

Graz, 07.07.2022

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A14 - GZ: A14 – 031834/2019/00012

10.06.1 Bebauungsplan Stiftingtalstraße – Billrothgasse „Zahnklinik“, 1. Änderung X. Bez., KG Stifting

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010Erfordernis 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 29. März 2019 ersucht die Steiermärkische Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. (KAGES) als Eigentümer der Liegenschaft Grundstücke 1069/2, 1069/1 und .49/4 KG Stifting um Änderung des rechtswirksamen 10.06.0 Bebauungsplan „Stiftingtalstraße – Billrothgasse“ (Zahnklinik) an. Der 10.06.0 Bebauungsplan „Stiftingtalstraße – Billrothgasse“ ist seit 3. März 2011 rechtswirksam. Die Änderung des (jetzt rechtswirksamen) 10.06.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 10.06.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung, des Erläuterungsberichtes und der planlichen Darstellung.

Nördlich der bestehenden Zahnklinik ist ein Neubau für die Errichtung eines neuen Laborgebäudes geplant. Derzeit sind die geplanten Grundstücke zur Erweiterung unbebaut bzw. als Parkplatz genutzt. Mit dem neuen Laborgebäude sollen Einzellabors am Klinikareal nunmehr zu einem zentralen Laborgebäude zusammengeführt werden.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 10.543m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss (Ersichtlichmachung Krankenhaus) mit einer Bebauungsdichte von 0,8 -2,0 ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Städtebauliche Studie Büro Battyan

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

Verfahren

ANHÖRUNG

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

Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 2 Stellungnahme, 5 Einwendungen und 1 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

Stellungnahme 1: (OZ-0007)

Straßenamt der Stadt Graz

Nach Durchsicht der Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplans 10.06.1 Stiftingtalstraße – Billrothgasse „Zahnklinik“ wird von Seiten des Straßenamtes folgende Stellungnahme abgegeben:

- *Die Zu- und Abfahrt in der Billrothgasse ist im Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen. Die Wartepositionen sind abseits des fließenden Verkehrs sowie der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Sie sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge weder den Fußgänger- noch den Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum beeinträchtigen.*
- *Die Sichtbeziehungen im Zufahrtsbereich sind einzuhalten und dürfen nicht durch Objekte eingeschränkt werden. Es ist sicherzustellen, dass der lt. Erläuterungsbericht unter Punkt 6. „Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG“ angeführte großkronige Baum 1. Ordnung zu keiner Sichtbeeinträchtigung führt. Diese Bepflanzung ist so anzupassen, dass sie nicht in den öffentlichen Lichtraum ragt.*
- *Jene Teilflächen die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwässer der Bauobjekte oder anderen Nutzungen durch Dritte nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten!*
- *Sofern in etwaigen Vereinbarungen eine Kostentragungen durch Dritte für die Errichtung der Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist privatrechtlich sicherzustellen, dass diese Verpflichtung bei Veräußerung auch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergeht.*
- *Hinsichtliche der Bauverbotszone gem. Stmk LStVG ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen, herzustellen.*

Beantwortung:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

Es gibt keine Änderungen des Verkehrs-Regime. Es wurden nur die Baugrenzenlinien erweitert, damit der bestehende Parkplatz überbaut werden kann.

Stellungnahme 2: (OZ-0008)

Land Steiermark

Abteilung 14

Referat für Wasserwirtschaftliche Planung

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom 07.06.2022 betreffend die Auflage der Anhörung zum Bebauungsplan 10.06.1 Stiftingtalstraße – Billrothgasse „Zahnklinik“, 1. Änderung, wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung festgehalten, dass das gegenständliche Planungsgebiet an das Grundstück Nr. 1076, KG Stifting grenzt, bei dem es sich um öffentliches Wassergut handelt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass geplante Bauabstandsunterschreitungen dem Verwalter des öffentlichen Wassergutes in der Abteilung 14 bekanntzugeben sind.

Beantwortung:

Es kommt zu keinen Änderungen im Bereich des öffentlichen Wassergutes. Es wurden nur die Baugrenzenlinien erweitert, damit der bestehende Parkplatz zwischen dem bestehenden Zahnklinik Gebäude und dem Denkmalsgeschützten Gebäude überbaut werden kann.

Einwendung 1: (OZ-0004)

Land Steiermark

Abteilung 13

Referat für Bau- und Raumordnung

Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (BPLs) bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:

- Generell wird darauf hingewiesen, dass Änderungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen grundsätzlich nur aufgrund geänderter Gesetzeslage bzw. aufgrund geänderter Planungsvoraussetzungen im öffentlichen Interesse möglich sind. Eine Änderung darf keinesfalls aus dem Grund der individuellen Begünstigung durchgeführt werden, sondern es dürfen dafür ausschließlich objektive Kriterien im öffentlichen Interesse maßgebend sein, damit sich ua. keine Ungleichbehandlung ergibt. Sämtliche Änderungen sind in diesem Sinne vertieft zu begründen.

- In § 5 (4) ist festgelegt, dass Flachdächer zu begrünen sind. Die Errichtung anderer Dachformen wird jedoch im BPL augenscheinlich derzeit nicht grundsätzlich ausgeschlossen, weshalb eine Klarstellung erforderlich ist, ob im Planungsgebiet ausschließlich die Errichtung von begrüntem Fachdächern zulässig ist.

- Zu § 7 (1) wird im Sinne der gebotenen Rechtssicherheit um Klarstellungen ersucht, ob KFZ-Abstellplätze „ausschließlich“ in Tiefgaragen, in Gebäuden integriert bzw. in offener Form innerhalb der Baugrenzenlinien zulässig sind, da die Errichtung von Stellplätzen in anderen Bereichen – ua. außerhalb der Baugrenzenlinien auf Freiflächen – auch iVm der Bestimmung des § 7 (2) derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen wird.

- In § 8 (2) wird um eine Prüfung des mehrfachen Verweises auf einen Außenanlagenplan ersucht, zumal davon auszugehen sein wird, dass die im Rechtsplan des BPLs dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen [...]

fachgerecht anzulegen und zu erhalten sind bzw. dass die im Rechtsplan des BPLs eingetragene Mindestbaumanzahl einzuhalten ist.

- Die in den §§ 8 (7) u. (8) angeführten Begriffe „versickerungsfähiges bzw. versiegeltes Umfeld“ sind nachvollziehbar zu definieren.

- In § 8 (11) wird um Aktualisierung des Verweises auf die relevante Landesdienststelle ersucht.

- Für die über den BPL geplante Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die Festlegung des § 10 (3) steht im Widerspruch zur Bebauungsdichteverordnung, weshalb die Bestimmung entsprechend zu überarbeiten ist. Dabei bedarf eine über einen Bebauungsplan geplante Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte – ua. iVm der Ausweitung der bebaubaren Fläche und der Zielsetzung des STEK 4.00 idgF „Beschränkung der Bodenversiegelung“ – ausgehend von einer Bestandsaufnahme einer vertieften Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 der Bebauungsdichteverordnung.

- Zur besseren Lesbarkeit wird im Planwerk um eine deutlichere Unterscheidung insbesondere der Darstellungen der Anschlaglinien des Überflutungsbereiches HQ30, der freien Durchgangsbereiche im EG, der Straßenfluchtlinien, des öffentlichen Gutes und der Bemaßungslinien ersucht. Zudem wird in der Legende des Planwerkes um eine Prüfung des Bezuges zu den Inhalten des BPLs gem. Stmk. ROG 74 §28 ersucht und sind dort auch Schraffuren für denkmalgeschützte Gebäude zu ergänzen.

Einwendungsbehandlung:

Dachbegrünung:

Die Dachformen sind nicht eingeschränkt, es wird jedoch verordnet, dass im Falle eines Flachdaches bzw. eines flachgeneigten Daches eine Dachbegrünung herzustellen ist.

Parkplätze:

Da Parkplätze innerhalb der Baugrenzlinien auch in offener Form zulässig sind, besteht kein Widerspruch zu den Festlegungen des §7 (2).

Bebauungsdichte:

Dieser Verordnungspunkt wurde bereits in der ursprünglicher Bebauungsplanfassung durch den Grazer Gemeinderat beschlossen. Es handelt sich um keine neue Festlegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Begriffsdefinition:

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunfts- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären. Die Definition von Begrifflichkeiten/Fachbegriffen – beispielsweise im Erläuterungsbericht – ist momentan nicht angedacht.

Anschlaglinien:

Werden nur ersichtlich gemacht.

Verweis auf die Dienststelle:

Wurde korrigiert.

Einwendung 2: (OZ-0006)

Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 7.6.2022, GZ: A14-031834/2019/0003, betr. Bebauungsplan Stiftingtalstraße – Billrothgasse, Zahnklinik, 1. Änderung.

Unsere Wohnung Billrothgasse 10/Top 4, haben wir im Jahr 2017/18 erworben. Diese befindet sich im 1. Stock, Ausrichtung südwestlich (in Richtung Parkplatz Zahnklinik).

Sollte dieser Parkplatz wie beschrieben nun verbaut werden (Bebauungsdichte, Geschosshöhen), so sehen wir erhebliche Beeinträchtigungen für unsere Wohnung und vor allem eine immens große Wertminderung. Dies begründen wir wie folgt:

- In erster Linie verweisen wir auf die erheblich steigenden Immissionen durch die geplante Änderung bzw. durch den geplanten Zubau (Verkehr, Lärm, etc.). Dadurch würden sich große Nachteile punkto Wohn- und Lebensqualität ergeben!*
- Weiteres sehen wir große Beeinträchtigungen punkto Sonneneinstrahlung und Lichteinfall (speziell für unsere Wohnung, die sich im 1. Stock befindet und genau in Richtung Zahnklinik ausgerichtet ist)!*
- Zum Zeitpunkt des Erwerbes sind wir davon ausgegangen, dass der „neue“ Parkplatz in der jetzigen Form bestehen bleibt (wurde mündlich vom Bauträger auch so kommuniziert).
Durch etwaige Zubauten und Ausführung in der angegebenen Geschosshöhe würden sich die „Schattenzeiten“ für unsere Wohnung stark erhöhen (einen großen Nachteil sehen wir dann vor allem wegen der viel höheren Energiekosten)!*

Wir ersuchen höflich unsere Bedenken entsprechend zu berücksichtigen... bei Bedarf können wir natürlich gern Gutachten od. Nachweise vorlegen!

Einwendungsbehandlung:

Eine Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft bewirkt natürlich immer eine Veränderung. Bei der Ausweitung der Begrenzlinien und der Festlegung der Höhenentwicklung wurde darauf geachtet, dass es zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der nachbarlichen Liegenschaften kommt.

Die Baugrenzlinien spannen derzeit ein größeres Feld auf, bei Vollausschöpfung der Höhe und der Baugrenzlinie wäre momentan zu wenig Abstand zu den Nachbar-Liegenschaften gegeben. Sollte die KAGES die volle Höhe anstreben, müsste der Baukörper 3-4 m von der Baugrenzlinie zurückweichen, weil in der Verordnung des Bebauungsplanes unter §4 (3) festgelegt wurde, dass die Abstände gemäß Steiermärkischen Baugesetz einzuhalten sind. Sollte die KAGES aber ein niedrigeres Haus planen, muss das Gebäude innerhalb der Baugrenzlinien situiert werden und kann nicht näher an die Grundgrenze rücken, auch wenn dies die Abstände gemäß Steiermärkischen Baugesetz zulassen würden.

Das Areal des Landeskrankenhauses, hat mit der Stadt Graz einen Mobilitätsvertrag abgeschlossen, der die maximal-Anzahl der PKW-Stellplätze regelt. Durch die Bebauung werden die Parkplätze also eher reduziert als vermehrt.

Einwendung 3: (OZ-0009)

Ich nehmen hiermit Bezug auf Ihr Schreiben vom 7.6.2022, GZ: A14-031834/2019/0003, betr. Bebauungsplan Stiftingtalstraße – Billrothgasse, Zahnklinik, 1. Änderung.

Ich bin Miteigentümer in der Billrothgasse 10, und bin auf Grund der möglichen Bebauung sehr beunruhigt!

Wird der Parkplatz wie beschrieben verbaut, so ist mit erhebliche Beeinträchtigungen für die Liegenschaft zu rechnen, und dies hat eine erhebliche Wertminderung zur Folge.

Ich verweisen auf die erheblich steigenden Immissionen durch die geplante Änderung bzw. durch den geplanten Zubau (Verkehr, Lärm, etc.).

Dadurch würden sich große Nachteile punkto Wohn- und Lebensqualität ergeben!

Ich sehe große Beeinträchtigungen punkto Sonneneinstrahlung und Lichteinfall

Durch etwaige Zubauten und Ausführungen würden sich die Schattezeiten für die Liegenschaft stark erhöhen und einen großen Nachteil durch höhere Energiekosten ergeben.

Einwendungsbehandlung:

Eine Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft bewirkt natürlich immer eine Veränderung. Bei der Ausweitung der Begrenzungslinien und der Festlegung der Höhenentwicklung wurde darauf geachtet, dass es zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der nachbarlichen Liegenschaften kommt.

Die Baugrenzungslinien spannen derzeit ein größeres Feld auf, bei Vollausschöpfung der Höhe und der Baugrenzungslinie wäre momentan zu wenig Abstand zu den Nachbar-Liegenschaften gegeben.

Sollte die KAGES die volle Höhe anstreben, müsste der Baukörper 3-4 m von der Baugrenzungslinie zurückweichen, weil in der Verordnung des Bebauungsplanes unter §4 (3) festgelegt wurde, dass die Abstände gemäß Steiermärkischen Baugesetz einzuhalten sind.

Sollte die KAGES aber ein niedrigeres Haus planen, muss das Gebäude innerhalb der Baugrenzungslinien situiert werden und kann nicht näher an die Grundgrenze rücken, auch wenn dies die Abstände gemäß Steiermärkischen Baugesetz zulassen würden.

Das Areal des Landeskrankenhauses, hat mit der Stadt Graz einen Mobilitätsvertrag abgeschlossen, der die maximal-Anzahl der PKW-Stellplätze regelt. Durch die Bebauung werden die Parkplätze also eher reduziert als vermehrt.

Einwendung 4: (OZ-0010)

Als Hausverwaltung der Liegenschaft Billrothgasse 10 haben mich in den letzten Tagen vermehrt Beschwerden gegen das gegenständliche Vorhaben GZ:A14-031834/2019/003 erreicht. Daher darf ich im Namen einiger Eigentümer nun diese vertreten.

Die westlich angrenzende Liegenschaft Billrothgasse 10, mit insgesamt 41 Wohneinheiten, ist in punkto Wohnqualität stark von dieser Freifläche/Parkfläche abhängig. Würde hier ein Gebäude errichtet werden, würden die Bewohner massiv in ihrer Lebensqualität eingeschränkt werden.

Sowohl der Großteil der Sonneneinstrahlung sowie des Tageslichtes würden dadurch verloren gehen.

Außerdem ist demnach auch mit vermehrtem Verkehrs und Immisionsaufkommen zu rechnen, was gerade die ohnehin schon schwierige Parksituation noch weiter verschlechtern dürfte.

Die Billrothgasse ist von dieser Parkmöglichkeit äußerst abhängig da aufgrund der vielen Wohnhäuser und Wohnbauten sowieso schon so viele Autos auf der Straße Parken müssen. Wie soll dies zukünftig mit noch eingeschränkterer Parksituation funktionieren?

Nachvollziehbar das viele Eigentümer der Liegenschaft bereits von einer Wertminderung ihres Eigentums durch das geplante Vorhaben sprechen.

Einwendungsbehandlung:

Eine Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft bewirkt natürlich immer eine Veränderung. Bei der Ausweitung der Begrenzlinien und der Festlegung der Höhenentwicklung wurde darauf geachtet, dass es zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der nachbarlichen Liegenschaften kommt.

Die Baugrenzlinien spannen derzeit ein größeres Feld auf, bei Vollausschöpfung der Höhe und der Baugrenzlinie wäre momentan zu wenig Abstand zu den Nachbar-Liegenschaften gegeben.

Sollte die KAGES die volle Höhe anstreben, müsste der Baukörper 3-4 m von der Baugrenzlinie zurückweichen, weil in der Verordnung des Bebauungsplanes unter §4 (3) festgelegt wurde, dass die Abstände gemäß Steiermärkischen Baugesetz einzuhalten sind.

Sollte die KAGES aber ein niedrigeres Haus planen, muss das Gebäude innerhalb der Baugrenzlinien situiert werden und kann nicht näher an die Grundgrenze rücken, auch wenn dies die Abstände gemäß Steiermärkischen Baugesetz zulassen würden.

Das Areal des Landeskrankenhauses, hat mit der Stadt Graz einen Mobilitätsvertrag abgeschlossen, der die maximal-Anzahl der PKW-Stellplätze regelt. Durch die Bebauung werden die Parkplätze also eher reduziert als vermehrt.

Einwendung 5: (OZ-0011)

Bezugnehmend auf unser Telefonat vom 20.6.2022 darf ich nachstehend meine Bedenken zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wie folgt präzisieren:

Im NNO-Bereich, in welchem die Baugrenzlinie bis ca. 8 m an die Liegenschaft Billrothgasse 10 heranreicht, ist eine max. GH von 27,5 m vorgesehen. Unter Zugrundelegung der Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes sind dies mind. 9 anrechenbare Stockwerke, welche von der Grundgrenze einen Abstand von 11 m haben müssten.

Zieht man das auf Grundstück Billrothgasse 10 befindliche Gebäude mit 7 Geschossen als Bezugsobjekt heran, ergäbe sich ein Mindestabstand zwischen den Gebäuden von 20 m, wobei ich dem Plan lediglich ca. 17 m entnehmen kann.

Ich bin Ihnen für die Ihrerseits in Aussicht gestellte Klärung sehr dankbar.

Einwendungsbehandlung:

Es ist korrekt, dass die Baugrenzlinien ein größeres Feld aufspannen und daher bei Vollausschöpfung der Höhe und der Baugrenzlinie zu wenig Abstand wäre.

Sollte die KAGES die volle Höhe anstreben, müsste der Baukörper 3-4 m von der Baugrenzlinie zurückweichen, weil in der Verordnung des Bebauungsplanes unter §4 (3) festgelegt wurde, dass die Abstände gemäß Steiermärkischen Baugesetz einzuhalten sind.

Sollte die KAGES aber ein niedrigeres Haus planen, muss das Gebäude innerhalb der Baugrenzlinien situiert werden und kann nicht näher an die Grundgrenze rücken, auch wenn dies die Abstände gemäß Steiermärkischen Baugesetz zulassen würden.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 10.06.1 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

In der Verordnung wurden lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen, die keinen Einfluss auf den Inhalt haben.

PLANWERK:

Das Planwerk wurde inhaltlich nicht geändert, es gab lediglich redaktionelle Änderungen im Bereich der Legende.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

Die Verständigung der 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 10.06.1 Bebauungsplan „Stiftingtalstraße - Billrothgasse“, 1. Änderung bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

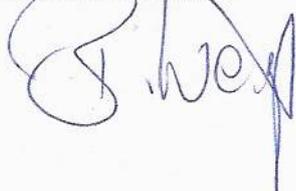
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 10 Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 6.4.2022

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

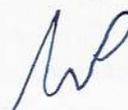
bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 27.22.....

Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: nein, weil Anhörungsverfahren

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Stiftingtal gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 10.06.1 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

Klima-Schutz Maßnahmen

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

- Extensive Dachbegrünung
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, grüne Pufferzonen, ...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-24T17:48:47+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-27T19:29:20+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-28T08:53:10+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-28T11:01:16+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ: A14-031834/2019/0012

**Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses**
Der Schriftführer:

**10.06.1 Bebauungsplan
Stiftingtalstraße – Billrothgasse
„Zahnklinik“, 1.Änderung
X. Bez., KG Stifting**

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 07.Juli 2022 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 10.06.1 Bebauungsplan Stiftingtalstraße - Billrothgasse „Zahnklinik“, 1. Änderung 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 (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

offene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSGRAD

entfällt

§ 4 BAUGRENZLINIEN, STRASSENFLUCHTLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude sowie die Straßenfluchtlinien festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Stiegehäuser und Lifte, Brückenbauwerke für Infrastruktur und Erschließung, Logistiktunnel, Zufahrtsrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, überdachte Fahrradabstellbereiche, Vordächer, Einfriedungen, Pergolen und dergleichen.
- (3) Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 idgF.
- (4) Das öffentliche Gut (G) ist im Plan eingetragen (rote Linien). Die Überbauung der Straßenfluchtlinien ist gemäß der Eintragung im Plan zulässig.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *AP*

§ 5 TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die maximal zulässigen traufenseitigen Gebäudehöhen eingetragen. Höhenbezug ist 381.68 im Präzisionsnivellement (mit +/- 25 cm möglicher Abweichung).
- (2) Für Stiegen - und Lifthäuser, eingehauste Anlagen technischen Erfordernisses u. dgl. sind im erforderlichen Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Nebengebäude beträgt 3,0m.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen (Substrathöhe mindestens 10 cm). Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser.

§ 6 BRÜCKE, LOGISTIKTUNNEL

Die Errichtung einer Brücke bzw. Logistiktunnels über die Stiftingtalstraße sowie zu Grundstück Nr.: 1066, der KG Stifting ist zulässig. Eine lichte Mindestdurchfahrtshöhe von 5,10 m, zuzüglich geringer, eventueller Ausrundungszuschläge ist einzuhalten.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die KFZ - Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert bzw. in Form von offenen Stellplätzen innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.
- (2) PKW-Abstellplätze im Freien sind mit weitgehend unversiegelter Oberfläche auszuführen, dies gilt nicht für KFZ - Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- (3) Es sind mindestens 100 Fahrradabstellplätze herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind im Nahebereich der Gebäudeeingänge sowie der Straßenbahnhaltestelle anzuordnen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.
- (2) Die im Außenanlagenplan dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Außenanlagenplan zu entsprechen.
- (3) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (4) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16|18 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe beträgt netto 1,8m.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

- (5) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m bis 9,00 m.
- (8) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0 m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 9,00 m bis 15,0 m.
- (9) Mindestens pro 5 PKW - Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16|18 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (10) Schallschutzwände sind straßenseitig zu begrünen.
- (11) Für den Bereich des Stiftingbaches ist ein „gewässerökologisches Begleitkonzept“ bzw. ein „Konzept für eine naturnahe Gewässergestaltung“ entsprechend der Standards des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 14, Abteilung für Wasserwirtschaft, für das jeweilige Bewilligungsverfahren zu erstellen.

§ 9 UMSPANNWERK, HAUS Billrothgasse 6

- (1) Der Neubau des Umspannwerkes auf Grundstück 1073 sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Umbauten und Zubauten beim Bestand, sind zulässig.
Es gelten die baugesetzgemäßen Mindestabstände.
- (2) Beim (denkmalgeschützten) Gebäude Billrothgasse 6, Grundstück .494 sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Umbauten und Zubauten zulässig.
Es gelten die baugesetzgemäßen Mindestabstände.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig (ausgenommen Baustelleneinfassungen).
- (2) Technik-, Lüftungsgeräte u. dgl. über der letzten Geschossdecke sind einzuhausen und von den Fassaden mindestens 2,50m zurückgesetzt anzuordnen.

**Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses**

Der Schriftführer:

- (3) Eine Überschreitung des, im 4.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte, ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.
- (4) Zur Ableitung der Meteorwässer ist ein Retentionsraum von mindestens 200m³ herzustellen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (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

GZ: A14 – 031834/2019/00012

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

Ei

10.06.1 Bebauungsplan

„Stiftingtalstraße – Billrothgasse“

1. Änderung

X.Bez., KG Stifting

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer:

Graz, 07.07.2022

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 29. März 2019 ersucht die Steiermärkische Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. (KAGES) als Eigentümer der Liegenschaft Grundstücke 1069/2, 1069/1 und .49/4 KG Stifting um Änderung des rechtswirksamen 10.06.0 Bebauungsplan „Stiftingtalstraße – Billrothgasse“ (Zahnklinik) an. Der 10.06.0 Bebauungsplan „Stiftingtalstraße – Billrothgasse“ ist seit 3. März 2011 rechtswirksam. Die Änderung des (jetzt rechtswirksamen) 10.06.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 10.06.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung, des Erläuterungsberichtes und der planlichen Darstellung.

Nördlich der bestehenden Zahnklinik ist ein Neubau für die Errichtung eines neuen Laborgebäudes geplant. Derzeit sind die geplanten Grundstücke zur Erweiterung unbebaut bzw. als Parkplatz genutzt. Mit dem neuen Laborgebäude sollen Einzellabors am Klinikareal nunmehr zu einem zentralen Laborgebäude zusammengeführt werden.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 10.543m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss (Ersichtlichmachung Krankenhaus) mit einer Bebauungsdichte von 0,8 -2,0 ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Städtebauliche Studie Büro Battyan

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

Der Schriftführer: *MP*

2. Verfahren

ANHÖRUNG

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

Während der Auflagefrist langten 1 Stellungnahme, 6 Einwendungen und 1 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 10.06.1 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

In der Verordnung wurden lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen, die keinen Einfluss auf den Inhalt haben.

PLANWERK:

Das Planwerk wurde inhaltlich nicht geändert, es gab lediglich redaktionelle Änderungen im Bereich der Legende.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 10.543m² auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von Krankenanstalten Immobiliengesellschaft m.b.H; Grundstücke 1069/2, 1069/1 und .49/4, und der Energienetze Steiermark GmbH; Grundstücke 1073 und 977/6.

Das Planungsgebiet besteht aus den Grundstücken: 1069/2, 1073, 977/6, 1069/1 und .49/4 KG Stifting

• Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

○ 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF.) von Graz für den Bereich:

§ 12 ZENTRUM: Überörtlich bedeutsame Einrichtung

(1) *Verträgliche Einbettung in das Umfeld, Gestaltung der Übergänge*

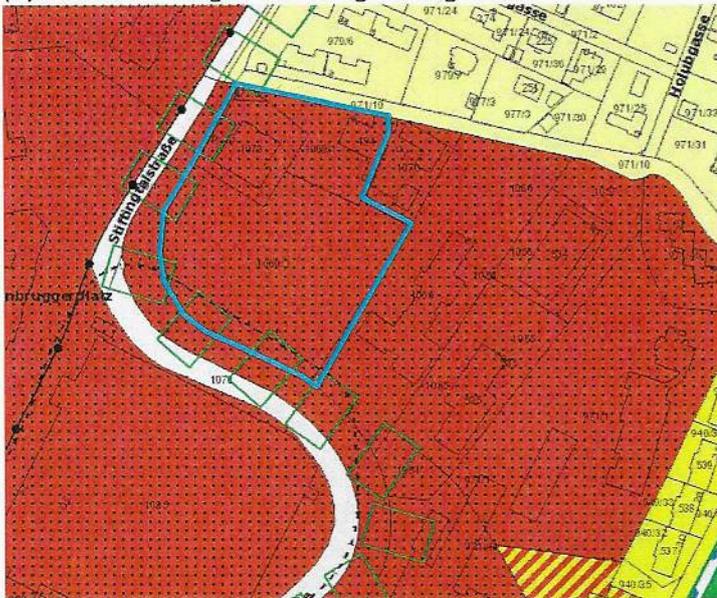
(2) *Verbesserte Einbeziehung in das Geh- und Radwegenetz, Reduzierung nicht öffentlich zugänglicher Bereiche*

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

3

- (3) Beschränkung der Bodenversiegelung
- (4) Weitgehende Unterbringung der PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (5) Eine Erhöhung der Durchgrünung ist anzustreben.



Auszug aus dem 4.0
Stadtentwicklungskonzept (idgF.) Die
blaue Umrandung bezeichnet das
Planungsgebiet.

Entlang des Stiftingtalbach ist eine Grünverbindung ausgewiesen.

Deckplan 1 – Regionales Entwicklungsprogramm:

Gemäß REPRO Graz – Graz Umgebung, LGBl. Nr. 106/2005, liegt das Planungsgebiet innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO, innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.

Deckplan 2 – Nutzungsbeschränkungen:

Im gegenständlichen Planungsgebiet befindet sich nordwestlich gelegen eine Umspannstation, die zu den Hochspannungserdkabel führen.

Deckplan 3 – Verkehr:

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen. Der Bereich ist als Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende) gekennzeichnet.

Deckplan 5 – Einkaufszentren:

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich D – keine Einkaufszentren zulässig.

○ **1.0 Räumliches Leitbild:**

Bereichstyp „Öffentliche Einrichtungen“ innerhalb des Teilraumes Nr. 18:

Funktionsdurchmischung: Öffentliche Nutzung

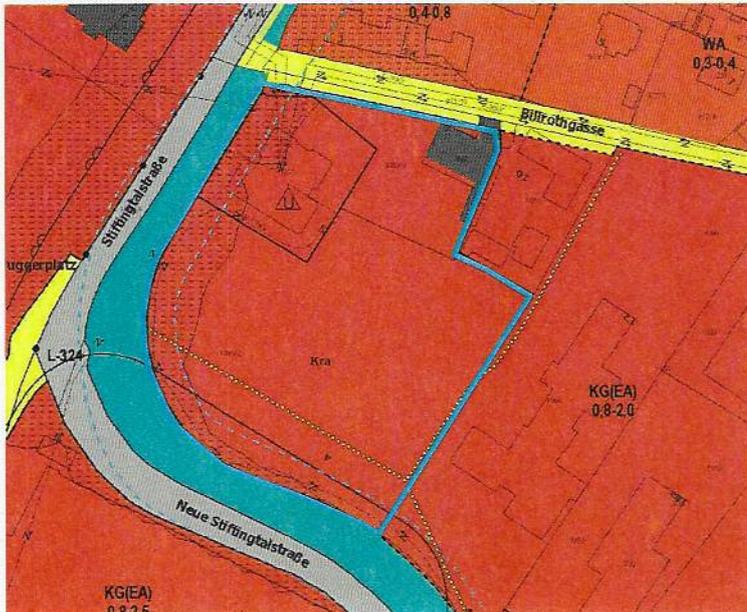
Zulässige Formen der Parkierung: Tief- oder Hochgaragen, Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß und mit entsprechender Begrünung

Ergänzende Festlegungen: Sicherung der Durchwegung und Durchgrünung

Der Schriftführer: *[Handwritten Signature]*

o 4.0 Flächenwidmungsplan

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Gebiet als Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss (Ersichtlichmachung Krankenhaus) mit einer Bebauungsdichte von 0,8 -2,0 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan (idgF.) Die
blaue Umrandung bezeichnet das
Planungsgebiet.

Am südlichen und östlichen Rand ist jeweils ein Geh- und Radweg ungefähre Lage ausgewiesen. Am nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes ist ein Umspannwerk ersichtlich gemacht.

o Deckpläne

- Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan):
rechtswirksamer 10.06.0 Bebauungsplan, der nun geändert werden soll
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2):
Bei der 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 m³ Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Die Bauplätze liegen **innerhalb** des Geltungsbereichs.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):
Keine Ausweisung
- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4):
Keine Ausweisung

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Abwasserplan (Karte 1):
Zentral versorgt
- Fernwärmeanschluss (Karte 3):

Keine Ausweisung

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

Archäologische Fundstellen; Punktuelle Fundstelle Nr. 1299, Leermeldung

Sonstiges

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)
- Verordnungen und gesetzliche Bindungen:
Baumschutzverordnung
- Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz:
Das Planungsgebiet liegt innerhalb der grünen Zone.
Grüne Zone: keine Hinweise auf Kampfmittel
- Stadtklima – Klimatopkarte:
Das Planungsgebiet liegt im Bereich Klimatop Nr. 11: Einmündungsbereich der Seitentäler, nur mäßig kalt, Bedeutung als Frischluftzubringer
Planungshinweis: lockere Bebauung, Gebäudeausrichtung

• Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich Stiftingtalstraße / Billrothgasse nördlich und östlich des Stiftingtalbaches am östlichen Rand des LKH-Geländes und nördlich der zentralen Parkgarage. Der Bereich fungiert als Bindeglied zwischen LKH und Med-Campus.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden der Billrothgasse schließt ein Wohnhausgebiet an (bzw. eine reihenhausartige Bebauung), südlich anschließend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt die Zahnklinik an. Im Süden grenzt der Stiftingbach und die neue Stiftingtalstraße und jenseits dieser Straße die Hochgarage des LKH an.

Im Osten sind freistehende Wohngebäude mit bis zu 10 Geschossen. Im Westen befindet sich nach einem deutlichen Höhensprung das Plateau des LKH - Areals. Im nordwestlichen Bereich an der Kreuzung Billrothgasse/Stiftingtalstraße befindet sich weiters ein Transformatorgebäude der Energienetze Steiermark GmbH.

• Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist annähernd eben.

Das Gelände weist entlang des Stiftingtalbaches Bestockung mit großkronigen Bäumen auf.

Jenes Planungsgebiet das nunmehr von der Bebauungsplanänderung betroffen ist, ist im Wesentlichen unbebaut und wird derzeit als Parkplatz genutzt. Südlich des Parkplatzes befindet

sich das Gebäude der Zahnklinik. Das Objekt Billrothgasse 6 in Graz, Gdst. Nr. .494, KG 63121 Stifting steht unter Denkmalschutz. Auf dem Grundstück 1073, KG Stifting befindet sich ein Transformator – Umspannwerk Graz Ost der Energienetze Steiermark GmbH.

- **Umwelteinflüsse**

Ein kleiner Teilbereich des Grundstückes 977/6 ist von einer Ausuferung (HQ100) betroffen. Die betroffene Teilfläche ist als Verkehrsfläche gewidmet.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb des LKH – Geländes bzw. in fußläufiger Entfernung zu erreichen. Ebenso auch ein Betriebskindergarten.

- **Erschließung/Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Billrothgasse in die Stiftingtalstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die Straßenbahnlinie 7, Endhaltestelle gegeben.

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 300m Radius gegeben.

- Buslinie 64, Haltestelle in der Billrothgasse, ca. 15 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 41, Haltestelle St. Leonhard/Klinikum Mitte, ca. 15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 58, Haltestelle ST. Leonhard/Klinikum Mitte, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 7, Haltestelle LKH MED UNI/Klinikum Nord, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Regionalbuslinie 300-471, Haltestelle St. Leonhard/Klinikum Mitte

Im Bereich Billrothgasse/Stiftingtalstraße 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 Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Billrothgasse/Stiftingtalstraße.

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.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet in einem Aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme bzw. kurzfristiges Erweiterungsgebiet.

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, 9 und 10 der VO)

Im Planwerk wurden die Baugrenzlinsen ca. 14m nach Norden verschoben und das mögliche Baufeld ausgeweitet. Die Grünfläche zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude (Billrothgasse 6) und dem derzeit noch bestehenden Parkplatz bleibt erhalten.

Die Sockelzone mit einer Gebäudehöhe von maximal 10,0 m bleibt erhalten. Es werden zusätzliche Höhenzonierungen mit 22,50 m und 27,50 m eingeführt.

Der südliche Teil des Bebauungsplanes, wo bereits Bestandgebäude vorhanden sind, bleibt im Bezug auf die Baugrenzlinsenführung und die Höhenstaffelungen (10,00 m und 30,00 m) unverändert.

Im Verordnungstext wurde im §5 (1) der Höhenbezugspunkt von 381,23 auf 381,68 geändert, damit die Anschlusshöhen mit dem bestehenden Baukörper übereinstimmen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Im Planwerk gibt es keine Änderungen.

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Billrothgasse aus. Es kommt zu keinen Änderungen in der Verkehrsführung. Die Geh- und Radwegeführungen bleiben unverändert.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *MP*

8

Im Verordnungstext, wurde unter §7 (1) festgelegt, dass offene Stellplätze nur mehr innerhalb der Baugrenzlinien möglich sind, dies ist dem Umstand geschuldet, dass die Baugrenzlinien erweitert wurden. Die frühere unbebaute Parkplatzfläche kann jetzt bebaut bzw. überbaut werden.

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

Im Planwerk wurde im Einfahrtbereich eine zusätzliche großkronige Baumpflanzung (Baum 1. Ordnung) eingetragen.

Durch die Ausweitung der Baugrenzlinien wurden die mittelkronigen Baumpflanzungen (Bäume 2. Ordnung) neu verortet und ein zusätzlicher Baumstandort festgelegt. Es sind nun 4 Baumpflanzungen vorgesehen.

Im Verordnungstext, gibt es unter §8 (7-8) und (9) Änderungen, damit den aktuellen Vorgaben der Grünraumabteilung und dem Stadtentwicklungskonzept entsprochen wird.

Der Mindestabstand von großkronigen Bäumen zum aufgehenden Mauerwerk wurde von 10 m auf 9 m reduziert und je 5 offene, freie PKW-Stellplätze (vormals je 8 PKW-Stellplätze) ist ein Laubbaum zu pflanzen. Diese Vorgaben sind bereits im 4.0 Stadtentwicklungskonzept verordnet.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 10.06.1 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)



Signiert von	Inninger Bernhard
Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2022-06-27T19:29:23+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 