

A 14-K-903/2005-22

**09.10.0 Bebauungsplan
"Mannagettaweg"**

IX.Bez., KG. Waltendorf

Beschluss

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

Bericht an den

Graz, am 09.10.2006

Dok: \09.10.0\Bericht GR-Beschluss

DI Daniela Vukovits

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

GEMEINDERAT

Ausgangslage

Als Bevollmächtigter des Auftraggebers, CGT Immobilienentwicklung GmbH, Grazbachgasse 15, 8010 Graz, sowie der Eigentümerin des Grundstücks 40/3 Frau Anna Loh ersucht Herr Architekt Mag. Arch. Ernst Linsberger mit dem Schreiben vom 02.12.05 um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet ist definiert durch das Grundstück Nr. 40/3 der KG Waltendorf und stellt nur das nördliche Grundstück des gesamten Aufschließungsgebietes 08.10 (das sind die Grundstücke 40/3 und 40/2) dar. Der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebietes hat ein Ausmaß von ca. 6630 m² inklusive interner Erschließungswege.

Als Grundlage für das Bebauungskonzept diente ein Projekt des Architekturbüros Ernst Linsberger in Krems. Das Projekt wurde mehrmals ausgezeichnet: mit dem Bauherrnpreis 2004, dem Dorf- und Stadterneuerungspreis Niederösterreichs 2005 (2.Preis) und dem Anerkennungspreis für vorbildliche Bauten des Landes Nieder – österreichs 2005.

Architekt Mag. Arch. Ernst Linsberger entwickelte ein Entwurfskonzept für eine Wohnanlage mit Atriumhäusern , welches nach mehreren Gesprächen und Überarbeitungen dem Stadtplanungsamt vorgelegt wurde und als Gestaltungs -

konzept die Basis für den Bebauungsplan-Entwurf darstellt (Planungsstand 19.05.2006).

Es wurde ein Haustypus mit intimen Eigengärten entwickelt, bei gleichzeitiger Fernsicht über das abgestaffelte, vorgelagerte Haus. Mit der Typologie des Atriumhauses wurde auf die Einfamilienhausstruktur (das Haus mit eigenem Garten) in unmittelbarer Umgebung reagiert. Um möglichst geländespezifisch zu agieren, wurden 3 Ebenen abgestaffelt. Parallel zu dem gegen Süden (und Westen) abfallenden Hang ist eine 3-zeilige ein- bis zweigeschossige Wohnanlage mit in Summe 24 Atriumhäusern und jeweils eigenem Garten geplant.

Im Planungsgebiet entsprechen die Gebäudehöhen jener der umgebenden Wohnbebauung.

Die Festsetzung der Baugrenzl原因en und sonstiger Bebauungsplaninhalte erfolgte unter Berücksichtigung der für das Gebiet verträglichen Baumassen.

Vorleistungen:

- eine Stellungnahme der Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl. Ingre. Kupsa & Morianz vom 15.12.2005 zu 3 Zufahrts - Varianten (Zufahrt über den Kundenparkplatz der Bäckerei, Zufahrt über den Mannagettaweg, Zufahrt über die Waltendorfer Hauptstraße zwischen Bäckerei und dem Haus Nr. 35)
- ein Bodengutachten, erstellt durch das Zivilingenieurbüro DI Dr. techn. Kurt Kratzer vom 09.05.2006 u.a. mit einem Vorschlag der Versickerungsmöglichkeit sämtlicher Oberflächenwässer auf eigenem Grund
- Vorlage eines Bebauungskonzeptes (Planungsstand vom 19.05.2006), erstellt durch o.a. Architekturbüro, um eine städtebaulich sinnvolle Baumassenverteilung aufzuzeigen.
- Vorlage einer Freiraumplanerischen Disposition vom 15.05.2006, erstellt durch das Büro für Landschaftsplanung, Land in Sicht

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden Stellungnahmen des Amtes für Grünraum und Gewässer, der Verkehrsplanung, des Straßenamtes, des Kanalbauamtes und des Umweltamtes jeweils zum Planungsstand vom 02.12.2005 eingeholt.

In Abstimmung mit den anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 28.06.2006 über die beabsichtigte Auflage des 09.10.0 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 12.07.2006.

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 19.09.2006 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 13.07.2006 bis 28.09.2006 langten 16 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Die Einwendungen lassen sich in folgende Themen zusammenfassen:

- **Einwendung zur Festlegung der maximalen Bebauungsdichte, -grades, und der Bauweise** Durch jene Festlegungen und jener Bauweise werde der Gebietscharakter gestört.
- **Einwendung betreffend der überhöhten Verkehrsbelastung durch die neue Wohnanlage.** Es fehlen Berechnungen für die zusätzliche Belastung insbesondere nach Norden über den bereits überlasteten Ruckerlberg, zudem wird eine Verkehrserhebung gefordert.
- **Einwendung betreffend der Verkehrserschließung und der fehlenden vorsorgenden Planung einer Fußwegeverbindung** zur Waltendorfer Hauptstraße westlich des gegenständlichen Grundstückes.
- **Einwendung betreffend der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m.** Die Gebäudehöhe von 7,5 m ist in der näheren Umgebung nicht gegeben und wird an zwei Stellen überschritten. Massive Beeinträchtigungen sind gegeben durch Schattenwirkung der geplanten Gebäude.
- **Einwendung zur Festlegung der PKW – Abstellplätze in der Tiefgarage von nur 1,8.** Die Anzahl der PKW –Abstellplätze in der Tiefgarage ist zu gering bemessen, da dazu noch die Tiefgarage von Gästen benutzt werden muss.
- **Einwendung betreffend Entwässerungen der Oberflächenwässer auf angrenzende Grundstücke** durch neu angelegte Böschungen zu den Nachbargrundstücken, die z.T. mit höher als 2 m über dem natürlichen Niveau geplant sind.
- **Einwendung zur Festlegung der zu geringen Anzahl der Bäume von 12 Stück.** Die Anzahl der Bäume ist mit 12 Stück zu gering bemessen und entspricht so nicht dem Gebietscharakter.
- **Einwendung, es werde durch den Bebauungsplan Entwurf keinerlei Beitrag zur „punktuellen Verbesserung“ der bestehenden Grünverbinding geleistet.** Es besteht kein einziger Baum auf öffentlichem Gut. Die Grünflächen der Wohnanlage sind zu gering bemessen.

- **Einwendung betreffend einer Lärmbelästigung durch die Tiefgaragenzufahrt.** Die Tiefgaragenzufahrt ist nicht eventuell sondern sie ist unbedingt zu überdachen bzw. einzuhausen, im weiteren ist zu rechnen mit einer Belästigung der Anrainer durch Abgase, das widerspreche dem Stadtentwicklungskonzept - Verbesserung der Luftqualität.

Einwendung zur Festlegung der maximalen Bebauungsdichte, -grades, und der Bauungsweise Durch jene Festlegungen und jener Bauungsweise werde der Gebietscharakter gestört

Einwendung:

Durch die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte von 0.6 und des – grades von 0.65 sowie jener Bauungsweise, die als „verdichteter Flachbau“ und als offen, gekuppelt und geschlossen im Bebauungsplan Entwurf festgelegt wurde, wird der Gebietscharakter des Ruckerlberges gestört, der durch eine villenartige, überwiegend 1-2 Geschoss hohe Bebauung mit einem überdurchschnittlichen Anteil an privatem, intensiv bepflanzten Grünanlagen geprägt ist.

Lt. eigener Erhebung ist im größeren Umgebungsbereich die offene Bebauung dominierend, beträgt die bestehende Dichte 0,09 bis 0,34 und der bestehende Bebauungsgrad beträgt im größeren Umgebungsbereich 0,05 bis 0,31.

Zur Einwendung:

Lt. dem Stadtentwicklungskonzept ist das gegenständliche Aufschließungsgebiet 08.10 als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen. Dazu wird aus dem Kapitel 5.2 "Wohnbaupolitische und städtebauliche Zielsetzungen" zitiert:

- Angliederung an bestehende Stadtteilzentren bzw. Erweiterung innerstädtische Wohngebiete sowie von Wohngebieten mittlerer Dichte
- Einbindung in den Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel
- Optimale Nutzung vorhandener sozialer und technischer Infrastrukturen
- Aktive Bodenpolitik

Lt. dem Räumlichen Leitbild; Karte 4, ist das gegenständliche Aufschließungsgebiet 08.10 als „Verdichtetes Wohngebiet mit mäßiger Höhenentwicklung“ ausgewiesen mit folgenden Zielsetzungen und Maßnahmen:

- Straßen-) raumbildende oder teppichartige Bauungen
- Neue Wege für den „Verdichteten Flachbau“ zu konzipieren und zu beschreiten sollte ein Schwerpunkt in der künftigen Wohnbaupolitik der Stadt Graz werden.
- Dachgeschosse sind in die Geschossanzahl einzurechnen
- Bauungsweise offen oder geschlossen
- Geschossanzahl: durchschnittlich 2-3, punktuell 10%-4 Geschosse zulässig
- Bauungsgrad: max. 0,60
- Versiegelungsgrad max. 60 %
- Bauungsplanung unter Einbeziehung des Umfeldes
- Ausnutzung bestehender oder geplanter technischer und sozialer Infrastruktur Insbesondere die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowohl bei unverbauten Baulandflächen als auch in zu locker bebauten Bereichen

Im Text wird zudem erläutert:

Im Neubaufall sind Verdichtungsgebiete als Zellen einer Nachverdichtung für angrenzende Einfamilienhausgebiete zu sehen. Neue Wege für den "Verdichtenden Flachbau" zu konzipieren und zu beschreiten, sollte ein Schwerpunkt in der künftigen Wohnbaupolitik der Stadt Graz werden.

Zum Vergleich ist hinzuweisen auf das Kapitel „Villenviertel und offene mehrgeschossige Bauten“ im Räumlichen Leitbild der Stadt Graz, worin eine Geschossanzahl von max. 4 Geschossen und eine Dichte von 0,8 vorgesehen ist. Auch in diesem Bereich ist die bestehende hochwertige technische und soziale Infrastruktur auszunutzen und die Bebauung von Baulandreserven und die Verdichtung von Beständen in Vorzugslagen als Zielsetzungen und Maßnahmen angeführt !

Der Ruckerlberg ist ein lang gestreckter Geländerücken zwischen Ragnitz und Peterstal, der weit ins Grazer Stadtgebiet hereinreicht. Seine Vorzugslage für das Wohnen ist allgemein bekannt. Es muss betont werden, dass im Umfeld eine heterogene Bebauungsstruktur gegeben ist, ein - bis mehrere Geschoss hohe Villen, Einfamilien- und Mehrfamilien - Wohnhäuser, verdichtete Flachbauten, mehrere Geschoss hohe Reihenhäuser und Geschosswohnbauten.

Im Umfeld des Planungsgebietes ist der Gebietsbereich lt. dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz großflächig als „Reines Wohngebiet“ mit Dichtewerten von 0,2 – 0,4 und 0,6 und im Süden des Planungsgebietes entlang der Waltendorfer Hauptstraße ist „Allgemeines Wohngebiet“ mit Dichtewerten von 0,2 – 0,8 und 1,0 ausgewiesen.

Das gegenständliche Aufschließungsgebiet befindet sich in einer Übergangszone zwischen einem Bebauungsgebiet mit höherer Dichte entlang der Waltendorfer Straße und weiter in Richtung Osten, das lt. Flächenwidmungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Dichte von 0,2 bis 0,6 und 1,0 ausgewiesen ist und einem Einfamilienhauswohngebiet mit geringerer Dichte, das lt. Flächenwidmungsplan als "Reines Wohngebiet" mit einer Dichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen ist.

Übergangsbereiche im Gebietsbereich des Ruckerlberges, die als "Reines Wohngebiet" mit einer Dichte von 0,2 bis 0,6 lt. Flächenwidmungsplan ausgewiesen sind, sind hier beispielhaft angeführt: das gegenständliche Aufschließungsgebiet, Gebietsbereiche um die Pistotnikgasse, Liegenschaften beidseitig der unteren und oberen Teichstraße, Liegenschaften beidseitig entlang des unteren Kaiserwaldweges, Liegenschaften beidseitig entlang der unteren Ruckerlberggasse, Liegenschaften beidseitig entlang der Schulgasse, des Josef – Gauby - Weges und der Marktgasse. Anhand des Flächenwidmungsplanes ist die Ausweisung der Dichte von 0,2 bis 0,6 und die dichtere Bebauung gut ersichtlich.

In der Bürgerinformationsveranstaltung wurde erklärt, dass „ es zwei Möglichkeiten aufgrund der gesetzlichen Basis des Flächenwidmungsplanes mit einer Dichte von 0,6 zu bauen gibt, entweder erfolgt die Bebauung als verdichteter Flachbau oder es wird sehr viel höher gebaut. Wobei der verdichtete Flachbau die bessere Alternative für die Anrainer ist“, (Zitat DI Redik, GR Mayr) Zur deutlichen Veranschaulichung gibt es im Gebietsbereich des Ruckerlberges ausreichend Beispiele für beide Varianten.

Auch wurde hingewiesen, dass lt. ÖROK 2006 die Bevölkerungszahl von Graz seit 2001 um ca. 20.000 Bewohner zugenommen hat und der Zuwachs von weiteren 20.000 Bewohnern bis zum Jahre 2011 wird prognostiziert, sodass aufgrund dessen der Wohnungsbedarf gegeben ist. Es ist bekannt, dass große Nachfrage betreffend dem „Heim mit eigenem Garten“ gegeben ist.

Es wurde im weiteren hingewiesen, auf die Nutzung der vorhandenen gut gegebenen Infrastrukturen im Gebietsbereich gegenüber denen in den vorhandenen Baugebieten im Grüngürtel am Rande der Stadt, deren Ausweitung und der daraus folgenden Notwendigkeit der Aufschließung mit entsprechender Infrastruktur sehr hohe Kosten für die Stadt Graz erzeugen würde.

Aufgrund des Übergangsbereiches und der Bebauung als verdichteter Flachbau ist der Bebauungsgrad hoch. Lt. Überarbeitung der Planunterlagen durch den Architekten kann der Bebauungsgrad auf 0,58 reduziert werden. Der Verordnungstext § 4 wird dahingehend geändert.

Betreffend des Versiegelungsgrades wird hingewiesen, dass im Verordnungstext § 9 (2) festgelegt wurde, dass die inneren Erschließungswege mittels drainagefähiger Oberflächen (Rasen-, Sandfugen oder dgl.) auszubilden sind, im weiteren lt. § 9 (3), dass Flachdächer inkl. jenes der Einhausung der Tiefgaragenrampe extensiv zu begrünen sind.

Betreffend der Bauweise kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht angegeben werden, ob die Bauweise als eine offene, eine geschlossene oder als eine gekuppelte Bauweise seitens des Bauträgers festgelegt wird. Aufgrund dessen wurde die offene, geschlossene und die gekuppelte Bauweise in der Verordnung § 3 als zulässig festgelegt.

Einwendung betreffend der überhöhten Verkehrsbelastung durch die neue Wohnanlage. Es fehlen Berechnungen für die zusätzliche Belastung insbesondere nach Norden über den Ruckerlberg, zudem wird eine Verkehrserhebung gefordert.

Einwendung:

Der Schutzverein Ruckerlberg und Umgebung beeinsprucht die überhöhte Verkehrsbelastung. Es fehlen Berechnungen für die zusätzliche Belastung der Straßen insbesondere nach Norden über den Ruckerlberg, der bereits überlastet ist. Der Eigentümer der Liegenschaft Mannagettaweg 7 fordert eine Verkehrserhebung, da der Mannagettaweg in der Zeit von 7.00 – 9.00 Uhr als Durchzugsstraße in Richtung Stadt mit sehr hohem Verkehrsaufkommen dient und ein Abbiegen in dieser Zeit in die Waltendorfer Hauptstraße nur erschwert möglich ist.(Rückstau)

Zur Einwendung:

Lt. Stellungnahme der Verkehrsplanung zum Bebauungsplan – Entwurf Mannagettaweg vom 15.02.2006 wurde im Jänner 2006 eine Verkehrserhebung in der Waltendorfer Hauptstraße und im Mannagettaweg gemacht, im Jänner deshalb, weil im Winter erfahrungsgemäß mehr Menschen aufgrund der schlechten Witterung und der Kälte jeweils das Auto benutzen.

Im Mannagettaweg konnte eine deutliche Spitze von rund 120 FZG/h im Frühverkehr Richtung Norden festgestellt werden. Im weiteren Tagesverlauf weist der Mannagettaweg eine Verkehrsbelastung von rund 40 FZG/h in beiden Fahrtrichtungen auf. Der zusätzliche Verkehr durch die neue Bebauung kann aufgenommen werden.

Die Waltendorfer Hauptstraße weist in diesem Abschnitt eine Morgenspitze von 500 FZG/h stadteinwärts und eine Abendspitze von rund 500 FZG/h stadtauswärts auf. Die Gegenrichtung weist jeweils ein Verkehrsaufkommen von rund 300 FZG/h auf. Eine Abschätzung des Knotens im Kreuzungsbereich ergibt, dass noch ausreichende Reserven in der Leistungsfähigkeit gegeben sind. Trotzdem sollte angestrebt werden, einen Linksabbieger vorzusehen.

In der Bürgerinformationsveranstaltung wurde von GR Mayer hingewiesen, dass es schlimmer wäre, würden die 24 Familien in die Umlandgemeinden auswandern und jeweils als Pendler in die Stadt Graz zurückkehren.

Architekt Linsberger machte in der Bürgerinformationsveranstaltung aufmerksam, dass der Bauträger die zukünftigen möglichen Belastungen berücksichtigte, indem er bewusst eine Wohnanlage mit 24 großen Wohneinheiten planen ließ anstatt z.B. eine mit 40 kleinen Wohneinheiten und folglich höheren Belastungen.

Einwendung betreffend der Verkehrserschließung und der fehlenden vorsorgenden Planung einer Fußwegeverbindung zur Waltendorfer Hauptstraße westlich des gegenständlichen Grundstückes.

Einwendung:

Es wird im Bebauungsplan-Entwurf die Verkehrserschließung beeinträchtigt. Lt. eigener Erhebung wurde festgestellt, dass das Aufschließungsgebiet mit Ferngas, Wasser und Elektrizität von der Waltendorfer Hauptstraße 27 nach Norden verlaufend versorgt werden wird. Für diese Grundstücke wurde für die Leitungsträger ein Servitut ersichtlich gemacht. Es erscheint daher zweckmäßig, die Verkehrserschließung entlang der Grundstücke 36/1, 40/4, und 40/3 sicherzustellen. Der Schutzverein Ruckerlberg und Umgebung beeinträchtigt zudem die fehlende vorsorgende Planung einer Fußwegeverbindung zur Waltendorfer Hauptstraße westlich des gegenständlichen Grundstückes.

Zur Einwendung:

Es wurden 3 Zufahrtsvarianten vom ZT- Büro Ges. m. b. H Dipl. Ingre. KUPSA & MORIANZ, Ruckerlberggasse 13 untersucht und von der Verkehrsplanung der Stadt Graz überprüft: Zufahrt 1 – über den Kundenparkplatz der Bäckerei, Zufahrt 2 – Mannagettaweg, Zufahrt 3 – über die Waltendorfer Hauptstraße zwischen Bäckerei und dem Haus Nr.: 35.

Das gegenständliche Aufschließungsgebiet weist eine Anbindung an den Mannagettaweg aber keine direkte Anbindung an die Waltendorfer Hauptstraße auf. Aufgrund der erhobenen Verkehrsdaten im Mannagettaweg und den zu erwartenden der neuen Bebauung, wie vor ausführlich beschrieben, wird die geplante Zufahrtssituation von Seiten der Verkehrsplanung der Stadt Graz als vertretbar angesehen.

Lt. o.a. ZT- Büro ist aufgrund der schlechten Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt die Zufahrt 1 äußerst problematisch. Lt. Stellungnahme der Verkehrsplanung der Stadt Graz sollte aufgrund der o.a. Gründe vermieden werden, dass zusätzlicher Verkehr über den Parkplatz der Fa. Kotzbeck zu dahinterliegenden Grundstücken 40/2, 40/1 und 40/4 zufährt. Eine Verkehrserschließung, die den Anforderungen der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit entspricht, ist nur mit Einbindung der Dr. Robert-Graf-Straße und mit Entfernen des Gebäudes Waltendorfer Hauptstraße 31, der Bäckerei wie des Cafes Kotzbeck möglich.

Betreffend Zufahrt 3 lt. ZT- Büro KUPSA & MORIANZ sind die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt aufgrund der engen Verbauung zwar eingeschränkt aber besser als bei der Variante 1.

Betreffend einer Fußwegeverbindung zur Waltendorfer Hauptstraße westlich des gegenständlichen Grundstückes hat der Bauträger keine Zustimmung gegeben !

Es ist beabsichtigt von Seiten der Stadtplanung und der Verkehrsplanung, die Errichtung einer Fußwegeverbindung zur Waltendorfer Hauptstraße bei zukünftigen Planungen im nächsten Gebietsbereich zu berücksichtigen !

Einwendung betreffend der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m. *Die Gebäudehöhe von 7,5 m ist in der näheren Umgebung nicht gegeben ist und wird an zwei Stellen überschritten. Massive Beeinträchtigungen sind gegeben durch Schattenwirkung der geplanten Gebäude.*

Einwendung:

Es wird im Bebauungsplan-Entwurf die Gebäudehöhe von 7,5 m beeinsprucht, die in der näheren Umgebung nicht gegeben ist. Umliegende Gebäude haben eine Gebäudehöhe von ca. 6,5 m, mit wenigen Ausnahmen 7 m. Die Gebäudehöhen von Top 8 und Top 16 überschreiten bei weitem die vorgeschriebene Gebäudehöhe vom derzeitigen Gelände bis Oberkante Attikaverblechung.

Massive Beeinträchtigungen sind gegeben auf die Liegenschaft, Waltendorfer Hauptstraße 25a, durch Schattenwirkung der geplanten Gebäude.

Zur Einwendung:

Es wird hingewiesen, dass von Seiten der Stadtplanung Gebäude in bestehenden Baugebieten im Grüngürtel mit jener Gebäudehöhe von 7,5 m ab dem natürlichen Gelände als maximale Gebäudehöhe genehmigt werden. Das gegenständliche Aufschließungsgebiet ist als „Reines Wohngebiet“ im Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Vorausschauend wurde hier jene Gebäudehöhe von max. 7,5 m in der Verordnung § 6 Abs 1 festgelegt !

Der Planungsstand vom 06.09.2006 zeigt gegenüber dem Planungsstand vom 05.05.2006 Überarbeitungen. Nach Überprüfungen von Seiten des Stadtplanungsamtes weist nun kein Haus eine höhere Gebäudehöhe (Attikahöhe ab natürlichem Gelände) auf als die, die in der VO mit maximal 7,5 m festgelegt wurde.

Top 8 und 24 weisen Richtung Osten jeweils eine Höhe von 7 m und Top 16 eine Höhe von 7,5 m jeweils ab dem natürlichen Gelände auf.

Es ist hinzuweisen, dass die Häuser 24 und 16 in einem Abstand von 14 m und das Haus 8 in einem Abstand von 5 m von der östlichen Grundgrenze zur Liegenschaft 272/3 situiert sind. Im letzten Fall ist kein Haus als Gegenüber betroffen. Es ist im weiteren hinzuweisen, dass hier das Gelände extrem abfällt !

Die Häuser im Norden, Top 24,23,22 weisen eine Gebäudehöhe Richtung Norden von 3,6 – 3,8 m auf und sind mit einem Gebäudeabstand von 10,2 und 9,5 m zum Haus der Liegenschaft 42/5 situiert.

Die Häuser im Norden, Top 19,18,17 weisen eine Gebäudehöhe Richtung Norden von 5 – 5,7 m auf.

Die Häuser im Süden, Top 1- 6 weisen eine Gebäudehöhe Richtung Süden von 3 m auf. Die Häuser in derselben Reihe, Top 7 und 8 weisen eine Gebäudehöhe Richtung Süden von 5,5 – 7,2 m auf, wobei wiederum aufmerksam zu machen ist, dass hier das Gelände extrem abfällt, jedoch kein Haus als Gegenüber betroffen ist!

Die benachbarten Häuser weisen Traufenhöhen von ca. 6,3 bis 7,8 m auf. Die Häuser weisen jedoch alle Sattel- oder Walmdächer auf, deren Firsthöhen 8,1, 9,5 und 10,6 m aufweisen.

Es wird hingewiesen, dass Villen z.B. in der Ruckerlberggasse im Gebietsbereich z.T. wesentlich höhere Gebäudehöhen aufweisen.

Einwendung zur Festlegung der PKW – Abstellplätze in der Tiefgarage von nur 1,8. Die Anzahl der PKW –Abstellplätze in der Tiefgarage ist zu gering bemessen, da dazu noch die Tiefgarage von Gästen benutzt werden muss.

Einwendung:

Es wird im Bebauungsplan-Entwurf die zu geringe Anzahl der PKW –Abstellplätze in der Tiefgarage beeinträchtigt, da dazu noch die Tiefgarage von Gästen benutzt werden muss.

Zur Einwendung:

Lt. Steierm. BauG § 71 Abs.3 sind bei Wohnhäusern je Wohneinheit mindestens ein Abstellplatz zu schaffen. Damit gilt die Verpflichtung nach § 71 Abs.1 als erfüllt, wo bei Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, vom Bauwerber geeignete Abstellflächen in ausreichender Größe herzustellen sind, das sind im ggF 24 Stellplätze – davon für Behinderte im Ausmaß von mind. 2 Prozent, das sind im ggF 0,48 Stellplätze.

Lt. den Handlungsempfehlungen der Analyse von Univ. Prof. DI Kurt Fallast „Parken der Wohnbevölkerung“ sind für die Bezirke von Graz 7 – 17 mind. 1,8 Stellplätze auf privatem Grund vorgeschrieben, das sind im ggF 43,2 Stellplätze.

Die vom Arch. Linsberger konzipierte Tiefgaragenanlage weist in Summe 45 Autoab - stellplätze auf.

Lt. Verordnungstext zum Bebauungsplan – Entwurf Mannagettaweg § 8 (2) wurde festgelegt, dass pro Wohnhaus im Mittel 1,8 Stellplätze vorzusehen sind.

Einwendung betreffend Entwässerungen der Oberflächenwässer auf angrenzende Grundstücke durch neu angelegte Böschungen zu den Nachbargrundstücken, die z.T. mit höher als 2 m über dem natürlichen Niveau geplant sind.

Einwendung:

Es wird im Bebauungsplan-Entwurf die Entwässerungen der Oberflächenwässer auf die angrenzenden Grundstücke durch neu angelegte Böschungen zu den Nachbargrundstücken beeinträchtigt.

Generell ist das vorgesehene Oberflächenwasserentsorgungssystem zu überprüfen und es sind auch andere Möglichkeiten zur Ableitung der Oberflächenwässer in Erwägung zu ziehen (neu zu errichtender Sammler Annabach, Regenrückhalte - becken usw.) Eine Retention ist problematisch, eine Versumpfung der Nachbargrundstücke ist zu befürchten. Hangwässer müssen drainagiert werden.

Zur Einwendung:

Für die Festlegung des gegenständlichen Aufschließungsgebiet 08.10 Mannagettaweg im Flächenwidmungsplan waren als Gründe, die fehlende innere Erschließung, Verkehr- und techn. Infrastruktur und die fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung maßgebend.

Lt. Stellungnahme des Kanalbauamtes vom 20.04.2006 ist spätestens im Baubewilligungsverfahren ein entsprechendes Regenwasserentsorgungskonzept vorzulegen, das die Entsorgung der Oberflächenwässer auf eigenem Grund dauerhaft sicherstellt.

Es wurde im Auftrag von Arch. Linsberger ein Bodengutachten vom 09.05.06 von DI Dr. techn. Kurt Kratzer, staatlich befugter und beeideter Zivilingenieur für Bauwesen, Glacisstraße 57, Graz, erstellt, mit einem Vorschlag der Versickerungsmöglichkeit sämtlicher Oberflächenwässer auf eigenem Grund.

Jenes wird im Baubewilligungsverfahren von Kanalbauamtes geprüft und per Bescheid, falls erforderlich, werden entsprechende Auflagen erteilt.

Von Seiten der Stadtplanung wurde im Verordnungstext zum Bebauungsplan – Entwurf Mannagettaweg im § 11 (2) festgelegt, dass Oberflächenwässer nicht in den öffentlichen bestehenden Kanal eingeleitet werden dürfen, sondern dass sie über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten sind. Lt. VO § 11 (3) wurde festgelegt, dass die Oberflächenwässer auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen sind.

Der Verordnungstext § 11 wird um einen weiteren Absatz ergänzt:

(6) Im Baubewilligungsverfahren ist ein entsprechendes Regenwasserentsorgungskonzept vorzulegen, das die Entsorgung der Oberflächenwässer auf eigenem Grund dauerhaft sicherstellt.

Das neue Kanalprojekt „Annabach“ ist den Planern bekannt, es kann jedoch zum derzeitigen Zeitpunkt für die Planung nicht herangezogen werden, da es vom Gemeinderat noch nicht beschlossen wurde.

Der Planungsstand vom 06.09.2006 zeigt gegenüber dem Planungsstand vom 05.05.2006 Überarbeitungen, worin keine Böschungen mit einer Höhe von größer als 1,5 m ab dem natürlichen Gelände, entsprechend der VO geplant sind.

Einwendung zur Festlegung der zu geringen Anzahl der Bäume von 12 Stück.

Die Anzahl der Bäume ist mit 12 Stück zu gering bemessen und entspricht so nicht dem Gebietscharakter.

Einwendung:

Es wird im Bebauungsplan-Entwurf die Anzahl der Bäume beeinsprucht, welche mit 12 Stück zu gering bemessen ist und so nicht dem Gebietscharakter entspricht. Es ist mindestens pro Haus ein Baum zu pflanzen. Im weiteren wird eine Bepflanzung (Hecken, Sträucher) entlang der ostseitigen Fassadenflächen gefordert.

Zur Einwendung:

Im Verordnungstext zum Bebauungsplan – Entwurf Mannagettaweg § 9 (8) wurde festgelegt, dass im jeweiligen Baubewilligungsverfahren Außenanlagenpläne und ein technischer Bericht dem Stadtplanungsamt zur Begutachtung vorzulegen sind, siehe auch Stellungnahme des Amtes für Grünraum und Gewässer vom 25.04.2006.

Im jeweiligen Baubewilligungsverfahren wird vom Amt für Grünraum und Gewässer, das erforderliche Gutachten geprüft. Per Bescheid werden, falls erforderlich, entsprechende Auflagen erteilt.

Im Verordnungstext zum Bebauungsplan – Entwurf Mannagettaweg § 9 (2) wurde von Seiten der Stadtplanung festgelegt, dass die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u.dgl. dienen, als bepflanzte Grünflächen auszubilden sind. Im weiteren wurde im Verordnungstext zum Bebauungsplan – Entwurf Mannagettaweg § 12 (4) festgelegt, dass wegbegleitende Mauerscheiben mittels Rankgewächsen zu begrünen sind.

Einwendung, es werde durch den Bebauungsplan-Entwurf keinerlei Beitrag zur „punktuellen Verbesserung“ der bestehenden Grünverbindung geleistet Es besteht kein einziger Baum auf öffentlichem Gut. Die Grünflächen der Wohnanlage sind zu gering bemessen.

Einwendung:

In den Erläuterungen zum Bebauungsplan wird zutreffend festgehalten, dass „die bestehende Grünverbindung entlang des Mannagettaweges zu erhalten und punktuell zu verbessern ist“. Der Bebauungsplan leistet keinerlei Beitrag zur „punktuellen Verbesserung“ der bestehenden Grünverbindung. Es besteht kein einziger Baum auf öffentlichem Gut. Die Grünflächen der Wohnanlage sind zu gering bemessen.

Zur Einwendung:

Das „Grüne Netz“ ist eine Planungsstrategie für eine ökologische, verkehrliche und gestalterische Vernetzung vorhandener und geplanter Grün- und Freiräume in der Stadt. Die Zielsetzungen des „Grünen Netzes“ sind Sicherung der Grünräume, Gliederung der Stadtteile, Verbesserung der Freiraumqualität, Vernetzung der Grünflächen und Freiräume, Verbindung von Stadtgebiet und umgebenden Freiraum, Erholung, Fortbewegung in der Stadt auf grünen Wegen und Aufwertung des Stadtbildes.

Unter Berücksichtigung der Freiraumplanerischen Disposition vom 15.05.2006, erstellt durch das Büro für Landschaftsplanung, Land in Sicht im Auftrag von Arch. Linsberger und Gesprächen mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer erfolgt die Frei- und Grünraumgestaltung:

„Eine mehrmadige, blütenreiche Wiesenfläche stellt die Grundtypologie im Außenraum der Wohnanlage dar.“

„In Hinblick auf eine ökologische In-Wert-Setzung , als auch auf das optisch-visuelle Erscheinungsbild der Dachlandschaft in Hanglage werden die Dachflächen der Atriumhäuser als auch das der Rampeneinhausung der Tiefgarage als Grasdächer

mit einem Extensivsubstrat einschließlich der Drainschicht von 20 cm ausgebildet (extensive Begrünung).“

„Sämtliche Wohneinheiten, außer den Terrassenwohnungen über der Tiefgarage verfügen über eine großzügige Südterrasse mit angeschlossenen Eigengärten mit durchgehenden Erdkörper bzw. einer Bodenaufbauhöhe von mehr als 1,5 m, sodass individuelle Baumpflanzungen vorgenommen werden können.“

„Gerahmt wird die Siedlung durch ein lockeres Muster standortgerechter Laubgehölze, Bäume und Sträucher, bereichsweise, insbesondere zwischen den Bebauungszeilen, werden kleinkronige Laubgehölze ansonsten werden Laubbäume derselben Baumart mit der Qualität 18/20 gesetzt. Die Idee des „Hausbaumes“ soll umgesetzt werden. Im weiteren soll jenes Gehölzmuster der Wohnanlage einen hainartigen Charakter geben !“

„Wegbegleitenden Mauerscheiben werden mittels selbstklimmenden Pflanzen rhythmisiert.“

„Am östlichen Rand des Planungsgebietes wird auf einzelnen Wiesenterrassen ein Kinderspielbereich in einer Größe von ca. 200 m² angeboten.“

Es gilt darauf hinzuweisen, dass „die dargelegten Bepflanzungsmaßnahmen ein Grundgerüst des Siedlungsgrün darstellen, das in weiterer Folge durch die künftigen BewohnerInnen ergänzt und verdichtet werden soll.“

Zudem wurde die Tiefgaragenanlage für die Wohnhausanlage so konzipiert, um den Anteil unbebauter Flächen zu minimieren bzw. auch zwischen nördlicher und mittlerer Bebauungszeile Gehölzpflanzungen vorzusehen !

Von Seiten der Stadtplanung wurde im Verordnungstext zum Bebauungsplan – Entwurf Mannagettaweg § 9 1-8 diverse Maßnahmen betreffend der Grünraumgestaltung des Planungsgebietes, wie z.T. bereits oben angeführt, festgelegt.

Einwendung betreffend einer Lärmbelästigung durch die Tiefgaragenzufahrt.
Die Tiefgaragenzufahrt ist nicht eventuell sondern sie ist unbedingt zu überdachen bzw. einzuhausen, im weiteren ist zu rechnen mit einer Belästigung der Anrainer durch Abgase, das widerspreche dem Stadtentwicklungskonzept - Verbesserung der Luftqualität.

Einwendung:

Betreffend einer Lärmbelästigung durch die Tiefgaragenzufahrt wird gefordert, dass die Tiefgaragenzufahrt nicht eventuell sondern dass sie unbedingt zu überdachen bzw. einzuhausen ist.

Im weiteren wird hingewiesen, dass durch die Tiefgaragenabluft mit einer Belästigung der Anrainer durch Abgase zu rechnen ist, das dies dem Stadtentwicklungskonzept - Verbesserung der Luftqualität, widerspreche.

Zu Einwendung:

Lt. Verordnungstext zum Bebauungsplan – Entwurf Mannagettaweg § 8 (3) wurde festgelegt, dass Tiefgaragenrampen nach oben und seitlich einzuhausen sind, siehe auch Stellungnahme des Umweltamtes vom 20.04.2006.

Zudem wurde eine Tiefgaragenanlage für die Wohnhausanlage konzipiert, um u.a. Belästigungen und Gefährdungen der Nachbarschaft zu vermeiden !

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 09.10.0 Bebauungsplan „Mannagettaweg“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 4 Bebauungsgrad : Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,58 der Bauplatzfläche inklusiver interner Erschließungsflächen festgelegt.

§11-6 Ver- und Entsorgung: In dem jeweiligen Baubewilligungsverfahren ist ein Regenwasserentsorgungskonzept , das die Versickerung auf eigenem Grund dauerhaft gewährleistet, dem Kanalbauamt zur Begutachtung vorzulegen.

Das Planwerk des 09.10.0 Bebauungsplanes „Mannagettaweg“ hat sich bezüglich der Einwendungserledigung nicht geändert.

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 Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. die Aufhebung des Aufschließungsgebietes Nr. 08.10,
2. den 09.10.0 Bebauungsplan „Mannagettaweg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigung

beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

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:

