

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn: *GR Piffl-Raue*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-048430/2017

11.04.2 Bebauungsplan

„Kirchbergstraße“, 2.Änderung

XI Bez., KG 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

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 11.04.1 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ – 1.Änderung, GZ: A 14-K-804/2003-14 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 11.04.1 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 11.04.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 11.04.2 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

1. *Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall*

Der 11.04.1 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ – 1.Änderung wurde am 08.07.2004 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,4 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 11.04.1 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ – 1.Änderung zum 09.02.1 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“- 2.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 11.04.1

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §5 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 08.07.2004 beschlossenen 11.04.1 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ – 1.Änderung, GZ.: A 14-K-804/20003-14 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

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 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz und dem 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf.

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 Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 11.04.2 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“, 2. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht.

Der Bearbeiter:
Mag. Oliver Konrad
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch gefertigt)

Der Bürgermeister als
Stadsenatsreferent



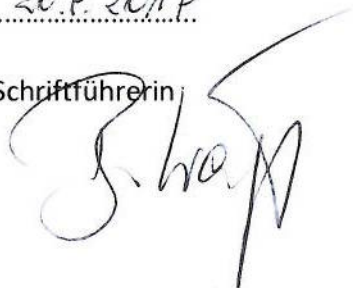
Mag. Sigfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 20.8.2017

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 21.9.17

Der/die Schriftführerin:




Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: nein

Keine Auflage notwendig.

	Signiert von	Konrad Oliver
	Zertifikat	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-30T14:53:43+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	2017-08-31T10:56:26+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	2017-08-31T14:35:04+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Änderung des 11.04.1 Bebauungsplan

„Kirchbergstraße“

1. Änderung

XI .Bez., KG Wenisbuch

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

zur Fassung:

GZ.: A14-048430/2017

11.04.2 Bebauungsplan

„Kirchbergstraße“

2. Änderung

XI .Bez., KG Wenisbuch

~~Stadtrats- bzw. Ausschussantrag
 wurde in der heutigen Sitzung
 nicht angenommen - Gr.-Sitzung
 einstimmig angenommen
 Graz, am 21.9.17
 Der Schriftführer~~

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 11.04.2 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“, 2. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

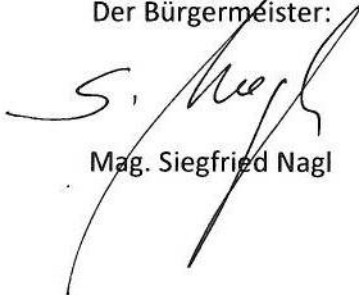
§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 11.04.1

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §5 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

§ 3 INKRAFTTRETEN

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 08.07.2004 beschlossenen 11.04.1 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ – 1.Änderung, GZ.: A 14-K-804/2003-14 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 11.04.2 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ - 2. Änderung, GZ.: A 14-048430/2017 tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 05.10.2017 in Kraft.
- (3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

**Änderung des 11.04.1 Bebauungsplan
 „Kirchbergstraße“**

1. Änderung

XI .Bez., KG Wenisbuch

Graz, 21.9.2017

Zur Fassung:

GZ: A14-048430/2017

**11.04.2 Bebauungsplan
 „Kirchbergstraße“**

2. Änderung

XI. Bez., KG Wenisbuch

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 11.04.1 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ – 1.Änderung, GZ: A 14-K-804/2003-14 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 11.04.1 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 11.04.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 11.04.2 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall

Der 11.04.1 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ – 1.Änderung wurde am 08.07.2004 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,4 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 11.04.1 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ – 1.Änderung zum 09.02.1 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“- 2.Änderung in folgenden Punkten geändert:

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer: *W*

~~Stadsenats- bzw. Ausschussbeschluss
 wurde in der letzten Gemeinderats-
 nicht öffentlich - Beschl.ung
 einstimmig angenommen
 Graz, am 21/9/17
 Der Schriftführer~~

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 11.04.1

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §5 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 08.07.2004 beschlossenen 11.04.1 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ – 1.Änderung, GZ.: A 14-K-804/20003-14 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. ALLGEMEINES

- Der 11.04.1 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“- 2.Änderung besteht aus dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

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

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T10:57:28+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 14-K-804/2003-17

11.04.01 Bebauungsplan
„Kirchbergstraße“
1. Änderung
XI.Bez., KG. Wenisbuch

Graz, am 30.06.2004
DI Lingenhölle-Kohlbach
Dok: 11.0411.Änderung/Verordnung

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 08.07.2004 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 11.04 Bebauungsplan "Kirchbergstraße" – 1. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 22/2003, in Verbindung mit § 8 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 in der Fassung 33/2002 wird verordnet:

Der § 10 der Verordnung lautet nun:

§ 10

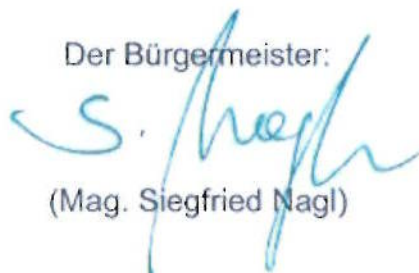
Gebäudehöhe, Höhengliederungen

- (1) Es ist ein höchstens zweigeschossiges Erscheinungsbild mit einem möglichen zurückversetzten Obergeschoss zulässig.
- (2) Die Gesamthöhe wird mit max. 11,50 m festgelegt.
- (3) Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände.

Alle weiteren Inhalte des 11.04 Bebauungsplanes „Kirchbergstraße“ bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:



(Mag. Siegfried Nagl)

A 14-K-804/2003-14

11.04 Bebauungsplan
„Kirchbergstraße“
XI.Bez., KG. Wenisbuch

Graz, am 06.04.2004
DI Lingenhölle-Kohlbach
Dok: 11.04/Verordnung

Berlin, 11.04.2004
Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz
Der Schriftführer: *MV*

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 22.04.2004 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 11.04 Bebauungsplan "Kirchbergstraße" beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 22/2003, in Verbindung mit § 8 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.F. 33/2002 wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

Bei Widerspruch zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

§ 3
Erschließung

Straßenfluchtlinien und Straßengrundgrenzen sind im Planwerk rot dargestellt. Die bestehenden und künftigen öffentlichen Verkehrsflächen sind als Gemeindestraßen (G) ausgewiesen.

§ 4
Bebauungsweise

Es wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

§ 5
Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte wird mit mindestens 0,2 und höchstens 0,4 festgelegt.

§ 6
Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird mit mindestens 0,1, höchstens 0,25 festgelegt.

§ 7
Baugrenzlinien, Bebauung, Abstände

- (1) Im Planwerk sind Baugrenzlinien (rote -.-.- Linien) für Hauptgebäude eingetragen.
- (2) Für Baugrenzlinien wird festgelegt, dass diese durch ein Bauwerk nicht überschritten werden dürfen, ausgenommen davon sind Schwimmbäder und Rampenkonstruktionen.
- (3) Der östlich der Notzufahrt für eine Bebauung vorgesehene Bereich darf oberirdisch nicht vollflächig bebaut werden sondern ist mit mindestens drei Grünzonen zu unterbrechen.
- (4) Unterirdische Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzlinien und der im Planwerk dargestellten Zone Tiefgarage zulässig.

§ 8
Verwendungszweck

Es gelten alle Nutzungen entsprechend dem Baugebiet „Reines Wohngebiet“ (§ 23 Abs 5 lit b Stmk ROG).

§ 9
Dächer

Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind, sofern sie nicht für Terrassen oder Sonnenkollektorflächen verwendet werden, extensiv zu begrünen, wobei die Substratschicht eine Stärke von mind. 5 cm erhalten soll.

§ 10
Gebäudehöhe, Höhengliederungen

- (1) Die Gebäudehöhe (Fassadenhöhe) für Hauptgebäude beträgt höchstens 7,50 m.
- (2) Die Gesamthöhe wird mit max. 11,50 m festgelegt.
- (3) Durchgehende Traufenlinien über 22 m Länge sind zu vermeiden. Die Höhengliederung hat mind. im Ausmaß eines Geschosses und mind. in einer Länge von 8 m zu erfolgen.
- (4) Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände.

§ 11
PKW-Abstellplätze

- (1) PKW - Abstellplätze in offener Aufstellung sind nur im Bereich der im Planwerk mit „P“ bezeichneten Fläche möglich.
- (2) PKW - Abstellplätze in offener Aufstellung sind in nicht versiegelter Form (Markadam, Rasenstein o. ä.) auszuführen.

§ 12
Bepflanzungen, Einfriedungen, Aussenanlagen

- (1) Der bestehende Bewuchs ist in den durch Baugrenzlinien von der Bebauung ausgenommenen Bereichen zu erhalten und im Rahmen der Bauführung fachgerecht zu schützen.
- (2) Die im Planwerk dargestellten Bäume sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind mittelkronige Laubbäume mit mind. 14/16 lt. Baumschulnorm zu verwenden.
- (3) Einfriedungen sind bis max. 1,50 m in transparenter Form zulässig (ausgenommen Lärmschutzwände).
- (4) Die Tiefgarage ist mit einer Humusschicht von mindestens 70 cm Höhe zu überdecken.

- (5) Der Versiegelungsgrad wird mit 30% inklusive der bebauten Flächen begrenzt.
- (6) Stützmauern aus „Löffelsteinen“ oder als „Steinschichtung“ sind nicht zulässig.
- (7) Im Bauverfahren ist ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

§ 13

- (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 während der Amtsstunden im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



(Mag. Siegfried Nagl)

A 14-K-804/2003-14

11.04 Bebauungsplan
„Kirchbergstraße“
XI.Bez., KG. Wenisbuch

Graz, am 06.04.2004
DI Lingenhölle-Kohlbach
Dok: 11.04/Erläuter.-Beschluss

Beschluss

bestanden
re. ...
M

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Das Grundstück 502/1 soll mit einer Wohnanlage bebaut werden. Dazu ersucht die BOE Baumanagement Gesellschaft m. b. H. um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 15.738 m² befindet sich derzeit im Besitz der Grazer Stadtwerke AG und soll zur Gänze vom Bauträger, der BOE Baumanagement Gesellschaft m. b. H. übernommen werden.

Bereits im Jahre 1994 beabsichtigte die BOE auf dem damaligen Aufschließungsgebiet 6.4 gemäß 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 eine Seniorenwohnanlage zu errichten. Mit einer Widmungsbewilligung auf Basis eines Gestaltungskonzeptes von Prof. Arch. DI. Brandstätter wurde die Festlegung als Aufschließungsgebiet mit Gemeinderatsbeschluss v. 07.07.1994 aufgehoben. Eine Verbauung gemäß dieser Widmungsbewilligung ist nicht erfolgt. Zwischenzeitlich wurden Teile des damaligen Aufschließungsgebietes als P&R-Parkplatz und für eine Erschließungsstraße angelegt.

Von Architekt DI. Giselbrecht wurde für die verbleibende Liegenschaft ein Entwurfskonzept für eine Wohnanlage entwickelt, welches nach mehreren Gesprächen und Überarbeitungen dem Stadtplanungsamt vorgelegt wurde.

Dieses diente als Grundlage für die endgültige Ausformulierung des 11.04 Bebauungsplanes.

Das Konzept von Architekt DI. Giselbrecht sieht die Anordnung von 5 Baukörpern um eine großflächige Tiefgarage (ca. 93 PKW-Abstellplätze) vor. Die Anlage soll ca. 50 Wohneinheiten erhalten.

Der 11.04 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ (vormals „Tannhofweg“) lag in der Zeit von Freitag, dem 7.11.2003 bis Freitag, den 19.12.2003 (bzw. bis 16.01.2004 verlängert infolge Informationsveranstaltung) öffentlich auf um das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs. 2 des Stmk ROG 1974 durchzuführen.

Der grundbücherliche Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und die grundbücherlichen Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Zusätzlich fand am 8. Jänner 2004 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Es langten folgende hier stichwortartig zusammengefasste Einwendungen sowie eine Stellungnahme des ASVK im Stadtplanungsamt ein:

1. Beeinträchtigung der Wohnqualität für nördlich angrenzendes Grundstück durch hochstammige neue Baumpflanzungen
2. 70 cm Humusschicht für Überdeckung Tiefgarage zu hoch – Humusstärke von 30-40 cm ausreichend!
3. Zufahrt über Gst.Nr. 1146 zu schmal - unzureichende verkehrstechnische Erschließung des Grundstückes
4. Ortsbild durch Bebauung wesentlich beeinträchtigt.
5. Substratschicht von 5 cm für extensive Begrünung für Dächer nicht ausreichend.
6. ASVK: Störung Erscheinungsbild durch Möglichkeit der Massierung von Baumassen im östlichen Bereich sowie Errichtung gleich hoher Gebäude ohne Unterschied der ansteigenden Geländesituation.

Aus der Einwendungsbearbeitung hat sich der Bebauungsplan im Sinne der Einwendungen zum Teil geändert:

Verordnung:

§ 12 Bepflanzungen, Einfriedungen, Aussenanlagen
Für die im Planwerk dargestellten Bäume sind mittelkronige Laubbäume zu verwenden.

Des Weiteren hat sich herausgestellt, dass in der Zeichnerischen Darstellung die Baugrenzlinien in ihrer Lage geringfügig zu berichtigen waren.

Da gemäß Stadtvermessungsamt die zukünftige Wohnanlage die Adresse „Kirchbergstraße“ erhalten soll, wurde zudem der 11.04 Bebauungsplan „Tannhofweg“ in „Kirchbergstraße“ umbenannt.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept :

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als "Baugebiet im Grüngürtel" ausgewiesen (u. a.: Bebauung höchstens 2-geschossig, nur offene Bauweise, Einschränkung der versiegelten Flächen - einschließlich bebauter Flächen - auf 30%).

3.0 Flächenwidmungsplan – 2002

Im 3.0 Flächenwidmungsplan – 2002 befindet sich das Planungsgebiet im „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4.

Gemäß Deckplan 1 - Baulandzonierung liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Deckplan 2 – Beschränkungen für feste Brennstoffe: keine

Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz

Karte 3 - Energieversorgung:

Vorranggebiet Erdgas – Bestand und kurzfristiger Ausbau

2.2 Sonstige Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Altstadtschutzzone IV

Landschaftsschutzgebiet

3. Bestandssituation

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet besteht aus den laut zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Fläche bzw. dem Grundstück: 502/1, KG 63127 Wenisbuch mit einer Gesamtfläche von ca. 15.738 m² (brutto).

3.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt am Fuße des Kirchberges in Mariatrost in ca. 100 m Entfernung des Stadtteilzentrum und am Rande eines ausgedehnten Erholungsgebietes.

Zum Charakteristikum des Mariatroster Tales gehören die vorstädtische Bebauung mit Geschäftsnutzungen entlang der Mariatroster Straße (B72 Weizer Straße), die durchgrünten Wohnsiedlungen Tannhof I, II und III, die ausgedehnten Freilandflächen an den Hängen, die Ausläufer des Leechwaldes, sowie der ortsbildprägende Kirchberg mit der Basilika Maria Trost.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Westlich des Planungsgebietes befindet sich ein P&R-Parkplatz mit 72 Abstellplätzen sowie dahinter die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 1.

Im Norden grenzt entlang der Kirchbergstraße ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 an, welches mit zwei Villen mit parkähnlichen Gärten bebaut ist.

Östlich und südlich des Planungsgebietes beginnen großräumige, großteils landwirtschaftlich genutzte Freilandflächen, wobei sich im Osten das Bildungshaus Mariatrost und im Süden einige Tennisplätze befinden.

3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte:

Das Planungsgebiet befindet sich an den Ausläufen des Westhanges des Kirchberges und weist einen starken Strauch- und Baumbestand auf.

Die östliche Grundgrenze wird von einer ca. 20 m breiten Laubwaldzone gesäumt.

Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine charakteristische Laubbaumgruppe.

4. Verkehrsmäßige Erschließung

Die straßenverkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt ausschließlich ausgehend von der Mariatroster Straße (B 72 – Weizer Straße) und einem Teilbereich der Landesstraße: Kirchbergstraße über das öffentliche Gut: Gst.Nr. 1146 und 502/2.

In ca. 50 m Entfernung zum Planungsgebiet befindet sich die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 1.

Das Planungsgebiet ist an das Radverkehrsnetz unmittelbar angeschlossen. Ein Fuß- und Radweg verläuft südlich des Park & Ride Parkplatzes Richtung Zentrum.

5. Ver- und Entsorgung

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes ist ein öffentlicher Kanal vorhanden.

Sämtliche Regenwässer, sowohl von den Dachflächen als auch von den Parkflächen dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und müssen anderweitig entsorgt werden (Ableitung, Versickerung, Sammlung – Nutzung u.s.w.).

Die Wasser bzw. Stromversorgung ist gegeben.

6. Infrastruktur

Das Stadtteilzentrum mit regionaler Bedeutung liegt ca. 120 m vom Aufschließungsgebiet entfernt und ist fußläufig erreichbar.
Zudem sind Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf entlang der Mariatroster Straße vorhanden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich über das öffentliche Gut (Gst.Nr.: 502/2 bzw. 1146) ausgehend von der Mariatroster Straße (B 72 – Weizer Straße) bzw. einem Teilbereich der L-324 (Kirchbergstraße).

Die Zu- und Abfahrt zu der Wohnanlage bzw. zur Tiefgarage liegt im Südwesten des Planungsgebietes und soll eine Breite von 6,0 m erhalten.

Mit Ausnahme des Besucherparkplatzes (laut Darstellung im Planwerk) sind alle Abstellplätze in einer Tiefgarage anzuordnen.

7.2 Bebauung

Der 11.04 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ ermöglicht - gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegte Bebauungsdichte von max. 0,4 und entsprechend dem Gebietscharakter - eine Bebauung in Form einer gebietsüblichen Wohnbebauung.

Es sind maximal 2 -geschossige Baukörper mit Dachgeschoss bzw. zusätzlichem rückspringenden Geschoss zulässig.
Die Gebäudehöhen entsprechen dabei jener der angrenzenden Bebauung.

Die Festsetzung der Baugrenzl原因 erfolgte unter Berücksichtigung der Laubwaldzone im Osten und sowie der Baumgruppe im Norden.

Für eine sinnvolle städtebauliche und gestalterische Entwicklung des Siedlungsbereiches wurden zudem die zulässigen Gebäudehöhen, Bebauungsgrad, ein Mindestmaß an Höhengliederungen sowie sonstige Parameter festgelegt.

7.3 Grünraumgestaltung

Die im Osten charakteristische Laubwaldzone sowie die Baumgruppe im nord-westlichen Bereich sollen erhalten und durch Baumpflanzungen zu einer durchgehenden Gehölzzone ergänzt werden.

Ein Mindestmaß an Humusüberdeckung soll über dem Tiefgaragenbereich die Möglichkeit intensiver Begrünungen sicherstellen.
Die extensive Begrünung der Dächer soll der Integration der Dachflächen in das Landschaftsbild dienen.

Die den Wohnungen zugeordneten Gärten werden individuell von den Benützern gestaltet.

8. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: rd. 15.738 m² (brutto)

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: max. 0,4

Bebauungsgrad: 0,1 – 0,25

Gebäudehöhe: max. 7,50 m

Höchste Stelle des Gebäudes: max. 11,50 m

Geschossigkeit: max. 2 Geschosse + Aufbau (Dachgeschoss oder Penthouse)

Versiegelungsgrad: max. 30%

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:500 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Beilagen:

- Ausschnitt 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, M 1:5000

Für den Gemeinderat:



(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)

A 14-K-804/2003-17

11.04.01 Bebauungsplan
„Kirchbergstraße“
1. Änderung
XI. Bez., KG. Wenisbuch

Graz, am 30.06.2004
DI Lingenhölle-Kohlbach
Dok: BP11.04\1. Änderung\ Erläuterung

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Gemeinderat hat am 22.04.2004 den 11.04 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ beschlossen. Die Rechtswirksamkeit besteht seit 06.05.2004.

Die BOE Baumanagement Ges.m.b.H. hat als außerbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft des Bebauungsplangebietes und Bauwerber im Baubewilligungsverfahren mit Schreiben vom 30.06.2004 um Änderung des § 10 der Verordnung des Bebauungsplanes ersucht.

Es wurde mit Einreichplänen von Arch. DI. Giselbrecht um Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage angesucht. Das der Baubehörde vorgelegte Projekt stimmt dabei inhaltlich und gestalterisch mit dem im Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegten Entwurfskonzept von Arch. DI Giselbrecht überein.

Gemäß Besprechung mit dem verantwortlichen Juristen der Bau- und Anlagenbehörde ist das eingereichte Projekt aufgrund einiger Formulierungen im § 10 der Verordnung nicht bewilligungsfähig.

Einzelne Formulierungen der Verordnung zeigten sich in Detailpunkten als zu überbestimmt. So wird z. B. durch eine in jüngerer Vergangenheit entstandene unnatürliche Abgrabungsmulde die maximale Gebäudehöhe (Abstand Traufe zu natürlichem = derzeit vorhandenem Gelände) in einem Eckbereich überschritten, sowie im westlichen Baukörper die Baukörpergliederung durch den Absatz 3 der Verordnung – „...Traufenlinien“ nachteilig bestimmt.

Da sich das Projekt nach öffentlicher Auflage und Präsentation bei einer Informationsveranstaltung in seiner äußeren Gestalt nicht geändert hat, wird der § 10 der Verordnung dahingehend geändert, dass anstelle einer exakten Festlegung der Gebäudehöhe im Absatz 1 die Zielsetzungen aus dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept (Bebauung höchstens 2-Geschosse mit zurückversetzten Obergeschoss) übernommen und als exakter Wert im Absatz 2 nur die Gesamthöhe verbleibt. Zudem wird der Absatz 3 ersatzlos gestrichen.

Der § 10 der Verordnung wird deshalb wie folgt geändert:

Absatz (1): Anstelle des Satzes: „Die Gebäudehöhe (Fassadenhöhe) für Hauptgebäude beträgt höchstens 7,50 m“ wird die Zielsetzung aus dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept verwendet: „Es ist ein höchstens zweigeschossiges Erscheinungsbild mit einem möglichen zurückversetzten Obergeschoss zulässig.“

Der Absatz (2) lautet weiterhin: „Die Gesamthöhe wird mit max. 11,50 m festgelegt.“

Der Absatz (3) mit dem Wortlaut: „Durchgehende Traufenlinien über 22 m Länge sind zu vermeiden. Die Höhengliederung hat mind. im Ausmaß eines Geschosses und mind. in einer Länge von 8 m zu erfolgen“ wird ersatzlos gestrichen.

Der Absatz (4) mit dem Text: „Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände“ wird zu Absatz (3).

Alle anderen Inhalte des 11.04 Bebauungsplanes bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Da die Änderung des Bebauungsplanes im § 10 der Verordnung keine Rückwirkung auf Nachbarn hat (Das Projekt hat sich seit Auflage im Bebauungsplanverfahren nicht geändert), wird bei Änderung des 11.04 Bebauungsplanes die Anhörung der Grundstückseigentümer und Konsenswerber als ausreichend befunden.

Eine dementsprechend schriftliche Erklärung wurde dem Stadtplanungsamt vorgelegt.

Nachdem in der Plandarstellung schon im Beschluss auf eine detaillierte Festlegung von Gebäude- bzw. Gesamtgebäudehöhen im Bebauungsplan verzichtet wurde, sind in der Plandarstellung keine Veränderungen erforderlich.

Der 11.04.01 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ – 1. Änderung entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG 1974 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept, sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)