

*GR Lenartikol*

Graz, 28. April 2022

## Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A14 – 013033/2020/0021

### 11.12.0 Bebauungsplan

Mariatroster Straße 132  
 XI. Bez., KG 63127 Wenisbuch

### 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

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2019 ersuchte „die Wohnanlagen Mariatroster Straßen 132 GmbH“, als Eigentümer:in der Liegenschaft 584/6, KG Wenisbuch um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet umfasst die Liegenschaften .242, 584/4, 584/6 und 585/2, alle KG Wenisbuch. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 5.720 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes zur geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich.

Laut Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal im „Wohngebiet mittlere Dichte“.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen vor:

- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom April 2020 und Mai 2021
- Stellungnahme A10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer, Mai 2020

## **Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19. Mai 2021 über die beabsichtigte Auflage des 11.12.0 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 02. Juni 2021.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 03. Juni 2021 bis zum 05. August 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen. Dieses Angebot ist jedoch abhängig von den aktuell geltenden Covid-19 Bestimmungen.

Eine Bürger:inneninformationsveranstaltung hat am 06. Juli 2021 im Livestream stattgefunden. Der Livestream war bis zum Ende der Auflagefrist am 05. August 2021 auf der Homepage der Stadt Graz abrufbar.

## **Einwendungen**

Während der Auflagefrist langten 2 Stellungnahme, 8 Einwendungen und 1 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

### **Stellungnahme 1 (OZ-0008) Holding Graz – Wasserwirtschaft**

*Für den Bebauungsplan 11.12.0 „Mariatroster Straße 132“ weisen wir darauf hin, dass auf den Gdst. Nr. 584/4 KG 63127 Wenisbuch ein öffentlicher Kanal welcher durch das Planungsgebiet verläuft. Dieser ist bebauungsfrei zu halten oder ggf. vom Bauwerber auf eigene Kosten umzulegen. Dazu ist das Einvernehmen mit der Holding Graz Wasserwirtschaft einzuholen. Ebenso muss die Zufahrt zu den Anlagen weiterhin möglich sein.*

### **Beantwortung:**

Es wurde ein Hinweis in den Erläuterungsbericht des Bebauungsplanes aufgenommen.

**Stellungnahme 2 (OZ-0009)**  
**Amt der Steiermärkischen Landesregierung**  
**Referat Wasserwirtschaftliche Planung**

*Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juni 2021 betreffend die Auflage des Bebauungsplanes 11.12.0 „Mariatrosterstraße 132“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird. Teile des gegenständlichen Planungsbereiches liegen im HQ100 bzw. HQ30 (Wasserrechtliche Bewilligungspflicht ist zu beachten!) und ist diese Gefährdung im Zuge der aktuellen Planungen zu berücksichtigen. Möglicherweise sind Maßnahmen für eine Hochwasserfreistellung zu entwickeln. 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.*

**Beantwortung:**

Hinsichtlich der vorgebrachten Notwendigkeit eines Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept darf angemerkt werden, dass es sich bei der Bebauungsplanung um eine Rahmenplanung handelt und derartige Betrachtungen auf Ebene der Bebauungsplanung aufgrund fehlender Detailplanungen nicht erfolgen. Eine detaillierte Ausarbeitung von Oberflächenentwässerungskonzepten ist im Steiermärkischen Baugesetz vorgeschrieben und wird daher erst im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren umgesetzt.

Die Bereiche, die von HQ30 und HQ100 betroffen sind, werden von Bebauung freigehalten. Dies wurde durch die Festlegung von Baugrenzlinien im Planwerk abgesichert.

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 im 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 1 (OZ-0010):**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung**

**Abteilung 16**

**Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum**

**Referat Straßenbau und Verkehrswesen**

*Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne erhebt die Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum in Abstimmung Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, **einen Einwand.***

*Die Stadt Graz hat die Änderung des Bebauungsplanes 11.12.0, Mariatroster Straße 132 aufgelegt, damit soll eine Bauentwicklung auf einer Fläche von ca. 5720 m<sup>2</sup> ermöglicht werden.*

*[...]*

*Die Fläche liegt südöstlich der B72 Weizer Straße. Dieser wurde, als wichtige Verbindungsstraße in den Bezirk Weiz im RVK Graz – Graz Umgebung, die hohe Kategorie C1 zugeordnet. Das bedeutet, dass Zufahrten grundsätzlich über den Bestand zu erfolgen haben.*

*Das Verkehrsaufkommen auf der B72 im Planungsgebiet liegt bei ca. 13.000 Kfz und einem Schwerverkehrsanteil von rd. 7 % (DTV2016). Jedwede Erhöhung der Verkehrsbelastung ist daher höchst kritisch zu sehen.*

*Es ist ein Nachweis zu erbringen, aus welchem hervorgeht, dass durch ordnungsgemäß Oberflächenentwässerung keine Mehrbeaufschlagung der Landesstraßenentwässerungsanlagen (auch nicht durch Überläufe privater Versickerungsanlagen) erfolgen wird.*

*Die Abteilung 16 verweist auf den gesetzlichen Freihaltebereich von 15m, Baumaßnahmen innerhalb dieses Abstandes sind gesondert zu beantragen, wobei ein Mindestabstand von 7,5m (ausgenommen Zäune aus nicht festem Material wie Maschendraht) von jeglichen Baumaßnahmen freizuhalten ist.*

*Diesbezüglich wird auf die Radverkehrsstrategie der Stadt Graz/Land verwiesen.*

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

**Einwendungsbehandlung:**

Für das Bebauungsplan-Gebiet wurde eine gebündelte Zufahrt zwischen dem Grundstück 585/2 und 584/6, beide KG Wenisbuch verordnet.

Entlang der Mariatroster Straße weicht die Bauflucht- bzw. Baugrenzl意思 zwischen 7,00 und 10,00 m zurück.

Hinsichtlich der vorgebrachten Notwendigkeit eines Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept darf angemerkt werden, dass es sich bei der Bebauungsplanung um eine Rahmenplanung handelt und derartige Betrachtungen auf Ebene der

Bebauungsplanung aufgrund fehlender Detailplanungen nicht erfolgen. Eine detaillierte Ausarbeitung von Oberflächenentwässerungskonzepten ist im Steiermärkischen Baugesetz vorgeschrieben und wird daher erst im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren umgesetzt.

Flächenvorsorge für die Radverkehrsoffensive wurde in Abstimmung mit den Vertretern des Land Steiermark und der Stadt Graz im Bereich des Erich- Edegger-Weges getroffen.

#### **Einwendung 2 (OZ-0011):**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung**

**Abteilung 13**

**Umwelt und Raumordnung**

**Referat Bau- und Raumordnung**

*Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf des Bebauungsplanes bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:*

*- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in Bebauungsplänen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen.*

*Zudem wird zur Klarstellung und IS der Vorgaben des § 41 (1) Z1 StROG 2010 in der Plandarstellung auch für den südwestlichen Bereich innerhalb des Bebauungsplangebietes um Ergänzung der Nutzungsschablone mit den relevanten Inhalten des FWP 4.00 idgF ersucht.*

*- Da im Räumlichen Leitbild für den Bereichstyp Straßenrandbebauung zur „Funktionsdurchmischung“ festgelegt wurde, dass im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen zu treffen sind – im straßenseitigen Erdgeschoß –, ist darzulegen, wie diese Vorgabe des Räumlichen Leitbildes im Bebauungsplan umgesetzt wurde.*

*Zudem sind im Räumlichen Leitbild für den Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ die geschlossene bzw. die gekuppelte Bauungsweise und für den Teilraum 17 ausschließlich die gekuppelte Bauungsweise festgelegt. Für die im BPL auch geplante Festlegung einer offenen Bauungsweise ist daher ebenfalls darzulegen, warum bei dieser geplanten Festlegung von einer Übereinstimmung mit den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird.*

*Allenfalls sind ergänzende Festlegungen bzw. Adaptierungen des Wortlautes erforderlich.*

*IVm den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes zum Rahmen der Geschoßanzahl für den Teilraum 17 Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ – dort „mind. 2G“ – sind augenscheinlich auch Adaptierungen des § 5 (1) sowie der entsprechenden Erläuterungen erforderlich. Zudem wird insbesondere für die Geschoßanzahl 3G+PH um eine Prüfung ersucht, ob es sich bei der angegebenen maximal zulässigen Höhe um die Gebäudehöhe oder um die Gesamthöhe des Gebäudes IS des Stmk. BauG handelt.*

*- Die Festlegung einer straßenseitigen Baufluchtlinie ausschließlich für den südwestlichen bebaubaren Bereich wird im Sinne der geordneten Entwicklung hinsichtlich des Straßen-, Orts und Landschaftsbildes sowie der gebotenen Gleichbehandlung hinterfragt und diesbezüglich eine Prüfung auch für den nordöstlichen Teil als erforderlich erachtet.*

*- Zur Bestimmung des § 10 ist eine Klarstellung erforderlich, dass bei bestehenden Gebäuden außerhalb der Baugrenzlinien „ausschließlich“ Umbauten, Umnutzungen und Instandhaltungsarbeiten zulässig sind.*

*- Unter Berücksichtigung der randlichen Lage von Teilflächen des Planungsgebietes im Hochwasserabflussbereich HQ30/100 werden dahingehend vertiefte Prüfungen – allenfalls auch Ergänzungen bzw.*

Verweise – ua. bei den Festlegungen zu Geländeänderungen, Stützmauern, Einfriedungen udgl. als erforderlich erachtet.

- Aus den vorliegenden Erläuterungen sind einzelne Entscheidungsgrundlagen für Verordnungsinhalte nicht hinreichend erkennbar (vgl. zB „ruhender Verkehr – PKW Stellplatzschlüssel“). Auch unterschiedliche Festlegungen von Gebäude- bzw. Gesamthöhen für Teilflächen (Höhenzonierung) sowie unterschiedliche Breiten von bebaubaren Bereichen sind ua. im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen.

- Im Sinne der Erläuterungen zu den Fahrradabstellplätzen (ua. für Nicht-Wohnnutzungen und BesucherInnenstellplätze) werden entsprechende Festlegungen im Wortlaut des Bebauungsplanes angeregt.

- Zu den Erläuterungen des Bebauungsgrades wird darauf hingewiesen, dass bei dessen Berechnung nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte KFZ-Abstellflächen/Carports zu berücksichtigen sind (vgl. auch § 4 Z17 Stmk. BauG).

- In der Plandarstellung sind insbesondere am nordöstlichen Bauplatz im Bereich der Bestandsgebäude Kotierungen von Baugrenzl原因en zu ergänzen. Diesbezüglich wird um eine Prüfung ersucht.

#### Einwendungsbehandlung:

##### Räumliches Leitbild

Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind im Erläuterungsbericht zum 06.29.0 Bebauungsplan bereits ausreichend dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Plan oder Wortlaut der Verordnung ist daher nicht angedacht.

##### Räumliches Leitbild – Straßenrandbebauung, Bauweise und Mindesthöhen

Das 1.0 Räumliche Leitbild der Stadt Graz, als übergeordnetes Planungsinstrument wurde bei der Erstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Bauweise wurde unter Berücksichtigung der Nachbarliegenschaften und der Verkehrsflächen und deren Sichtachsen festgelegt.

Nach fachlicher Prüfung und Analyse des Gebietsbereiches und Charakter wurde beschlossen, Nutzungen die im Allgemeinen Wohngebiet möglich sind dezidiert zu verordnen oder Nutzungen auszuschließen.

Im Räumlichen Leitbild wurde eine Mindesthöhe von 2 Geschossen gefordert, im Bebauungsplan ist differenziert eine Höhe zwischen 3 Geschossen, 3 Geschossen plus Penthouse und 4 Geschossen festgelegt.

##### Bauflucht- und Baugrenzl原因en

Auf der Liegenschaft 585/2 wurde parallel zum linearen Straßenverlauf im Abstand von 7,00 bzw. 10,00 m eine Baufluchtlinie im Planwerk dargestellt. Auf der Liegenschaft 584/6 bildet der Straßenverlauf eine Kurve aus, es wurde parallel zu diesem Straßenverlauf, im Abstand von 7,50 m lediglich eine Baugrenzlinie festgelegt, um sowohl eine geschwungene Gebäudefront, als auch eine Gebäudefront in Segment-Teilen zu ermöglichen.

##### §10 der Verordnung

In der Verordnung wurde zum besseren Verständnisses das Wort „ausschließlich“ ergänzt.

##### HQ30 und HQ 100

Die Bauflucht- und Baugrenzl原因en wurden so gewählt, dass innerhalb des Gefährdungsbereiches keine baulichen Maßnahmen möglich sind.

##### Bebauungsgrad

Im Erläuterungsbericht wurde die Definition präzisiert.

## Kotierungen

Kotierungen wurden im Planwerk ergänzt.

### **Einwendung 3 (OZ-0013):**

**Stadt Graz – Servicestelle Graz - Mariatrost**

**Die Grünen - Mariatrost**

*Der Bebauungsplan umfaßt (im östlichen Teil von 584/6, also östlich der bestehenden Villa) die einzige **Grünraum/Waldbrücke** durchs Mariatrostertal.*

*Der talquerende Freiland/Waldstreifen als Grünraumbrücke im Mariatrostertal vom Janischhofweg über die Mariatrosterstraße zum Leechwald sollte in gesamter Breite erhalten und ausgebaut werden.*

*Aus Naturschutzgründen ist diese Grünraum/Waldbrücke durch das Mariatrostertal wichtig. Sie ermöglicht auch eine Wanderbewegung von Tieren zwischen Gewässern und entfernteren Wald/Freilandbereichen. Derzeit wird dieses Grundstück von zahlreichen Tierarten benutzt: von Rehen, über Amphibien und Reptilien, bis zu Käfern etc.*

*Der durchgehende Freiland/Waldstreifen ist ökologisch wertvoll. Im Grüngürtel ist die Berücksichtigung der Kriterien „Erhaltung der großräumigen Freiflächen und deren Verbindung untereinander“ vorgesehen, was durch die vorgesehene Bebauung verunmöglicht wäre.*

*Durch eine Bebauung würde diese für die Tierwelt wichtige Brücke unterbrochen werden, somit würden die Wanderbewegungen, auch von geschützten Arten (Reptilien, Amphibien, ...) gestört werden, was unausbleiblich zu negativen Folgen für den Bestand führen würde. Dies stünde im Widerspruch zu den Zielsetzungen des STEK etc., ebenso wie der überregionalen (inkl. EU) Schutzrichtlinien.*

*Daher der Einwand:*

*Der Bereich östlich der Villa Brauner mit bestehendem Baumbestand ist von Bebauung frei zu halten. Im Erläuterungsbericht Pkt 5. ist beschrieben dass gemäß der Radwege-Offensive der Stadt Graz eine Verbreiterung des **Erich-Edegger Geh- und Radweges** vorgesehen ist. Die erwähnte und eingezeichnete Straßenfluchtlinie ermöglicht keine ausreichende Breite für einen zukunftsorientiert ausreichend dimensionierten getrennten Geh- und Radweg.*

*Daher ist die mögliche zukünftige Trasse in ausreichender Breite in den Bebauungsplan einzuzeichnen, und dies in den Verordnungstext aufzunehmen.*

### **Fahrradabstellplätze**

*Die in § 7 (5) festgelegte Mindestanzahl an Fahrradabstellplätzen ist nicht ausreichend. Es gibt ein Bekenntnis der Stadt zu sanfterer Mobilität, auch Kinderräder brauchen Platz, ein „Zweitrad“ [Stadt und Überland, ...] ist heute bereits Normalzustand, ...*

*Um eine zukunftsfähige Verkehrssituation der Bewohnerinnen und Bewohner zu gewährleisten sollte die Quadratmeterzahl gesenkt werden (dem Bedarf entsprechend etwa „Je angefangene 20 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen“. Auch in anderen Bebauungsplänen, etwa 11.09.0, ist bereits eine höhere Fahrradabstellplatzanzahl vorgesehen.*

*Ein großer Teil der Dachfläche Gst.Nr. 585/2 etc. eignet sich bestens zur **Photovoltaik-** oder Solarthermienutzung. Da dzt. un bebaut erscheint es noch nicht im Solardachkataster bzw. im Photovoltaikdachkataster auf. Eine entsprechende Nutzung der möglichen Flächen sollte im Bebauungsplan festgelegt werden.*

*Die Luftqualität in Graz und somit die Gesundheit der wohnenden und arbeitenden Menschen hängt auch mit der Möglichkeit eines Luftaustausches über sogenannte „**Frischluftschneisen**“ ab. Diese können durch Bauten empfindlich gestört werden. Gerade diese „Engstelle“ im Tal ist äußerst sensibel und muß möglichst unbeeinträchtigt bleiben. Die ausgewiesenen Geschoßanzahlen bzw. die Gebäudehöhe ist wesentlich zu hoch.*

*Daher der Einwand:*

*Die Höhenbegrenzung der Gebäude ist zu reduzieren.*

## Einwendungsbehandlung:

### Bebauung allgemein

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8.

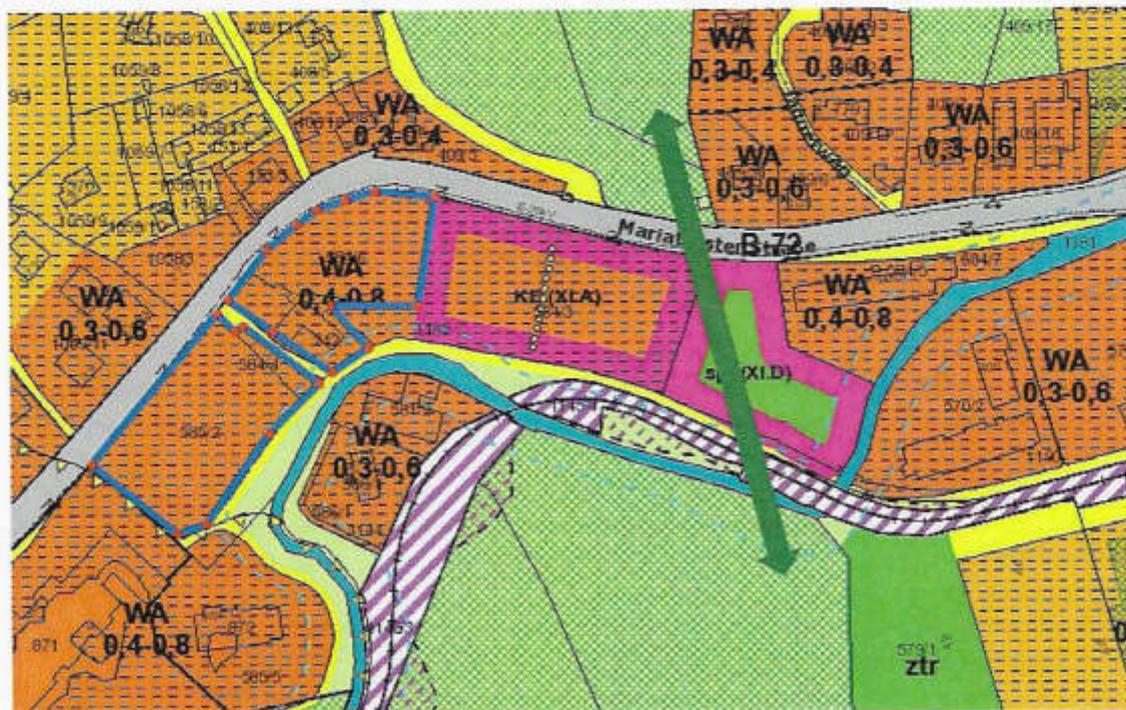
Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

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.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Wie im beiliegenden Ausschnitt des 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, hat man weiter östlich auf die stadträumliche Situation reagiert und auf der Liegenschaft 584/3 einen Teil der Fläche als Vorbehaltsfläche Spielplatz (XI. D) ausgewiesen um langfristig den bestehenden Grünzug nördlich der Mariatroster Straße nach Süden weiterzusichern.



Das Bebauungsplangebiet ist blau umrandet, der grüne Pfeil in unmittelbarer Nachbarschaft stellt die Grünausstattung in Nord-Süd-Richtung dar.

### Erich-Edegger Weg

Flächenvorsorge für die Radverkehrsoffensive wurde in Abstimmung mit den Vertretern des Land Steiermarks und der Stadt Graz im Bereich des Erich- Edegger-Weges getroffen.

### Fahrradabstellplätze

Der Fahrradstellplatzschlüssel wird von den Kolleg:innen der Fachabteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz festgelegt und in den Bebauungsplan übernommen.

### Photovoltaik- und Solarenergie-Nutzung

Bebauungspläne haben eine sehr lange Gültigkeit, und können nur geändert werden, wenn sich raumordnungsrechtliche Grundlagen verändern.

Aus diesem Grund werden in Bebauungsplänen keine Energiegewinnungsformen zwingend vorgeschrieben, weil niemand abschätzen kann wie sich solche Technologien weiter entwickeln. Im Bebauungsplan werden solche Technikanlagen und Technologien nicht verboten, somit obliegt es dem Eigentümer, welche Technologie umgesetzt wird und ermöglicht es auch andere Gesetzesmaterien Vorschriften im Zuge der Baumsetzung zu machen.

### Frischlufschneise

Die Baumasse am Grundstück ist so verteilt worden, dass aufgrund der vorgegeben moderaten Höhenentwicklung (max. 4 Geschosse) keine Beeinträchtigung der Luftströme zu erwarten ist.

### Höhenbegrenzung

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

### **Einwendung 4 (OZ-0014):**

**Stadt Graz – Servicestelle Graz - Mariatrost**

**KPÖ - Mariatrost**

*Der Bebauungsplan bezieht sich auf Grundstücke, für die allgemeines Wohngebiet mit der Bebauungsdichte 0,4 bis 0,8 ausgewiesen ist. Im Entwurf für die Verordnung wird als Bebauungsdichte für Gst.Nr. 584/6: 0,86, für Gst.Nr. .242: 0,83 und für Gst.Nr. 585/2 und 584/4: 0,91 angeführt.*

*Dazu ist festzuhalten, dass die beiden Grundstücke 585/2 und 584/4 den insgesamt größeren Anteil der zu verbauenden Fläche innehaben, somit auf dem relevanten Areal insgesamt eine wesentliche Überschreitung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte vorgesehen ist.*

*Das Mariatrostertal ist bereits sehr dicht verbaut und es sollte daher nicht zu Überschreitungen der Bebauungsdichte kommen. Die geplante Verbauung legt zudem in einer Engstelle des Tals. Eine zu dichte Verbauung in diesem Bereich stellt daher auch ein Hindernis für die Zufuhr von Frischluft entlang des Mariatrostertals dar. Es sollte daher in der Planung eher in Richtung unterer Grenze der Bebauungsdichte vorgegangen werden, um die gesamte Wohnqualität im Bezirk nicht weiter einzuschränken. Auf keinen Fall ist es vertretbar, eine Überschreitung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Grenzen zu erlauben.*

*Anmerkung zum Erläuterungsbericht: Es fehlt die Zahl für den Stellplatzschlüssel für PKW Abstellplätze*

### Einwendungsbehandlung:

#### Bebauung allgemein

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8.

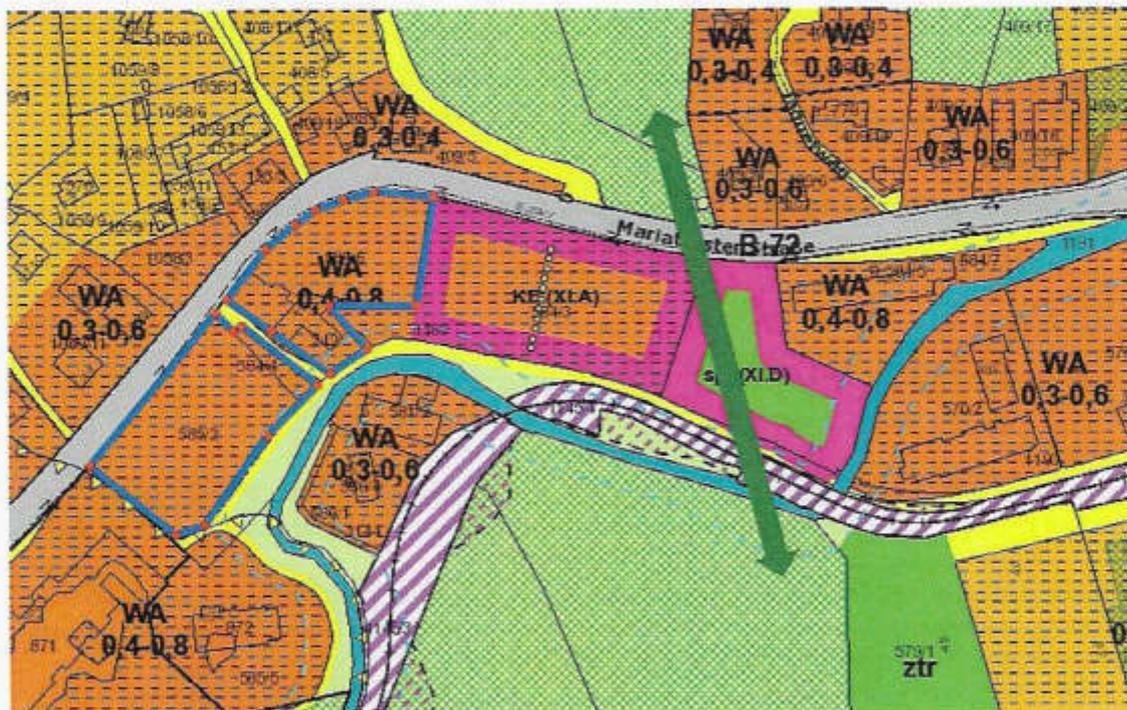
Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

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.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Wie im beiliegenden Ausschnitt des 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, hat man weiter östlich auf die stadträumliche Situation reagiert und auf der Liegenschaft 584/3 einen Teil der Fläche als Vorbehaltsfläche Spielplatz (XI. D) ausgewiesen um langfristig den bestehenden Grünzug nördlich der Mariatroster Straße nach Süden weiterzusichern.



Das Bebauungsplangebiet ist blau umrandet, der grüne Pfeil in unmittelbarer Nachbarschaft stellt die Grünausstattung in Nord-Süd-Richtung dar.

### Bebauungsdichte

Die im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte von 0,8 wird für den Bruttobauplatz eingehalten.

Der höhere Wert der Bebauungsdichte kommt nur deshalb zustande, weil sich dieser auf den Nettobauplatz bezieht. Die Stadt sichert sich vertraglich die Flächen für die Gehsteigs- bzw. Radwegeverbreiterung.

**FLÄCHENAUFSTELLUNG**

11.12.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 132“

GZ.: A14 – 019033/2020

Datum Bearbeitung: 06.05.2021

	Grundstück	Grundstückgröße GIS	Bauland gem. Fläwi	max. BGF bei Dichte 0,8	zusätzliche Verkehrsflächen innerhalb des BBPL- Gültigkeitsbereich	Nettobau- platz	Bebauungs- dichte, maximal/Nettobauplat- z	BGF bezogen auf NETTO- Bauplatz
AUFLAGE	585/2 407	3.278,00	3.278,00	2.622,40	375,60	2.902,40	0,91	2.641,20
	584/6	2.090,00	2.090,00	1.672,00	132,60	1.954,40	0,86	1.680,80
	.242	496,00	496,00	396,80	15,00	481,00	0,83	399,00
	SUMME	5.864,00	5.864,00	4.691,20	523,20	5.337,80		4.721,00

Frischlufschneise

Die Baumasse am Grundstück ist so verteilt worden, dass aufgrund der vorgegeben moderaten Höhenentwicklung (max. 4 Geschosse) keine Beeinträchtigung der Luftströme zu erwarten ist.

PKW-Stellplatzschlüssel

In der Verordnung ist der PKW-Stellplatzschlüssel festgelegt, im Erläuterungsbericht wird nur ergänzt, unter welcher Betrachtungsmethode der PKW-Stellplatzschlüssel von der Fachabteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz erstellt wird.

**Einwendung 5 (OZ-0015):**

*Seit 30 Jahren wohne ich in Maria Trost. Mit Entsetzen musste ich miterleben, wie ein charmanter Wohnbezirk zubetoniert wird.*

*Die letzten Wiesen fallen der Bauwut zum Opfer.*

*Die Bebauungsdichte wird gnadenlos nach oben überschritten.*

*Altbestände werden rücksichtslos entfernt, leider nicht saniert.*

*Die Lebensqualität wird durch einen ständigen Lärmpegel vermindert.*

*Es ist Zeit, die Notwendigkeit von Bauprojekten zu überdenken.*

*UND Herr Bürgermeister Mag. Nagel sollte darüber nachdenken, ob seine (bis jetzt) treuen Wähler noch einen lebenswerten Bezirk haben???*

Einwendungsbehandlung:

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8.

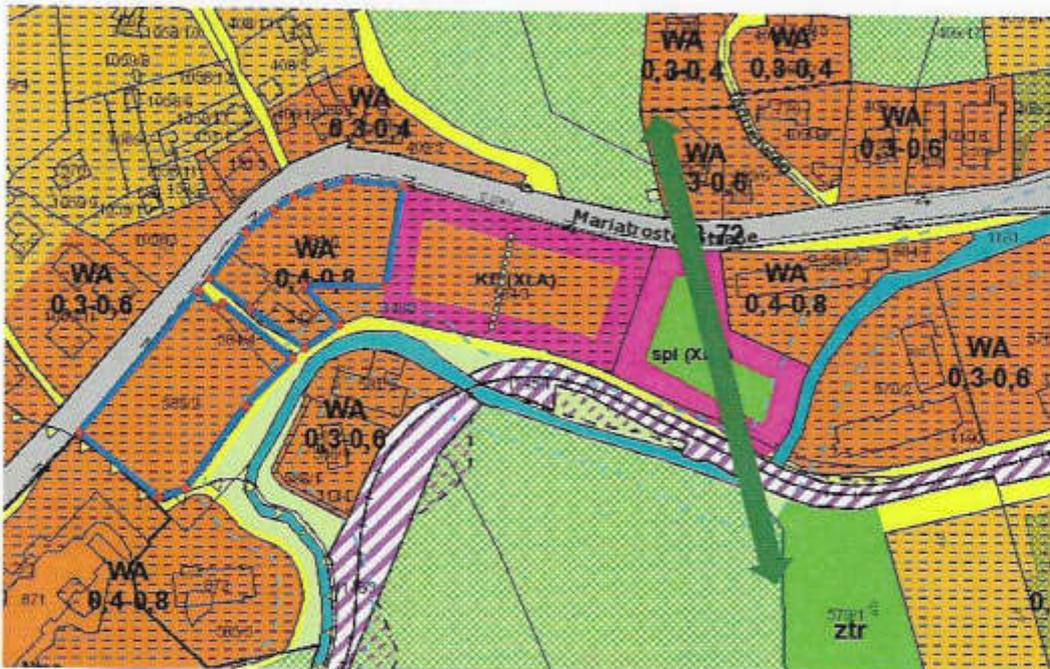
Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

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.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Wie im beiliegenden Ausschnitt des 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, hat man weiter östlich auf die stadträumliche Situation reagiert und auf der Liegenschaft 584/3 einen Teil der Fläche als Vorbehaltsfläche Spielplatz (XI. D) ausgewiesen um langfristig den bestehenden Grünzug nördlich der Mariatroster Straße nach Süden weiterzusichern.



Das Bebauungsplangebiet ist blau umrandet, der grüne Pfeil in unmittelbarer Nachbarschaft stellt die Grünausstattung in Nord-Süd-Richtung dar.

#### Einwendung 6 (OZ-0016):

**Einwendung 1:** Der Bebauungsplan schreibt zwar den Abbruch der „Villa Brauner“ nicht vor, er hätte aber die erwünschte Erhaltung des charakteristischen Gebäudes anregen können.

Wie in vielen anderen Fällen schmerzt es, dass einfach nicht verstanden wird, dass Altbauten auch ohne Verluste in ein neues Bau-Konzept einbezogen werden könnten, aber das bräuchte wahrscheinlich Bauträger und/oder Architekten, die sich auch für Stadtgeschichte, Kunstgeschichte, Kultur, Biologie und Literatur \* interessieren.

\* Warum Literatur? Weil 1911 der - heute wegen seiner „völkischen“ Einstellung kritisierte - „Heidedichter“ Hermann Löns auf der Flucht vor den Frauen in einer Mansarde des Nebengebäudes der Villa Brauner vorübergehend Zuflucht fand.

*In der Präsentation wurde gesagt, dass „mit dem unteren Eigentümer“ Kontakt aufgenommen wurde, der keine Abriss plane; mit dem „oberen“, also Nr. 132 nicht? Das Projekt mit „ca. 30 Wohnungen“ wird ja bereits im Internet von NHD beworben! Warum kann die Stadtplanung – unter Zuhilfenahme der in der Stadtbaudirektion angesiedelten Experten – nicht eingreifen, beratend oder Beratung vermittelnd? Wir von SOKO Altstadt haben nun versucht, im konkreten Fall mit NHD-Immobilien Kontakt aufzunehmen, leider vergeblich. Dazu haben wir eine Montage von Varianten der Bebauung bei wenigstens teilweisem Erhalt der „Villa Brauner“ angefertigt.*

*Die Villa Brauner hat eine interessante Baugeschichte, um deren möglichst lückenlose Erforschung ich mich bemüht habe. Jedenfalls zeigt schon die Riedkarte des Franzisizischen Katasters hier ein gemauertes Gebäude.*

<https://www.grazerbe.at/Spezial:KU/eal>

*Dass die Villa Brauner schon wegen der geplanten Gehsteigverbreiterung fallen müsse, ist auch nicht richtig. Dieser südliche Gehsteig entlang der Landesstraße wird schon heute ganz selten benutzt. Und wenn dann die gerade geplante Verbreiterung des kombinierten Fuß- und Radweges fertig sein wird, wird der Gehsteig kaum jemanden anlocken – immer vorausgesetzt, dass man die geplanten Neubauten nicht (nur) der Straße erreicht.*

k

*Diese Frage konnte ich im vorgelegten Bebauungsplan zwar nicht beantwortet finden, aber im Erläuterungsbericht steht auf S. 13: Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze im Nahbereich der Eingänge erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Da sich der Radweg im Südosten der Liegenschaft befindet, werden ja wohl auch die Eingänge dort gebaut werden, oder? Die Engstelle vor der Kurve könnte überdies eine natürliche Bremse für den Verkehr ergeben!*

**Einwendung 2: Die Darstellung des Räumlichen Leitbilds im Erläuterungsbericht enthält nach wie vor eine fehlerhafte Ausweisung:**

*Ich werde unverdrossen meine Bitte um Korrektur im Räumlichen Leitbild wiederholen: Die Objekte Mariatroster Straße 173 bis 179 sind unbegründet als Villenviertel ausgewiesen, dafür fehlt das bei der echten Villenzeile Mariatroster Straße 135, 137, 139, 151, 153.*

**Einwendungsbehandlung:**

Ein Bebauungsplan hat die Aufgabe die bauliche Entwicklung eines oder mehrerer Grundstücke zu regeln. Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde auf die Bestände der beiden bebauten Grundstücke Mariatroster Straße 132 und 134 nur bedingt Rücksicht genommen. Ein Abbruch der Bestandsgebäude wurde nicht vorgeschrieben.

Der Gehweg entlang der Mariatroster Straße ist aktuell sehr schmal, somit für Fußgänger:innen äußerst unattraktiv. Durch die Verbreiterung soll die Aufenthaltsqualität und die Nutzbarkeit (Nebeneinandergehen, Kinderwagen,....) verbessert werden und an die geltenden verkehrstechnischen Standards angepasst werden.

**Räumliches Leitbild**

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahren dient das 1.0 Räumliche Leitbild der Stadt Graz als übergeordnete, raumordnungsrechtliche Vorgabe. Im Zuge eines Bebauungsplan-Verfahren kann das Räumliche Leitbild nicht geändert oder wie aus Ihrer Perspektive richtig gestellt werden.

**Einwendung 7 (OZ-0017):**

- 1) Für die Gehsteigverbreiterung besteht nicht die geringste Notwendigkeit.

Beidseits der Straße ist ein Gehsteig vorhanden, er ist zu **99% der Zeit leer** (auch im Winter), die Kinder kommen meist mit dem Bus (oder im Auto der Eltern) und steigen direkt bei der Schule aus. (Der Weg von der Straßenbahn kommt von der anderen Seite). Auf dieser Straßenseite ist auch kein Zugang zu anderen Häusern, der Zugang zum Janischhofweg ist sehr ungünstig, weil man wegen des Verkehrs kaum über die Straße kommt.

Am Bach ist der Rad/Gehweg, der genutzt wird, sobald es geht (Schnee, Zugänge...). Die Verbreiterung des Erich-Edegger-Weges ist völlig ausreichend.

2) Alle drei untenstehenden Bekanntgaben sind **schärfstens abzulehnen und zurückzuweisen**

Der ohnehin **oberste Wert 0,8 soll still und leise auf 0,86 überschritten** werden

Und von **0,83 auf 0,91**: Eine bereits geplante Überschreitung (0,83) wird weiterhin deutlich überschritten, um fast 0,1%

Die Höhe für drei Geschoße ist mit 10,50m, für vier Geschoße mit 13,50m vorgesehen: Ich sage **NEIN** zu der Ansage, dass bei der **Mischform allen 13,50m** zugestanden wird. Wenn eine Angleichung notwendig ist, dann **alle Geschoße auf maximal 10,50m**

3) Welche Garantie gibt es zur Baumpflanzung und der Behandlung der Bäume?

Dächer **10cm** begrünen: Dies ist eine reine **Alibihandlung**, was wächst auf 10 cm bei voller Sonneneinstrahlung, ohne Gießen, Abwärme vom Asphalt...? – NICHTS

Vergleichen Sie dazu die „Begrünung“ des Parkhauses („Nest“) in Fölling.

Dreigeschoßig ist eine Augenauswischerei, genauso wie die 3D-Präsentation: **Die Bäume und der Block stehen in keinem Größenverhältnis**. Ich nehme an, die Bäume werden maximal 4 Meter hoch (sonst sind ja alle Fenster zugewachsen), das Gebäude **ca. drei Mal so hoch**.

Baumkürzung – dazu gibt es keine Vorschriften, wie praktisch. So lange zusammenschneiden, bis sie von alleine eingehen und dann Bedauern heucheln und "aus Kostengründen" auf eine Nachbepflanzung verzichten ist meine Befürchtung.

Können Sie eine Garantie geben, daß die Bäume höher werden? Wie sehen das die künftigen Bewohner, wenn sie vor ihren Fenstern oder Balkonen nur Stamm oder Krone haben? Und wenn sie höher werden? In wie vielen Jahrzehnten? Warum beläßt man dann nicht den aktuellen Bestand (der diese Hässlichkeit vermutlich halbwegs verdecken würde)?

4) Von welchem negativen Effekt und v.a für wen wird gesprochen?

Weshalb wäre es negativ? Man könnte statt des Riegels (sehr entlarvende Bezeichnung) ja auch unterhalb der Bäume den Block hinbauen. Dann wäre allerdings wirklich Schatten und Sauerstoffzufuhr gegeben.

5) Auch in noch einem Punkt muß ich widersprechen:

Die richtige Richtung wäre, **Altbestand weitgehendst zu sanieren**, wo es nicht möglich ist, bereits vorhandene, als Baufläche genutzten Boden zu verwenden und für eine gute Infrastruktur zu sorgen (z.B. Erleichterungen und Unterstützung für die Ansiedlung kleiner Geschäfte – Greißler, Radwege/Fußgängerzonen...)

6) Zu Behauptung bei Minute 53:58 bitte ich um seriöse Daten eines Biologen.

7) Auch dazu erbitte ich eine Antwort:

Wie sollen die angrenzenden Grundstücke profitieren? Das ist in meinen Augen eine reine Stimmungsmache für diesen Monsterbau.

8) Die getätigte Aussage zur Verwendung des Autos muß ich durch meine Beobachtungen **widerlegen**:

In Umlandgemeinden GEHT es nicht ohne Auto, entlang der Mariatrosterstraße WILL man es nicht ohne Auto. Fußgänger und Radfahrer sind größtenteils Sportler, Einkäufe werden zumeist MIT DEM AUTO erledigt. Man sieht, Herr DI Inninger wohnt nicht hier. Seine Aussage ist reine Theorie und Wunschdenken.

9) Bitte um Klarstellung:

Wieso wird das Bauverfahren nachgereicht? Damit man dann nichts mehr verändern kann und notfalls vor vollendetet Tatsachen gestellt wird? (siehe Bauamt am Europaplatz mit nicht genehmigter Höhe), Kinderspielplatz heißt nicht zwangsläufig keine Versiegelung.

10) Ein Hinweis ist angebracht:

Die Taktung der **Straßenbahn** ist **bestenfalls 10 Minuten**, ansonsten 12 Minuten (Ferienfahrplan, Wochenende, außerhalb der Stoßzeiten) bzw. 15 Minuten

11) Bitte um Beantwortung einer weiteren Frage:

Das verstehe ich nicht: Bei der Villa Horner (gegenüber der Schule) wurde sehr wohl das Altgebäude saniert, als auch ein moderner Zubau geschaffen. Weshalb sollte es bei der Villa Brauner (ca. 100 Meter entfernt) nicht möglich bzw. erlaubt sein? Wo ein Wille, da ein Weg, aber Gier kennt offenbar keine Grenzen.

#### **Ergänzende Einwendung:**

Wenn doch eine so gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben ist, wie im Livestream ausgeführt, weshalb sind dann so viele Parkplätze notwendig? Auch das ist einer meiner Kritikpunkte. Auf den Reininghausgründen wird bewußt darauf verzichtet und hier nicht? Es ist der Erich-Edegger-Weg in der Nähe, die Straßenbahn in wenigen Minuten erreichbar, für Schulbesuch und den Weg in den Kindergarten ist keinerlei Fahrzeug nötig - weshalb also diese große Anzahl an Parkplätzen? Sieht so Nachhaltigkeit, behutsamer Umgang mit der Natur und der Luftqualität, die Vermeidung bzw. Reduzierung der Lärm- und Feinstaubentwicklung aus? Ich selbst sehe das sehr kritisch und kann in diesen Plänen keinerlei positiven Aspekt erkennen.

#### **Beilage: Kommentare zum Livestream**

##### Einwendungsbehandlung:

###### Allgemein

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8.

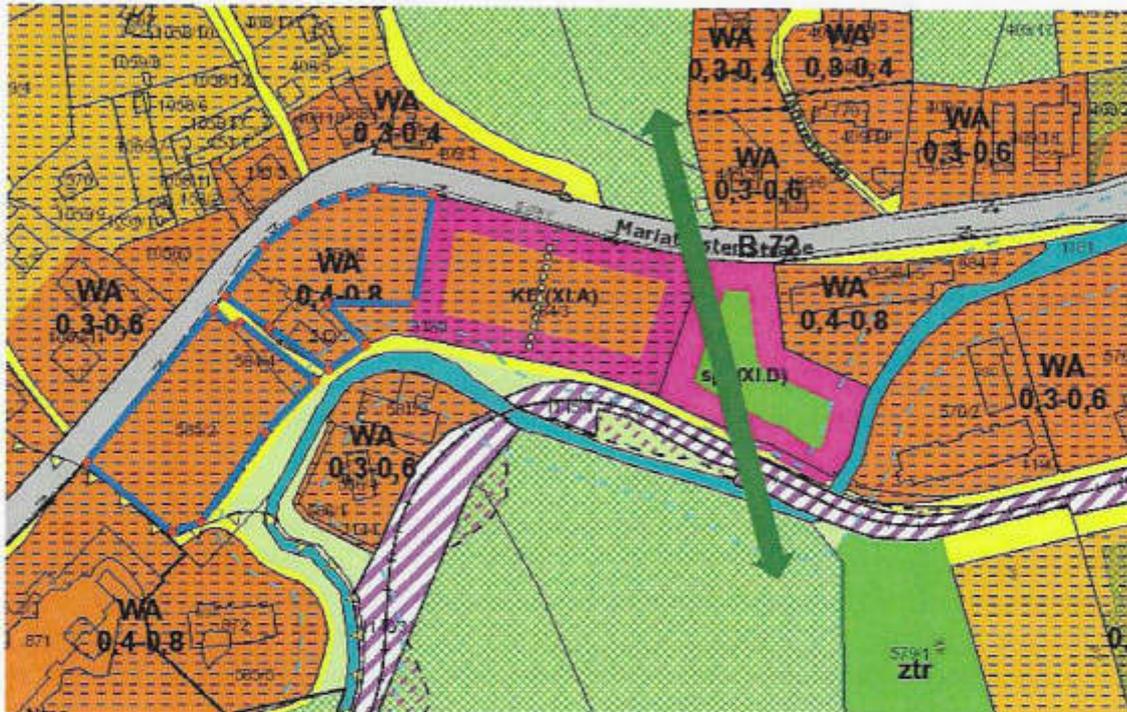
Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

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.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Wie im beiliegenden Ausschnitt des 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, hat man weiter östlich auf die stadträumliche Situation reagiert und auf der Liegenschaft 584/3 einen Teil der Fläche als Vorbehaltsfläche Spielplatz (XI. D) ausgewiesen um langfristig den bestehenden Grünzug nördlich der Mariatroster Straße nach Süden weiterzusichern.



Das Bebauungsplangebiet ist blau umrandet, der grüne Pfeil in unmittelbarer Nachbarschaft stellt die Grünausstattung in Nord-Süd-Richtung dar.

#### Ad 1. Gehsteigverbreiterung

Der Gehweg entlang der Mariatroster Straße ist aktuell sehr schmal, somit für Fußgänger:innen äußerst unattraktiv. Durch die Verbreiterung soll die Aufenthaltsqualität und die Nutzbarkeit (Nebeneinandergehen, Kinderwagen,....) verbessert werden und an die geltenden verkehrstechnischen Standards angepasst werden.

#### Ad 2. Bebauungsdichte und Höhe

Die im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte von 0,8 wird für den Bruttobauplatz eingehalten.

Der höhere Wert der Bebauungsdichte kommt nur deshalb zustande, weil sich dieser auf den Nettobauplatz bezieht. Die Stadt sichert sich vertraglich die Flächen für die Gehsteigs- bzw. Radwegeverbreiterung.

**FLÄCHENAUFSTELLUNG**

11.12.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 132“  
 GZ.: A14 – 013033/2020  
 Datum Bearbeitung: 06.05.2021

	Grundstück	Grundstückgröße GIS	Bauland gem. Fläwi	max. BGF bei Dichte 0,8	zusätzliche Verkehrsflächen innerhalb des BBPL- Gültigkeitsbereich	Nettobau- platz	Bebauungs- dichte, maximal/Nettobauplat- z	BGF bezogen auf NETTO- Bauplatz
AUFLAGE	585/2 407	3.278,00	3.278,00	2.622,40	375,60	2.902,40	0,91	2.641,20
	584/6	2.090,00	2.090,00	1.672,00	132,60	1.954,40	0,86	1.680,80
	.242	496,00	496,00	396,80	15,00	481,00	0,83	399,00
	SUMME	5.864,00	5.864,00	4.691,20	523,20	5.337,80		4.721,00

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

**Ad 3. und 4. Dachbegrünung und Baumpflanzungen**

Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verringern den Abfluss an Niederschlagswässern. Sie sind somit primär ein Thema des Kleinklimas und der Ökologie. Die verbindliche Verankerung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes erfolgt als Teil der Klimawandelanpassungsstrategie der Stadt Graz. Die verpflichtende Vorschreibung erfolgt nicht nur ab einer relevanten Mindestgröße, sondern auch wenn die Dachbegrünung zur Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Dies ist beispielsweise, in Hanglagen zur Einfügung in die grüne hügelige Landschaft bzw. generell bei einer gegebenen Einsehbarkeit im durchgrüneten Umfeld gegeben.

Die Bepflanzungsmaßnahmen dienen einerseits der Einfügung in das beschriebene Straßen- und Ortsbild und andererseits der Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und basiert auf den Erkenntnissen der für das Grazer Stadtgebiet erarbeiteten freiraumplanerischen Standards.

In der Bebauungsplan-Verordnung sind im § 8 Festlegungen getroffen (Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk, Baumschulqualitäten, Leitungsfreie Wurzelräume, Tiefgaragenüberdeckungen etc.) um ein gesundes Wachstum der Bäume zu gewährleisten. Im Bebauungsplan wurde die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume festgelegt, es obliegt jedem Eigentümer sein Grundstück gärtnerischer zu gestalten.

**Ad 5. und 11. Altbestand/Villa Horn**

Ein Bebauungsplan hat die Aufgabe die bauliche Entwicklung eines oder mehrerer Grundstücke zu regeln. Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde auf die Bestände der beiden bebauten Grundstücke Mariatroster Straße 132 und 134 nur bedingt Rücksicht genommen. Ein Abbruch der Bestandsgebäude wurde nicht vorgeschrieben.

#### Ad 8 Mobilität

Ein Bebauungsplan beschränkt sich mit seinen Festlegungen nur auf seinen eigenen Gültigkeitsbereich, es können also keine übergeordneten Mobilitätsfragen geklärt werden. Es besteht jedoch den öffentlichen Raum so zu attraktiveren, dass es breite, beschattete Gehsteige gibt, eine Anbindung an bestehende Radwege, Verbreiterung von bestehenden Radrouten, um zusätzlich zum motorisierten Individualverkehr interessante Alternativen anbieten zu können.

#### Ad 9 Verfahren

Die Erstellung eines Bebauungsplanes erfolgt nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz und legt zusätzliche Bauvorschriften für einen Gebietsbereich bzw. für einzelne Grundstücke fest. Diese Festlegungen gelten nur innerhalb des Gültigkeitsbereiches.

Der Bebauungsplan wird von der Verwaltung (in Graz von der Stadtplanung fachlich vorbereitet) erstellt und vom Gemeinderat beschlossen.

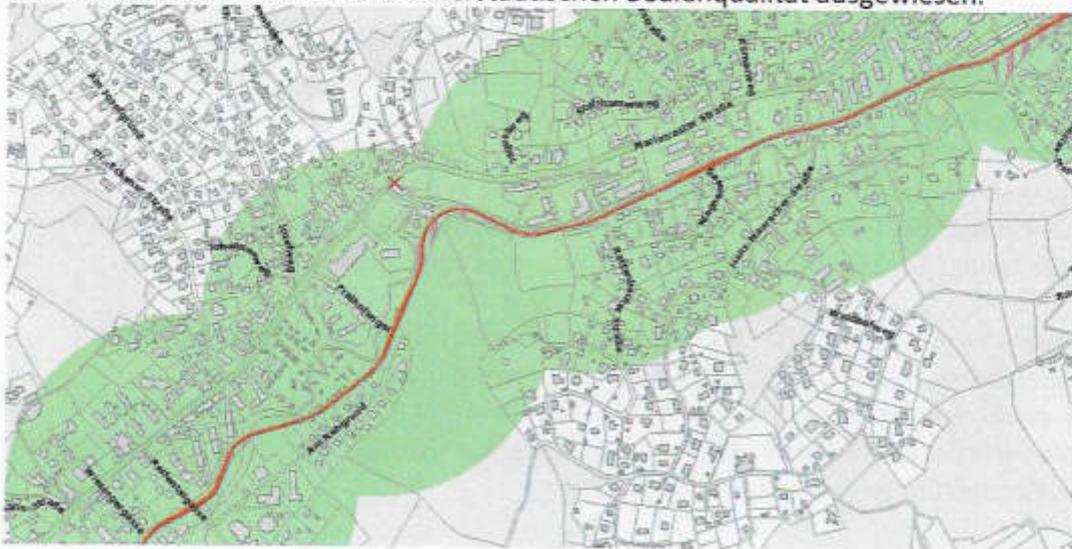
Nach der Rechtskraft eines Bebauungsplanes hat jeder Bauwerber die Möglichkeit nach dem Steiermärkischen Baugesetz ein Bauvorhaben einzureichen und eine Bewilligung bei der Bau- und Anlagenbehörde zu erwirken.

Ein Bebauungsplan ermöglicht Bewilligung, aber es besteht keine Verpflichtung der Eigentümer eine Bewilligung zu erwirken. Daher sind Baubewilligungsverfahren nach dem Bebauungsplanverfahren abzuwickeln.

#### Ad 10. Straßenbahntaktung

Die Qualität der öffentlichen Verkehrsmittel ist in 6 Kategorien eingeteilt. Die Kategorisierung ist im Deckplan 3 des 4.0 Stadtentwicklungskonzept ersichtlich gemacht.

Die Linie 1 ist als Linie mit einer innerstädtischen Bedienqualität ausgewiesen.



## ÖV - Erschließung: Einzugsbereich 300m

	1	Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienqualität Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende
	2	Kategorie 2 - Innerstädtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln
	3	Kategorie 3 - Städtische Bedienqualität Intervalle von 10-20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende
	4	Kategorie 4 - Städtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen Intervalle bis 10-20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln
	5	Kategorie 5 - geringe Bedienqualität Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr
	6	Kategorie 6 - geringe Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen Intervalle über 20 Minuten, kein Taktverkehr zeitliche Mängel

### Ergänzende Einwendung

Das Steiermärkische Baugesetz sieht pro Wohneinheit mindestens einen PKW-Stellplatz vor. Es gibt keine Obergrenze. Im Bebauungsplanverfahren besteht die Möglichkeit einen differenzierten Stellplatz-Schlüssel festzulegen.

In der Stadt Graz besteht die Praxis nicht auf Wohneinheiten, sondern auf (Wohn-) Nutzflächen abzustellen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt.

Der festgelegte Wert, im gegenständlichen Bebauungsplan sind je 60-70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Stellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

### Kommentar zu Livestream

Vielen Dank für die minutengenauen Kommentare zu unserem Livestream.

Bürgerinformationsveranstaltungen, und derzeit aufgrund der Covid 19-Bestimmung Livestream-Veranstaltungen dienen als zusätzliches Informationsangebot.

### **Einwendung 8 (OZ-0018):**

Der vorgelegte Bebauungsplan umfasst (im östlichen Teil von 584/6, also östlich der bestehenden Villa) die einzige **Grünraum/Waldbrücke** durchs Mariatrostertal.

Der talquerende Freiland/Waldstreifen als Grünraumbrücke im Mariatrostertal vom Janischofweg über die Mariatrosterstrasse zum Leechwald sollte in gesamter Breite erhalten und ausgebaut werden.

Aus Naturschutzgründen ist diese Grünraum/Waldbrücke durch das Mariatrostertal wichtig. Sie ermöglicht auch eine Wanderbewegung von Tieren zwischen Gewässern und entfernteren Wald/Freilandbereichen.

Derzeit (noch) wird dieses Grundstück von zahlreichen Tierarten benutzt:

von Rehen, über Amphibien und Reptilien, bis zu Käfern etc.

Der durchgehende Freiland/Waldstreifen ist ökologisch wertvoll. Im Grungürtel ist die Berücksichtigung der Kriterien „Erhaltung der grossräumigen Freiflächen und deren Verbindung untereinander“ vorgesehen, was durch die vorgesehene Bebauung verunmöglicht wäre.

Durch eine Bebauung wurde diese für die Tierwelt wichtige Brücke unterbrochen werden, somit wurden die Wanderbewegungen, auch von geschützten Arten (Reptilien, Amphibien, ...) gestört werden, was unausbleiblich zu negativen Folgen für den Bestand führen würde. Dies stünde im Widerspruch zu den Zielsetzungen des STEK etc., ebenso wie der überregionalen (inkl. EU) Schutzrichtlinien.

Daher der Einwand:

Der Bereich östlich der Villa Brauner - Liegenschaft 584/6 mit bestehendem Baumbestand - ist von Bebauung frei zu halten. Die Bäume sind zu erhalten.

Im Erläuterungsbericht Pkt 5. ist beschrieben dass gemäss der Radwege-Offensive der Stadt Graz eine Verbreiterung des **Erich-Edegger Geh- und Radweges** vorgesehen ist. Die erwähnte und eingezeichnete Strassenfluchtlinie ermöglicht jedoch keine ausreichende Breite für einen zukunftsorientiert ausreichend dimensionierten getrennten Geh- und Radweg. Der Geh- und Radweg ist an dieser Stelle durch den kurvigen Verlauf schlecht einsichtig, zusätzlich existiert eine nicht gut einsichtige Querung durch eine Zufahrtsstrasse zu einem benachbarten Objekt.

Daher ist die Strassenfluchtlinie für die mögliche zukünftige Trasse in ausreichender Breite vorzusehen und entsprechende Bauflucht- bzw. Baugrenzl原因en in den Bebauungsplan einzuzeichnen, und dies in den Verordnungstext aufzunehmen. Im Bereich der Kreuzung (Zufahrt zu Mariatroster Strasse 136 bzw. 136a) ist eine Sichtverbindung auf Dauer sicherzustellen.

Die **Mariatroster Straße** ist in diesem Abschnitt eng und durch die Kurvenlage unübersichtlich.

Es bestehen daher Pläne einer abschnittswisen Verbreiterung um Platz für Gehsteige, Busse, und Radstreifen zu ermöglichen. Daher ist die Strassenfluchtlinie (und folglich Bauflucht- bzw. Baugrenzl原因en) für eine mögliche zukünftige Mariatroster Strasse in ausreichender Breite in den Bebauungsplan einzuzeichnen, und dies in den Verordnungstext aufzunehmen, um der Stadt diese Möglichkeiten offen zu lassen.

#### **Fahrradabstellplätze**

Die in § 7 (5) festgelegte Mindestanzahl an Fahrradabstellplätzen ist nicht ausreichend. Es gibt ein Bekenntnis der Stadt zu sanfterer Mobilität, auch Kinderräder brauchen Platz, ein „Zweitrad“ [Stadt und Überland, ...] ist heute bereits Normalzustand, ...

Um eine zukunfts-fähige Verkehrssituation der Bewohnerinnen und Bewohner zu gewährleisten sollte die Quadratmeterzahl gesenkt werden (dem Bedarf entsprechend etwa „Je angefangene 20 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen“). Auch in anderen Bebauungsplänen, etwa 11.09, ist bereits eine höhere Fahrradabstellplatzanzahl vorgesehen.

Ein grosser Teil der Dachfläche Gst.Nr. 585/2 etc. eignet sich bestens zur **Photovoltaik-** oder Solarthermienutzung. Da dzt. un bebaut erscheint es noch nicht im Solardachkataster bzw. im Photovoltaikdachkataster auf. Eine entsprechende Nutzung der möglichen Flächen sollte im Bebauungsplan festgelegt werden.

Die Luftqualität in Graz und somit die Gesundheit der wohnenden und arbeitenden Menschen hängt auch mit der Möglichkeit eines Luftaustausches über sogenannte „**Frischluftschneisen**“ ab. Diese können durch Bauten empfindlich gestört werden. Gerade diese „Engstelle“ im Tal ist äusserst sensibel und muss möglichst unbeeinträchtigt bleiben. Die ausgewiesenen Geschossanzahlen bzw. die Gebäudehöhe ist wesentlich zu hoch.

Daher der Einwand:

Die Höhenbegrenzung der Gebäude ist deutlich zu reduzieren.

#### **Hochwasserschutz**

*im Rahmen der bekannten Zunahme von Starkregen/Hochwasserereignissen und der Situierung des Areals in Fluss-/Bachnähe sind die festgelegten HQ 30 / bzw. HQ 100 als Hochwasserschutz nicht mehr ausreichend, die bebauungsfreie Flächen sollten im Bebauungsplangebiet ausgeweitet werden.*

#### **Bebauungsdichte**

*Die Bebauungsplandichte der Liegenschaften liegt über den im FlaWi ausgewiesenen max. 0,8.*

*Aus den oben angeführten Gründen (Talengstelle, Frischluftzufuhr, Waldquerung, Baumbestand) sollte daher für diesen Platz mit den spezifischen Besonderheiten in der Planung eher in Richtung 0,4, der unteren Grenze der Bebauungsdichte, vorgegangen werden.*

*Auf keinen Fall ist eine Überschreitung von 0,8 zu erlauben.*

Da im Erläuterungsbericht (5 - ruhender Verkehr) der Stellplatzschlüssel für PKW-Abstellplätze nicht angeführt ist last sich weder aus öffentlicher Sicht noch aus Sicht der künftigen Nutzung eine Einschätzung vorgenommen werden.

#### Einwendungsbehandlung:

##### Bebauung allgemein

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8.

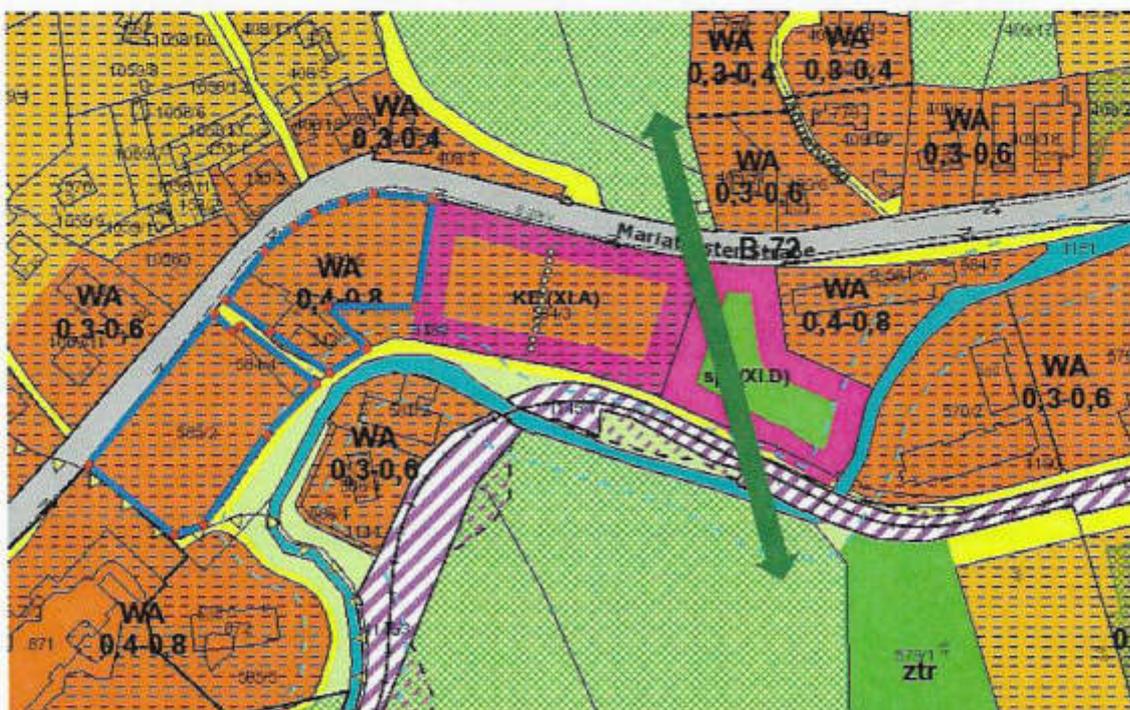
Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

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.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Wie im beiliegenden Ausschnitt des 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, hat man weiter östlich auf die stadträumliche Situation reagiert und auf der Liegenschaft 584/3 einen Teil der Fläche als Vorbehaltsfläche Spielplatz (XI. D) ausgewiesen um langfristig den bestehenden Grünzug nördlich der Mariatroster Straße nach Süden weiterzusichern.



Das Bebauungsplangebiet ist blau umrandet, der grüne Pfeil in unmittelbarer Nachbarschaft stellt die Grünausstattung in Nord-Süd-Richtung dar.

### Frischluftschneise

Die Baumasse am Grundstück ist so verteilt worden, dass aufgrund der vorgegeben moderaten Höhenentwicklung (max. 4 Geschosse) keine Beeinträchtigung der Luftströme zu erwarten ist.

### PKW-Stellplatzschlüssel

In der Verordnung ist der PKW-Stellplatzschlüssel festgelegt, im Erläuterungsbericht wird nur ergänzt, unter welcher Betrachtungsmethode der PKW-Stellplatzschlüssel von der Fachabteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz erstellt wird.

### HQ30 und HQ 100

Die Bauflucht- und Baugrenzen wurden so gewählt, dass innerhalb des Gefährdungsbereiches keine baulichen Maßnahmen möglich sind.

### Bebauungsdichte

Die im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte von 0,8 wird für den Bruttobauplatz eingehalten.

Der höhere Wert der Bebauungsdichte kommt nur deshalb zustande, weil sich dieser auf den Nettobauplatz bezieht. Die Stadt sichert sich vertraglich die Flächen für die Gehsteigs- bzw. Radwegeverbreiterung.

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

11.12.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 132“

GZ.: A14 – 013033/2020

Datum Bearbeitung: 06.05.2021

	Grundstück	Grundstückgröße GIS	Bauland gem. Fläwi	max. BGF bei Dichte 0,8	zusätzliche Verkehrsflächen innerhalb des 88PL-Gültigkeitsbereich	Nettobauplatz	Bebauungsdichte, maximal/Nettobauplatz	BGF bezogen auf NETTO-Bauplatz
AUFLAGE	585/2 407	3.278,00	3.278,00	2.622,40	375,60	2.902,40	0,91	2.641,20
	584/6	2.090,00	2.090,00	1.672,00	132,60	1.954,40	0,86	1.680,80
	.242	496,00	496,00	396,80	15,00	481,00	0,83	399,00
	SUMME	5.864,00	5.864,00	4.691,20	523,20	5.337,80		4.721,00

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 11.12.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

#### **VERORDNUNG:**

**Der §6 wurde um einen Absatz ergänzt:**

- (4) Entlang der Mariatroster Straße muss auf der Liegenschaft 584/6, KG 63127 die straßenseitige Fassadenfläche einen Öffnungsanteil von mindestens 40% und maximal 50% aufweisen. Die Öffnungen dürfen verglast werden.

Die straßenseitige Fassade muss als Putzfassade ausgeführt werden. Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.

**Der §8 wurde um einen Absatz ergänzt:**

- (14) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen und der Baustelleneinrichtung dürfen auf der Liegenschaft 584/6, KG 63127 im südöstlichen Bereich (Bereich mit grün-strichlierter Linie markiert) Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden. In diesem Bereich dürfen keine Leitungen gelegt werden bzw. Einbauten getätigt werden.

**PLANWERK:**

Im Planwerk wurde im südöstlichen Teil der Liegenschaft 584/6, Kg 63127 eine Freihaltezone für Bestandsbäume ergänzt.

In diesem Bereich dürfen keine ober- oder unterirdischen baulichen Anlagen errichtet werden und auch keine Baustelleneinrichtungen gelagert werden. Die Entwicklung der Bestandsbäume darf nicht beeinträchtigt werden.

**ERLÄUTERUNGSBERICHT:**

Der Erläuterungsbericht wurde adaptiert, ergänzt bzw. richtiggestellt.

Es gab keine inhaltlichen Änderungen.

**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 Einwender:innen 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 Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 11.12.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 132“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:

DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

*(elektronisch unterschrieben)*

Die Bürgermeisterin-

Stellvertreterin:

Mag.<sup>a</sup> Judith Schwentner

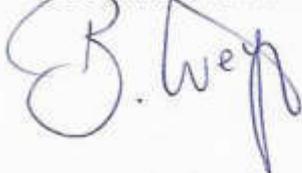
*(elektronisch unterschrieben)*

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

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 24.4.2022

Die Schriftführerin:



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ..... Gemeinderät:innen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 28.4.2022

Der/die Schriftführerin:



### Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: März 2020
- Die Bürger:innenbeteiligung 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 Mariatrost gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 11.12.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag zwei Einwendungen abgegeben.

### Klima-Schutz Maßnahmen

Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurden in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:

- Boden- und flächen-sparender Umgang mit den Liegenschaften
- Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Versiegelungsgrades
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-04-15T14:08:36+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.

	<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>	2022-04-19T08:58:58+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.

	<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>	2022-04-19T11:41:14+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.

	<b>Signiert von</b>	Schwentner Judith
	<b>Zertifikat</b>	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2022-04-20T11:08:36+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.



## VERORDNUNG

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:  .....

GZ.: A14 – 13033/2020/0021

### 11.12.0 Bebauungsplan

Mariatroster Straße 132  
XI. Bez., KG 63127 Wenisbuch

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 28. April 2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 11.12.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 132“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 15/2022 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 91/2021 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

- (1) offene Bebauung
- gekuppelte Bebauung

#### § 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Bebauungsdichte wird für die Liegenschaften wie folgt festgelegt:  
Gst.Nr. 584/6: 0,86  
Gst.Nr. .242: 0,83  
Gst.Nr. 585/2 und 584/4: 0,91
- (2) Bebauungsgrad: höchstens:0,4

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: ..... *MP* .....

- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.

**§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE**

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
3 G	max. 10,50 m
3 G + PH	max. 13,50 m
4 G	max. 13,50 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt:  
Gst.Nr. 584/6: 402,00 im Präzisionsnivellement.  
Gst.Nr. .242: 397,80 im Präzisionsnivellement.  
Gst.Nr. 585/2 und 584/4: 400,15 im Präzisionsnivellement.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

**§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie maximal 2,00 m vortreten.
- (4) Entlang der Mariatroster Straße muss auf der Liegenschaft 584/6, KG 63127 die straßenseitige Fassadenfläche einen Öffnungsanteil von mindestens 40% und maximal 50% aufweisen. Die Öffnungen dürfen verglast werden.  
Die straßenseitige Fassade muss als Putzfassade ausgeführt werden. Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.

**§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, und im Gebäude integriert, zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 60-70 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) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (5) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (6) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (7) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% begrenzt.
- (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. 9,0 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. 4,5m reduziert werden.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Nachbargelände zu überdecken.
- (9) Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- (10) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (12) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.
- (14) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen und der Baustelleneinrichtung dürfen auf der Liegenschaft 584/6, KG 63127 im südöstlichen Bereich (Bereich mit grün-strichlierter Linie markiert) Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden. In diesem Bereich dürfen keine Leitungen gelegt werden bzw. Einbauten getätigt werden.

## Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....

### § 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, ausgenommen Werbepylone.
- (3) Freistehender Werbepylon sind unzulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

### § 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten, Umnutzungen und Instandhaltungsarbeiten zulässig.

### § 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 12.Mai 2022 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,  
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....*AS*.....



GZ.: A14 – 013033/2020/0021

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mehr sf

## 11.12.0 Bebauungsplan

Mariatroster Straße 132  
XI. Bez., KG 63127 Wenisbuch

Graz, 28. April 2022

### Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2019 ersuchte „die Wohnanlagen Mariatroster Straßen 132 GmbH“, als Eigentümer:in der Liegenschaft 584/6, KG Wenisbuch um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet umfasst die Liegenschaften .242, 584/4, 584/6 und 585/2, alle KG Wenisbuch. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 5.720 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes zur geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich.

Laut Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal im „Wohngebiet mittlere Dichte“.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen vor:

- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom April 2020 und Mai 2021
- Stellungnahme A10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer, Mai 2020

### 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19. Mai 2021 über die beabsichtigte Auflage des 11.12.0 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 02. Juni 2021.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 03. Juni 2021 bis zum 05. August 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen. Dieses Angebot ist jedoch abhängig von den aktuell geltenden Covid-19 Bestimmungen.

Eine Bürger:inneninformationsveranstaltung hat am 06. Juli 2021 im Livestream stattgefunden. Der Livestream war bis zum Ende der Auflagefrist am 05. August 2021 auf der Homepage der Stadt Graz abrufbar.

Während der Auflagefrist langten 2 Stellungnahme, 8 Einwendungen und 1 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 11.12.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

#### **VERORDNUNG:**

**Der §6 wurde um einen Absatz ergänzt:**

- (4) Entlang der Mariatroster Straße muss auf der Liegenschaft 584/6, KG 63127 die straßenseitige Fassadenfläche einen Öffnungsanteil von mindestens 40% und maximal 50% aufweisen. Die Öffnungen dürfen verglast werden.  
Die straßenseitige Fassade muss als Putzfassade ausgeführt werden. Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.

**Der §8 wurde um einen Absatz ergänzt:**

- (14) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen und der Baustelleneinrichtung dürfen auf der Liegenschaft 584/6, KG 63127 im südöstlichen Bereich (Bereich mit grün-strichlierter Linie markiert) Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden. In diesem Bereich dürfen keine Leitungen gelegt werden bzw. Einbauten getätigt werden.

#### **PLANWERK:**

Im Planwerk wurde im südöstlichen Teil der Liegenschaft 584/6, Kg 63127 eine Freihaltezone für Bestandsbäume ergänzt.

In diesem Bereich dürfen keine ober- oder unterirdischen baulichen Anlagen errichtet werden und auch keine Baustelleneinrichtungen gelagert werden. Die Entwicklung der Bestandsbäume darf nicht beeinträchtigt werden.

**ERLÄUTERUNGSBERICHT:**

Der Erläuterungsbericht wurde adaptiert, ergänzt bzw. richtiggestellt.  
Es gab keine inhaltlichen Änderungen.

**3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet umfasst die Liegenschaften .242, 584/4, 584/6 und 585/2, alle KG Wenisbuch.  
Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 5.720 m<sup>2</sup>.



Luftbild der Stadt  
Graz, 2019.

Die blaue  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

**4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):**

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Wohngebiet mittlerer Dichte“

*§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)*

- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

## Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....

Auszug aus dem  
Entwicklungsplan  
des 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzeptes (idgF)

Die blaue  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.



### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Der Bauplatz liegt innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.  
Der südöstliche Teil liegt in der wasserwirtschaftlichen Vorrangzone.



Auszug aus dem  
Deckplan 1 zum  
4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzept (idgF).

Die blaue  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Der Bauplatz liegt innerhalb des Überflutungsbereiches HQ 30/100.



Auszug aus dem  
Deckplan 2 zum  
4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzept (idgF).

Die blaue  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):



Auszug aus dem  
Deckplan 3 zum  
4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzept (idgF).

Die blaue  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):  
„Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)  
„Straßenrandbebauung“ Im Teilraum Nr. 17 (Mariatroster Tal)

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes.

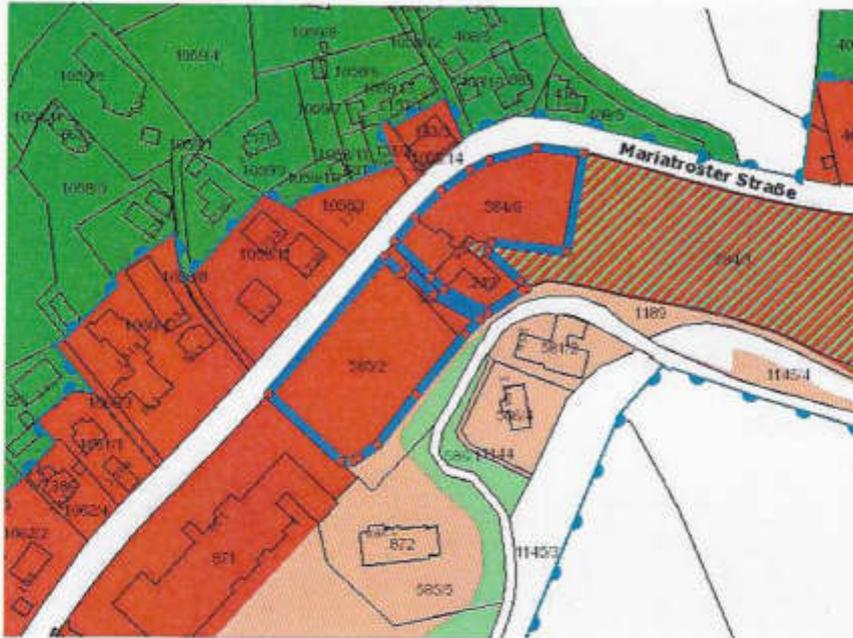
- Rahmen der Geschossanzahl: max. 2G bis max. 4G
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

## Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

6

Der Schriftführer: .....

- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage. Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit dem Gebietscharakter und Topographie vereinbar.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen

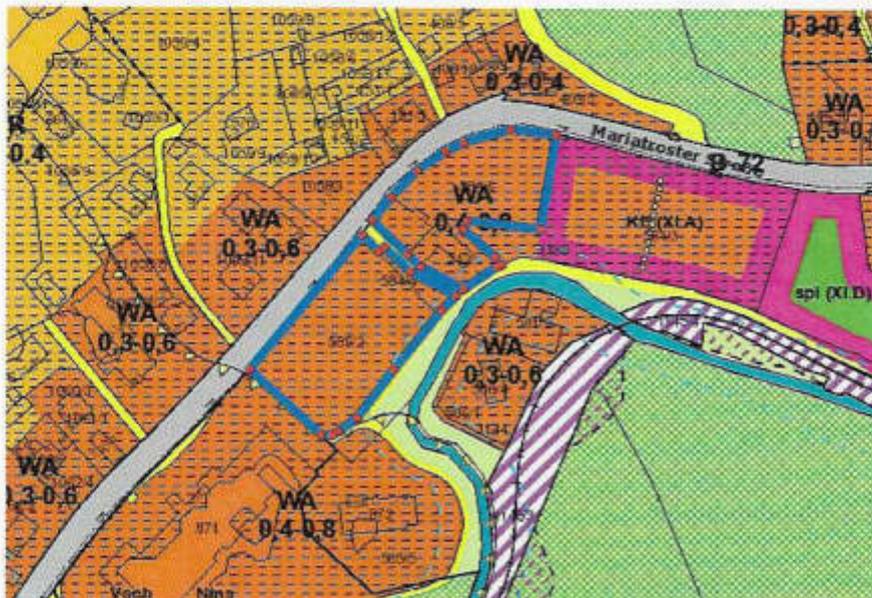


Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeines Wohngebiet“ - Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

### **§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:**

(2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der

Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

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

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert		
	dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

#### Deckpläne:

- **Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):**  
Bebauungsplanpflicht für eine geordnete Siedlungsentwicklung
- **Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:**  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- **Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):**  
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]“  
Der Bauplatz liegt zum Teil innerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.



Auszug aus dem  
Deckplan 3 zum 4.0  
Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *MP*



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blaue Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF.

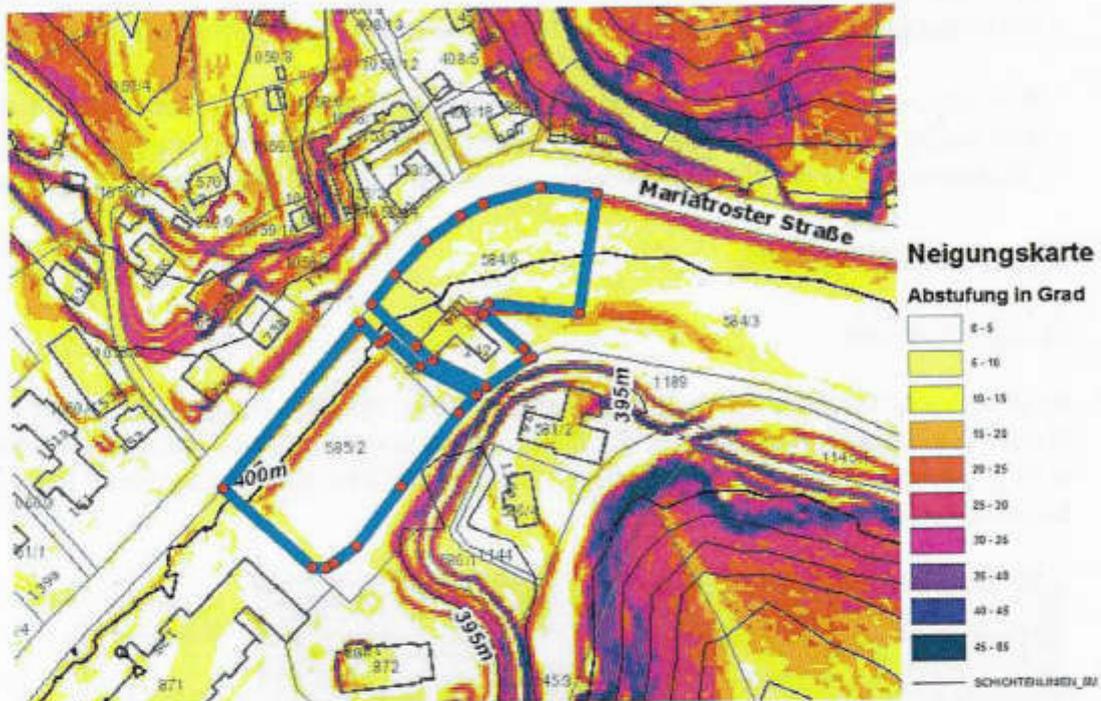
Fließpfadkarte:



Auszug aus den  
GeoDaten Graz-  
Fließpfadkarte.

Die blaue  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

Die ersichtlich gemachten Fließpfade befinden sich zwischen den beiden Gültigkeitsbereichen.

Neigungskarte:

Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Grünes Netz Graz (GNG):

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

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

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (gelbe Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Hauptverkehrsstraße – Mariatroster Straße aufgewertet werden. (Straßenräume gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen).

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Stadt Graz. Nördlich des Planungsgebiet verläuft die Mariatroster Straße. Diese ist eine der Einfahrtstraßen der Stadt Graz aus dem Nordosten. Südlich wird der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes Erich-Edegger-Weg begrenzt. Dieser wird als beliebte Radroute genutzt.



Luftbild der Stadt  
Graz, 2019.

Die blaue  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Nördlich der Mariatroster Straße sind Einfamilienhäuser, aber auch kleinere Wohnanlagen der jüngeren Zeit situiert. Besonders prägend ist das stark ansteigende Gelände. Im Südwesten des Planungsgebietes schließt das Schulareal der VS und NMS St. Johann an. Im Osten des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes schließt eine große unbebaute Fläche an, diese ist im Flächenwidmungsplan als Vorbehaltsfläche für den Kommunalen Wohnbau ausgewiesen.

Südlich des Erich-Edegger-Weges wird das Ortsbild vorallem durch das Gewässer und intensive Begrünung geprägt. Weiter südöstlich verläuft die Straßenbahntrasse der Linie 1.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung leicht abfallend.

Es weist teilweise dichte Bestockung auf.

Die Liegenschaften 584/4, und 585/2, beide KG Wenisbuch sind unbebaut. Das Bestandsgebäude auf der Liegenschaft 584/6 soll abgebrochen werden und das Bestandsgebäude .242 bleibt erhalten, soll aber um- und zugebaut werden.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.500 m.

Nächstgelegene Schulen:

VS St.-Johann, Mariatroster Straße 128, ca. 150 m

VS Mariatroster Straße 194, ca. 1200 m

NMS St.-Johann, Mariatroster Straße 128, ca. 150m

Nächstgelegener Kindergarten:

Städtischer Kindergarten Mariatroster Straße, Mariatroster Straße 128a, ca.150 m

WIKI Kindergarten Mariatrost, Mariatroster Straße 194, ca. 1200 m

Weitere Angebote:

WIKI Kinderkrippe Tannhofweg, Tannhofweg 55, ca. 1300 m

WIKI Hort Mariatrost, Mariatroster Straße 194, ca. 1200 m

- **Erschließung/Verkehr**

Individualverkehr:

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über Mariatroster Straße (Landesstraße).

*Kategorie 1(300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):*

*„Innerstädtische Bedienqualität“*

*Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.*

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 250 m Radius gegeben.

- Straßenbahnlinie 1, Haltestelle St. Johann und Rettenbach, max. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

Im Bereich Erich- Edegger-Weges besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist 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 über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen

(Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

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

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 9, 10 der VO)

##### Bauweise

Um eine sinnvolle Bebauung für das Gebiet zu gewährleisten wurden die offene und gekuppelte Bauweise festgelegt.

##### Bebauungsdichte

Aufgrund der Abtretungsflächen und der neu festgelegten Straßenfluchtlinien, wurden die Bebauungsdichten neu festgelegt. Die Bebauungsdichte wird in Bezug auf die Nettobauplatzfläche angepasst, entspricht aber der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Bebauungsplandichte von 0,8 bezogen auf den Bruttobauplatz.

##### FLÄCHENAUFSTELLUNG

11.12.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 132“

GZ.: A14 – 013033/2020

Datum Bearbeitung: 06.05.2021

	Grundstück	Grundstückgröße GIS	Bauland gem. Fläwi	max. BGF bei Dichte 0,8	zusätzliche Verkehrsflächen Innerhalb des BBPL- Gültigkeitsbereich	Nettobauplatz	Bebauungsdichte, maximal/Nettobauplatz	BGF bezogen auf NETTO- Bauplatz
AUFLAGE	585/2 407	3.278,00	3.278,00	2.622,40	375,60	2.902,40	0,91	2.641,20
	584/6	2.090,00	2.090,00	1.672,00	132,60	1.954,40	0,86	1.680,80
	,242	496,00	496,00	396,80	15,00	481,00	0,83	399,00
	SUMME	5.864,00	5.864,00	4.691,20	523,20	5.337,80		4.721,00

##### Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,4.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

##### Baugrenzlinien, Baufuchtlinie

Im Plan sind die Baugrenzlinien und Baufuchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Auch für die zukünftige Bebauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist ein sparsamer Flächenverbrauch, ein sinnvoller Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

#### Geschossanzahl, Gebäudehöhe, Gesamthöhe

Im Plan und in der Verordnung ist die maximale Anzahl der Geschosse, sowie die Gebäudehöhe geregelt. Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gesamthöhen zulässig.

#### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 10 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Der Aufbau muss in jedem Fall eine einwandfreie Entwässerung gewährleisten.

Die Dachflächenbegrünung ist als Maßnahme zur Verbesserung der Durchgrünung anzusehen und ist sowohl auf Grund des Siedlungsbildes und der Dämpfung des Wärmeinseleffektes in Bereichen mit verdichteter Bebauungsstruktur von großer Bedeutung.

Photovoltaikanlagen und dergleichen sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und gestalterisch ins Dach zu integrieren: Photovoltaikanlagen und dergleichen sind als zusammenhängende Flächen oder Bänder möglichst rechteckig zu gestalten, möglichst in einem Feld zusammenzufassen (um eine ruhige Wirkung zu erzeugen), möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

#### Formale Gestaltung

In Hinblick auf das bestehende bzw. geplante Straßen- und Ortsbild und die Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes ist die Errichtung von straßenseitigen Laubengängen nicht zulässig. Gemeint ist damit das hochrangige Straßennetz, die Mariatroster Straße.

Aus diesem Grund wurde auch für die Liegenschaft 584/6, KG 63127 Vorschriften für die Fassadengestaltung gemacht.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vorallem der sommerlichen Aufheizeffekten von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent. (100% = weiß, 0% ist schwarz).

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN** (siehe dazu § 7 der VO)

#### Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die Anbindung erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Mariatroster Straße B-72. Es gibt eine Zufahrt für das Planungsgebiet.

Die weitere Erschließung erfolgt für das Grundstück 384/4, dass teilweise als Verkehrsfläche ausgebaut und im Flächenwidmungsplan als solche ausgewiesen ist.

Gehsteige entlang der Mariatroster Straße

Entlang der Mariatroster Straße ist die Verbreiterung der bestehenden Gehsteige vorgesehen. Die neue Straßenfluchtlinie rückt im Bereich der Liegenschaft 585/2, KG Wenisbuch ca. 1,0 m nach Südosten und im Bereich der Liegenschaft 584/6, KG Wenisbauch ca. 1,50 m nach Süden.

Erich-Eddegger-Weg

Gemäß der Radwege-Offensive der Stadt Graz ist hier eine Verbreiterung vorgesehen. Langfristiges Ziel ist es einen getrennten Geh- und Radweg zu errichten, daher ist vorallem im Bereich der Liegenschaft 585/2 und 584/4 eine neue Straßenfluchtlinie eingetragen.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen und im Gebäude integriert, zu errichten.

Der Stellplatzschlüssel (60-70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel:

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für Wohnen, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13, zu entnehmen. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze im Nahbereich der Eingänge erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

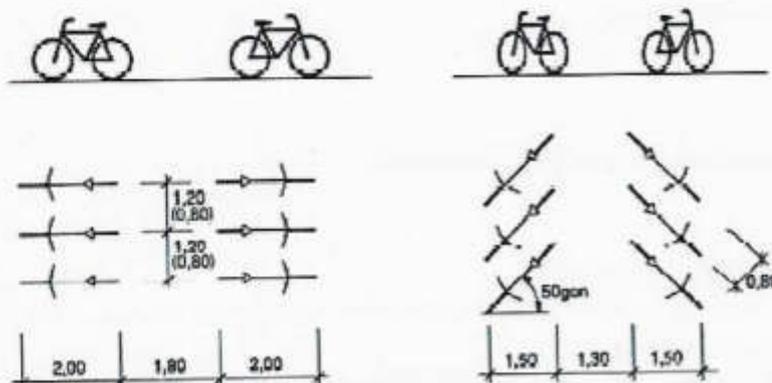


Abbildung 1: Maße für ebenerdige Fahrradaufstellflächen in m, Vgl.: RVS 03.02.13, S.54

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz §4, Abs. 1 folgend definiert:

- „**Abstellanlagen für Fahrräder:** Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens, ...“

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 8 der VO)

### Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen sind vor allem die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk bzw. zu Auskragungen (z.B. Balkone) zu beachten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

Grundsätzlicher Pflanzabstand zu Büro- und Wohnraumfenster:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 10,0 m
- Mittelkronige Bäume (2. Ordnung): mind. 6,0 m
- Kleinkronige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m
- Schmale, säulenförmige Bäume: mind. 3,0 m

Abstand zu Mauern/kleineren Objekten mit Oberkante unter dem Kronenansatz: mind. 2,5 m.  
Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf 4,5 – 6,0 m reduziert werden.

Bäume sind als Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18 | 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Generell sind standortangepasste, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschirmung sicherstellen (großkronige Laubbäume), zu wählen.

Der gesamte Baumbestand ist in einem Außenanlagenplan darzustellen. Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

### Oberflächenwässer

Die Entwässerung hat innerhalb der Bauplatzgrenzen zu erfolgen. Für die Oberflächenentwässerung sollen innovative Lösungen angedacht werden, die in einem Freiraumsystem integrierbar sind.

### Tiefgaragenbegrünung

Die Mindestüberdeckungen für eine intensive Begrünung der unterbauten Flächen sind einzuhalten - die Vegetationsschicht hat mind. 0,70 m zu betragen, bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen mit einem Radius von 2,50 m und großkronigen Bäumen allenfalls mind. 1,50 m.

Aufgrund des abfallenden Geländes sind Geländeänderungen bis zu einem Meter zulässig, jedoch sollte das Gelände der Bauplätze verlaufend an das Niveau der Nachbarliegenschaften abgeglichen werden.

### Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad stellt das Verhältnis der Summe der bodenversiegelten Flächen zur Bauplatzfläche dar.

Der Schriftführer: .....

Die Bodenversiegelung wird mit max. 40% der Bauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden. Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Der Versiegelungsgrad ist im Bauverfahren wie folgt nachzuweisen:

Ausführung	Versiegelung
begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50 %
wassergebundene Decke	50 %
Rasengittersteine	50 %
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50 %
Pflastersteine im Sandbett	67 %
Asphalt	100 %
Pflastersteine und -platten im Mörtelbett	100 %

#### 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, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

#### Baumschutz

Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen und der Baustelleneinrichtung dürfen auf der Liegenschaft 584/6, KG 63127 im südöstlichen Bereich (Bereich mit grün-strichlierter Linie markiert) Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden. In diesem Bereich dürfen keine Leitungen gelegt werden bzw. Einbauten getätigt werden.

**7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 11.12.0 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.

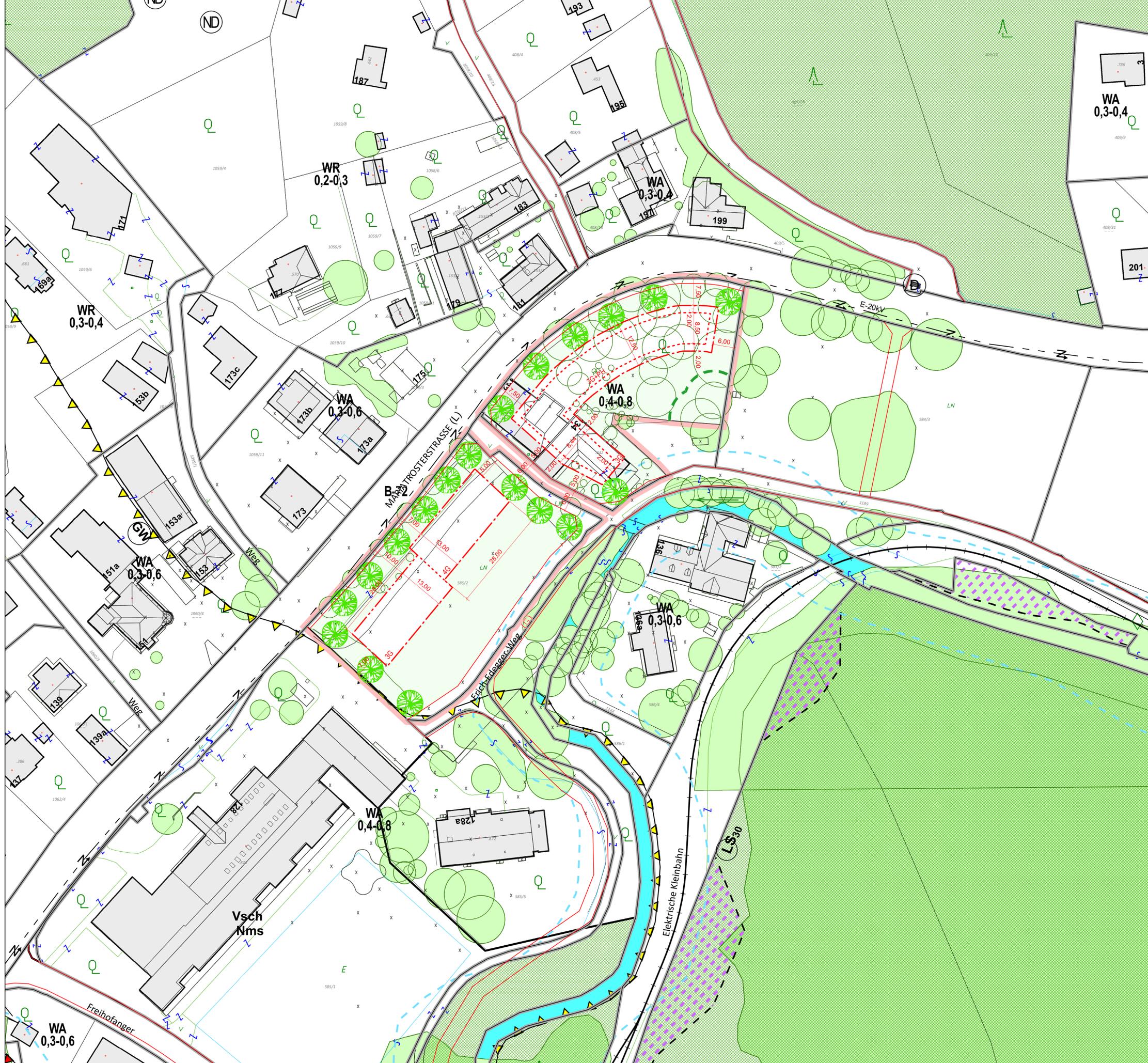
Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

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>	2022-04-19T08:58:55+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.





# 11.12.0 BEBAUUNGSPLAN "MARIATROSTER STRASSE 132"

A14\_013033/2020

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>0,4-0,8</b>	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ		
	Baufuchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	Verkehrsflächen
	Freihaltezone um Bestandsbäume	
<b>3G</b>	Geschoßanzahl	Freiflächen
	Straßenfluchtlinie	
<b>(G)</b>	Gemeindestraße	Freiflächen
<b>(L)</b>	Landesstraße	
	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. 5.720 m <sup>2</sup>	

Maßstab: 1:500

# 11.12.0 BEBAUUNGSPLAN "MARIATROSTER STRASSE 132"



A14_013033/2020	FÜR DEN GEMEINDERAT:  DI Bernhard INNINGER
Datum: April 2022	
Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR	
Digitale Bearbeitung: Armin LANG	
Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER	
AUFLAGE VON BIS	
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt	