

A 14-K-874/2004-32

**09.09.0 Bebauungsplan
“Waltendorfer Hauptstraße -
Blumenhang”**

IX.Bez., KG. Waltendorf

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 27 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 5
Stmk ROG 1974

Bericht an den

GEMEINDERAT

Ausgangslage / Planungschronologie

Die Eigentümervertreter der Grundstücke 387; 386 und 388 in der KG Waltendorf beabsichtigen eine Bebauung der an der Waltendorfer Hauptstraße gelegenen Grundstücke und ersuchen um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Es besteht die Absicht, im südwestlichen Bereich nächst der Siedlung „Am Blumenhang“ ein „Nah- und Frisch Handels- und Dienstleistungszentrum“ (Lebensmittelmarkt, Partydienst, Tagescafe, Apotheke und ein Drogeriemarkt mit ca. 30 freien PKW – Abstellplätzen, Geländeänderungen und Stützmauern) zu errichten.

Im östlich gelegenen Teil der Liegenschaft wurde ein Vorentwurf einer Wohnbebauung (Architektenteam „Purpur“) vorgelegt.

Die Planung der Wohnbebauung sieht südseitig eingeschossige Atriumhaustypen sowie einen Solitär (2G) und nordseitig vier dreigeschossige Baukörper mit drei Penthouseaufbauten vor.

Der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebietes hat ein Ausmaß von ca. 8.696 m².

Die vorgelegten Konzepte der Architekten wurden mit geringfügigen Abweichungen bei der Erstellung des 09.09.0 Bebauungsplan – Entwurfes berücksichtigt.

Graz, am 3.6.2005

Dok: \09.09\Bericht GR-Beschluss

Schenn/Hö

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs-
und Grünraumplanung:

Frau/Herrn GR:

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gem. §27 Abs 1 i.V.m. §29 Abs 13
Stmk ROG 1974

Mindestanzahl d. Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als 2/3 der
anwesenden Mitglieder d. GR

Die Grundgrenze zur Landesstraße L325 wurde erhoben und ersichtlich gemacht.

Die Festsetzung der Baugrenzlinien und sonstiger Bebauungsplaninhalte erfolgte unter Berücksichtigung der für das Gebiet verträglichen Baumassen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Vorleistungen der Eigentümerversorger:

- Ein Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen wurde beauftragt, die Veränderung der Grundstücke einzuleiten (zwischenzeitlich Katasterbestand);
- Erlangung einer Bewilligung für die Inanspruchnahme der L325 Waltendorfer Hauptstraße, GZ.: FA18A 41IL3-1/05-2 vom 3.3.2005
- Gutachten des ZT-Büros für Immissionsschutz und Bauphysik, Dr. Tomberger vom 28.2.2005
- Gutachten der Hydroconsult - die Oberflächenentwässerung betreffend vom 28.2.2005
- Beauftragung eines Architekturbüros ein Baukonzept vorzulegen um eine städtebaulich sinnvolle Baumassenverteilung aufzuzeigen.

Die Ausformulierung des Bebauungsplanes basiert auf dem Ergebnis dieser Vorarbeiten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche, verkehrstechnische und infrastrukturelle Entwicklung sicherzustellen.

Von den Architekten wurde nach mehreren Fachgesprächen und Überarbeitungen ein Bauentwurf und ein Arbeitsmodell dem Stadtplanungsamt vorgelegt.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.3.2005 über die beabsichtigte Auflage des 09.09.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30.3.2005.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 26.4.2005 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 31.3.2005 bis 12.5.2005 langten 18 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Die Einwendungen lassen sich in folgende Themen zusammenfassen:

- **Einwendung zum Bebauungsplanverfahren (Frist der Anhörung)**
- **Einwendung zum Ausbau der Waltendorfer Hauptstraße**
- **Einwendungen in Zusammenhang mit Umweltfragen: Lärm, luftverschmutzende Emissionen, hydrologische Situation**
- **Einwendung zu Baumpflanzungen (zur Siedlung „Am Blumenhang)**
- **Einwendungen des künftigen Bauwerbers Theuthras – Immorent Süd**

Einwendung zum Bebauungsplanverfahren (Frist der Anhörung)

Einwendung:

Das Stadtplanungsamt ist im Anhörungsverfahren der (Mit-) eigentümer angrenzender Liegenschaften zu einer sechswöchigen Einsichtsdauer verpflichtet, während der auch Einwendungen vorgebracht werden können. Die Mitteilung über den Einsichtszeitraum vom 31. März bis 12. Mai 2005 wurde jedoch erst am 4. April 2005 von der Behörde abgesendet, sodass die gesetzlich vorgeschriebene Frist unzulässigerweise um eine Woche verkürzt wurde.

Zur Einwendung:

März 2005 wurde die Auflage des 09.09.0 Bebauungsplanes „Waltendorfer Hauptstraße – Blumenhang“ kundgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde über einen Zeitraum von 6 Wochen im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Im Verfahren sind u.a. die Eigentümer der an das Bebauungsplanungsgebiet angrenzenden Grundstücke anzuhören (eine konkrete Zeitangabe ist im Stmk Raumordnungsgesetz nicht enthalten).

Laut Ihrem Einwendungsschreiben hatten Sie Gelegenheit sich 5 Wochen mit dem Inhalt des Bebauungsplanes zu befassen.

Um eine bestmögliche Information über den Inhalt des Bebauungsplanes weitergeben zu können, wurde am Dienstag, 26. April 2005, eine Informationsveranstaltung in der Pfarre St. Paul in der Eisteichsiedlung abgehalten.

Ein Zeitraum von 5 Wochen ist, um im Zuge der Anhörung seine Interessen wahrzunehmen, als ausreichend anzusehen.

Im Übrigen wird Ihr eingebrachtes Einwendungsschreiben vom 9. Mai 2005 durch diesen Schriftsatz behandelt.

Einwendung zum Ausbau der Waltendorfer Hauptstraße

Einwendung:

Einspruch gegen die Verbreiterung der Waltendorfer Hauptstraße und der damit verbundenen Entfernung des natürlichen Baum- und Buschbestandes.

Dieser stellt einen hervorragenden Schutz gegen Verkehrslärm und Abgase dar.

Zur Einwendung:

Der längs der Waltendorfer Hauptstraße bestehende Baum- und Strauchbewuchs wird laut Bebauungsplanfestlegungen zum Teil zu erhalten sein.

Die Waltendorfer Hauptstraße ist Landesstraße L-325 und gehört in den Zuständigkeitsbereich der Landesstraßenverwaltung (nicht der Stadt Graz).

Strauch und Baumpflanzungen stellen einen Staubfilter sowie einen Sichtschutz, jedoch nicht einen Lärmschutz dar.

Einwendungen in Zusammenhang mit Umweltfragen: Lärm, luftverschmutzende Emissionen, hydrologische Situation

1.

Durch das geplante Bauvorhaben (insbesondere Fachgeschäftszentrum) kommt es zu einer nicht zumutbaren Belastung der Anrainer durch Emissionen von luftverschmutzenden Stoffen und Lärm.

2.

Schon jetzt ist die Waltendorfer Hauptstraße ein Lärmsanierungsgebiet.

3.

Die hydrologische Situation, die zu erwartende Belastung des örtlichen Kleinklimas und die derzeitige Funktion als Frischluftschneise für die Stadt Graz sprechen gegen eine Realisierung des Projektes.

4.

Es fehlt die Vorschrift von Lärmschutzmaßnahmen (hin zum "Am Blumenhang").

Zu den Einwendungen:

Zu 1.

Die konkrete Ausformung des auf Gst.Nr. 387 geplanten Geschäftsgebäudes bleibt einem künftigen Baubewilligungsverfahren überlassen (Stellung des Baukörpers, Verkehrsführung, Begrünungsmaßnahmen, Lärmschutzmaßnahmen u.dgl.). Eine Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes war das Vorliegen eines Schallschutztechnischen Gutachtens. Im Baubewilligungsverfahren sind auch die im „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Emissionen nachzuweisen.

Zu 2.

Zur Frage der Lärmsanierungsgebiete ist festzuhalten, dass Wohngebiete entlang stark emittierender Verkehrsbänder als Lärmsanierungsgebiete anzusehen sind. Bei Neu-, Zu- und Umbauten für Wohnzwecke in Sanierungsgebieten sind Lärmschutzeinrichtungen und –maßnahmen im Sinne des § 43 Abs 2 lit 5 Stmk Baugesetz vorzusehen (Stellung der Baukörper, Baukörperhöhe, Lärmwände, Lärmschutzfenster u.dgl.). Die konkrete Ausbildung des Schallschutzes bleibt dem künftigen Baubewilligungsverfahren vorbehalten

Zu 3.

Hydrologie: Im Bereich des Bebauungsplanungsgebietes wurde eine gutachterliche Stellungnahme der Hydroconsult GmbH, DI. Dr. techn. Bernhard Sackl eingeholt, wobei eine mögliche Ausführungsvariante zur Frage der Abfuhr der Oberflächenwässer dargelegt wurde. Die konkrete Lösung der Oberflächenentwässerung im Bebauungsplanungsgebiet bleibt dem künftigen Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

Klimatologie: Es wird auf das 3.0 Stadtentwicklungskonzept, Planungshinweise aus klimatologischer Sicht, Verfasser: Institut für Geographie und Raumforschung, Prof. Dr. Lazar, hingewiesen, wo dieser Siedlungsbereich als „Wohnen – Vorranggebiet“ ausgewiesen ist bzw. als thermisch begünstigter Riedelrücken, wenig inversionsgefährdet und gut durchlüftet.

Konkreter Planungshinweis: Lockere Bebauung bei Berücksichtigung der Topographie mit einer Bebauungsdichte von max. 0,6. Die Festlegungen im Bebauungsplan decken sich mit den angeführten Planungshinweisen.

Zu 4.

Lärmschutzmaßnahmen werden durch den Bebauungsplan ermöglicht bzw. nicht behindert, die konkrete Ausformung bleibt dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

Einwendung zu Baumpflanzungen (zur Siedlung „Am Blumenhang)

Die zwischen Am Blumenhang 1 und der Liegenschaft 387 vorgesehene Begrünung mit Bäumen sollte weiter weg von der Grundstücksgrenze vorgenommen werden müssen, sodass es zu keiner Beschattung der Wohnungen "Am Blumenhang" kommt.

Zur Einwendung:

Der Einwendung wird nachgegeben und die Baumanzahl zur Siedlung „Am Blumenhang“ gegenüber dem Entwurf um 3 Bäume reduziert. Im Weiteren sind diese Bäume als mittelkronige Laubbäume (vorher laut Verordnungsentwurf - großkronige Laubbäume) zu pflanzen.

Einwendungen des künftigen Bauwerbers Theuthras – Immorent Süd

1.

Zu Verordnung § 3 Pkt. (4)

Wir weisen darauf hin, dass diese Zufahrtsbewilligung GZ.: FA 18 A.41 K 13-1/05-2 vom 3.3.2005 bereits rechtskräftig vorliegt.

2.

Die Anzahl der im Planwerk dargestellten Bäume auf dem Gst.Nr. 387 ist viel zu hoch, wodurch hier auch keine Rücksicht auf die notwendig Grundstückerschließung mit Zu- und Abfahrten und die Verkehrssicherheit durch ein freies Blickfeld genommen wurde. Weiters ergibt sich an der westlichen Grundgrenze eine Überschneidung mit dem Baumbestand des Nachbargrundstückes.

3.

Die Fahrflächen für PKW und Einkaufswagen sollten asphaltiert und die Stellflächen für PKW mit wasserdurchlässigem Verbundsteinpflaster ausgeführt sein.

4.

Es ist in einer weiteren Ausbaustufe eine solarthermische Kühlung mit Kollektorflächen auf dem Dach geplant. Wir ersuchen, das Objekt auf GST 387 von dieser Auflage der intensiven Dachbegrünung herauszunehmen.

5.

Um massive Werbeträger am Objekt zu verhindern, ersuchen wir, einen Werbeflyon im Bereich der süd-östlichen Grundstücksecke (GST 387) errichten zu dürfen.

Zu den Einwendungen:

Zu 1.

Durch das Vorliegen einer rechtskräftigen Zufahrtsbewilligung entfällt der Punkt der Verordnung § 3 Abs 4.

Zu 2.

Zur Frage der auf Gst.Nr. 387 zu pflanzenden Bäume ist festzuhalten, dass die Anzahl der zu pflanzenden Bäume entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan verringert wurde und dass unter dem Blickwinkel einer etwaig zu großen Beschattung der westlichen Nachbarliegenschaft, längs der westlichen Grundgrenze des Grundstückes 387, mittelkronige Bäume (vorher großkronige Bäume) zu pflanzen sind.

Zu3

Der Einwendung wird entsprochen und gilt die Festlegung der Herstellung von den, den Boden nicht versiegelnden Oberflächen für den ruhenden Verkehr (nicht mehr für Fahrflächen – in Bereichen, wo schwere, auf den Untergrund wirkende Lasten wie z.B. LKW – inklusive Ladegut bewegt werden. Es wird daher die Verordnung in §13(5) geändert.

Zu 4.

Der Einwendung wird nachgekommen, die Begrünung eines etwaigen Flachdaches in Form der extensiven Begrünung ist zulässig.

Zu 5.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es, auch in Zusammenhang mit etwaigen Geschäftsnutzungen bauliche Maßnahmen, ebenso auch Werbeanlagen im Bereich des Gebäudes zu konzentrieren bzw. ebenso die Gestaltung der Grünflächen soweit als möglich nicht zu beeinträchtigen. Daher wird von der Vorschreibung des § 13 (8) nicht abgegangen.

In Erledigung der Einwendung hat sich die Bebauungsplanung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 3 - Verkehrsmäßige Erschließung: Entfall des Absatzes 4

§ 13 (1) – Grüngestaltung: Einfügung: *auf Grundstück 387 sind längs der westlichen Grundgrenze mittelkronige Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.*

§ 13 (5) – Einfügung: *gilt für den ruhenden Verkehr*

§ 13 (7) – Grüngestaltung: Es wird, *Dächer sind intensiv zu begrünen, durch, Dächer sind zumindest extensiv zu begrünen, ersetzt.*

PLANWERK:

Korrektur des südöstlichen Geländepunktes von 462,62 auf 442,62 (Angaben im Präzisionsnivellement).

Verringerung der zu pflanzenden Baumanzahl am Grundstück 387.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Es wird ersucht, weitere Informationen - wie die Bestandssituation, die Rechtsgrundlage, die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Der Stadtsenatsreferent für das Stadtplanungsamt stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 09.09.0 Bebauungsplan „Waltendorfer Hauptstraße-Blumenhang“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigung beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Ausschusses für
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin: