

P. TOPF

Graz, 17. September 2020

Bericht an den Gemeinderat

GZ: 14-005320/2020/16

16.31.0 Bebauungsplan

„Kapellenstraße – Am Wagrain“

XVI. Bez., KG Webling

Beschluss

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit gemäß § 40
und § 63 Abs 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010

Mindestanzahl der Anwesenden: 25

Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der Fa. Strobl Bau – Holzbau GmbH, Bundesstraße 85, 8160 Weiz, - unter Beibringung eines Bebauungsentwurfes des Architekten DI Wolfgang Wieser, Schiffgasse 2, 8020 Graz – als Eigentümerin der Liegenschaft Am Wagrain 34 (Grundstück Nr. 214/11 der KG Webling) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Baufläche für eine Wohnbebauung genutzt werden soll und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des für die Bebauung vorgesehenen Areals der Fa. Strobl („Bauplatz A“) beträgt 2.103 m².

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt der Bauplatz in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für Liegenschaften der Straßenabschnitte Am Wagrain (im Osten), Hausnummer 20 bis 36, und Kapellenstraße (im Westen), Hausnummer 73 bis 87, welche eine Gesamtgröße von ca. 21.236 m² aufweisen, der Bebauungsplan erstellt.

Der Bereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (mittlerer Teil und westlicher Teil) bzw. als „Überlagerung Industrie, Gewerbe / Wohnen mittlerer Dichte“ (östlicher Teil) ausgewiesen.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 festgelegt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Wohngebiet mittlerer Dichte“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 07.05.2020 bis zum 09.07.2020 (9 Wochen) öffentlich aufgelegt. Corona-bedingt konnte keine Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan stattfinden. Stattdessen wurde eine „Information über die Bebauungsplan-Auflage“ in einem größeren Gebietsbereich der Bevölkerung per Postwurf übermittelt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

3. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten 5 Einwendungen und 2 Stellungnahmen (Sammelstellungnahme: Energie Graz, Stromnetz Graz, Bereich Erdgas, Bereich Fernwärme, Bereich LED-Straßenbeleuchtung; alle keine Einwände; Stellungnahme Straßenamt) im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1: Amt der Stmk Landesregierung, Abteilung 14 – Wasserwirtschaft

- 1.) *Das gegenständliche Planungsgebiet liegt im Widmungsgebiet 2 des Grundwasserschutzprogrammes Graz – Bad Radkersburg und es werden daher die Vorgaben der diesbezüglichen Verordnung LGBl. Nr. 39/2015 einzuhalten sein.*
- 2.) *Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.)

Der Hinweis wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Ad 2.)

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

„Wie in beiliegendem Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, 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 2: Miteigentümerin Kapellenstraße 77

- 1.) *Keine Bauplatzzeichnung des Grundstückes Nr. 215/3.*
- 2.) *Einspruch gegen eine 3-geschossige Bebauung, da der Bebauungsplan im Widerspruch zu den seit Jahren gewachsenen Strukturen und den gesamten Gebietscharakter der umliegenden Gebäude steht.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Das Grundstück Nr. 215/3 mit seinen 677 m² weist die gleichen Eigentümer wie das östliche Nachbargrundstück .708 (mit dem Gebäude Am Wagrain 28) auf. Es kann daher von dort erschlossen werden. Auch kann das Gebäude Am Wagrain 28 in Richtung Westen erweitert werden. Zudem führt auch ein Grundstücksteil zur Kapellenstraße.

Ad 2.) Der Gebietsbereich ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte bis 0,6 ausgewiesen. Diese maximale Bebauungsdichte bedeutet im Regelfall eine 3-geschossige Bebauung (wenn nicht sogar höher) und wurde daher eine solche Geschossanzahl im Sinne einer mäßigen Verdichtung des Gebiets (nämlich auf die Bebauungsdichte von 0,6) festgelegt, wobei die Gebäudehöhe mit maximal 10,00 m begrenzt ist. Ein zusätzliches Satteldach-Geschoß ist jedoch nicht möglich, da die höchste Stelle der Gebäude mit 10,00 m (Traufen- bzw. Attikahöhe) und maximal 11,50 (Firsthöhe) festgelegt wurde. Es kann aufgezeigt werden, das bereits bei der Wohnsiedlung Kapellenstraße 85 eine 3-Geschossigkeit im Gebiet vorhanden ist. Auch weisen 2-geschossige Gebäude mit Satteldach schon vielfach diese Höhen auf.

Einwendung 3: Eigentümer des Grundstückes Nr. 214/24 und Miteigentümer Kapellenstraße 77

- 1.) *Einspruch als Eigentümer des Grundstückes Nr. 214/24; es ist am südlichen Rand des Grundstückes ein Servitutsweg für das Haus Am Wagrain 28 vorhanden. Aufgrund des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes wäre eine Bebauung für Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser undurchführbar und wäre dies eine Entwertung der Liegenschaft.*
- 2.) *Der Bebauungsplan ist auf einen Siedlungsbau ausgelegt. Es wird mein Grundstück jedoch im privaten, familiären Bereich verbaut werden (Einfamilienhäuser bzw. Zweifamilienhaus mit 2 Geschossen).*
- 3.) *Weiteres wird aufgrund der Grundstücksgröße von mir eine Grundstücksteilung beabsichtigt - mein Grundstück Nr. 214/24 wird ausschließlich im familiären Bereich genutzt werden und nicht für einen Siedlungsbau – auch soll nicht mittig am Grundstück gebaut werden.*
- 4.) *Einspruch gegen die geschlossene Bebauung zwischen den Grundstücken Nr. 214/24 und 214/9, da in Verlängerung der Grundstücksgrenze Kapellenstraße 75 und 77 ein Hauptkanal in ca. 7 m Tiefe verläuft und nicht überbaubar sein wird.*
- 5.) *Einspruch gegen die 3-geschossige Verbauung, da der Bebauungsplan keine Rücksicht auf die gewachsenen Strukturen und den Gebietscharakter nimmt.*
- 6.) *Einspruch gegen die geschlossene Bebauung von Grundstück Nr. 214/11 zu Grundstück Nr. 214/91 im Süden (dort bin ich auch Eigentümer).*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) bis ad 4.) Aufgrund der Einwendung wurde zweimal im Stadtplanungsamt ein ausführliches Gespräch mit dem Einwender geführt. Es konnte dabei gemeinsam eine zufriedenstellende Lösung für die Bebauung des Grundstücks gefunden werden – es soll ja dieses Grundstück in Familienbesitz bleiben und mit 1- bis 2-Familienhäusern bebaut werden.

Gleichzeitig konnte auch eine Abstimmung mit dem nördlichen Grundstück Nr. 214/9 erreicht werden, welches dort ebenfalls in Familienbesitz bleiben soll und mit Einfamilienhäusern (das Gebäude Am Wagrain 20 wurde vor Kurzem aufwendig saniert) bebaut werden soll.

Der Bebauungsplan wird daher im Bereich der Liegenschaften 214/24 und 214/9 im Sinne der Einwendungen abgeändert. Die Möglichkeit einer Verbindung der beiden gewünschten Gebäude an der Straße Am Wagrain (am Grundstück Nr. 214/24) wurde dabei jedoch aufrecht erhalten - es können daher dort zwei Gebäude entweder offen oder aneinandergekuppelt (besserer Schallschutz gegenüber der Eisenbahntrasse) gebaut werden. Auch Bedenken hinsichtlich einer 3-geschossigen Bebauung konnten ausgeräumt werden (es kann 3-geschossig gebaut werden – muss aber nicht).

Die Achse des in der Einwendung angeführten Kanals wurde im Plan eingezeichnet.

Ad 5.) Der Gebietsbereich ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte bis 0,6 ausgewiesen. Diese maximale Bebauungsdichte bedeutet im Regelfall eine 3-geschossige Bebauung (wenn nicht sogar höher) und wurde daher eine solche Geschossanzahl im Sinne einer mäßigen Verdichtung des Gebiets (nämlich auf die Bebauungsdichte von 0,6) festgelegt, wobei die Gebäudehöhe mit maximal 10,00 m begrenzt ist. Ein zusätzliches Satteldach-Geschoß ist jedoch nicht möglich, da die höchste Stelle der Gebäude mit 10,00 m (Traufen- bzw. Attikahöhe) und maximal 11,50 (Firsthöhe) festgelegt wurde. Es kann aufgezeigt werden, dass bereits bei der Wohnsiedlung Kapellenstraße 85 eine 3-Geschossigkeit im Gebiet vorhanden ist. Auch weisen 2-geschossige Gebäude mit Satteldach schon vielfach diese Höhen auf.

Ad 6.) Die geschlossene (richtig: die gekuppelte) Bebauung am Grundstück Nr. 214/11 nach Richtung Süden wurde deswegen festgelegt, damit sich ein möglichst prägnantes Straßenbild an der Straße Am Wagrain ergibt. Dabei ist zu beachten, dass das südliche Grundstück relativ schmal ist und sich mit der Kuppelung die Abstände nach Norden erübrigen, da ja dort aneinandergesetzt werden kann. Auch aus Gründen des gemeinsamen Schallschutzes (Abschirmung zur Eisenbahntrasse im Osten) ist eine möglichst geschlossene Gebäudefront entlang der Straße Am Wagrain sinnvoll. Letztendlich wird darauf hingewiesen, dass die Kuppelung - in Bezug auf das Grundstück Nr. 214/91 – sich im Norden befindet. Daher wird sich die Besonnung des Grundstückes kaum verschlechtern.

Einwendung 4: Eigentümer des Grundstückes Nr. 214/9

- 1.) *Einspruch als Eigentümer des Grundstückes Nr. 214/9. Die gesamte Liegenschaft Am Wagrain 20 (Wohnhaus, Nebengebäude und Zufahrt) wurde unter sehr hohem finanziellen Aufwand umfassend generalsaniert und dies erst mit Ende 2019 fertiggestellt.*

Der Bebauungsplan ist auf einen Siedlungsbau ausgelegt, der aber auf meinem Grundstück nicht stattfinden wird. Vielmehr wird das Grundstück im familiären Bereich mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus verbaut werden (Sohn mit Familie). Die Zufahrt im nördlichen Grundstücksteil wird keinesfalls verbaut werden.

- 2.) *Einspruch gegen die geschlossene und 3-geschossige Verbauung, da der Bebauungsplan keine Rücksicht auf die gewachsenen Strukturen und den Gebietscharakter nimmt.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Aufgrund der Einwendung wurde zweimal im Stadtplanungsamt ein ausführliches Gespräch mit dem südlichen Nachbarn geführt. Es konnte dabei gemeinsam eine zufriedenstellende Lösung für die Bebauung des Grundstückes dieses Nachbarn gefunden werden – es soll ja dieses Grundstück in Familienbesitz bleiben und mit 1- bis 2-Familienhäusern bebaut werden.

Gleichzeitig konnte auch eine Abstimmung mit Ihrem Grundstück Nr. 214/9 erreicht werden, wobei ein Planausschnitt mit Ihren Bebauungswünschen eingebracht wurde. Ihr Grundstück soll ja ebenfalls in Familienbesitz bleiben und mit Einfamilienhäusern (das Gebäude Am Wagrain 20 wurde vor Kurzem aufwendig saniert) bebaut werden.

Der Bebauungsplan wird daher im Bereich der Liegenschaften 214/24 und 214/9 im Sinne Ihrer Einwendung abgeändert.

Ad 2.) Der Gebietsbereich ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte bis 0,6 ausgewiesen. Diese maximale Bebauungsdichte bedeutet im Regelfall eine 3-geschossige Bebauung (wenn nicht sogar höher) und wurde daher eine solche Geschossanzahl im Sinne einer mäßigen Verdichtung des Gebiets (nämlich auf die Bebauungsdichte von 0,6) festgelegt, wobei die Gebäudehöhe mit maximal 10,00 m begrenzt ist. Ein zusätzliches Satteldach-Geschoß ist jedoch nicht möglich, da die höchste Stelle der Gebäude mit 10,00 m (Traufen- bzw. Attikahöhe) und maximal 11,50 (Firsthöhe) festgelegt wurde. Es kann aufgezeigt werden, das bereits bei der Wohnsiedlung Kapellenstraße 85 eine 3-Geschossigkeit im Gebiet vorhanden ist. Auch weisen 2-geschossige Gebäude mit Satteldach schon vielfach diese Höhen auf.

Einwendung 5: Amt der Stmk Landesregierung, Abteilung 13, Umwelt und Raumordnung

- 1.) *Die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) sind ersichtlich zu machen. Im Wortlaut der Verordnung ist dies zu ergänzen.*
- 2.) *Für die auf Bauplatz „A“ geplante Überschreitung der Bebauungsdichte ist die Begründung zu vertiefen.*

- 3.) Es ist eine Klarstellung erforderlich, ob sich die Mindesthöhe von Gebäuden entlang der Kapellenstraße auf die Gebäudehöhe des Gebäudes oder auf die Gesamthöhe des Gebäudes bezieht.
- 4.) Im Räumlichen Leitbild wird die Höhe von Werbeanlagen mit maximale Oberkante 5,00 m festgelegt. Im Bebauungsplan wird maximal 5,50 m beschrieben – Widerspruch bereinigen.
- 5.) In den Erläuterungen wird für den Bauplatz „A“ angeführt, dass mindestens 7 Stück Baumpflanzungen zu tätigen sind – im Plan sind jedoch 6 Baumpflanzungen dargestellt – Widerspruch bereinigen.
- 6.) In den Erläuterungen zu „Allgemeines“ ist der Maßstab der Plandarstellung richtig zu stellen.

Einwendungserledigung:

- Ad 1.) In der Verordnung wird die Anmerkung „gemäß Räumlichem Leitbild“ für die entsprechenden Punkte ergänzt.
- Ad 2.) Eine entsprechende Begründung wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen.
- Ad 3.) Der Verordnungs-Text wird dem entsprechend auf die Wortfolge „Mindest-Gebäudehöhe“ geändert.
- Ad 4.) Dies wird in der Verordnung geändert.
- Ad 5.) Dies wird im Erläuterungsbericht richtiggestellt.
- Ad 6.) Der Maßstab des Original-Planes, der Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses ist, ist - wie im Erläuterungsbericht richtig angeführt - 1:500 und weist das Format DIN A1 auf. Zur leichteren Handhabung bei der Anhörung der Grundeigentümer wurde für den Bebauungsplan auch ein Plan im Maßstab 1:1000 im Format DIN A3 hergestellt.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind **fett** dargestellt; Erläuterungen dazu sind *kursiv* geschrieben):

- Verordnung § 2: „Bebauungsweise“
Offene Bebauung; für die Grundstücke Nr. 214/11 und 214/24 ist auch die gekuppelte Bebauung zulässig.
(Dies folgt aufgrund zweier Einwendungen; vordem: „Offene Bebauung; für die Grundstücke Nr. 214/9, 214/11 und 214/24 ist auch die gekuppelte Bebauung zulässig“).
- Verordnung § 6: „Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer“
Abs 7: Entlang der Kapellenstraße wird bei den **Hauptgebäuden** eine **Mindest-Gebäudehöhe** von 6,00 m festgelegt.
(Dies folgte zur Klarstellung gemäß einer Einwendung).
- Verordnung § 7: „Formale Gestaltung von Gebäuden“
Abs 1: Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig (**gemäß dem Räumlichen Leitbild**). *(Dies folgte zur Klarstellung gemäß einer Einwendung).*

- Verordnung § 11: „Sonstiges“
Abs 2: Werbeanlagen sind nur in Form von Einzelbuchstaben oder bei flächiger Gestaltung bis maximal 0,5 m² zulässig. Sie sind nur auf den Gebäuden und dabei an der Fassade montiert (maximale Oberkante **5,00 m**) zulässig.
(Diese Korrektur – früher: Oberkante 5,50 m - folgte gemäß einer Einwendung und folgt dem Räumlichen Leitbild).
- Verordnung § 11: „Sonstiges“
Abs 3: Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig (**gemäß dem Räumlichen Leitbild**).
(Dies folgte zur Klarstellung gemäß einer Einwendung).
- Planwerk:
Die Baugrenzlinien auf den Grundstücken Nr. 214/9 und 214/24 wurden geändert.
(Dies erfolgt aufgrund von Einwendungen, denen zufolge diese Liegenschaften mit Einfamilienhäusern bebaut werden sollen).
- Planwerk:
Die Achse eines Kanals, welcher über das Planungsgebiet führt, wurde eingezeichnet.
(Dies erfolgte als Ersichtlichmachung).
- Erläuterungsbericht:
Der Erläuterungsbericht wurde in geringen Teilen ergänzt und er wurde auf die o.a. Änderungen abgestimmt.

Diese Änderungen erfolgten auf Grund von Einwendungen und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

5. Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. und 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 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs 3 Stmk ROG 2010

den **A N T R A G**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 16.31.0 Bebauungsplan „Kapellenstraße – Am Wagrain“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Peter Wipfler

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand

Dipl.-Ing. Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

Dipl.-Ing. Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister

als Stadtsenatsreferent:


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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung. 16.1.2020

Die Schriftführerin:

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen		
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		


Graz, am <u>17.9.20</u>	Der/die SchriftführerIn: 
-------------------------	--


Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: Jänner 2020
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist ein Informationsschreiben im weiteren Gebietsbereich zum Bebauungsplan (Anm.: Corona-bedingt konnte keine Informationsveranstaltung abgehalten werden). Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Dem Bezirksrat Straßgang wurde im April 2020 gemäß § 6 Abs 2 Z 5 Geschäftsordnung für den Bezirksrat sowie für BezirksvorsteherInnen 2009 der 16.31.0 Bebauungsplan zur Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Wipfler Peter
	Zertifikat	CN=Wipfler Peter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-08-13T11:55:10+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	2020-09-03T12:26:55+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	2020-09-07T16:45:46+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A 14-005320/2020/16

16.31.0 Bebauungsplan Kapellenstraße - Am Wagrain

XVI. Bez., KG Webling

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17. September 2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.31.0 Bebauungsplan „Kapellenstraße/Am Wagrain“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 6/2020 in Verbindung mit §§ 8, 11 und 89 Abs 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.F. LGBl. 11/2020 und § 3 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Offene Bebauung; für die Grundstücke Nr. 214/11 und 214/24 ist auch die gekuppelte Bebauung zulässig.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke der Antragstellerin mit einer Bruttofläche von 2.103 m². Infolge des Abzuges der Fläche für den Servitutsweg (ca. 275 m²) ist eine Bebauungsdichte von maximal 0,69 für die Nettobauplatzfläche zulässig.
- (2) Für die übrigen Bauplätze im Gebiet gilt: die Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan ist einzuhalten. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist nicht zulässig.

§ 4 BEBAUUNGSGRAD, VERSIEGELUNGSGRAD

- (1) Der Bebauungsgrad wird mit höchstens 0,4 des Bauplatzes festgelegt.
- (2) Der Versiegelungsgrad wird mit maximal 15 % des Bauplatzes festgelegt – ausgenommen sind Servitutswege.

§ 5 BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, Trafogebäude und dgl.
- (3) Balkone dürfen maximal 1,50 m über die hofseitigen Baugrenzlinien auskragen, über straßenseitigen Baugrenzlinien dürfen Balkone nicht auskragen.
- (4) Für Hauptgebäude gilt: die Gebäude und Grenzabstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 sind jedenfalls einzuhalten.

§ 6 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe (Traufen- bzw. Attikahöhe):	Gesamthöhe (Firsthöhe):
3 G	max. 10,00 m	max. 11,50 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf das natürliche Gelände.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Dachneigungen sind mit maximal 45 Grad begrenzt.
- (6) Dachterrassen über den 3-geschossigen Gebäudeteilen sind nicht zulässig.
- (7) Entlang der Kapellenstraße wird bei den Hauptgebäuden eine Mindest-Gebäudehöhe von 6,00 m festgelegt.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig (gemäß dem Räumlichen Leitbild).
- (2) Balkone in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind bei Gebäuden mit Satteldächern nicht zulässig.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Für die Bauplätze entlang der Straße Am Wagrain gilt: Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65 bis 75 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen – ausgenommen für Ein- bis Zweifamilien-

- häuser. Maximal 4 Stellplätze (für Besucher) können im Freien angeordnet werden.
- (2) Auf den anderen Bauplätzen über 800 m² sind bei Neubauten Tiefgaragen herzustellen – ausgenommen für Ein- bis Zweifamilienhäuser. Eine oberirdische Parkierung ist im untergeordneten Ausmaß (maximal 1 Pkw-Abstellplatz je 300 m² Bauplatzfläche) zulässig – ausgenommen Bestand.
 - (3) Für den Bauplatz „A“ und die Grundstücke 214/25 und 214/26 (erschlossen über einen Servitutsweg) ist eine gemeinsame Zufahrt herzustellen.
 - (4) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz 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) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 Abs 6 Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Entlang der Kapellenstraße und der Straße Am Wagrain sind durchgehende Heckenpflanzungen anzulegen – ausgenommen die Bereiche für Zufahrten und Zugänge.
- (4) Je 250 m² unbebauter Fläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.
- (7) Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen ist durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (8) 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 4,5 m reduziert werden.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (10) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- (11) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (12) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

- (14) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (15) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE AUSSERHALB DER BAUGRENZLINIEN UND -HÖHEN

Bei bestehenden Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind nur Umbauten und Instandhaltungsmaßnahmen zulässig.

§ 11 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur in Form von Einzelbuchstaben oder bei flächiger Gestaltung bis maximal 0,5 m² zulässig. Sie sind nur auf den Gebäuden und dabei an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,00 m) zulässig.
- (3) Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig (gemäß dem Räumlichen Leitbild).
- (4) Etwaige Lärmschutzwände sind von den Nachbargrundgrenzen mindestens 0,50 m abzurücken und beidseitig mit Kletterpflanzen (Efeu und dgl.) vollflächig zu begrünen. Die Lärmschutzwände sind mit einer Holzoberfläche zu gestalten und mit einer Gesamthöhe von maximal 2,20 m begrenzt.
- (5) Lärmschutzwände zu der Straße Am Wagrain und zur Kapellenstraße sind nicht zulässig.

§ 12 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 01.10.2020 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 Nagl)

GZ.: A 14-005320/2020/16

Bearbeiter: DI Wipfler

16.31.0 Bebauungsplan
„Kapellenstraße - Am Wagrain“

Graz, am 17.09.2020

XVI. Bez., KG Webling

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der Fa. Strobl Bau - Holzbau GmbH, Bundesstraße 85, 8160 Weiz, - unter Beibringung eines Bebauungsentwurfes des Architekten DI Wolfgang Wieser, Schiffgasse 2, 8020 Graz - als Eigentümerin der Liegenschaft Am Wagrain 34 (Grundstück Nr. 214/11 der KG Webling) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Baufläche für eine Wohnbebauung genutzt werden soll und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des für die Bebauung vorgesehenen Areals der Fa. Strobl („Bauplatz A“) beträgt 2.103 m².

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt der Bauplatz in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für Liegenschaften der Straßenabschnitte Am Wagrain (im Osten), Hausnummer 20 bis 36, und Kapellenstraße (im Westen), Hausnummer 73 bis 87, welche eine Gesamtgröße von ca. 21.236 m² aufweisen, der Bebauungsplan erstellt.

Der Bereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (mittlerer Teil und westlicher Teil) bzw. als „Überlagerung Industrie, Gewerbe / Wohnen mittlerer Dichte“ (östlicher Teil) ausgewiesen.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 festgelegt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Wohngebiet mittlerer Dichte“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 07.05.2020 bis zum 09.07.2020 (9 Wochen) öffentlich aufgelegt. Corona-bedingt konnte keine Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan stattfinden. Stattdessen wurde eine „Information über die Bebauungsplan-Auflage“ in einem größeren Gebietsbereich der Bevölkerung per Postwurf übermittelt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

3. Einwendungen und Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Während der Anhörungsfrist langten 5 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind **fett** dargestellt; Erläuterungen dazu sind *kursiv* geschrieben):

- Verordnung § 2: „Bebauungsweise“
Offene Bebauung; für die Grundstücke Nr. 214/11 und 214/24 ist auch die gekuppelte Bebauung zulässig.
(Dies folgte aufgrund zweier Einwendungen; vordem: „Offene Bebauung; für die Grundstücke Nr. 214/9, 214/11 und 214/24 ist auch die gekuppelte Bebauung zulässig“).
- Verordnung § 6: „Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer“
Abs 7: Entlang der Kapellenstraße wird bei den **Hauptgebäuden** eine **Mindest-Gebäudehöhe** von 6,00 m festgelegt.
(Dies folgte zur Klarstellung gemäß einer Einwendung).
- Verordnung § 7: „Formale Gestaltung von Gebäuden“
Abs 1: Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig (**gemäß dem Räumlichen Leitbild**).
(Dies folgte zur Klarstellung gemäß einer Einwendung).
- Verordnung § 11: „Sonstiges“
Abs 2: Werbeanlagen sind nur in Form von Einzelbuchstaben oder bei flächiger Gestaltung bis maximal 0,5 m² zulässig. Sie sind nur auf den Gebäuden und dabei an der Fassade montiert (maximale Oberkante **5,00 m**) zulässig.
(Diese Korrektur – früher: Oberkante 5,50 m - folgte gemäß einer Einwendung und folgt dem Räumlichen Leitbild).

- Verordnung § 11: „Sonstiges“
Abs 3: Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig (**gemäß dem Räumlichen Leitbild**).
(Dies folgte zur Klarstellung gemäß einer Einwendung).
- Planwerk:
Die Baugrenzlinien auf den Grundstücken Nr. 214/9 und 214/24 wurden geändert.
(Dies erfolgt aufgrund von Einwendungen, denen zufolge diese Liegenschaften mit Einfamilienhäusern bebaut werden sollen).
- Planwerk:
Die Achse eines Kanals, welcher über das Planungsgebiet führt, wurde eingezeichnet.
(Dies erfolgte als Ersichtlichmachung).
- Erläuterungsbericht:
Der Erläuterungsbericht wurde in geringen Teilen ergänzt und er wurde auf die o.a. Änderungen abgestimmt.

Diese Änderungen erfolgten auf Grund von Einwendungen und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

4. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept:
Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (mittlerer Teil und westlicher Teil) bzw. als „Überlagerung Industrie, Gewerbe / Wohnen mittlerer Dichte“ (östlicher Teil) ausgewiesen.
 - Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:
 - Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt in der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.
 - Öffentlicher Verkehr (Deckplan 3):
Entlang der Kärntner Straße (weiter im Westen) verkehrt die städtische Buslinie 32 (Jakominiplatz – Seiersberg); Haltestelle: Niclas-Strobl-Weg, mittlere Entfernung ca. 500 m.
 - Im Bereich der Kapellenstraße (weiter im Osten) verkehrt die städtische Buslinie 39 (Wirtschaftskammer - Urnenfriedhof); Haltestelle: Payer-Weyprecht-Straße; mittlere Entfernung ca. 550 m.

Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie 1 (= innerstädtische Bedienqualität; Westteil des Planungsgebietes) und in der ÖV Kategorie 2 (= innerstädtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen; Ostteil des Planungsgebietes).

- Räumliches Leitbild:
Bereichstypenplan: Der Gebietsbereich liegt gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz in einem Bereich „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“. Im Osten entlang der Straße Am Wagrain ist „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau/Bedriebsgebiete“ ausgewiesen.

Der Bereich liegt zudem im Teilraum 11 (Straßgang Nord – Kärntner Straße).

- 4.0 Flächenwidmungsplan:
Im 4.0 Flächenwidmungsplan idgF. ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen.
 - Deckplan 1 (Baulandzonierung):
Es ist durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.
 - Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung):
Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.
 - Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche): nicht betroffen.
 - Karte 1 (Abwasserentsorgung): im kommunalen Entsorgungsbereich
 - Kommunales Energiekonzept:
kein Vorranggebiet
- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten von Graz im nordöstlichen Teil des Bezirkes Straßgang.

Die Haupteerschließung des weiteren Gebietsbereiches ist die Kärntner Straße. Den näheren Gebietsbereich erschließen die Kapellenstraße im Westen und die Straße Am Wagrain im Osten.

Der Gebietsbereich wird durch die Nahlage zu den oben angeführten Straßen und die Nahlage zur ÖBB-Südbahn-Trasse im Osten (gegenüber der Straße Am Wagrain) bestimmt.

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

Im Norden: „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0 mit der zeitlichen Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6. Weiter im Norden bis zu Bahnunterführung der Kapellenstraße befindet sich ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6.

Im Osten gegenüber der Straße Am Wagrain: Eisenbahnfläche (Trasse der ÖBB-Südbahn); zur Straße hin befindet sich eine durchgehende Lärmschutzwand.

Im Südosten: „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0 mit der zeitlichen Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6.

Im Süden: „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6. Weiter im Süden befindet sich eine mittelgroße Wohnanlage mit einer Bebauungsdichte bis 0,6.

- Baubestand im Planungsgebiet: Straße Am Wagrain (von Norden nach Süden):

- Liegenschaft Am Wagrain 20: privater Eigentümer
Grundstück Nr. 214/9; Gesamtfläche 2.020 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, älteren Gebäude; Sockel; Satteldachformen; Nebengebäude
- Liegenschaft Am Wagrain ohne Hausnummer: privater Eigentümer
Grundstück Nr. 214/24; Gesamtfläche 2.863 m²; unbebaut
- Liegenschaft Am Wagrain 28: private Eigentümer
Grundstück Nr. .708; Gesamtfläche 436 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, älteren Wohnhaus; Satteldach; im Westen schließt das Grundstück Nr. 215/3 als Gartenfläche an.
- Liegenschaft Am Wagrain 32: private Eigentümer
Grundstücke Nr. 214/25 und .497; Gesamtfläche 961 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, älteren Wohnhaus; Satteldachformen; Nebengebäude
- Liegenschaft Am Wagrain 36: die gleichen privaten Eigentümer wie Am Wagrain 32
Grundstücke Nr. 214/26 und .496; Gesamtfläche 933 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen Gebäude; Satteldach

- Baubestand im Planungsgebiet: Kapellenstraße (von Norden nach Süden):
 - Liegenschaft Kapellenstraße 73: private Eigentümer
Grundstücke Nr. 214/35 und .524; Gesamtfläche 1.099 m²; bebaut mit einem 2-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit teilweise ausgebautem Walmdach mit Gaupen; hoher Sockel; Nebengebäude
 - Liegenschaft Kapellenstraße 75: ein private Eigentümer
Grundstück Nr. .525; Gesamtfläche 610 m²; sehr schmales Grundstück; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, älteren, niedrigen Gebäude; Satteldach; Nebengebäude
 - Liegenschaft Kapellenstraße 77: mehrere private Eigentümer
Grundstücke Nr. .526; Gesamtfläche 1.154 m²; bebaut mit einem größeren 2-geschossigen Wohngebäude; Nebengebäude
 - Liegenschaft Kapellenstraße ohne Hausnummer: private Eigentümer
Grundstücke Nr. 215/3; Gesamtfläche 677 m²; unbebaut (das Grundstück stellt den Garten zur Liegenschaft Am Wagrain 28 dar)
 - Liegenschaft Kapellenstraße 81: privater Eigentümer
Grundstücke Nr. 215/2 und .527; Gesamtfläche 857 m²; bebaut mit einem langgestreckten 1 1/2-geschossigen, älteren, etwas baufälligen Gebäude
 - Liegenschaft Kapellenstraße 83: private Eigentümer
Grundstück Nr. .704; Gesamtfläche 1.556 m²; bebaut mit einem 2-geschossigen, größeren Wohngebäude; Sockel; Satteldach; zahlreiche Nebengebäude
 - Liegenschaft Kapellenstraße 85 und 87: 35 private Eigentümer
Grundstück Nr. 215/5; Gesamtfläche 5.948 m²; bebaut mit zwei langgestreckten 2- bis 3-geschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern und einem Teil Mansarddach; große Parkplatzfläche (ca. 33 Pkw-Abstellplätze) entlang der Kapellenstraße; dort auch eine Grüninsel mit Bäumen; hecke und 5 Bäume entlang der Straße
- Baubestand am Bauplatz der Antragstellerin (= Liegenschaft Am Wagrain 34):

Das Areal der Antragstellerin ist unbebaut.
- Ausmaß der Grundstücke der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Das Areal der Antragstellerin „Bauplatz A“ besteht aus dem Grundstück 214/11 der KG Webling mit einer Gesamtbruttofläche laut Grundbuch von 2.103 m².

- Umwelteinflüsse, Wasserwirtschaft:

Immissionen durch die Nahlage zur Trasse der ÖBB-Südbahn sind im Osten gegeben – es existiert dort jedoch eine durchgehende Lärmschutzwand entlang dem Bahngrund. Wo eine straßenbegleitende Bebauung gegeben ist, wird der Lärm der Bahn zum Innenbereich zusätzlich abgeschirmt.

Immissionen durch den Straßenverkehr im Westen (= Kapellenstraße).

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt im Widmungsgebiet 2 des Grundwasserschutzprogrammes Graz – Bad Radkersburg (Verordnung LGBl. Nr. 39/2015).

- Klimaanalyse:

Der großräumige Bereich wird in der Stadtklimaanalyse als „Gartenstadtgürtel im Südwesten, geringe Durchlüftung, Zunahme der Inversionsstärke und Nebelhäufigkeit“ beschrieben. Planerische Empfehlungen: Mittlere Blockbebauung, Vorrang Fernwärme gegenüber Gas, Gebäudeausrichtung (Nord-Süd)

- Topographie

Das Planungsgebiet ist annähernd eben.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist in mittlerer Entfernung an der Kärntner Straße und an der Kapellenstraße mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen. In mittlerer Entfernung befindet sich auch die Volksschule Graz-Neuhart.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an zwei Straßenzügen:

- Kapellenstraße im Westen – hier sind Zufahrten zu den bestehenden Liegenschaften gegeben.
- Am Wagrain – diese Straße ist im Süden eine Sackstraße (ausgenommen Radfahrer)

Öffentlicher Verkehr:

Entlang der Kärntner Straße (weiter im Westen) verkehrt die städtische Buslinie 32 (Jakominiplatz – Seiersberg); Haltestelle: Niclas-Strobl-Weg, mittlere Entfernung ca. 500 m.

Im Bereich der Kapellenstraße (weiter im Osten) verkehrt die städtische Buslinie 39 (Wirtschaftskammer - Urnenfriedhof); Haltestelle: Payer-Weyprecht-Straße; mittlere Entfernung ca. 550 m.

Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie 1 (= innerstädtische Bedienqualität; Westteil des Planungsgebietes) und in der ÖV Kategorie 2 (= innerstädtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen; Ostteil des Planungsgebietes).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich entlang der Kapellenstraße und der Straße Am Wagrain.

Zudem liegt ein das Gebiet querender Kanal entlang der Grundgrenze zwischen den Grundstücken Nr. .525 und .526 und führt auch über das Grundstück Nr. 214/24 (dort im Norden in einem Abstand von ca. 4,00 m von der Grundgrenze).

Die Oberflächenwässer sind durch ein Entsorgungssystem (Versickerung, Retention) abzuleiten. Die Ausbildung der Mehrzahl der neuen Dächer als extensive Gründächer erleichtert die Entsorgung der Dachwässer.

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>

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Das Areal der Antragstellerin „Bauplatz A“ umfasst das Grundstück 214/11 der KG Webling mit einer Bruttobauplatzfläche von 2.103 m².

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde das Gestaltungskonzept des Architekten geprüft und weiterentwickelt. Im Bebauungsplan wird die Verteilung der Baumassen durch die Baugrenzen festgelegt.

Es zeigt sich am Bauplatz der Antragstellerin eine gekuppelte Bebauung (nach Süden) an der Straße Am Wagrain (3-geschossig mit Flachdach) und ein winkelig angeordneter Bauteil von der Straße abgerückt (ebenso 3-geschossig mit Flachdach; ein kleinerer Teil 2-geschossig).

Es sind laut Gestaltungskonzept 17 Wohnungen und eine Tiefgarage geplant.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung gemäß der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von insgesamt maximal 0,6. Da jedoch ein Servitutsweg von ca. 275 m² nach Westen führt, ist die Nettobauplatzfläche geringer. Aus diesem Grunde und aus dem Grunde, die Verkehrserschließung der westlich gelegenen Liegenschaften Am Wagrain 32 und 36 zu gewährleisten, wird eine Bebauungsdichte von maximal 0,69 für diese Nettobauplatzfläche zugelassen. Die Bebauungsdichte im Verhältnis zur Bruttobauplatzfläche mit maximal 0,6 bleibt jedoch unverändert. Die Überschreitung der Bebauungsdichte deckt sich mit dem im § 3 Abs 1 der Bebauungsdichte-Verordnung angeführten Grund „der Verkehrserschließung“.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen in offener Bebauung festgelegt. Dabei ist auf den Bauplätzen entlang der Straße Am Wagrain neben einer straßennahen Bebauung auch eine Bauführung in der inneren Zone (im westlichen Teil der Bauplätze) zulässig.

Eine städtebauliche Analyse der Bebauung in dem Gebiet unter Bezug auf die Bauplatzgrößen und die Möglichkeiten, welche die Bebauungsdichte von maximal 0,6 zulässt, zeigt, dass 2-geschossige und niedrige 3-geschossige Gebäude maßstabbildend sind. Etwaige Laubengänge vor den Straßenfassaden schließt das Orts- und Straßenbild aus.

Generell können die Gebäude innerhalb der Baugrenzlinien und den zulässigen Höhen entwickelt werden. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist jedoch nicht zulässig. Alle Bauplätze haben Zufahrten direkt von den Straßen aus. Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Straßenbildes ist es auch notwendig, dass die Neubebauungen (Hauptgebäude) entlang der Kapellenstraße mindestens 2-geschossig ausgebildet werden.

Letztendlich sind im Sinne des Bebauungsplanes bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien Sanierungsmaßnahmen, jedoch keine Zubauten zulässig. Für den Versiegelungsgrad gilt: die Bezugsflächen sind die unbebauten Flächen des Bauplatzes – etwaige Servitutswege sind davon ausgenommen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Für die Wohnbebauung wird die notwendige Kfz-Parkierung in einer Tiefgarage hergestellt. Die Zufahrt erfolgt im Nordosten des Bauplatzes von der Straße Am Wagrain aus.

Es ist laut Vorgaben der Abteilung für Verkehrsplanung je 65 bis 75 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Maximal 4 Stellplätze (Besucher) können im Freien angeordnet werden. Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz zu errichten.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Für die übrigen Bauplätze gilt: Es werden bei Neubebauungen auf Bauplätzen von über 800 m² Tiefgaragen gefordert – ausgenommen für Ein- bis Zweifamilienhäuser. Eine oberirdische Parkierung ist im untergeordneten Ausmaß zulässig – ausgenommen Bestand.

Die Tiefgaragen sind gemäß dem Baugesetz zu planen, wobei eingeschossige Tiefgaragen den städtebaulichen Intentionen entsprechen. In den Bauverfahren ist bezüglich der Zufahrten das Einverständnis des Straßenerhalters einzuholen.

Für die Fahrradabstellplätze gilt: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz zu errichten.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Der Freibereich wird für Kinderspielflächen und Privatgärten genutzt. Mindestens 6 Stück Baumpflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen.

Die Flachdächer bei der neuen Bebauung sind zumindest extensiv zu begrünen. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas.

Etwaig notwendige Lärmschutzwände sind mindestens 0,50 m von den Nachbargrundgrenzen abzurücken und beidseitig vollflächig zu begrünen. Sie sind mit einer Holzoberfläche zu gestalten und mit einer Gesamthöhe von maximal 2,20 m begrenzt.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern die von Bebauung frei zu haltenden Flächen ab.

Somit können diese Bereiche als Grünflächen und Spielplatzflächen ausgebildet bzw. erhalten bleiben. Eine offene Pkw-Parkierung ist nur im untergeordnetem Ausmaß zulässig.

Etwaige Flachdächer und Dächer bis 10 Grad Dachneigung sind bei der neuen Bebauung zumindest extensiv zu begrünen. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas.

Diverse Baumpflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen. So soll u.a. im Laufe der Zeit eine einzeilige Allee entlang der Straße Am Wagrain und entlang der Kapellenstraße entstehen. Desgleichen sind entlang der Straßenfluchtlinien Heckenpflanzungen anzuordnen – ausgenommen Zufahrten und Zugänge. Es entsteht durch die Begrünungsmaßnahmen eine „Eingrünung der Bebauung“, wie eine solche für Wohngebiete erwünscht und vielfach gegeben ist.

Etwaig notwendige Lärmschutzwände sind mindestens 0,50 m von den Nachbargrundgrenzen abzurücken und beidseitig vollflächig zu begrünen. Sie sind mit einer Holzoberfläche zu gestalten (solch gestaltete Lärmschutzwände fügen sich besser in das Straßen- und Ortsbild ein) und mit einer Gesamthöhe von maximal 2,20 m begrenzt.

8. ALLGEMEINES

- Der 16.31.0 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 Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Beilagen:

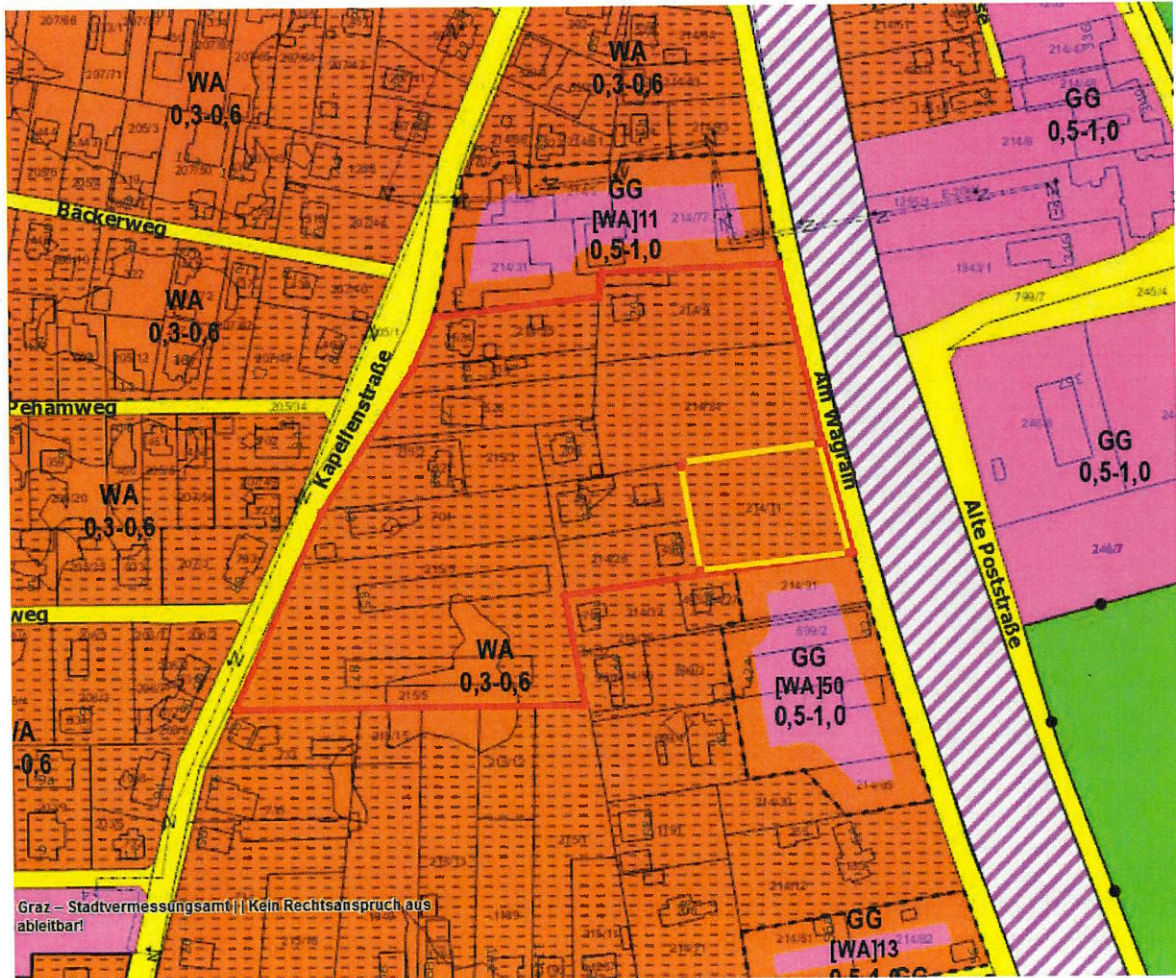
- Luftbild
- Ausschnitt Flächenwidmungsplan
- Ausschnitt Gestaltungskonzept vom Bauplatz „A“, Dachdraufsicht
- Ausschnitt Gestaltungskonzept vom Bauplatz „A“, diverse Ansichten

Für den Gemeinderat:

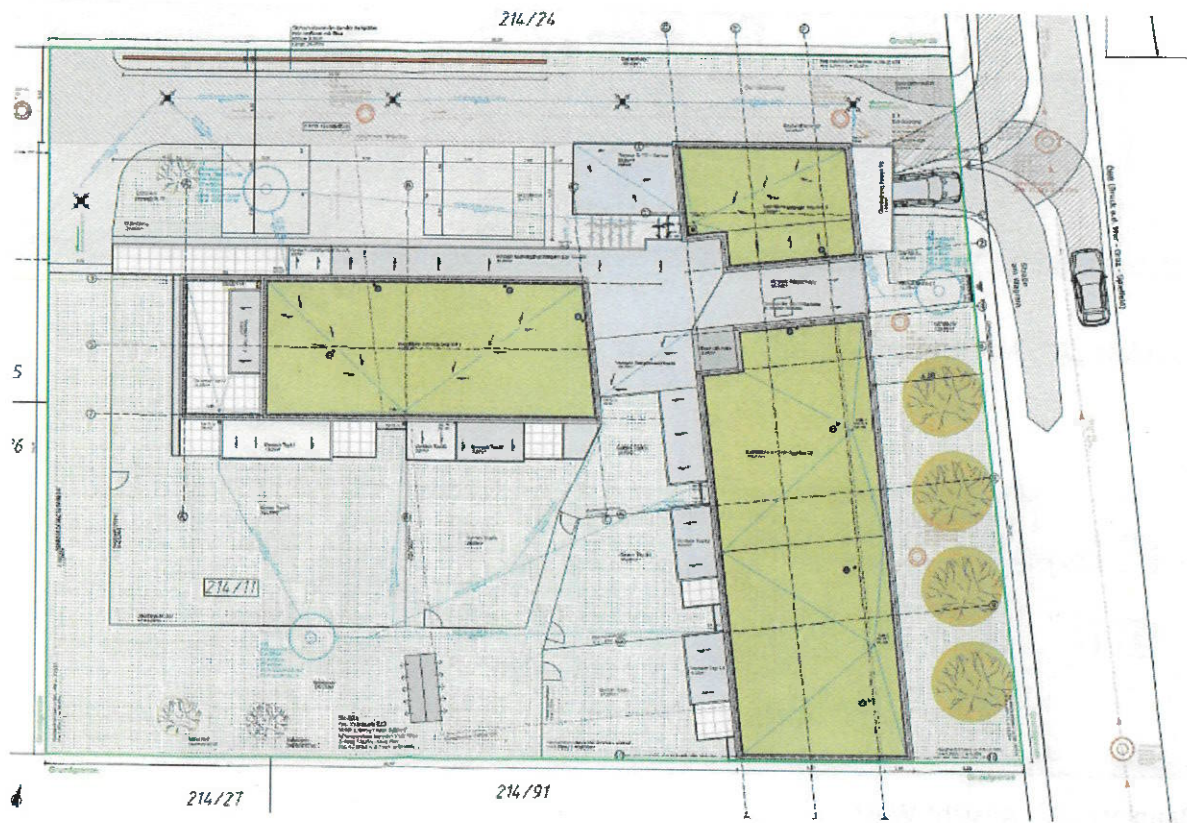
Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)



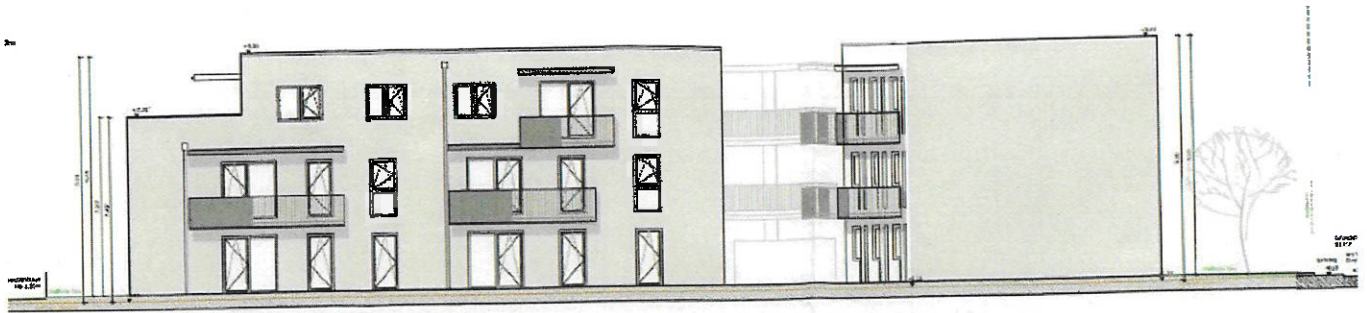
- Luftbild: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrahmung bezeichnet das gesamte Planungsgebiet, die gelbe Umrahmung das Areal der Antragstellerin.



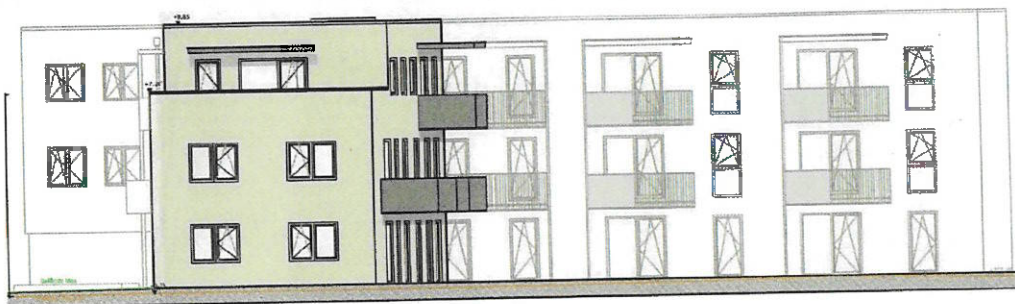
- Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan. Die rote Umrahmung bezeichnet das gesamte Planungsgebiet, die gelbe Umrahmung das Areal der Antragstellerin.



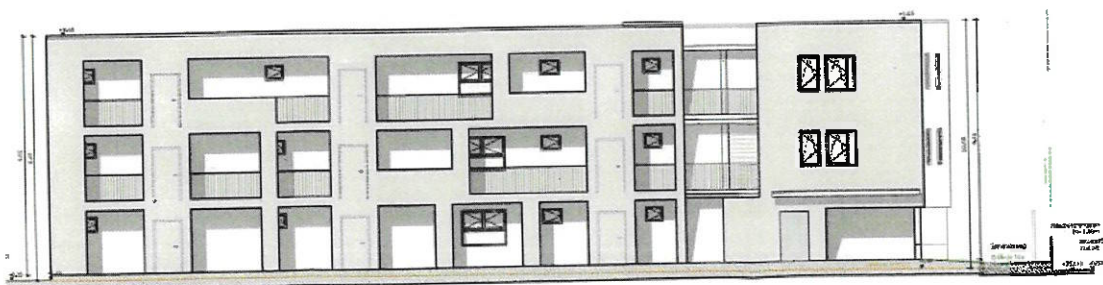
Bauplatz „A“, Dachdraufsicht; rechts (im Osten) befindet sich die Straße Am Wagrain




Bauplatz „A“, Ansicht Süd



Bauplatz „A“, Ansicht West



Bauplatz „A“, Ansicht Ost (von der Straße aus)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-09-03T12:26:58+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

8011 Graz, Hauptplatz 1

Tel.: +43 316 872-2302
Fax: +43 316 872-2309
praesidialabteilung@stadt.graz.at

BearbeiterIn: Wolfgang Polz

Tel.: +43 316 872-2316
wolfgang.polz@stadt.graz.at

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Parteienverkehr

Mo. bis Fr. 8 bis 12 Uhr

www.graz.at

Datenmenge für Internet-Upload zu groß

Sehr geehrte UserInnen,

da die Datenmenge der im GR-Bericht erwähnten Beilage/n für ein Upload als PDF-Datei zu groß ist (das Content-Management-System läst Links zu über 10 MB großen Dateien nicht zu), können wir Ihnen diese im Internet nicht (bzw. nur Teile davon) zugänglich machen.

Kopien/Scans davon liegen selbstverständlich zur Einsichtnahme für alle interessierten BürgerInnen in der Schriftleitung des Präsidialamtes (Rathaus, III. Stock, Zi. 311) auf oder können auf Wunsch auch per Mail übermittelt werden (sofern deren Mail-Server solche Datenvolumina bewältigen).

Wir ersuchen um Verständnis,
Ihre Schriftleitung