

### **12.17.1 Bebauungsplan**

Stattegger Straße

XII. Bez. ; KG. Andritz

Graz, 31.05.2012

Dok:Beb.Planung 107/ 12.17.1/Beschl

## **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**Der Erläuterungsbericht wird lediglich in den Punkten ergänzt bzw. berichtigt, die sich seit Rechtskraft des Bebauungsplanes 12.17.0 Stattegger Straße (26.02.2009) geändert haben. Im Übrigen wird auf den Erläuterungsbericht des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes (im Akt) verwiesen.**

### **1. Ausgangslage**

Für das Areal einer ehemaligen Tennishallenanlage existiert der rechtswirksame Bebauungsplan 12.17.0 Stattegger Straße, GZ.: A 14-012828/2008-43. Dieser wurde auf Basis eines Gestaltungskonzeptes für die Errichtung von ca. 48 Garten- und Terrassenwohnungen mit Tiefgarage erstellt.

Gemäß dem Antrag der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen vom 25.04.2012 der nunmehrigen neuen Eigentümerin, wurde ersucht den Bebauungsplan in einigen Punkten abzuändern. Gewisse Änderungen erscheinen erforderlich, da anstatt eines Wohnbaues der Bau eines Pflegeheimes der 4. Generation für das Geriatrie Gesundheitszentrum (GGZ) – Stadt Graz beabsichtigt ist.

Der Bebauungsplan soll in weiterer Form als Grundlage der Wettbewerbsauflösung für die Errichtung des oben erwähnten Pflegeheimes dienen.

Eine Verpflichtungserklärung der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen ein Pflegeheim für das Geriatrie Gesundheitszentrum (GGZ) Graz zu errichten liegt im Akt auf.

Auf Grund der neuen, speziellen Anforderungen erging von Seiten der neuen Eigentümerin das Ersuchen den rechtswirksamen Bebauungsplan 12.17.0 Stattegger Straße in den nachfolgend beschriebenen Punkten anzupassen bzw. abzuändern.

Dabei wurden die bestehenden Paragraphen der rechtswirksamen Verordnung und des Planwerkes zum 12.17.0 Bebauungsplan herangezogen.

Die Anpassung des Bebauungsplanes 12.17.0 Stattegger Straße erfolgte in den nachfolgenden Punkten:

## VERORDNUNG / Planwerk

- § 2 Bebauungsweise

Die Festlegungen hinsichtlich der Anzahl der Baukörper und der maximalen Gebäudelängen entfallen, da bei der Errichtung eines Pflegewohnheimes auf Grund der vorgegebenen Abläufe der Pflege von anderen Grundrisskonfigurationen auszugehen ist.

Im Planwerk wurde hinsichtlich dieser Bedürfnisse dahingehend reagiert, dass die Baugrenzlinien nunmehr ein Baufeld beschreiben innerhalb welchem der oder die Baukörper der Pflegeeinrichtung situiert werden können. Eine Gliederung des bzw. der Baukörper wird dadurch nicht ausgeschlossen; die Flexibilität in der Nutzung der Fläche wird dadurch deutlich verbessert.

- § 3 Bebauungsgrad

Im Fall der Errichtung von Pflegeheimen soll der Bebauungsgrad mit maximal 0,4 beschränkt werden.

Im Falle der Planung und Errichtung von Pflegeheimen ist es wichtig Pflegeeinheiten etc. flächig zusammenfassen zu können. Die Folge ist ein leicht erhöhter Bebauungsgrad (flächigere Bebauung bei geringerer Höhenentwicklung des Baukörpers) gegenüber einem reinen Wohnbau.

- § 7 Fahrradabstellplätze

Festlegungen hinsichtlich der Anzahl und Ausführung überdeckter Fahrradabstellmöglichkeiten wurden mittlerweile im § 92 des Stmk. BauG i.d.g.F. getroffen. Die Absätze 1 und 2 wurden entsprechend gestrichen und durch den Verweis auf das geltende Baugesetz ergänzt.

- § 8 PKW-Abstellplätze

Die Absätze 1 und 2 wurden einerseits auf die erhöhten Anforderungen in Bezug auf Behindertengerechtigkeit (Ausführung der Oberfläche) und andererseits auf den geringeren Bedarf im Bereich der Errichtung von PKW-Stellplätzen den Bedürfnissen eines Pflegeheimes angepasst. Entsprechende Ergänzungen wurden vorgenommen. Auf Grund des geänderten Nutzungsinteresses (Pflegeheim) ist mit einer deutlich geringeren Anzahl an PKW-Stellplätzen auf dem Bauplatz zu rechnen.

Im Planwerk wurden die Festlegungen hinsichtlich der Lage der Tiefgaragenzufahrten gestrichen. Besucherparkplätze und Parkplätze für das Personal werden in freier Aufstellung an Stelle des nun nicht mehr benötigten Kinderspielplatzes errichtet.

- § 9 Freiflächen, Grüngestaltung

In Bezug auf Ausführungsqualität und Oberflächenbeschaffenheit besteht bei der Errichtung von Pflegeheimen ein erhöhter Anspruch (Behindertengerechtigkeit). Die Absätze 3 und 4

wurden daher gestrichen bzw. ergänzt. Die Ausstattung von Pflegeheimen mit Grünflächen ist in entsprechenden Materiengesetzen geregelt.

## 2. Verfahren

### ANHÖRUNGSVERFAHREN:

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke, sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

### EINWENDUNGEN:

Während der Anhörung vom 09.05.2012 bis 30.05.2012 langten keine Einwendungen in der Stadtplanung ein. 2 Stellungnahmen und eine Verpflichtungserklärung wurden übermittelt.

Stellungnahme 1: Seitens der Fachabteilung 18A der Steiermärkischen Landesregierung besteht gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes kein Einwand (siehe Schriftstück im Akt).

Stellungnahme 2: Die Verkehrsplanung des Magistrates Graz stellt dabei fest, dass Änderungen und Ergänzungen bez. des Stellplatzschlüssels für Fahrräder und PKWs auf Grund der geänderten Nutzung entsprechend berücksichtigt wurden.

Verpflichtungserklärung: Die Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen hat ein Schriftstück übermittelt (im Akt ) in welchem sie sich verpflichtet auf den Grundstücken 103/1 und 103/4, KG Andritz, ein Pflegeheim für das Geriatriche Gesundheitszentrum Graz zu errichten.

Der vom Gemeinderat beschlossene und rechtswirksame Bebauungsplan 12.17.0 wird entsprechend der geänderten Planungsvoraussetzungen geändert und in der Fassung des 12.17.1 Bebauungsplanes Stattegger Straße, 1. Änderung verlautbart (siehe Verordnungstext).

Der Bebauungsplan wurde in folgenden Punkten abgeändert bzw. ergänzt:  
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUNGSWEISE lautet nun:

Es sind folgende Bebauungsweisen zulässig:

Je nach Grundstückszuschnitt ist die offene oder gekuppelte Bebauungsweise zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD lautet nun:

Der Bebauungsgrad wird über das gesamte Planungsgebiet mit maximal 0,3 festgelegt. Im Falle der Errichtung von Pflegeheimen ist der Bebauungsgrad mit maximal 0,4 beschränkt.

§ 7 FAHRRADABSTELLPLÄTZE lautet nun:

Überdeckte Fahrradabstellmöglichkeiten sind gem. § 92 Abstellanlagen für Fahrräder des Stmk. BauG i.d.g.F. herzustellen.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE lautet nun:

(1) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:

- nur in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk
- mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasensteinen o.ä.); davon ausgenommen sind behindertengerechte PKW-Stellplätze.

(2) Pro Wohneinheit sind mind. 1,8 Stellplätze anzuordnen. Im Falle der Errichtung von Pflegeheimen oder betreuten Wohneinrichtungen ist ein dem § 89 Stmk BauG i.d.g.F. entsprechender Stellplatzschlüssel zulässig.

**Der ursprüngliche Absatz 3 im § 9 der Verordnung ist entfallen, wodurch die nachfolgenden Absätze in der Nummerierung nachgerückt sind. Daraus folgt: Der ursprüngliche Absatz 4 entspricht nun neu dem Absatz 3 usw.**

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN lautet nun:

(3) Der Versiegelungsgrad (alle bebauten und alle der Erschließung dienenden Flächen) wird mit 40 % begrenzt, ausgenommen im Falle der Errichtung von Pflegeheimen oder betreuten Wohneinrichtungen wird der Versiegelungsgrad mit maximal 50 % begrenzt. zt)

(4) Die Mindestgröße der Freifläche für wohnungsnaher Bewegung und Aufenthalt (ausgenommen Pflegeheime) wird mit 500m<sup>2</sup> Allgemeinfläche festgelegt.

PLANWERK:

Änderung der Baugrenzl原因en:

Die Baugrenzl原因en wurden dahingehend abgeändert, dass diese nun ein Baufeld beschreiben, innerhalb welchem der oder die Baukörper der Pflegeeinrichtung situiert werden können. Die Abstände zu den Grundgrenzen bzw. die ursprüngliche Lage der äußeren Baugrenzl原因en wurde dabei nicht verändert.

Entfall der Zufahrten zu Tiefgaragen; zusätzliche PKW-Stellplätze in freier Aufstellung:

Die Festlegungen bezüglich der Lage der Zufahrten zu den Tiefgaragen wurden gestrichen. PKW-Stellplätze für Besucher und Angestellte sollen in freier Aufstellung erfolgen. Die Errichtung einer Tiefgarage für das Pflegeheim ist nicht geplant. Östlich der bestehenden PKW-Stellplätze in freier Aufstellung (parallel zur Stattegger Straße) wurde eine 2.Reihe PKW-Stellplätze in freier Aufstellung inkl. Baumpflanzungen ermöglicht. Der vormals definierte Kinderspielplatz ist entfallen.

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet hat sich in seiner Größe gegenüber der Beschlussfassung des 12.17.0 Bebauungsplanes Stattegger Straße nicht geändert und weist eine Gesamtfläche von 13.809 m<sup>2</sup> brutto auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

### 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002. Das Bebauungsplangebiet ist mittlerweile vollwertiges Bauland.

### Deckplan 1:

Laut Deckplan 1 besteht für die Grundstücke 103/1 und 103/4, KG Andritz der rechtswirksame Bebauungsplan 12.17.0 Stattegger Straße (rechtswirksam seit 26.02.2009).

Das ursprüngliche Aufschließungsgebiet wurde durch den GR-Beschluss des 12.17.0 Bebauungsplanes Stattegger Straße bzw. durch Beschluss der Aufhebung des Aufschließungsgebietes in vollwertiges Bauland übergeführt.

### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

Mittel-langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2020)

- Erschließung/Verkehr  
Das Bebauungsplangebiet liegt direkt an der Stattegger Straße einer Landesstraße (L-338), wodurch eine direkte Anbindung an das öffentliche Straßennetz gegeben ist. Seitens der Verkehrsplanung des Magistrates Graz und der FA 18A der Steiermärkischen Landesregierung besteht bezüglich der 1. Änderung des 12.17.0 Bebauungsplanes – wie bereits erwähnt - kein Einwand.  
Die Errichtung einer Tiefgarage für das geplante Pflegeheim ist nicht angedacht. Der an der nördlichen Grundgrenze verlaufende Rad-Fußweg ist vertraglich (im 12.17.0 Bebauungsplan) bereits festgelegt (siehe Vertrag im Akt) und wird auch nicht verändert.
- Ver- und Entsorgung  
Gemäß Kommunalem Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem mittel-langfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2020).

## 8. Allgemeines

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 12.17.1 Bebauungsplan Statteggger Straße 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.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Arch. Heinz Schöttli)