

**A14 – 008729/2014/10**

**10.08.0 Bebauungsplan  
„Billrothgasse“**

X. Bez., KG Stifting

Bearbeiter: DI Angelika Lingenhölle-Kohlbach

**Beschluss**

Graz, 18.06.2015

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Die Billrothgasse 8-10 Projektentwicklungs GmbH als grundbücherliche Eigentümerin der Grundstücke Nr.: .492, 1070, .493, 1071, KG 63121 Stifting hat mit Schreiben vom 13.02.2014 um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Planungsgebiet hat ein Ausmaß von 1.648 m<sup>2</sup> und grenzt 3-seitig an Liegenschaften des Universitätsklinikums Graz (Zahnklinik und Personalwohnhaus Krankenanstalten Immobilienges. mbH) an.

Von Architekturbüro Malek und Herbst wurde ein Entwurfskonzept für ein Wohngebäude erarbeitet.

Aufbauend auf dieses wurde ein Bebauungsplan-Entwurf entwickelt. Dieser wurde mit der Verkehrsplanung abgestimmt bzw. verkehrsplanerische Festlegungen aus den südlich angrenzenden Bebauungsplan 10.06 „Stiftingtalstraße – Billrothgasse „Zahnklinik“ wurden weiterverfolgt.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet, ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 befindet sich der Bereich innerhalb einer bebauungsplanpflichtigen Zone. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung,

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen eingeholt bzw. Besprechungen mit folgender Abteilungen bzw. Instituten geführt worden:

- A 10/8 Verkehrsplanung (DI Thaller)
- A17 Bau- und Anlagenbehörde (rechtliche Beratung; Dr. Engl)
- A8/4 Abteilung für Immobilien (Mag. Reisinger)

### **2. Verfahren:**

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 3.12.2014 über den Inhalt und über das Anhörungsverfahren des 10.08.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Billrothgasse“ informiert.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Einflussbereich des Bebauungsplan liegenden Grundstücke wurden Ende November schriftlich informiert. Der Bebauungsplan lag bis zum 19.12.2014 (ca. 3 Wochen) zur allgemeinen Einsichtnahme auf (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010). Bis zu dieser Frist konnten Einwendungen schriftlich und begründet bekanntgegeben werden.

Während der Anhörungsfrist bis zum 19.12.2014 langten 5 Einwendungen von Anrainern, 1 Stellungnahme von der Energie Steiermark und 1 Stellungnahme von der Krankenanstaltenimmobiliengesellschaft.

**Bezüglich der Einwendungserledigung zum 10.08.0 Bebauungsplan hat es keine inhaltliche Änderungen gegeben.**

Im Erläuterungsbericht wurden Ergänzungen zum Thema 20-kV Freileitung vorgenommen bzw. wurden die Beschreibung der bestehenden Bebauung korrigiert.

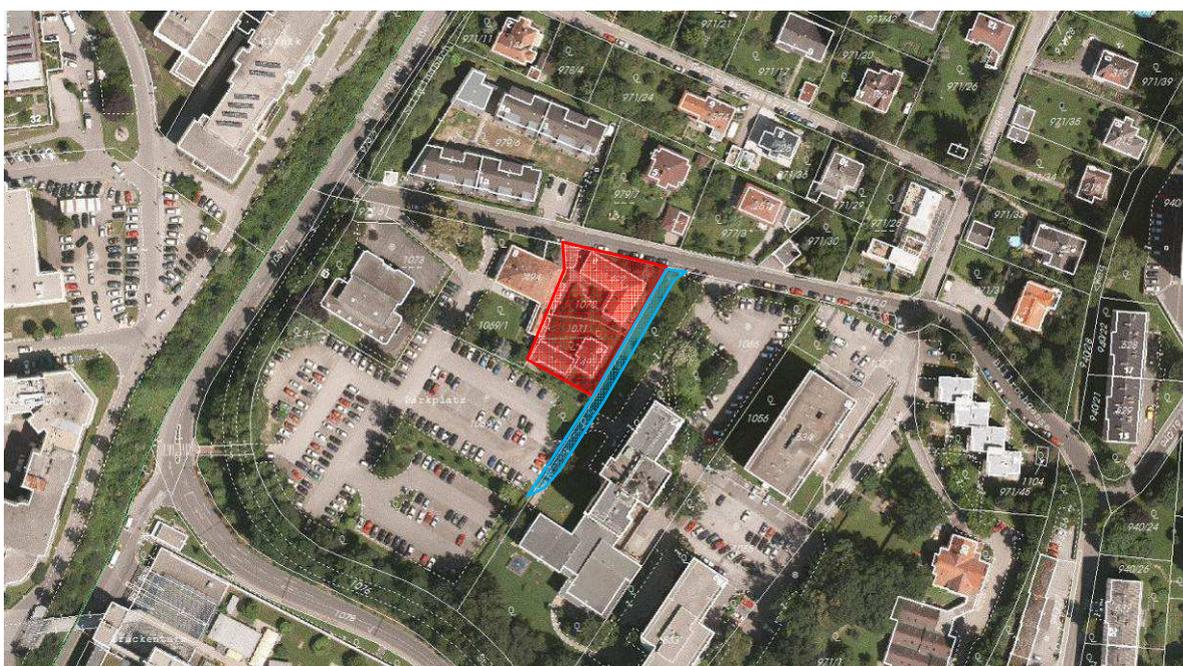
### 3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 1.648 m<sup>2</sup> brutto auf und beinhaltet folgende Grundstücke:

Kastalgemeinde: 63121 Stifting

Grundstücke Nr.: .492, 1070, .493, 1071 und Teil von 1066

Die Grundstücke Nr.: .492, 1070, .493, 1071 stehen im grundbürgerlichen Eigentum der Billrothgasse 8-10 Projektentwicklungs GmbH (rote Färbelung), der Teil von Grundstück Nr.: Gst.Nr.: 1066 liegt im Eigentum der Krankenanstalten Immobiliengesellschaft mbH (blaue Färbelung).

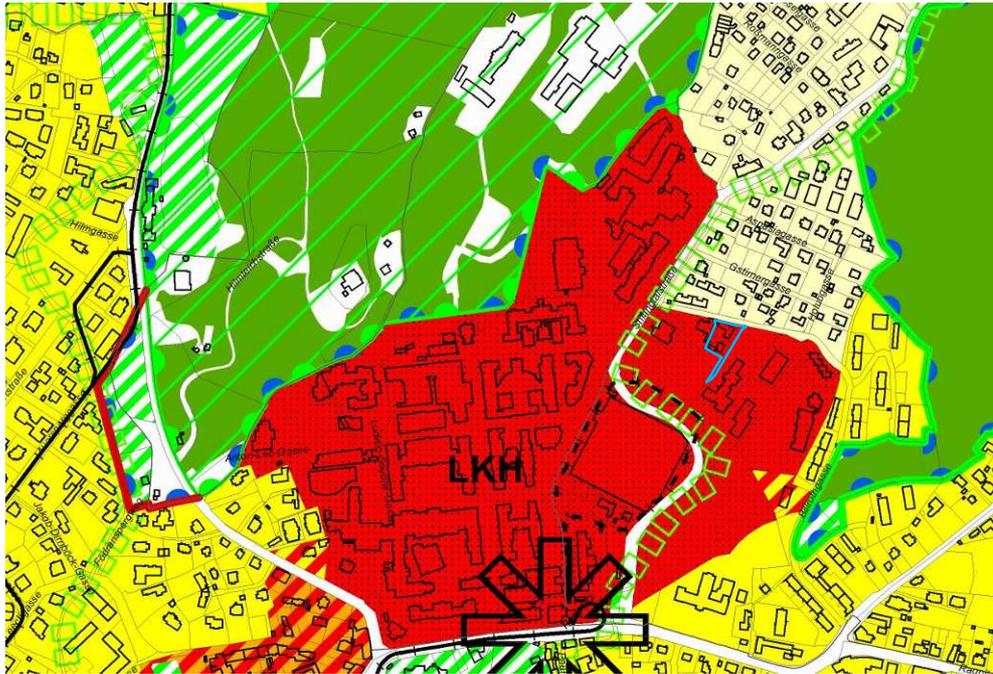


Luftbild (2011): Auszug aus den Geodaten (Graz)

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 4.0 Stadtentwicklungskonzept,

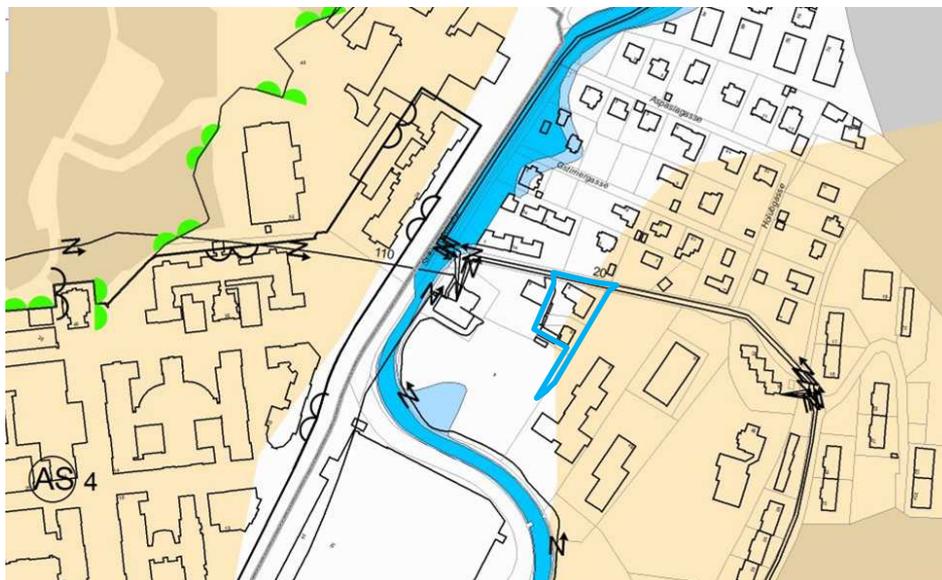
„ZENTRUM“ - Überörtlich bedeutsame Einrichtung - Landeskrankenhaus

- (1) Verträgliche Einbettung in das Umfeld, Gestaltung der Übergänge.
- (2) Verbesserte Einbeziehung in das Geh- und Radwegenetz, Reduzierung nicht öffentlich zugänglicher Bereiche.
- (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  
Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-gebiet.

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 1 REPRO  
Westlicher Bereich „Vorrangzone Siedlungsentwicklung gemäß REPRO §5 (3)“
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 2 Nutzungsbeschränkungen  
Bodenbeschaffenheit: potentiell erhöhte Rutschgefahr im östlichen Bereich



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept, Deckplan 2  
Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-gebiet.

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 3 Verkehr



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept, Deckplan 3 Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-gebiet.

Kategorie 2:

„Innerstädtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

Hinweis: Rote Linie zeigt projektierte Straßenbahnschleife

- Stadtentwicklungskonzept Deckplan 4 Verkehrslärmkataster Straßenverkehrslärm  
Billrothgasse 50-55 dB (LAeg) Nacht

- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

„Kerngebiet , ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,0.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan

Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-gebiet.

- Deckplan 1 Baulandzonierung  
Bebauungsplan erforderlich - zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung



Auszug aus dem 3.0  
Flächenwidmungsplan  
2002, Deckplan 1

Der gelbe Pfeil zeigt  
auf das  
Bebauungsplan-  
Gebiet 10.08.0

- Deckplan 2 Baulandzonierung Beschränkungen für die Raumheizung gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 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.

- Deckplan 3 Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung)

-

- Abwasserentsorgung (Karte 1 zu 3.0 FLÄWI 2002)  
Zentral entsorgt
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011  
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet
- Fließpfadkarte  
Senke tiefer als 5 cm

- Stadtklimaanalyse

Einmündungsbereich der Seitentäler, nur mäßig kalt, Bedeutung als Frischluftzubringer



Auszug aus  
Klimatopkarte

Der rote Pfeil  
bezeichnet das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

Planerische Empfehlung:

Lockere bis mittlere Bebauung, Gebäudeausrichtung

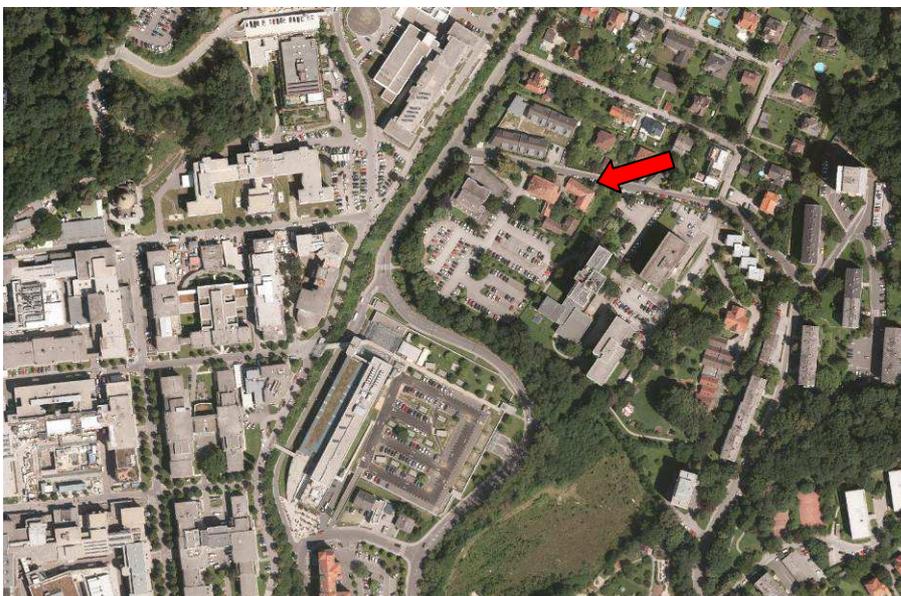
- Baumschutzverordnung

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten von Graz (X. Bezirk – Ries, KG Stifting).



Luftbild (2011):  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz

Der rote Pfeil zeigt  
auf das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Bereich der Stiftingtalstraße im unmittelbaren Nahbereich zum Landeskrankenhaus und dem Universitätsklinikum Graz.

Unmittelbar südlich bzw. westlich zum Planungsgebiet befindet sich das Areal der gerade im Bau befindlichen Zahnklinik. Für diesen Bereich existiert der rechtswirksame Bebauungsplan 10.06.0 Stiftingtalstraße – Billrothgasse „Zahnklinik“.

Im Westen grenzt mit einer 1-geschossigen Feuermauer ein denkmalgeschützter Altbestand (KAGES) unmittelbar an das Planungsgebiet. Es handelt sich dabei um ein 2-geschossiges Gebäude mit Zeltdach. Im Osten befindet sich ein 10-geschossiges Personalwohnhaus der Krankenanstalten Immobiliengesellschaft mbH.

Nördlich zur Billrothgasse befindet sich ein Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung (Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan: Reines Wohngebiet 0,2 – 0,4) sowie im Nahbereich zur Stiftingtalstraße 2-3 geschossige Wohnanlagen (Allgemeines Wohngebiet 0,2 – 0,6).

Im östlichen Bereich der Billrothgasse befinden sich einige Wohnhochhäuser mit der Ausweisung Allgemeines Wohngebiet 0,2 -0,8.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet steigt gemäß der Luftbildauswertung vom 22.06.2011 um ca. 1,50 m entlang der Billrothgasse gegen Osten an.

Das Planungsgebiet weist Baumbestand auf und ist mit 2 Kleinwohnhäusern mit 1 Geschoss + Satteldach bebaut.

- Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfes befinden sich im LKH-Eingangszentrum, Entfernung ca. 550 m.

Kinderbetreuung:

Kinderkrippe (nur für LKH-Bedienstete) Billrothgasse 12, Entfernung ca. 100 m

GIP Kinderkrippe, Stiftingtalstraße 76, Entfernung ca. 650 m

Waldorfkindergarten, Stiftingtalstraße 79, Entfernung ca. 600 m

Volksschulen:

Private Volksschule Odilien, Leonhardstraße 130, Entfernung ca. 950 m

Volksschule Elisabeth, Elisabethstraße 56, Entfernung ca. 1,4 km

- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)

Das Planungsgebiet ist mit der Billrothgasse erschlossen.

Öffentlicher Verkehr:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben  
Straßenbahnlinie 7, ca. 6 Min. Takt, Haltestelle St. Leonhard/LKH, Entfernung ca. 550 m  
Buslinie 64, ca. 13 Min. Takt, Haltestelle Billrothgasse, Entfernung ca. 100 m

Künftig soll die Verlängerung der Linie 7 direkt am Gebäude der neuen Zahnklinik halten.

Durch den neu zu errichtenden Fuß- und Radweg besteht über das Gelände der Zahnklinik ein unmittelbarer 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

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet.

- 20-kV Freileitung

Gemäß Stellungnahme der Energie Steiermark vom 4.12.2014 befindet sich auf den Grundstücken Nr. 1070 und 1071, KG Stifting Hausanschlussleitungen für die bestehenden Gebäude und in der Billrothgasse 2 Stück 20kV Kabel, ein Niederspannungskabel, und eine LWL-Leitung der Energienetze Steiermark GmbH.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2, 3, 4,5 und 7 der VO)

Das Gestaltungskonzept des Architekturbüros Malek Herbst wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Die Baugrenzlinien ermöglichen ein solitäres Wohnhaus in offener Bauweise.

Die maximale Gebäudehöhen wurden im Planwerk festgehalten und ermöglichen entlang der Billrothgasse maximal 4 Geschosse und nach einem Rücksprung von mindestens 3,0 m maximal 7 Geschosse.

Zur westlichen Grundgrenze ist der Grenzabstand einzuhalten, d. h. im Abstand von 5,0 m zur Grundgrenze sind 3 Geschosse möglich. Ein 7-geschossiger Baukörper hätte zur westlichen Grundgrenze einen Abstand von mind. 9,00 m einzuhalten.

#### **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu §§ 5, 6 der VO)

Die Zufahrt erfolgt von der Billrothgasse aus.

Die Billrothgasse soll - beginnend von der Stiftingtalstraße bis zum Fuß- und Radweg - auf 10,0 m verbreitert werden. Südseitig soll ein Gehsteig errichtet werden. Es ist dazu eine Abtretungsfläche vorgesehen.

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgendem Grund:

- Sinnvolle Durchwegung des Baugebietes.

Die Abtretungsfläche entlang der Billrothgasse beträgt 99,45 m<sup>2</sup>.

Stellplatzschlüssel: Je 75 bis 85 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche ist ein KFZ–Stellplatz vorzusehen.  
Die erforderlichen KFZ–Stellplätze sind in Tiefgaragen bzw. im Gebäude integriert unterzubringen.

Für den Fuß- und Fahrradverkehr ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg mit einer Breite von 4,0 m vorgesehen.

Die Abtretungsfläche für den Fuß- und Radweg beträgt 329 m<sup>2</sup>.

Die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit sind zivilrechtliche Vereinbarungen der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung in Vorbereitung und sollen bis zur Beschlussfassung von den Grundstückseigentümern unterzeichnet werden.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 6 der VO)

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fuß- und Radwege) dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Entlang der Billrothgasse sind 4 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

Die Bodenversiegelung wird mit max. 40% der Nettobauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

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%

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).

Über unterirdischen Gebäude(teile)n, z.B. Tiefgaragen, ist eine 70 cm hohe Erdschüttung vorzusehen.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 8 der VO)

- Der 10.08.0 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:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)