

# Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DI<sup>n</sup> Elisabeth Mahr

BerichterstatterIn: .....GR LOHR.....

GZ: A 14 – 034252/2017/0022

Graz, 29.04.2021

## 06.25.1 Bebauungsplan

„Schönaugürtel 20“, 1. Änderung

VI. Bez., KG Jakomini

## Beschluss

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

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

## Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 06.25.0 Bebauungsplan „Schönaugürtel“,  
GZ: A 14-034252/2017/13 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 06.25.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des  
(neu zu erstellenden) 06.25.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der  
Verordnung.

Die SG 20 Projektentwicklungs GmbH & Co KG, als Eigentümerin der Liegenschaft hat um  
Bebauungsplan Änderung angesucht.

## Änderung

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde auf Basis einen vorrangig geladenen,  
einstufigen, Wettbewerb nach dem Grazer Model erstellt. Das damalige Raumprogramm,  
hat einen Mix, aus gewerblichen Flächen, Kinderbetreuung, Wohnnutzung und einem  
kleinen Anteil an Studentischen Wohnen/Studentenheim festgelegt. Auf Basis dieser  
Branchen-Mixes wurde begleitend zum Bebauungsplan-Beschluss von der Abteilung für  
Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrag abgeschlossen.

In der weiteren Projektentwicklung kam es jedoch zu Änderungen der Nutzungen, und der  
Anteil des Studentenheimes hat sich erweitert.

Aus diesem Grund wurde die Maßnahmen im Mobilitätsvertrag, die hauptsächlich für die klassische Wohnnutzung adaptiert war, ad absurdum geführt.

Daher hat sich die Verkehrsplanung entschieden, den Mobilitätsvertrag in Bezug auf die studentische Nutzung zu präzisieren.

Im Detail wurde der Betrag für die Carsharing-Autos angepasst und der Passus des Maßnahmenpakets öffentlicher Verkehr/Jahreskarte wurde für die zukünftigen Bewohner des Studentenheims ergänzt.

Die restlichen Vertragsinhalte bleiben weiterhin unverändert verbindlich.

Aufgrund dieser Verbesserung der Mobilitätsmaßnahmen für die zukünftigen Studentenheimbewohner, hat sich die Stadtplanung den PKW-Stellplatz in der Bebauungsplan-Verordnung angepasst.

#### §7 PKW-ABSTELLPLÄTZE,

- (2) Bei Neubauten ist je 90 – 100-m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Für Studentisches Wohnen ist 1 PKW-Abstellplatz je **10 Betten** in einer Tiefgarage zu errichten.

Vormals war je 7 Betten ein PKW-Stellplatz herzustellen.

### **Verfahren**

#### **ANHÖRUNG**

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

#### **Einwendungen**

Während der Anhörungsfrist langten eine Einwendung und zwei Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

Die beiden Nullmeldungen wurden vom Land Steiermark Abteilung 13 (Referat für Bau- und Raumordnung) und Abteilung 16 (Referat Straßenbau und Verkehrswesen) eingebracht.

#### **Einwendung 1: (OZ-0020)**

##### **Bürger**

##### **Einwendung vom 08.04.2021:**

*Die Stadt Graz beabsichtigt den rechtswirksamen 06.25.0 Bebauungsplan Schönaugürtel GZ: A14-0342532/2017/13 zu ändern und ein neues Leitbild u. neuen Bebauungsplan mit verschiedenen Änderungen **neu** zu erstellen.*

Diese Änderungswünsche bewirken allerdings eine komplette Aufrollung des Bebauungsplan-Verfahrens.

Wir halten nach wie vor die Verordnung des Bebauungsplanes für ein **einziges gegenständliches Baugrundstück für rechtswidrig**. Denn nach der Zielsetzung des Erläuterungsberichtes sollte der **gesamte** Bereich zwischen Schönaugürtel und Ostbahnstrecke sowie zwischen Neuholdaugasse und Schönaugasse städtebaulich geordnet werden.

Dies bedingt jedoch eines neuerlichen Leitbildes u. Bebauungsplanes für diesen Gesamtbereich bei Mitberücksichtigung aller Eigentümer dieses Bereiches somit auch unsere Interessen.

Die Verordnung 06.25.0 Bebauungsplan Schönaugürtel 20 legt nur den offensichtlich übermäßigen Dichtebedarf des **Einzelgrundstückes 863 KG Jakomini** fest, nicht jedoch den Dichtebedarf des Gesamtbereiches und erscheint somit **ungenügend und rechtswidrig**.

Gerade weil die Bebauungsplanung für das gegenständliche Grundstück eine erhebliche **Überschreitung** der Bebauungsdichte des Flächenwidmungsplanes zulässt, kann es durchaus sein, dass eine Überschreitung Bebauungsplanung für unsere Grundstücke eine gleichartige Überschreitung versagt werden kann.

Da somit kein rechtmäßiger Bebauungsplan für das vorgeschriebene Einzelgrundstück vorliegt, erachten wir die Planung für nicht rechtskonform und die **Überschreitung** der Höchstdichte im Flächenwidmungsplan von 2,0 als **rechtswidrig**.

Wie schon erwähnt, war es das Ziel, eine geschlossene **Blockrandbebauung** zu erreichen.

Das bedeutet nach unserem Verständnis, dass nur die äußeren Randbereiche in einer Breite verbaut werden darf, wie sie im Luftbild 3 in Punkt 4 des Erläuterungsberichtes ausgewiesen ist und es soll ein weitaus größerer, **unverbauter Innenbereich (Grünzone)** verbleiben.

Für die Blockrandverbauung sind begrünte und besonnte Innenbereiche typische. Dieses Projekt ist im gegenständlichen Bauvorhaben weitaus voluminöser projektiert und erstreckt sich sogar **fast über die gesamte Grundstücksfläche**.

Anstatt des sehr breiten Innenbereiches verbleibt bei diesem Projekt, wenn überhaupt nur ein **winzig kleiner Innenbereich**.

Dadurch können auch die **Niederschlagswässer**, nicht wie gewöhnlich vorgeschrieben, versickern. Vor allem bei Dauer- und Starkregen besteht die Gefahr, dass die abgeleiteten Niederschlagswässer nicht auf dem eigenen Grundstück versickern und auf unser tieferliegendes Grundstück abfließen.

(Berechnung fehlt)

Das Projekt ist daher jedenfalls so nicht konsensfähig, da es dem Bebauungsplan Schönaugürtel 20 **widerspricht**.

Die Berechnung für das Niederschlagswasser, und die alternative Energiegewinnung fehlt.

Nach unserem Ermessen ist auch der Bau nach wie vor mit **5 plus 1** Geschossen zu **hoch**. **Wir schlagen daher eine Reduktion auf Vier plus eins vor**.

Im Raumordnungsgesetz ist im Paragraph 3 die **Planungsklarheit** gesetzlich vorgeschrieben.

Das derzeitige Leitbild ist aber nur im Verhältnis 1:10 000 abgebildet, das aber für eine Klarheit **nicht** ausreicht (soll 1:1000). (Größe einer halben Briefmarke)

Die Energiegewinnung aus alternativen Energien (Solarpaneele) konkurrenziert mit der Dach Begrünung.

Aus diesen Gründen stellen wir daher den **Antrag** diesem Bauvorhaben den Konsens zu versagen, da unsere nachbarlichen Interessen durch dieses riesige Bauvorhaben nicht berücksichtigt sind.

### Einwendungserganzung vom 09.04.2021:

Die Behore führt im im Erläuterungsbericht aus, daß die „**SG 20 Projektentwicklungs GmbH & Co KG als Eigentümerin der Liegenschaft um Bebauungsplan Änderung angesucht hat**“ (Zitat wrtl.) . Im Erläuterungsbericht wird im Punkt **1. Ausgangslage** weiters (Zitat wrtl.) zur **Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Zif 2 StROG 2010** angeführt: „Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) **06.25.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 06.25.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung**“ (Zitat Ende), Mit einer inhaltlichen Veränderung durch die Veränderung der Nutzung (von Wohnungen zumindest in Teilen in ein Studentenheim und daher weiteren Implikationen) verbunden ist jedoch ein **Änderungsverfahren**. Im Punkt **4. Allgemeines** wird weiters angeführt, daß „Die 06.25.1 Bebauungsplan - Änderung aus dem Verordnungswortlaut besteht. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.“ (Zitatende) Weiters wird (aufgrund von Änderungen) **im Bebauungsplan** der angeführten §§ 1 bis 10 für „Auskunfte zum Bebauungsplan“ (Zitat wrtl.) angeführt, daß die zuständige Mitarbeiterin **Frau DI in Elisabeth Mahr** gerne zur Verfügung steht. Aufgrund der offenkundig beabsichtigten inhaltlichen Änderungen der Nutzungen und ihrer Verhältnisse zueinander sind Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Parametern erwartbar. Berechnungen darüber zur 1. Änderung liegen jedenfalls nicht vor. Solche sind jedoch damit auch für das **RLB als „Grundlage für die Bebauungsplanung“ (StROG 2010 § 21 ff) und Bestandteil des STEK 4.02** sowie möglicherweise des **Flächenwidmungsplans 4.02** relevant und können wegen der möglichen Wechselwirkungen nicht ausgeschlossen werden, über die der Gemeinderat zu befinden hat. Aus welchem Grund immer hätte der Antragsteller ansonsten wohl keiner Antragstellung auf eine Änderung oder eine dadurch offensichtlich gewordene Mängelbehebung bedurft. Eine Berechnung und Darlegung der Flächen der einzelnen und neuen Nutzungskategorien wie des nunmehr ins Spiel gebrachten „Studentenheims“ sowie der Bilanzen **aller Folgenutzungskategorien** ist von Grünraum der Blockrandbebauung über die Dachwohnungen und deren Unterbringung sowie der Nutzung der solaren Warmwasserbereitstellung für 6 Monate Betriebszeit bis zu den Versickerungsflächen gem. Stmk.Kanalgesetz, Anzahl und Unterbringung der Tiefgaragenstellplätze, Zufahrt zu diesen usf. ist in einem ordentlichen Verfahren vorzulegen, über deren Schlüssigkeit und Richtigkeit der Grazer Gemeinderat zu befinden hat und die Aufsichtsbehore des Landes bestätigt.

### Einwendungsbehandlung:

Weder im Schriftstück vom 08.04.2021 noch im Schriftstück vom 09.04.2021 wird auf den einzigen nderungspunkt /Studentenheimnutzung 10 Betten/ 1 PKW-Stellplatz Bezug genommen.

Der 06.25.0 Bebauungsplan, der in der Sitzung vom 20. September 2018 vom Gemeinderat beschlossen worden ist, wurde auf Basis des 4.0 Stadtentwicklungskonzept, des 4.0 Flächenwidmungsplan und des 2. Auflageentwurfes des 1.0 Räumlichen Leitbildes beschlossen. In den genannten raumordnungsrelevanten Grundlagen wurden seither keine Änderungen vorgenommen, die eine gänzliche Überarbeitung des Bebauungsplanes notwendig machen würden. Es besteht weiterhin kein Widerspruch zu den Planungsgrundlagen.

Lediglich der PKW-Stellplatzschlussel wurde in Verordnung des 06.25.1 Bebauungsplanes geändert.

**Bezüglich der Einwendungserledigung gab es keine Änderungen.**

## **Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und 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 06.25.1 Bebauungsplan „Schönaugürtel 20“, 1. Änderung bestehend aus dem Wortlaut, der 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:



Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 29.4.21.....

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: nein,

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Jakomini wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 06.25.1 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-16T12:42:43+02:00
	Hinweis	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.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-19T08:04:43+02:00
	Hinweis	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.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-19T10:24:21+02:00
	Hinweis	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.: A 14-034252/2017/0022

### **06.25.1 Bebauungsplan „Schönaugürtel 20“, 1. Änderung**

VI. Bez., KG Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 29.04.2021, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.25.1 Bebauungsplan „Schönaugürtel - Neuholdaugasse“, 1. Änderung 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 71/2020 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**

geschlossene Bebauung  
gekuppelte Bebauung

#### **§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE**

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

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN**

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

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1 G	max. 4,50 m	max. 4,50 m
5 G	max. 18,50 m	max. 18,50 m
6 G	max. 20,50 m	max. 21,00 m
- (2) Die festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: 346,0 im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan, Schönaugürtel). Für Lifte, Stiegenhäuser und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Entlang des Schönaugürtels haben die Geschosshöhen der Erdgeschosse mindestens 4,00 m zu betragen.
- (4) Zulässige Dachform: Flachdach
- (5) Flachdächer sind mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (6) Haustechnikanlagen sind mindestens 2,50 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

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

## § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 90 – 100-m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Für Studentisches Wohnen ist 1 PKW-Abstellplatz je 10 Betten in einer Tiefgarage zu errichten.
- (3) Tiefgaragenrampen sind in das Gebäude zu integrieren, wobei Rampen bis 5% Gefälle außerhalb des Gebäudes ohne Einhausung zulässig sind.
- (4) Für Neubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (5) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (6) PKW-Abstellplätze in offener Aufstellung sind nur in im Plan eingetragenen Flächen im Ausmaß von max. 10 PKW-Abstellplätzen zulässig.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

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

### Pflanzungen, Bäume

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

### PKW-Abstellflächen

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von mittelkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe und bei großkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe (Mindestwurzelraumvolumen 50m<sup>3</sup>) zu überdecken.

### Sonstiges

- (8) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

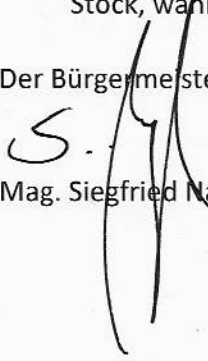
## § 9 SONSTIGES

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

## § 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 13.05.2021 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

  
Mag. Siegfried Nagl

GZ.: A 14-034252/2017/0022

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

## **06.25.1 Bebauungsplan „Schönaugürtel 20“, 1. Änderung**

VI. Bez., KG Jakomini

Graz, am 29.04.2021

**Beschluss**

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **1. Ausgangslage**

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 06.25.0 Bebauungsplan „Schönaugürtel“, GZ: A 14-034252/2017/13 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 06.25.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 06.25.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Die SG 20 Projektentwicklungs GmbH & Co KG, als Eigentümerin der Liegenschaft hat um Bebauungsplan Änderung angesucht.

#### **2. Änderung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde auf Basis einen vorrangigen geladenen, einstufigen, Wettbewerb nach dem Grazer Model erstellt. Das damalige Raumprogramm, hat einen Mix, aus gewerblichen Flächen, Kinderbetreuung, Wohnnutzung und einem kleinen Anteil an Studentischen Wohnen/Studentenheim festgelegt. Auf Basis dieser Branchen-Mixes wurde begleitend zum Bebauungsplan-Beschluss von der Abteilung für Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrag abgeschlossen.

In der weiteren Projektentwicklung kam es jedoch zu Änderungen der Nutzungen, und der Anteil des Studentenheimes hat sich erweitert.

Aus diesem Grund wurde die Maßnahmen im Mobilitätsvertrag, die hauptsächlich für die klassische Wohnnutzung adaptiert war, ad absurdum geführt.

Daher hat sich die Verkehrsplanung entschieden, den Mobilitätsvertrag in Bezug auf die studentische Nutzung zu präzisieren.

Im Detail wurde der Betrag für die Carsharing-Autos angepasst und der Passus des Maßnahmenpakets öffentlicher Verkehr/Jahreskarte wurde für die zukünftigen Bewohner des Studentenheimes ergänzt.

Die restlichen Vertragsinhalte bleiben weiterhin unverändert verbindlich.

Aufgrund dieser Verbesserung der Mobilitätsmaßnahmen für die zukünftigen Studentenheimbewohner, hat sich die Stadtplanung den PKW-Stellplatz in der Bebauungsplan-Verordnung angepasst.

#### §7 PKW-ABSTELLPLÄTZE,

- (2) Bei Neubauten ist je 90 – 100-m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Für Studentisches Wohnen ist 1 PKW-Abstellplatz je **10 Betten** in einer Tiefgarage zu errichten.

Vormals war je 7 Betten ein PKW-Stellplatz herzustellen.

### **3. Verfahren**

Der 06.25.1 Bebauungsplan „Schönaugürtel 20“, 1. Änderung, wurde Ende März 2021 den Grundeigentümern innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes und den grundbücherlichen Eigentümern der an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke zur Anhörung (Anhörungszeitraum 14 Tage) übermittelt. Während der Anhörung war eine Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderung während der Amtsstunden im Stadtplanungsamt möglich.

Während der Anhörungsfrist langten eine Einwendung und zwei Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

Aufgrund der Einwendungen kam es zu keinen Änderungen.

### **4. Allgemeines**

Die 06.25.1 Bebauungsplan, 1.Änderung besteht aus dem Verordnungswortlaut. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Sie entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept, zum 4.0 Flächenwidmungsplan und zum Räumlichen Leitbild der Landeshauptstadt Graz.

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

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. 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>	2021-04-13T08:28:15+02:00
<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.