

Die Aufnahme als Nachtragsstück auf die
Tagesordnung des Gemeinderates am
18.01.2007 ist erforderlich!

Der Stadtsenatsreferent:

A 14-K-877/2005-13

Graz, am 08.01.2007

12.16.0 Bebauungsplan
„Puchleitnerweg“
XII. Bez., KG Andritz

Wi/Wi
Dok: \12.16.0\Beschl\GR
Der Ausschuß für Stadt-, Verkehrs-
und Grünraumplanung:

Beschluß

Frau/Herr GR:

.....

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§§ 27 Abs 1 und 29 Abs 5 Stmk ROG

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gemäß § 27 Abs 1 und
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl der Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als 2/3 der anwesenden
Mitglieder des Gemeinderates.

Bericht an den

GEMEINDERAT

Das Stadtplanungsamt wurde von der Fa. Kohlbacher GmbH, Schwöbing 81, 8665 Langenwang, unter Beibringung einer Vollmacht der betreffenden Grundeigentümerin, ersucht für die Flächen des Planungsgebietes einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Grundstücke großteils für eine Reihenhausbebauung genutzt werden sollen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 sind die Flächen als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet 02.05“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ein Bebauungsplan zu erstellen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 19.900 m² brutto laut Grundbuchsauszug.

In Zusammenarbeit zwischen dem Antragsteller und dem Stadtplanungsamt wurde ein Architekturbüro beauftragt einen städtebaulichen Entwurf für eine Bebauung auszuarbeiten.

Im Zusammenhang mit der geplanten Hochwassersanierung der Grazer Bäche (Sachprogramm Grazer Bäche) ergab sich jedoch bei der weiteren Bearbeitung die Notwendigkeit auf einem Teil des Planungsgebietes die Situierung einer zukünftigen Retentionsfläche (Hochwasserrückhaltebecken) zu ermöglichen. Eine konkrete Aussage zu dieser benötigten Fläche lag in der ersten Juliwoche vor. Das geplante Retentionsbecken benötigt eine Fläche von ca. 10.200 m²; davon liegen ca. 7.800 m² im Planungsgebiet und der Rest außerhalb im Freiland.

Daraufhin wurde das Bauungskonzept in Zusammenarbeit zwischen dem Antragsteller und dem Stadtplanungsamt auf diese neue Gegebenheit abgeändert.

Die Bebauung zeigt nunmehr drei Reihenhäuser und fünf Doppelhäuser, welche alle 2-geschossig ausgebildet sind. Insgesamt sind 23 Wohneinheiten gegeben. Die Bebauung ist dabei in „lockeren“ Zeilen angeordnet.

Als Ergänzung zu dieser Wohnsiedlung sind im Nordosten des Planungsgebietes noch 4 Bauparzellen für eine Ein- bis Zweifamilienhaus-Bebauung angeordnet.

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über einen Privatweg von der Weinitzenstraße aus. Der Beginn dieser Straße ist in natura schon gegeben. Es wird die Straße bis zum Planungsgebiet verlängert.

Die Kfz-Parkierung bei der geplanten Wohnsiedlung ist nahe den Reihenhauseinheiten mit großem Abstand zu den Nachbargrenzen situiert. Es sind pro Hauseinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze vorhanden.

Den Hauseinheiten sind private Gärten zugeordnet. Grünstreifen und Baumpflanzungen sind u.a. im Bereich des Zufahrtsweges und in den Gartenzonen vorgesehen.

Die Bebauung ist mäßig verdichtet und weist eine Bebauungsdichte von 0,4 auf. In Summe ist die Bebauung niedrig gegeben und nimmt auf die Nachbarschaft Rücksicht.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Reinen Wohngebietes“ bis 0,4 sicherzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 05.10.2006 bis zum 16.11.2006 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 9 vom 04.10.2006.

Vor der öffentlichen Auflage wurden die Mitglieder des Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung über den Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfes und die Auflage informiert. Dabei wurde kein Einwand erhoben.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und der ans Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen 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 zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Am 13.11.2006 erfolgte auch eine Informationsveranstaltung im ABC-Andritzer Begegnungs Centrum, Haberlandtweg 17.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten drei Einwendungen und vier Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein. Diese sind im folgenden stichwortartig wiedergegeben.

Einwendung 1 – Eigentümer Weinitzenstraße 54a

- 1. Die bestehende Wiese sollte anstelle der Bebauung als Hochwasserschutz genutzt werden und das geplante Retentionsbecken in einem größerem Ausmaß errichtet werden, da es in der geplanten Form als nicht ausreichend erachtet wird.*
- 2. Die Speicherfähigkeit der Wiese wird durch versiegelte Flächen vermindert. Das Oberflächenwasser müsste gesammelt abgeleitet werden und würde den Grundwasserspiegel erhöhen.*

Dazu wird ausgeführt:

Ad 1.) Ein Großteil der Fläche steht für ein Retentionsbecken zur Verfügung. Dieses ist jedoch nur ein Teil der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich des Schöckelbaches. Unter anderem sind im Oberlauf noch zwei weitere, wesentlich größere Becken geplant. Das hier geplante Becken ist daher ein Teil einer Gesamtlösung für den Hochwasserschutz des Schöckelbaches.

Ad 2.) Es werden die Oberflächenwässer entsprechend entsorgt. Dafür wird auch eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich sein.

Einwendung 2 – Amt der Steiermärkischen Landesregierung, FA 13B – Bau- und Raumordnung, Energieberatung

1. *Im Bebauungsplan sind keine Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Es wäre der Nachweis zu führen, dass in dem vom Bebauungsplan umfassenden Bereichen die Planungsrichtwerte für Reine Wohngebiete (50/40 dB) eingehalten werden.*
2. *Das Planungsgebiet wird ausschließlich von Norden, der stadtabgewandten Seite, erschlossen. Dies führt zu großen Umwegrelationen auch für Fußgänger und Radfahrer. Es wird daher angeregt, am Rande des Rückhaltebeckens eine Fuß- und Radwegverbindung zum Popelkaring herzustellen.*
3. *Es ist zweckmäßig im Bebauungsplan Höhenfestpunkte festzulegen, und die Höhenlage der Gebäude auf diese zu beziehen.*
4. *Diese Höhenbezugspunkte dienen auch zur Absicherung der Einfügung der Gebäude in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.*
5. *Eine Festlegung von mindestens zwei Abstellflächen pro Wohneinheit ist zwar zweckmäßig, sie ist jedoch durch das Baugesetz nur dann gedeckt, wenn unter Berufung auf § 71 (4) Baugesetz begründet wird, warum eine Freihaltung der öffentlichen Verkehrswege dringend erforderlich ist.*
6. *Im Erläuterungsbericht wird angeführt, dass ein Kinderspielplatz gegeben ist. Dieser ist in der zeichnerischen Darstellung jedoch nicht ersichtlich.*
7. *Hinsichtlich des Rückhaltebeckens ist die Frage zu stellen, ob in diesem Bereich eine Aufhebung des Aufschließungsgebietes überhaupt erfolgen kann, weil eine Hochwasserfreistellung nicht erreicht und auch nicht angestrebt wird.*

Dazu wird ausgeführt:

Ad 1.) Zum Schutz vor der Lärmbelastung der Radegunder Straße können im Bauvorhaben diverse Schallschutzmaßnahmen getätigt werden (Schallschutzwände, straßenabgewandte Orientierung). Da das Siedlungsprojekt „Kohlbacher“ eine Förderung „Bauen in der Gruppe“ anstrebt, wird das Thema Schallschutz auch am sogenannten „Wohnbautisch“ behandelt werden.

Ad 2.) Eine Fußwegeverbindung zwischen der Siedlung und dem Rad- und Fußweg wurde in den Plan aufgenommen.

Ad 3.) und Ad 4.) Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanes liegt noch kein detaillierter Vermesserplan vor. Es ist jedoch die maximale Geländeänderung im Bebauungsplan festgelegt. Im Bauverfahren ist die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ohnehin zu prüfen.

Ad 5.) Bei der Siedlung Kohlbacher sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit Standard. Im Sinne der Nachbarn, welche ansonsten eine „wilde“, weil eventuell ungenügende Parkierung zu befürchten hätten, wurde dies im Bebauungsplan einvernehmlich festgelegt.

Ad 6.) Sämtliche Gebäude im Planungsgebiet sind als Reihen- und Doppelhäuser geplant. Diesen sind jeweils private Gartenflächen zugeordnet. Zudem wird angestrebt, Flächen des Retentionsbeckens als Spielflächen temporär nutzen zu können.

Ad 7.) Im Bereich des geplanten Retentionsbeckens erfolgt nunmehr keine Aufhebung des Aufschließungsgebietes. Nach voraussichtlichem Ankauf der Fläche könnte in der zukünftigen Revision des Flächenwidmungsplanes durchaus die Ausweisung der Fläche auf „Freiland – Sondernutzung – Retentionsbecken“ abgeändert werden.

Einwendung 3 – Eigentümer Popelkaring 35/2

1. *Laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Laut Erläuterungsbericht wird es jedoch als Allgemeines Wohngebiet angeführt.*
2. *Die Zufahrt zur Siedlung liegt im HQ30/100 Bereich des Schöckelbaches.*
3. *Die Fläche des Rückhaltebeckens umfasst ca. 40% des Gesamtareals. Diese Fläche des Baulandes kann nicht der Bebauung zugeführt werden und müsste als „Sondernutzung im Freiland“ ausgewiesen werden.*
4. *Unter Berücksichtigung des vorigen Punktes muss festgehalten werden, dass sich sodann eine Bebauungsdichte von ca. 0,66 ergibt. Diese liegt jedoch über der maximal zulässigen Bebauungsdichte von 0,4.*
5. *Im §7 Abs 3 des Verordnungstextes wird auf eine Wasseroberkante Bezug genommen, die zum jetzigen Zeitpunkt überhaupt nicht bekannt ist.*
6. *Über die Umsetzung und Auswirkungen des Rückhaltebeckens auf das Projekt sowie auf die Umgebungsbebauung werden keinerlei Aussagen getroffen, obwohl dies Inhalt und Aufgabe des Bebauungsplanes wäre.*
7. *Die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Retention wird angezweifelt. Es muss eine ausreichend tiefe Senke erzeugt werden, wobei die Sohle höchstwahrscheinlich tiefer als das Bachbecken liegen muss.*
8. *Es sind große Geländeänderungen (Anschüttung von Dämmen oder Errichtung von Mauern) zu befürchten, die eine schwerwiegende Veränderung zum Nachteil der Landschaft, des Ortsbildes und der Umweltqualität zur Folge haben würde.*
9. *Eine Qualitätsminderung des Bodens durch Schmutzwasser ist jedenfalls zu erwarten und wird die Lebensqualität der Anrainer herabsetzen.*
10. *Es gehen keine Maßnahmen hervor, die eine Verringerung der Lärmemission für die neue Wohnanlage seitens der Radegunder Straße bewirken sollten.*

Dazu wird ausgeführt:

Ad 1.) Dies war ein Fehler im Erläuterungsbericht und wurde geändert.

Ad 2.) Die Zufahrt liegt außerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes. Im Bauverfahren ist diese Frage zu klären. Aufgezeigt wird jedoch, dass die Zufahrt bereits zum Teil besteht und andererseits auch die vielbefahrene Radegunder Straße in diesem Bereich im HQ30- Bereich liegt.

Ad 3.) Siehe Einwendung 2, Punkt 7

Ad 4.) Für die Siedlung Kohlbacher wird im Bauverfahren ein Bauplatz definiert werden, der natürlich die Bebauungsdichte von 0,4 einhalten muß.

Ad 5.) Dies wurde in der Verordnung geändert. Die Bezugshöhe für die maximale Geländeänderung ist jetzt das Höhenniveau der im Plan ersichtlichen HQ100 Linie.

Ad 6.) und Ad 8.) Für das Retentionsbecken ist eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. In diesem Verfahren werden alle diesbezüglichen Fragen geklärt. Grundsätzlich ist ein Retentionsbecken eine Absenkung des bestehenden Geländes bis auf eine Höhe knapp über dem Grundwasserspiegel und zeigt – wenn überhaupt – nur geringe Anschüttungen. Im Regelfall ist das Retentionsbecken trocken und wird nur im Hochwasserfall überflutet.

Ad 7.) Siehe Einwendung 1, Punkt 1

Ad 9.) Im Falle eines Hochwassers wird das Retentionsbecken gefüllt. Die Wasserqualität ist durch das Wasseraufkommen bei einem Hochwasserereignis bestimmt. Die Schmutzwässer der Siedlung werden naturgemäß durch die Kanalisation entsorgt.

Ad 10.) Siehe Einwendung 2, Punkt 1

Stellungnahme 1 – Fa. Kohlbacher GmbH (Bauwerber)

Es wird ersucht die Parkierung für die an der Nordwestseite des Bebauungsplan gelegenen Doppelhäuser zu verändern. Die Parkplätze sollen nun nicht mehr direkt bei den Häusern, sondern an der gegenüberliegenden Straßenseite angeordnet werden.

Dazu wird ausgeführt:

Dies wurde in den Bebauungsplan übernommen. Die Parkierung ist damit größtenteils noch weiter von den Nachbarn abgerückt.

Stellungnahme 2 – Amt der Steiermärkischen Landesregierung, FA 18A – Gesamtverkehr und Projektierung

Die Neustiftbrücke stellt derzeit eine Engstelle dar. Diesbezüglich besteht jedoch ein Straßenprojekt des Landes Steiermark. Es wird jedoch kein Einwand erhoben, wenn die im Bebauungsplan vorgesehene Anbindung mit dem Brückenausbauprojekt der Abteilung 18 abgestimmt wird.

Dazu wird ausgeführt:

Die Brücke liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes. Auf eine Neuerrichtung wird selbstverständlich mit der Zufahrt Rücksicht genommen.

Stellungnahme 3 – Baubezirksleitung Graz-Umgebung - Wasserbau

Es besteht grundsätzlich kein Einwand. Es wird auf eine bestehende Ausleitung südlich vom Grundstück 219/11 verwiesen.

Dazu wird ausgeführt:

Für die Siedlung wird ein Projekt „Entsorgung der Oberflächenwässer“ ausgearbeitet werden. Dies kann auch auf die bestehende Ausweitung Rücksicht nehmen.

Stellungnahme 4 – Amt der Steiermärkischen Landesregierung, FA 13B – Bau- und Raumordnung, Energieberatung (Stellungnahme des 444. Wohnbautisches)

Eine Fuß- bzw. Radwegeverbindung an der Westseite des geplanten Rückhaltebeckens sollte hergestellt werden.

Dazu wird ausgeführt:

Siehe Einwendung 2, Punkt 2

Aus der Behandlung der Einwendungen und Stellungnahmen ergaben sich folgende Änderungen:

1. Eine Fußwegeverbindung zwischen der Siedlung und dem Rad- und Fußweg wurde in den Plan aufgenommen.
2. Die Parkierung der Doppelhäuser im Nordwesten wurde geändert. Diese Parkplätze liegen jetzt mittig zur Siedlung und weiter von den Nachbarn abgerückt.
3. Das Bezugsniveau für die maximal zulässigen Geländeaufschüttungen wurde präzisiert.

Aus diesen geringen Änderungen ergeben sich keine Rückwirkungen auf Dritte.

Der vorliegende 12.16.0 Bebauungsplan „Puchleitnerweg“ entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Abs 2 Stmk ROG 1974.

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 städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Nach Beschluß durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz. Die Verständigung der Einwender erfolgt mit Benachrichtigungen mit entsprechenden Erläuterungen u. Begründungen.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf die §§ 27 Abs 1 und 29 Abs 5 des Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl. Nr. 13/2005.

Der Ausschuß für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle

1. die Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes Nr. 02.05,
2. den 12.16.0 Bebauungsplan „Puchleitnerweg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
3. die Einwendungserledigungen

beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ.-Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuß für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung amden vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuß stimmt diesem Antrag zu.

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

Die Schriftführerin: