleppkurven für die Ein- und Ausfahrt Hohenstaufengasse und das reibungslose Einbinden, insbesondere das links Ausfahren in den fließenden Verkehr, vor allem Richtung Osten, bezogen auf den 18m-Bus.*
- *Berücksichtigung ausreichender Platzvorsorgen für die Herstellung der Anpassungsmaßnahmen im Kreuzungsbereich einschließlich von Platzreserven für einen Rechtsabbiegestreifen von der B67 kommend. In diesem Zusammenhang beansprucht die Abteilung 16 die Ausnahmebestimmungen des §4 für bestimmte*

*Bauteile von den Baugrenz- und Baufluchtlinien. Die Baugrenz- und Baufluchtlinien müssen auf Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchungen im Einvernehmen mit der Abteilung 16 neu festgelegt werden.*

- *Berücksichtigung ausreichender Platzreserven für attraktive Radwegeverbindungen.*

#### Zum ÖV

*Die gegenwärtige Anbindung mit einem 12m Bus (Linie 50) ist zu Stoßzeiten schon an den Grenzen der Auslastung und dient derzeit der Anbindung des Cityparks.*

*Betriebszeiten: Mo. – Fr.: 5:18 – 20:32; Sa.: 05:19 – 18:45 jeweils 3 mal stündlich; Sonntag keine Bedienung im Linienverkehr. Das bedeutet, dass weder an den Randzeiten noch an Sonntagen kein Angebot vorhanden ist.*

*Es handelt sich hiermit nicht um eine ÖV-Anbindung mit innerstädtischer Bedienqualität. Auch bei der genannten Möglichkeit über den Verkehrsknotenpunkt Don Bosco handelt es sich für eine Relation zu innerstädtischen Bereichen um eine rein rechnerische Argumentation. Der Nahverkehrsknoten Don Bosco befindet sich in einer Entfernung von 450m und ist somit zumindest hinsichtlich der Busverbindungen außerhalb der festgesetzten Höchstentfernungen gelegen.*

#### Zur Bepflanzung:

*Ober- wie unterirdisch stattfindende Bauvorhaben, die den Kronentraufenbereich von bestehenden Gehölzen beeinträchtigen, Verdichtungen, die Einleitungen verursachen, sind grundsätzlich zu unterlassen bzw. dürfen erst nach Festlegung des erforderlichen Baumschutzes - gemäß. ÖN L 1121 Baumschutz auf Baustellen - und nach Freigabe durch das Land durchzuführen.*

#### Zum Lärm:

*Die Abteilung 16 spricht sich gegen die Neuausweisung von Wohnbauland innerhalb des lärmbelasteten Bereiches des Landesstraßennetzes aus.*

*Abschließend weist die Abteilung 16 darauf hin, dass sich Mobilitätsverträge NICHT als taugliches Mittel zur Eindämmung von Fahrbewegungen erwiesen haben und diese daher nicht als Grundlage für den Nachweis der Ausrichtung an der Infrastruktur herangezogen werden können. In diesem Zusammenhang erscheint auch der Stellplatzschlüssel von 1 Abstellplatz pro 100 – 115m<sup>2</sup> und von 0,1 (!!) – 1,0 pro Hotelzimmer nicht als auf Dauer haltbar. Auch die Anzahl der vorgeschriebenen Fahrradabstellplätze erscheinen – insbesondere im Zusammenhang mit den beschränkten Stellplätzen - zumindest hinterfragendwürdig.*

*Die Abteilung 16 macht die Stadt Graz darauf aufmerksam, dass Fehlfahrten durch Parkplatzsuchende in die Leistungsfähigkeitsberechnung einzurechnen sind und dass das Abstellen auf dem Landesstraßennetz nicht gestattet ist.*

*Es gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer Allgemeinen Stellungnahme.“*

#### **Einwendungsbehandlung:**

##### Ad ÖV

Gemäß den Festlegungen im Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. liegt der Bereich in der Kategorie 4 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle). Zusätzlich liegt das Planungsgebiet innerhalb der 1000 m Radius zum Nahverkehrsknotenpunkt Don Bosco.

Kategorie 4:

„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

#### Ad Bepflanzung

Das Verkehrsprojekt (Straßenverbreiterung, Geh- und Radwege, zusätzliche Abbiegespuren und die Baumpflanzungen wurden mit dem Land Steiermark, dem Straßenamt und der Verkehrsplanung im Detail abgestimmt.

Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und werden an die Bauwerber weitergegeben. Im Baubewilligungsverfahren werden die Situierung der Bäume, Baumarten und Sichtweiten überprüft.

#### Ad Baulandausweisung/Lärm/Stellplatzschlüssel

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im vollwertigen Bauland. Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als „Kerngebiet“ ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Oktober 2017 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweis durch das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erstellt. Die Verkehrslösungen wurden mit der Verkehrsplanung, dem Straßenamt der Stadt Graz und der Verkehrsplanung des Landes Steiermark erarbeitet und abgestimmt.

#### **Einwendung 4: (OZ-0010)**

**Amt der Steiermärkische Landesregierung**

**Abteilung 14 - Wasserwirtschaft**

**Wartingergasse 43**

**8010 Graz**

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom November 2017 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 05.31 .0 „Lazarettgürtel - Hohenstaufengasse wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein soll, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet zusätzlich zum derzeitigen Schmutzwasseranfall anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

#### **Einwendungsbehandlung:**

„Wie die Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, mehrmals detailliert dargestellt hat, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden

Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

#### **Einwendung 5: (OZ-0011)**

**Amt der Steiermärkische Landesregierung  
Abteilung 15 – Referat f. Bautechnik u Gestaltung  
Landhausgasse 7  
8010 Graz**

#### *„Baugrenzlinien / Freiflächen / Grüngestaltung:*

*Die lt. Planwerk festgelegten Baugrenzlinien sehen an der Grundstücksgrenze im Westen eine gekuppelte Bauweise mit Baukörperstiefen von 20m vor. Die Baugrenzlinien für die dazwischenliegende „Hofbebauung“ rückt von der Grundgrenze ab, es ist jedoch kein Minimalabstand einkotiert und erscheint die verbleibende Freifläche für die festgelegte mögliche Kubatur als zu gering bemessen. Die Festlegungen zu den Freiflächen und der Grüngestaltung bzw. Begrünung der Dächer gewährleisten weder eine intensive Begrünung noch eine hohe Aufenthaltsqualität dieser derzeit großflächig bebaubaren „Hofzone“. Es werden daher die Festlegungen (Baugrenzlinien, Freiflächen und Begrünung) hinsichtlich einer höheren Aufenthaltsqualität in den vom Straßenraum abgewandten Bereichen zu präzisieren sein.*

*Auch die straßenseitig festgelegten Baugrenzlinien sind zum Teil fachlich nicht nachvollziehbar und sollten insbesondere im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes im Sinne einer hochwertigen städtebaulichen Ecklösung zum Lazarettgürtel bzw. der Hohenstaufengasse optimiert werden.“*

#### **Einwendungsbehandlung:**

##### Ad Baugrenzlinien / Freiflächen / Grüngestaltung

Die gekuppelte Bebauung Richtung Westen erfüllt das langfristige Ziel, sich vor Straßenlärm und den möglichen Straßenbahntrassen abzuschirmen um ruhige Freibereiche/Hofbereiche

sicherzustellen. Für die offene Bebauung im Hof, sind die baugesetzlichen Abstände (Grenz- und Gebäudeabstände zu den Nachbargrundgrenzen einzuhalten. Die Baugrenzen sind großzügig festgelegt, jedoch sind zusätzlich die Bebauungsdichte und der Bebauungsgrad *einzuhalten und als reglementierende Parameter anzusehen.*

Im vorliegenden Bebauungsplan-Beschluss wurden das Gesamtgrundstück in 3 Bauplätze unterteilt, für diese wurde ein maximaler Bebauungsgrad von 0,7 und unterschiedliche maximale Bebauungsdichten festgelegt.

<b>Bauplatz</b>	<b>Bebauungsgrad</b>	<b>Bebauungsdichte</b>
Bauplatz A	max. 0,7	max. 2,6
Bauplatz B	max. 0,7	max. 2,6
Bauplatz C	max. 0,7	max. 3,6

Die Größe von Kinderspielplätzen können erst im Zuge der Baubewilligungsverfahren festgelegt werden, da im Steiermärkischen Baugesetz die Größe von Kinderspielplätzen an die Wohnungsanzahl gekoppelt ist.

#### Ad Straßenseitige Baugrenzen

Die Straßenseitigen Baugrenzen sind in enger Abstimmung an die beiden Straßenprojekte (Straßenverbreiterung, Straßenbahntrassen, Verbreiterung der Gehsteige, Errichtung eines Radweges, straßenbegleitende Baumreihe) abgestimmt.

#### **Einwendung 6: (OZ-0012)**

##### **Mag. Abt. 10/1 - Straßenamt**

- *Bei der Situierung der Bäume entlang des Lazarettgürtels ist schon vorab zu überprüfen, ob die Achse der Bepflanzung derart gewählt werden kann, dass die Bäume bei Errichtung eines zusätzlichen Linksabbiegestreifens bestehen bleiben können.*
- *Bei der Ausfahrt Hohenstaufengasse sind die erforderlichen Sichtweiten von jeglichen sichtbeeinträchtigenden Bepflanzungen und Einbauten freizuhalten. Dies ist bei der Situierung der Bäume und des Pylons zu berücksichtigen.*
- *Die im Erläuterungsbericht angeführten Flächen zur Berücksichtigung einer möglichen Straßenbahn an der nördlichen Grundgrenze sind in der Planbeilage nicht ersichtlich.*
- *Die Lagen der zu sowie der Zu-, sowie der Zu- und Abfahrt in der Hohenstaufengasse sind bindend, entlang des Lazarettgürtels sind keine Zufahrten zulässig.*

#### **Einwendungsbehandlung:**

##### Ad Baumpflanzungen/Situierungen/Sichtweite

Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und werden an die Bauwerber weitergegeben. Im Baubewilligungsverfahren werden die Situierung der Bäume, Baumarten und Sichtweiten überprüft.



### Ad Straßenbahntrasse

Für eine Straßenbahnlinie, die ihre Endhaltestelle im Bereich Don Bosco haben soll, gibt es unterschiedliche Untersuchungen und unterschiedliche Trassenführungen. Im November 2019 erfolgte im Gemeinderat ein Grundsatzbeschluss über die zukünftigen Straßenbahnlinien und deren Trassenführungen. Es wurde die Trassenführung in der Hohenstaufengasse favorisiert.

Da es jedoch noch keine Detailplanungen in diesem Bereich gibt, wurde kein konkretes Straßenbahnprojekt im Planwerk eingetragen.

### Ad Zufahrten

Im Planwerk sind die Zu- und Abfahrten in der Hohenstaufengasse festgelegt. Zusätzliche Zufahrten sind nicht möglich.

### **Einwendung 7: (OZ-0014)**

*„1)- ad Erläuterungsbericht Punkt 5. Verkehrsanlagen:*

*Eine zusätzliche Fahrspur in der Hohenstaufengasse zieht zwangsläufig Verkehr an, der durch Lärm und Abgase die Wohnqualität in der Siedlung im nördlichen Lazarettfeld (im FLÄWI 4.0 als \V A ausgewiesen) reduzieren wird. Genau dies wurde bisher gezielt verhindert.*

*Warum ist eine für den Verkehr erforderliche Flächenfreihaltung in der Hohenstaufengasse gegeben? Ist die Flächenfreihaltung für eine zusätzliche Fahrspur in der Hohenstaufengasse sinnvoll wenn das Verkehrsgutachten von ZIS+P (Erläuterungsbericht Seite 12, Mobilitätsvertrag) verkehrsreduzierende Maßnahmen vorsieht?*

*2)- ad Erläuterungsbericht Punkt 5. Verkehrsanlagen: Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Planzeichnung:*

*Im Erläuterungsbericht wird auf Seite 12 unter dem Punkt Mobilitätsvertrag explizit darauf hingewiesen, dass laut dem Verkehrsgutachten von ZIS+P das Straßennetz in der Kreuzung Lazarettgürtel-/Hohenstaufengasse-Fabriksgasse in einzelnen Relationen die Grenze der Leistungsfähigkeit erreicht. Dies deckt sich mit unseren Erfahrungen als Bewohner der Siedlung.*

*a) Die Verkehrsbelastung erreicht jetzt schon ein kaum erträgliches Ausmaß, da zum einen der gesamte Schwerlastverkehr aus dem Westen und Südwesten generell durch die Hohenstaufengasse in östliche Richtung läuft, und eine zusätzliche Belastung stellt der Busverkehr aus bzw. zur ÖBB /Postgarage dar, der von frühmorgens bis in die Nachtstunden stattfindet. Zum anderen kommt es schon derzeit an der Kreuzung Hohenstaufengasse – Lazarettgürtel regelmäßig zu Staubbildungen, die oftmals bis zur Florianigasse und darüber hinaus zurückreichen. Von der in der Hohenstaufengasse vorgesehene Abfahrt wird ein Abbiegen nach Links zur Kreuzung Lazarettgürtel (Distanz max. 80 m) auf Höhe der Neupostolischen Kirche schwer möglich sein, da bis dort bei Rotlicht der Ampel die Autoschlange praktisch immer steht und in der Ampel-Grünphase das Einfädeln der Linksabbieger aus der Abfahrt den Verkehrsfluss wohl entscheidend stören wird.*

*b) Zwangsläufig bedingen Staus und die zu erwartende noch höhere Verkehrsdichte durch den Neubau eine nicht tolerierbare Zunahme der Umweltschadstoffe im „Emissions-Hot-Spot Don Bosco“.*

e) Außerdem muss im Verkehrslärmkataster mit einer Steigerung von bis zu zwei Stufen gerechnet werden.

d) Daher regen wir die Erarbeitung der im Verkehrsgutachten von ZIS+P bereits als notwendig beurteilten, über einen Mobilitätsvertrag zu regelnden, Verkehrsreduzierenden Maßnahmen schon vor der Erlassung der Bebauungsplanverordnung an. Bei der Ausarbeitung würden wir gerne die Anrainer eingebunden sehen.

e) Die Anbindung der im Bebauungsplan 05.31.0 ausgewiesenen Fläche an das öffentliche Straßennetz über eine Zu- und Abfahrt sowie eine weitere Zufahrt ausschließlich über die Hohenstaufengasse, insbesondere, wenn Zu- und Abfahrt auch von Bussen genutzt werden sollen, ersuchen wir kritisch zu betrachten und eingehendst durch Experten hinterfragen zu lassen.

3) ad Erläuterungsbericht Sei le 7 - Kommunales Energiekonzept:

Da das Bebauungsareal im Fernwärme-Versorgungsgebiet liegt, erwarten wir eine Verpflichtung zum Fernwärmeanschluss des gesamten Gebäudekomplexes im Verordnungstext, um eine weitere Emissionsbelastung des Don-Bosco-Gebietes zu vermeiden.

4) ad Erläuterungsbericht Seite 10 - Ver- und Entsorgung: Dach- und Oberflächenwässer  
Eine verpflichtende Regenwassernutzung als „Brauchwasser“ – insbesondere zur WC-Spülung, v.a. im Falle einer Wohn- oder Hotelnutzung – sollte in den Verordnungstext aufgenommen werden.

5) ad Planzeichnung: Nach der Planzeichnung orientiert sich die Baufluchtlinie nicht am bestellenden Objekt (ehemalige Lazarettkaserne) und sollte daher einer eingehenden städtebaulichen Beurteilung unterzogen werden.

B) Einwendungen zum Verordnungstext (Entwurf):

6) ad Verordnungstext § 1: Vermutlich Formulierungsfehler im Verordnungstext (es fehlt der Hinweis, dass der Erläuterungsbericht auch Bestandteil des Bebauungsplanes ist): Wir regen die explizite Aufnahme des Erläuterungsberichtes an, da dieser weiterreichenden Erläuterungen und Formulierungen enthält.

7) ad Verordnungstext § 5 (5)

Im Sinne einer Reduktion des Energiebedarfs insbesondere für Kühlung (Kommunales Energiekonzept) regen wir die Vorschreibung einer außenliegenden Verschattungsmöglichkeit von Glasdachkonstruktionen bereits im Stadium des Bebauungsplanes an. Im Falle der Errichtung von Gebäuden mit Büro- oder Hotelnutzung könnte der Anteil an Glasdachkonstruktionen an der Gebäudehülle hoch sein und das dadurch notwendige Wegkühlen der solaren Einträge maßgeblich den Energiebedarf steigern.

Der Text zu diesem Ordnungsparagrafen im Erläuterungsbericht auf Seite I [ ist weitreichender als der Verordnungstext selbst und schreibt eine Begrenzung der Flächensumme des unbegrüntes Daches auf 1/3 vor. Diese Begrenzung der unbegrüntes Dachfläche auf 1/3 sollte daher auch explizit im Verordnungstext aufscheinen.

8) ad Verordnungstext § 7, Pkt. 4:

*Diese Formulierung macht bei einem Neubau mit Hotelnutzung einen PKW-Abstellplatz pro Hotelzimmer (geschätzte 20 - 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche) zulässig. Geschieht dies bereits vorausschauend in Abstimmung mit dem im Erläuterungsbericht auf Seite 12 erwähnten (aber noch zu erarbeitenden Mobilitätsvertrag) ruf das Entwicklungsgebiet Gürtelturm? Der Mobilitätsvertrag soll u.a., verkehrsreduzierende Maßnahmen sowie einen reduzierten Stellplatzschlüssel zum Inhalt haben. In diesem Sinne wäre bei einer Hotelnutzung die zulässige maximale Stellplatzanzahl mit einem maximalen Wert kleiner 1 pro Mieteinheit die logische Folge.*

*Im Grunde ist die Stellplatzsituation nach den gegenwärtig vorliegenden Informationen nicht abschätzbar - wo liegt die minimale und maximale Garagen- und Parkplatzkapazität?*

9) ad Verordnungstext § 7, Pkt 7, 8 und 9 betr. Fahrradabstellplätze:

*Die Formulierung des Absatzes auf Seite 13 des Erläuterungsberichtes ist deutlich weitreichender als der Verordnungsentwurf selbst. Dieser Absatz sollte im Verordnungstext vollinhaltlich aufscheinen. Insbesondere wäre auf Berücksichtigung dieser Punkte im Mobilitätsvertrag zu achten.*

10) ad Verordnungstext § 8, Pkt. 10

*Auch hier ist die wörtliche Aufnahme der Textierung vom Erläuterungsbericht in den Verordnungstext wünschenswert.*

C) Anmerkung:

*Im Erläuterungsbericht auf Seite 1 wird ein vorliegendes Gestaltungskonzept zitiert. Hinsichtlich dieses Gestaltungs Konzeptes ersuchen wir um baldige Information der Anrainer im Sinne größtmöglicher Transparenz.“*

### **Einwendungsbehandlung:**

#### Ad Verkehrsanlagen

Die Festlegung der neuen Straßenfluchtlinien sowohl in der Hohenstaufengasse, als auch am Lazarettgürtel wurden in enger Abstimmung mit dem Land Steiermark, dem Straßenamt und der Verkehrsplanung der Stadt Graz erarbeitet. In der Hohenstaufengasse sind Geh- und Radweg Verbreiterung vorgesehen, sowie die Flächenvorsorge für eine mögliche Trassenführung der Straßenbahn zum Nahverkehrsknotenpunkt Don Bosco vorgesehen. Ebenso ist Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe vorgesehen.

#### Ad Mobilitätsvertrag/Verkehrsreduzierende Maßnahmen

Der Mobilitätsvertrag wird zwischen dem Eigentümer des Planungsgebietes und der Vertreter der Stadt Graz abgeschlossen. Inhalt dieser Vertraglichen Vereinbarung sind vergünstigte Jahreskarten für den öffentlichen Verkehr, Situierung der Fahrradabstellplätze, Ausstattung der Selbigen, Radservice-Boxen, Radreparatur-Tage, und vieles mehr. Diese Maßnahmen sollen. Eine Mitarbeit der Anrainerschaft ist nicht vorgesehen.

#### Ad Zufahrten

Die Festlegung der Zufahrten wurden in enger Abstimmung mit dem Land Steiermark, dem Straßenamt und der Verkehrsplanung der Stadt Graz erarbeitet. Eine Zufahrt über das hochwertige Straßennetz des Lazarettgürtels ist nicht möglich.

#### Ad Kommunales Energiekonzept

Fragestellung kann nur im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben im nachfolgende Bauverfahren abgeklärt werden. (Verfahren nach dem steiermärkischen Baugesetz). Im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz kann die Heizform nicht vorgeschrieben werden.

#### Ad Dach- und Oberflächenwässer

Fragestellung kann nur im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben im nachfolgende Bauverfahren abgeklärt werden. (Verfahren nach dem steiermärkischen Baugesetz). Im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz kann die Schmutzwasserbeseitigung (WC-Spülungen) nicht vorgeschrieben werden.

#### Ad Verordnungstext

Das Gemeinderatsstück besteht aus der Verordnung dem Planwerk und dem Erläuterungsbericht, es kann jedoch nur das Planwerk und die Verordnung verordnet werden.

#### Ad Kühlung/Beschattung/Glaskonstruktionen

Fragestellung kann nur im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben im nachfolgende Bauverfahren abgeklärt werden. (Verfahren nach dem steiermärkischen Baugesetz). Im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz kann die Gebäudekühlung, Beschattungsmaßnahmen, Konstruktionsdetails, Gebäudehülle nicht vorgeschrieben werden.

#### Ad Dachbegrünung

Die Verordnung wurde an die Textierung des Erläuterungsberichtes angepasst. Diese entspricht auch den Festlegungen im 4.0 Stadtentwicklungskonzept. Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.

#### Ad Parkplätze/Hotelnutzung

In der Verordnung des Bebauungsplans werden für die wahrscheinlichsten Nutzungen abgestimmte Stellplatzschlüssel festgelegt. Für andere Nutzungen sind die Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetz heranzuziehen. Die genaue Anzahl der PKW-Stellplätze kann erst anhand eines konkreten Projektes ermittelt werden.

#### Ad Fahrradabstellplätze

In der Verordnung sind die Fahrradstellplätze mit dem Verweis auf den passenden Paragraphen im Steiermärkischen Baugesetz verordnete. Die detaillierte Beschreibung ist im Erläuterungsbericht dargelegt, kann jedoch nicht wortgleich im Verordnungstext verordnet werden.

#### Ad Außenanlagenplan

In der Verordnung ist klar formuliert, dass der Außenanlagenplan ist im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zwingend vorzulegen ist. Die detaillierte Beschreibung ist im

Erläuterungsbericht dargelegt, kann jedoch nicht wortgleich im Verordnungstext verordnet werden.

#### **Einwendung 8: (OZ-0015)**

*„Der Bezirk Gries ist einer der am dichtest besiedelten Bezirke und weist einen extrem hohen Versiegelungsgrad auf. Das Dreieck, Hohenstaufengasse - Kärntnerstraße – Lazarettgürtel, ist fast ausschließlich von Verkehrsflächen und Fahrzeugabstellflächen dominiert. Die durch die bestehende, massive Versiegelung einhergehenden Effekte wie übermäßige Erhitzung und mangelnde Belüftung sowie die europaweit „herausragenden“ Feinstaubwerte sind bekannt. Aus der Stadtklimakarte ist eindeutig ersichtlich, welche positiven Effekte das nördliche Lazarettfeld mit seinen Wiesenflächen und Bäume für das Stadtklima hat. Durch die geplante Bebauung ergibt sich eine weitere Verschlechterung der Belüftung dieses Gebietes vom Norden, wodurch die außerordentlich hohe gesundheitsschädliche Abgaskonzentration nicht abgeführt wird. Die schwächere und zudem seltenere Südströmung ist durch den Bahndamm und die Lärmschutzwand unterbunden. Somit besteht für das nördliche Lazarettfeld ein Hot Spot der Abgase aus Verkehr, Industrie (z.B. Marienhütte) und Hausbrand, die durch natürliche Zirkulation nicht abgezogen wird. Durch diesen Bau ist von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung auszugehen, die den BewohnerInnen des nördlichen Lazarettfeldes nicht mehr zumutbar ist. Diese hohe Verkehrsbelastung wurde von den AnrainerInnen schon mehrfach vorgebracht. Obwohl unser Wohngebiet schon wesentlich länger besteht, wurde in den letzten Jahren durch gezielte Umlenkung des Individual- und Schwerverkehr die Lebensqualität im Wohngebiet laufend verschlechtert. Zusätzliche Verkehrsbelastungen führen in diesem ausgewiesenen Luftsanierungsgebiet unweigerlich zu einer noch höheren Gesundheitsgefährdung der Anrainer. Die Gesundheitsgefährdung ist durch mehrere Studien hinlänglich untermauert. Im Punkt Mobilitätsvertrag des Erläuterungsberichtes wurde auf diese Situation hingewiesen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass ein Bebauungsplan dieser Größenordnung losgelöst von einem Verkehrskonzept für diese Region erstellt werden kann. Im Bebauungsplan wird keine Straßenbahntrasse ausgewiesen, jedoch im Text Seite 11 wird eine nicht nachvollziehbare Trassenführung für eine Straßenbahn beschrieben. Wie im Text dargestellt wäre die Trassenführung über die nördliche Grundstückfläche vorgesehen, wo sich jedoch laut Plan die Grünflächen befinden, die zu diesem Zweck wieder versiegelt werden müssten. Diese Trassenführung erscheint aufgrund der vorhandenen Bebauung auch nicht die wirtschaftlichste und effektivste Variante darzustellen. Eine in Verlängerung zur Fabriksgasse über die Hohenstaufengasse führende Trasse findet keine Berücksichtigung und würde durch die geplante Anbindung des Grundstückes an das öffentliche Straßennetz behindert werden. Es wäre wünschenswert, zukünftige Entwicklungen der sanften Mobilität durch derartige Bauvorhaben nicht zu behindern bzw. unnötig zu verteuern, die zudem von der Allgemeinheit zu tragen sind. Eine Verkehrsanbindung des Grundstückes über die Hohenstaufengasse ist wie bereits oben ausgeführt nicht akzeptabel und auch nicht notwendig. Viele Beispiele entlang des Gürtels sowie das aktuell genehmigte und fertiggestellte Bauvorhaben wie die Studentency Eggenberggürtel 71 zeigen, dass eine Erschließung durch den Lazarettgürtel machbar ist. Das generelle Ziel für Graz kann es nur sein, den Individualverkehr aufgrund der hinlänglich seit Jahrzehnten bekannten Luftsituation zu reduzieren. Darüber hinaus ist diese Zielsetzung im Grazer Mobilitätskonzept festgelegt und durch diversen Verkehrsstudien untermauert. Diese Zielvorgaben werden in diesem Projekt nicht umgesetzt.*

*Darüber hinaus gibt es keine bautechnischen Vorgaben, die einen energieeffizienten Betrieb des Gebäudes zu allen Jahreszeiten sicherstellt und somit zu zusätzlichen Emissionen führt. Ebenso sind keine Vorgaben zu finden die die Lichtemissionen von Werbeflächen hintanhalt. Eine energieeffiziente und rohstoffschonende Bauweise sowie ein dementsprechender Betrieb muss vorausgesetzt werden.*

#### **Einwendungsbehandlung:**

##### Ad Verkehrserschließung

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im vollwertigen Bauland. Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Oktober 2017 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erstellt. Die Verkehrslösungen wurden mit der Verkehrsplanung, dem Straßenamt der Stadt Graz und der Verkehrsplanung des Landes Steiermark erarbeitet und abgestimmt.

##### Ad Trassenführung/Straßenbahn

Für eine Straßenbahnlinie, die ihre Endhaltestelle im Bereich Don Bosco haben soll, gibt es unterschiedliche Untersuchungen und unterschiedliche Trassenführungen. Im November 2019 erfolgte im Gemeinderat ein Grundsatzbeschluss über die zukünftigen Straßenbahnlinien und deren Trassenführungen. Es wurde die Trassenführung in der Hohenstaufengasse favorisiert.

Da es jedoch noch keine Detailplanungen in diesem Bereich gibt, wurde kein konkretes Straßenbahnprojekt im Planwerk eingetragen.

##### Ad energieeffizienter Betrieb des Gebäudes

Es darf festgehalten werden, dass die Themen „Energieeffizient, Nachhaltigkeit“ nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist bzw. sein kann.

##### Ad Lichtemissionen/Werbeflächen

Es darf festgehalten werden, dass die Lichtemissionen durch Werbeeinrichtungen erst anhand eines konkreten Einreichprojektes im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

## Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.31.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### VERORDNUNG:

Die Änderung der Verordnung sind rot hervorgehoben  
In der Verordnung wurden der §2 um Absatz 3 ergänzt:

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN; NUTZUNGEN; BAUPLÄTZE

- (1) offene Bebauung  
gekuppelte Bebauung
- (2) Auf den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von maximal 20% zulässig.
- (3) Es wurden drei Plätze; mit der Bezeichnung A, B, C festgelegt.

In der Verordnung wurde § 3 um Absatz 2 ergänzt.

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD; BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad je Bauplatz: max. 0,7
- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz A	max. 2,6
Bauplatz B	max. 2,6
Bauplatz C	max. 3,6

Im Erläuterungsbericht wurde eine Tabelle mit den Baulandanteilen, Verkehrsflächen, Abtretungsflächen ergänzt, um ein festgelegten Bebauungsdichtewerte genauer zu erläutern.

In der Verordnung wurde § 10 um Absatz 10 ergänzt.

- (10) Bauplatzübergreifende Tiefgarage sind zulässig. Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.2,4 und 5 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

Diese Festlegung war aufgrund der neuen Bauplatzregelung notwendig.  
Da es für die drei Bauplätze lediglich eine Tiefgarageneinfahrt geben wird.

### PLANWERK:

Im Planwerk wurden die Bauplätze mit der Bezeichnung A, B, C eingetragen.  
Es wurden die Straßenfluchtlinie, die Baugrenzlinie und das Vorfeld der Bebauung (Freie Parkierung, Vorfahrtszone) 3 m nach Norden verschoben. Die nördlichste Baugrenzlinie am Bauplatz A wurde um 6 m nach Norden verschoben.

Grund für die Verschiebung der Straßenfluchtlinie entlang der Hohenstaufengasse und der Baugrenzl原因en war eine mögliche Straßenbahntrassenführung in der Hohenstaufengasse abzusichern.

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 4.02 Stadtentwicklungskonzept 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 05.31.0 Bebauungsplan „Lazarettgürtel - Hohenstaufengasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

Die Bearbeiterin:

DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent



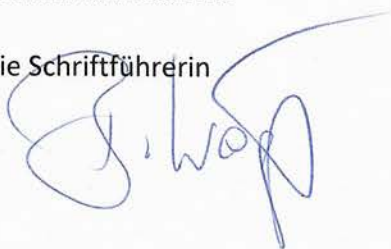
Mag. Siegfried Nagl

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

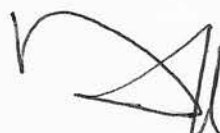
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....12.2.2020.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

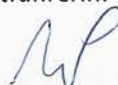
bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 13.2.2020

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:


- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja / nein, Datum: 03.11.2017
- 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](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.


Bezirksrat

Dem Bezirksrat Gries wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 05.31.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Mahr Elisabeth
	<b>Zertifikat</b>	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-01-30T15:15:05+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>	2020-01-30T15:50:22+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>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-01-31T09:22:30+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

GZ.: A14 – 064622/2017/0018

### 05.31.0 Bebauungsplan

„Lazarettgürtel – Hohenstaufengasse“

V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 13. Februar 2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.31.0 Bebauungsplan „Lazarettgürtel – Hohenstaufengasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 11/2020 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; NUTZUNGEN; BAUPLÄTZE

- (1) offene Bebauung  
gekuppelte Bebauung
- (2) Auf den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von maximal 20% zulässig.
- (3) Es wurden drei Plätze; mit der Bezeichnung A, B, C festgelegt.

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD; BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad je Bauplatz: max. 0,7
- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz A	max. 2,6
Bauplatz B	max. 2,6
Bauplatz C	max. 3,6

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt. Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- (3) Balkone dürfen nicht über die Baufluchtlinie hervortreten.
- (4) Innerhalb der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

#### § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, GESCHOSSHÖHE

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

Oberirdische	Gebäudehöhen:
Geschoßanzahl:	
5 G	max. 18,50 m
7 G	max. 25,00 m
- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgenden Höhenbezugspunkt:  
+ 356,00.
- (3) Die Erdgeschossflächen entlang des Lazarettgürtels, in denen eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist, müssen eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 m aufweisen.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.  
Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,50 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

#### § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige offene Laubengänge sind parallel zum Lazarettgürtel nicht zulässig.
- (2) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Höhenzonierungslinie vortreten.

#### § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen, auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 100 - 115 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) Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 1,0 PKW-Stellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

- (5) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (6) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (7) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu. Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze pro Bauplatz sind ebenerdig durch Gebäude überbaut oder über Fahrradrampen erreichbar in Gebäuden zu errichten.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (9) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (10) Bauplatzübergreifende Tiefgarage sind zulässig. Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.2,4 und 5 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Pro 250 m<sup>2</sup> Hofgröße ist zumindest ein Laubbaum 2.Ordnung (mittelkronige Bäume) zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> zu betragen.  
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.  
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt
 

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Decken von nicht überbauten Tiefgaragen sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei großkronigen Laubbäumen -ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei mittel – und kleinkronigen Laubbäumen von mind.1,0 m Höhe vorzusehen.
- (9) Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 5. PKW-Abstellplatz ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen:  
oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß  
der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

#### § 9 SONSTIGES

- (1) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 7,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
- (3) Im gesamtem Planungsgebiet ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6 m zulässig.
- (4) Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen in nicht blickdichter Form, wenn dies der Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteiles erfordert (z.B. Kindergarten und dergleichen) oder bei einem an eine Wohnung angeschlossenen Garten:
  - Kindergarten und dergleichen: max. Höhe 1,5 m
  - Garten im Anschluss an eine Wohnung: einheitlicher Maschendrahtzaun bis max. 1,0 m, wenn eine durchgehende Laubhecke diesen in Richtung siedlungsöffentlich nutzbarer Fläche vorgelagert ist.

#### § 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 27. Februar 2020 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 Magl

Stadsenats- bzw. Ausschlußantrag  
wurde in der heutigen öffentlichen -  
nicht öffentlichen - GR.-Sitzung  
..... angenommen.

Graz, am .....

Der Schriftführer:

GZ: A14 - 064622/2017/0018

Bearbeiter: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

### 05.31.0 Bebauungsplan

„Lazarettgürtel – Hohenstaufengasse“

V. Bez., KG Gries

Graz, 13.02.2020

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaften 1345, 1347/4, 1347/5 und 1347/7, KG Gries haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von rd. 10.724 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist der Bereich als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Machbarkeitsuntersuchung Atelier HEISS, Oktober 2016
- Verkehrsuntersuchung 2017, Zis+P Verkehrsplanung, Oktober 2017

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.

### 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15.11.2017 über die beabsichtigte Auflage des 05.31.0 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 29.11.2017.

ME  
12.02.2020



### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 30.11.2017 bis zum 01.02.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 04. Dezember 2017, im JUFA Hotel City Graz durchgeführt.

### ANHÖRUNG

Nach der öffentlichen Auflage, wurde im Jänner 2020 an Anhörungsverfahren der Eigentümer durchgeführt.

Grund für die Anhörung war die, vom Gemeinderat favorisierte, mögliche Straßenbahntrassenführung in der Hohenstaufengasse abzusichern. Es wurden die Straßenfluchtlinie, die Baugrenzlinie und das Vorfeld der Bebauung (freie PKW-Stellplätze, Vorfahrtszone) 3 m nach Norden verschoben. Die nördlichste Baugrenzlinie am Bauplatz A wurde um 6 m nach Norden verschoben.

### **3. Planungsgebiet**

Das Bebauungsplangebiet, bestehend aus den Grundstücken Nr. 1345, 1347/4, 1347/5 und 1347/7, KG Gries, befindet sich westlich des Lazarettgürtels.

Das Areal weist eine Größe von 10.724 m<sup>2</sup> brutto auf.



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

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF.

##### „Bezirk-/Stadtteilzentrum“



Auszug aus dem  
Entwicklungsplan des 4.0  
Stadtentwicklungskonzeptes  
idgF.

Die grüne Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplangebiet.

#### *§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum*

*(1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren*

*mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.*

*(2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.*

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage in der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
keine Nutzungseinschränkungen
- Verkehr (Deckplan 3):  
Das Planungsgebiet selbst liegt in der Kategorie 4, jedoch grenzt im Norden direkt Kategorie 1 und im Westen Kategorie 1 an.



Auszug aus dem  
Deckplan 3 des 4.0  
Stadtentwicklungskon-  
zeptes idgF.

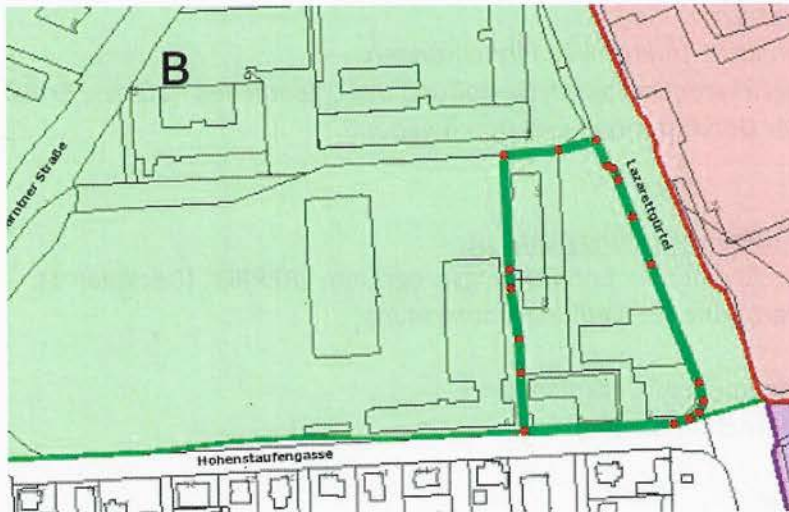
Die blaue Umrandung  
markiert das  
Planungsgebiet.

Einkaufszentren (Deckplan 5):

Geltungsbereich B

Maximale zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentrum 1 und 2: 5 000 m<sup>2</sup>

Davon maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel bei EZ 1: 1 000 m<sup>2</sup>



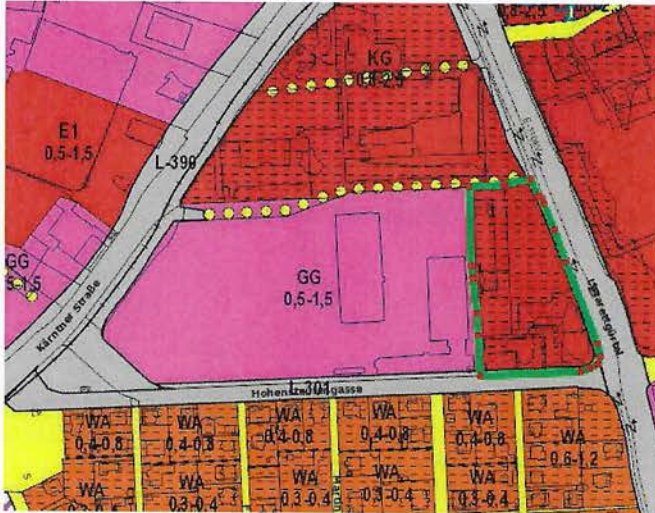
Auszug aus dem  
Deckplan 5 des des 4.0  
Stadtentwicklungskonzeptes  
idgF.

Die grüne Umrandung  
markiert das Planungsgebiet.

#### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

##### 4.0 Flächenwidmungsplan idgF.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet-Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungsplan  
idgF.

Die grüne Umrandung  
markiert das  
Planungsgebiet.

#### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplan - Städtebauliches Gutachten erforderlich.
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf:  
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.

#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan

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



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage, Karte 2A  
Die grüne Umrandung markiert das Bebauungsplan-Areal.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet

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 (GNG). Die roten Pfeile bezeichnen das Bebauungsplan-Areal.

Das „Grüne Netz“ in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für Flächenwidmungs-, Bebauungsplanung, wie 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.

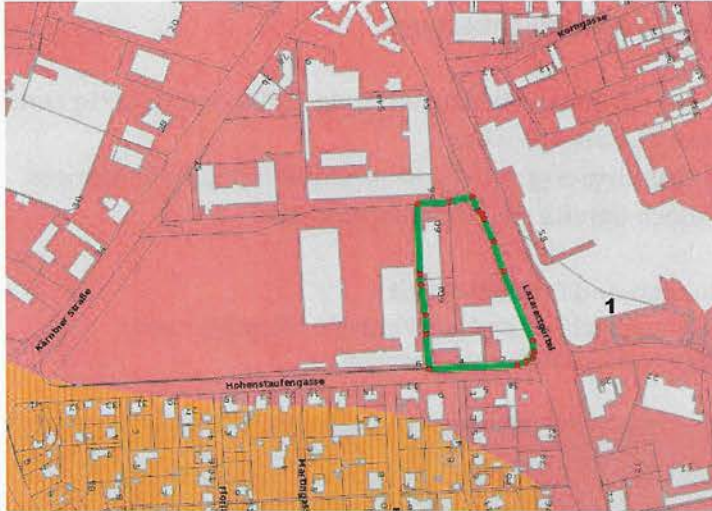
Dabei soll der Straßenraum in den Hauptverkehrsachse Lazarettgürtel gestalterisch aufgewertet und vorhandene Grünelemente erhalten bzw. gepflegt werden.

Stadtklimaanalyse:Klimatopkarte:

Gebiet Nr. 3a Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung (Nord)

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:

- Klimatische Besonderheit: Eignung (1) Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind
- Planerische Empfehlung: Straßen- und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen



Auszug aus den planerischen Hinweisen zur Stadtklimakarte.  
Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsareal liegt an der westlichen Straßenseite des Lazarettgürtels (B-67) wenige Meter nördlich liegt der Kreuzungsbereich mit der Kärntner Straße- Südlich liegt das Planungsgebiet im Kreuzungsbereich Lazarettgürtel und Hohenstaufergasse. Nördlich des Baugebietes befindet sich der rechtskräftige 05.23.0 Baugebiet „Lazarettgürtel – Kärntnerstraße“. Westlich des Planungsgebietes erstreckt sich ein großflächiges Areal mit eingeschossigen Hallenbauten und Bus- und LKW-Abstellflächen.

Der Bereich östlich des Lazarettgürtels (gegenüber vom Bauplatz) ist vom mehrgeschossigen Gebäudekomplex des Einkaufszentrums „Citypark“ bestimmt. Nördlich davon beginnt eine mehrgeschossige, straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Lazarettgasse. Einen markanten Punkt im Kreuzungsbereich Lazarettgürtel - Kärntner Straße bildet der Gürtelturm (der kürzlich saniert wurde).



Luftbild/ Schrägaufnahme (2007): Blick in nördliche Richtung.  
Die gelben Pfeile bezeichnen das Baugebiet - Areal

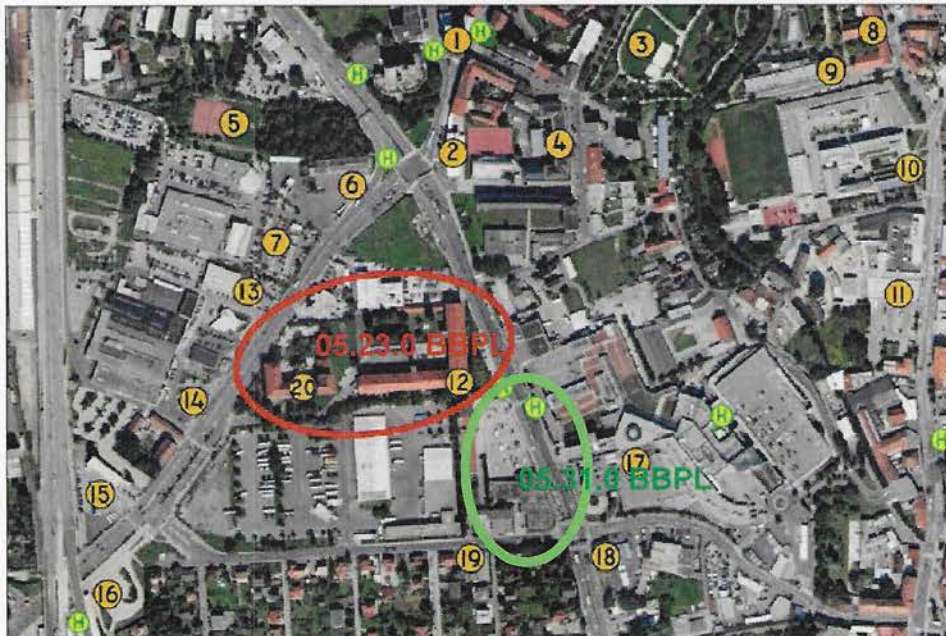
- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung und Neigungskarte annähernd. Die Bestandsgebäude werden abgebrochen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind vereinzelte Baumpflanzungen vorhanden, teilweise jedoch bereits am Nachbargrundstück.

- **Infrastruktur (Einrichtungen und Erreichbarkeit)**

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets sind ausreichende öffentliche und privatgewerbliche Versorgungseinrichtungen vorhanden.



1	Trafik	6	Tankstelle	12	Allgemeiner Arzt	17	Einkaufszentrum Citypark: Apotheken, Spielplatz, Einzelhandel, Spielplatz, ...
2	Einrichtungshaus	7	Autohaus	13	Autohaus	18	Tankstelle
3	öffentliche Parkanlage (Oeverseepark)	8	Albert - Schweitzer - Klinik	14	Tankstelle	19	Neuapostolische Kirche
4	BG /B&G Oeverseegasse	9	Allgemeiner Kindergarten Kinderkrippe	15	Autohaus	20	soziale Einrichtung Jugend am Werk
5	öffentliche Parkanlage (Lukaspark)	10	Polizeiinspektion	16	Nahverkehrsknoten Don Bosco		
		11	Lidl				

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

Öffentlicher Verkehr:

Die Liegenschaften sind gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Haltestelle Buslinie 50 (Zentralfriedhof – Hauptbahnhof) befindet sich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Die Buslinien 31 (Webling – Jakominiplatz-Wirtschaftskammer), 32 (Seiresberg – Jakominiplatz), 33 (Eggenberger Allee – Jakominiplatz) werden in der Kärntner Straße geführt.

Der Verkehrsknotenpunkt „Don Bosco“ liegt ungefähr <sup>320 m</sup> 120 m in westlicher Richtung entfernt. <sup>12.2.2020</sup> TE

Radwege:

Die Liegenschaften sind sehr gut an das bestehende Fahrradwegenetz angebunden.

Straßenmäßige Erschließung /Zufahrt:

Das Planungsgebiet ist an das öffentliche Gut angeschlossen.

- **Ver- und Entsorgung**

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

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

##### Zu § 2 Bauungsweise, Nutzungen, Bauplätze

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offene und/oder gekuppelten Bebauung. Auf den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von maximal 20% zulässig.

Es wurden drei Bauplätze festgelegt, diese haben die Bezeichnung A, B, und C.

##### Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

<b>Bauplatz</b>	<b>Bebauungsgrad</b>	<b>Bebauungsdichte</b>
Bauplatz A	max. 0,7	max. 2,6
Bauplatz B	max. 0,7	max. 2,6
Bauplatz C	max. 0,7	max. 3,6

Die Bebauungsdichte ist mit 2,5 auf die Bruttobauplätze (Bauland) festgelegt, durch die Festlegungen von Bauplätzen und die unterschiedlichen Abtretungsflächen wird die maximale Bebauungsdichte bezogen auf die Bauplätze (Nettobauplätze, Bauland abzüglich der zusätzlichen Verkehrsflächen) neu festgelegt. Die möglichen Bruttogeschossflächen, bezogen auf das gesamte Grundstück bleiben unverändert.



FLÄCHENAUFSTELLUNG												
05.31.0 Bebauungsplan „Lazarettgürtel - Hohenstaufengasse“												
GZ.: A14 – 064622/2017												
Datum Bearbeitung: 22.01.2020												
Grundstück	Grundstückgröße GIS	Verkehrsfläche gemäß Fläwi	Bezeichnung im Abtretungsplan	Bauland gem. Fläwi		Dichte 2,5/Bauland	zusätzliche Verkehrsflächen innerhalb des BBPL-Gültigkeitsbereich	Bezeichnung im Abtretungsplan	Nettobau- platz	Bebauungs- dichte, maximal/Nettobauplatz	BGF bezogen auf Bauplatz	
AUFLAGE	A	3.920,51	199,89	F6	3720,62	2,50	10.117,78	200,62	F5	3.520,00	2,60	9.152,00
	B	4.597,40	233,67	F8+F12	4363,73	2,50	10.510,82	359,73	F11+F7	4.004,00	2,60	10.410,40
	C	2.202,78	354,39	F10	1848,39	2,50	4.211,53	363,39	F9	1.485,00	3,60	5.345,00
	SUMME	10.720,69	787,95		9.940,33		24.840,13	923,74		9.009,00		24.908,40

#### Zu § 4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzl原因en und Baufluchtlinien festgelegt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en und Baufluchtlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. In der Entwurfsplanung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtwegl原因en, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Balkone dürfen über Baugrenzl原因en bzw. Höhenzonierungsl原因en maximal 2,00 m hervortreten, Balkone über die Baufluchtlinie ist nicht möglich.

Abstandsunterschreitungen innerhalb des Planungsgebietes sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

Im November 2019 erfolgte im Gemeinderat ein Grundsatzbeschluss über die die zukünftigen Straßenbahnlinien und deren Trassenführungen. Es wurde die Trassenführung in der Hohenstaufengasse favorisiert.

Bei den Festlegungen sämtlicher Baugrenz-, Bauflucht und Straßenfluchtlinien wurde auf die favorisierte Trassenführung Rücksicht genommen. Eine detaillierte Trassenplanung für die zukünftige Straßenbahnlinie wird in den nächsten Monaten erarbeitet.

#### Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer, Lichte Raumhöhe

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (5G, und 7G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (2) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 4,5 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbildauswertung vom 12.07.2016 mit +356,00 m im Präzisionsnivelement festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in

Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2. Auflage) - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (7) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

#### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Straßenseitige offene Laubengänge sind parallel zum Lazarettgürtel nicht zulässig.  
Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie maximal 2,00 m vortreten.

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Flächen des Bebauungsplanes 05.31.0 Lazarettgürtel - Hohenstaufengasse wurden bisher größtenteils gewerblich bzw. als Parkplatz genutzt.

Durch den Bebauungsplan 05.31.0 Lazarettgürtel - Hohenstaufengasse werden für den Verkehr erforderliche Flächenfreihaltung entlang des Lazarettgürtels, entlang der Hohenstaufengasse und an der nördlichen Grundstücksgrenze geregelt. In allen drei angeführten Bereichen sind Flächen für Fuß und Rad berücksichtigt. Beim Lazarettgürtel und bei der Hohenstaufengasse werden künftig jeweils ein zusätzlicher Fahrstreifen und ein Grünstreifen möglich sein. an der nördlichen Grundgrenze werden Flächen für die künftige Führung einer Straßenbahnlinie vom Lazarettgürtel zur Kärntner Straße berücksichtigt.

Für den gegenständlichen Bebauungsplan wurde von der Sammer & Partner Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. (ZIS+P) im Jahr 2016 ein Verkehrsgutachten erstellt. Da sich unter anderem die geplanten Nutzungen seit der Erstellung des Gutachtens geändert haben (nunmehr Wohnnutzung statt der Büronutzung), wurde im Oktober 2017 eine Überarbeitung des Verkehrsgutachtens von ZIS+P erstellt.

#### Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die Anbindung der unter- und oberirdischen Kfz-Stellplätze des Bebauungsplans 05.31.0 Lazarettgürtel - Hohenstaufengasse an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Hohenstaufengasse. Um einen möglichst großen Abstand zur Kreuzung Lazarettgürtel – Hohenstaufengasse zu erreichen, ist die Kfz-Anbindung im Bereich der westlichen Bebauungsplangrenze zu situieren. Eine weitere, richtungsgebundene Grundstückszufahrt als Zufahrt zur Hotelvorfahrt z.B. für Busse ist zulässig.

#### Mobilitätsvertrag

Das Verkehrsgutachten von ZIS+P berücksichtigt für die Entwicklungen im Reininghausgebiet sowie im Entwicklungsgebiet Gürtelturm für das Prognosejahr bereits Kfz-verkehrsreduzierende Maßnahmen in den beiden Gebieten. Dennoch erreicht das Straßennetz z.B. in der Kreuzung Lazarettgürtel – Hohenstaufengasse – Fabriksgasse in einzelnen Relationen die Grenze der Leistungsfähigkeit. Da die Flächen des gegenständlichen Bebauungsplangebietes zum Entwicklungsgebiet Gürtelturm zu zählen sind, und zudem Leistungsfähigkeitsprobleme im

angrenzenden Kreuzungspunkt laut Berechnungen des Verkehrsgutachtens zu erwarten sind, sollte ein Mobilitätsvertrag mit verkehrsreduzierenden Maßnahmen und reduziertem Stellplatzschlüssel umgesetzt werden.

Dieser Vertrag wurde bis zur Beschlussfassung seitens des Antragstellers unterfertigt.

#### Pkw-Stellplätze

Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie auf Grund der Notwendigkeit von, über einen Mobilitätsvertrag zu regelnden, verkehrsreduzierenden Maßnahmen, ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel.

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 100 - 115 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

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.

Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

Bauplatzübergreifende Tiefgarage sind zulässig. Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.2,4 und 5 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

#### Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kurzmöglichsten Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert bzw. gegebenenfalls Teil des Mobilitätsvertrages. Innere Erschließung Innere Erschließung (Straßen, Fuß- und Radwege)

#### Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an den Lazarettgürtel welcher eine wichtige Verkehrsachse darstellt und bereits im Bestand eine hohe Auslastung aufweist.

Der mit dem Büro ZIS+P abgestimmte Lageplan berücksichtigt Flächen für jeweils einen zusätzlichen Fahrstreifen, einen Grünstreifen und den (Aus-)Bau von Radinfrastruktur am

Lazarettgürtel und an der Hohenstaufengasse. An der nördlichen Grundgrenze werden Flächen für Fuß und Rad sowie für eine Straßenbahntrasse berücksichtigt.

Im November 2019 erfolgte im Gemeinderat ein Grundsatzbeschluss über die zukünftigen Straßenbahnlinien und deren Trassenführungen. Es wurde die Trassenführung in der Hohenstaufengasse favorisiert.

Entlang des Lazarettgürtels und an der Hohenstaufengasse sind daher Grundabtretungen notwendig: Diese betragen in Summe ca. 1.711 m<sup>2</sup>

Ein Vertrag zwischen dem Antragsteller und der Stadt Graz wurde ausgearbeitet und unterfertigt.

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

(siehe dazu § 8 der VO)

### Zur § 7 (1-7) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige (Bäume 2. Ordnung) entsprechend dem Wettbewerb - Ergebnisses als Mindestanzahl definiert. 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. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

### Zu §7 (8) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

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.

### Zu § 7 (10) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

## 7. Inhalt des Bebauungsplanes: SONSTIGES

(siehe dazu § 8 der VO)

Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig. Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade

montiert, mit einer maximalen Oberkante von 7,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig.  
Im gesamten Planungsgebiet ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6 m zulässig.

Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen in nicht blickdichter Form, wenn dies der Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteiles erfordert (z.B. Kindergarten und dergleichen) oder bei einem an eine Wohnung angeschlossenen Garten:

- Kindergarten und dergleichen: max. Höhe 1,5 m
- Garten im Anschluss an eine Wohnung: einheitlicher Maschendrahtzaun bis max. 1,0 m, wenn eine durchgehende Laubhecke diesen in Richtung siedlungsöffentlich nutzbarer Fläche vorgelagert ist.

## 8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

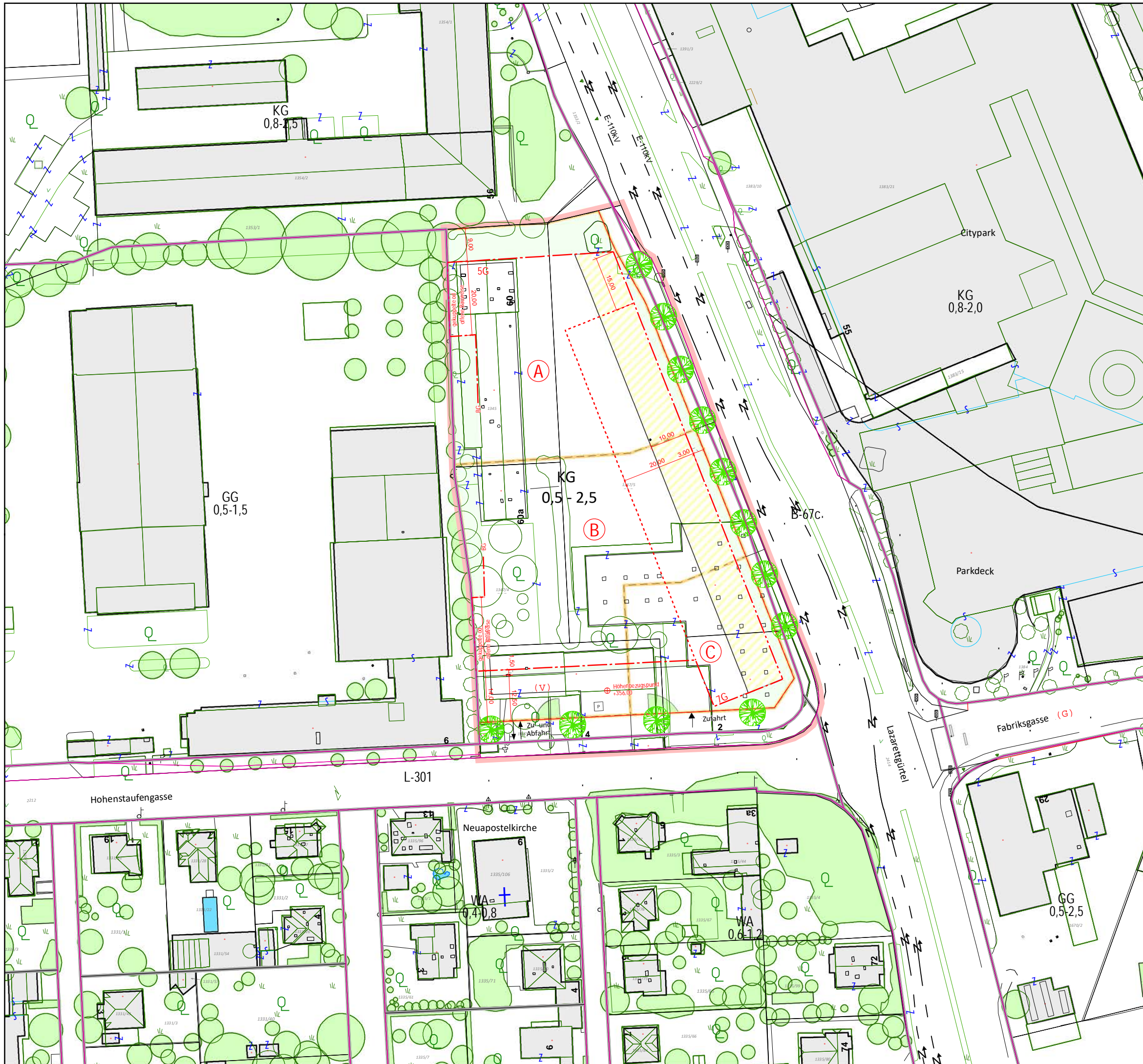
- Der 05.31.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, 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:  
DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)

	<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>	2020-01-30T15:50:25+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.



**05.31.0 BEBAUUNGSPLAN**  
**"LAZARETTGÜRTEL - HOHENSTAUFENGASSE"**

A14\_064622/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

**INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ**

Kerngebiet  
 0,5 - 2,5 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte  
 Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41**

	Baufuchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
7G	max. Geschoßzahl	
	Höhenbezugspunkt	
	Bauplatzbezeichnung	
	Zu- und Abfahrt (ungefähre Lage)	
	Zufahrt	
	KFZ-Abstellfläche (ungefähre Lage)	
	Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(V)	Verkehrsfläche	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.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.10.721 m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:1.000

**05.31.0 BEBAUUNGSPLAN**  
**"LAZARETTGÜRTEL - HOHENSTAUFENGASSE"**

A14\_064622/2017

Datum: Jänner 2020

Inhaltliche Bearbeitung: DI. Elisabeth MAHR  
 Digitale Bearbeitung: Armin LANG

FÜR DEN GEMEINDERAT:  
 DI Bernhard INNINGER

AUFLAGE VON BIS  
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:  
 RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt