

A 14_K_904_2005_48

Graz, am 05.09.2008

09.11.0 Bebauungsplan
„Obere Teichstraße“
IX. Bez., KG. Waltendorf

Wi/Wi

Der Gemeindeumweltausschuss
und Ausschuss für Stadt-, Ver-
kehrs- und Grünraumplanung:

Beschluß

Frau/Herr GR:

.....
Erfordernis der Zweidrittelmehr-
heit gem. § 27 Abs 1 und
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

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

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

1. Ausgangslage

Als Bevollmächtigte des Auftraggebers, der CGT Immobilienentwicklung GmbH, Grazbachgasse 15, 8010 Graz, sowie der Eigentümer der betreffenden Grundstücke, Herrn Franz und Frau Martha Pölzl, Kaiserwaldweg 50, 8010 Graz, ersucht die Architekt Mag. Ernst Linsberger ZT-GmbH mit Schreiben vom 20.04.07 und 15.05.2007 um die Erstellung eines Bebauungsplanes im betreffenden Gebiet.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 30.185 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet 08.09 „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen u.a. folgende Vorplanungen und Stellungnahmen vor:

- Detaillierte Vorentwurfsmappe „Gartenstadt Pölzlgründe“; Architekt Mag. Ernst Linsberger ZT-GmbH; April 2007; Ergänzungen Juli 2007 und März 2008

- Geländeaufnahme mit Bestandsleitungen, Bestandsplan 1:500; DI Kupsa & Morianz; 20.03.2007
- Geotechnische Stellungnahme, Vorerkundung der Bodenverhältnisse; DI Kupsa & Morianz; 18.01.2007
- Freiraumplanerisches Konzept „Autofreie Gartenstadt Pözlgründe“; Büro für Landschaftsplanung – Land in Sicht – DI Thomas Proksch; Mai 2007
- Technischer Bericht - Konzept zur Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer; INSITU Geotechnik ZT GmbH; 16.07.2007 und 24.01.2008
- Leistungsfähigkeitsnachweis der Kreuzung Obere Teichstraße/Waltendorfer Hauptstraße; Ingenieurbüro für Verkehrswesen – DI Dr. Kurt Fallast; Juli 2007

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

Dazu wurden u.a. Stellungnahmen eingeholt beziehungsweise Gespräche geführt mit der Abteilung für Verkehrsplanung, dem Straßenamt, dem zuständigen Techniker für Wasserrechtsangelegenheiten, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Kanalbauamt und dem Umweltamt.

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

2. Verfahren

Der damalige Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 17.10.2007 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 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 02.11.2007.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 05.11.2007 bis zum 17.12.2007 öffentlich aufgelegt, wobei im Dezember beschlossen wurde die Auflage bis zum 17.03.2008 zu verlängern. Dies wurde im Internet bekanntgeben.

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

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 05.03.2008 (Ort: Pfarre St. Leonhard) durchgeführt.

In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen kam den Themen Verkehr und Bebauungsdichte besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

3. Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 33 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein (u.a. je eine Einwendung der IG-Atriumsiedlung Waltendorf, der I-Gemeinschaft Lindensiedlung und des Schutzvereins Ruckerlberg).

Die Einwendungen weisen vielfach die selben Themen auf. Diese gliedern sich zusammenfassend wie folgt:

1. Zu hohe Bebauungsdichte – Überschreitung der Bebauungsdichte befürchtet
2. Zu viel Verkehr – fehlende Infrastruktur
3. Bezeichnung „Autofreie Gartenstadt“ irreführend
4. Oberflächenwässer – Überschwemmungen befürchtet
5. Verminderte Luftgüte – Verschlechterung des Kleinklimas befürchtet
6. Bebauung im „Grüngürtel“ – Bebauung wird nicht gerecht

In der umfassenden Behandlung der Einwendungen wurden die oben angeführten Themenbereich wie folgt erledigt:

Ad 1.)

Zu beachten ist, daß wesentliche Teile der Bebauung nur 1-geschossig errichtet werden. Obwohl in der Auflage sowohl am Plan als auch in Erläuterungsbericht klar festgelegt beziehungsweise beschrieben ist, daß die Bebauungsdichte maximal 0,3 betragen kann, wird im Sinne der Einwendung dies zudem wörtlich in den Verordnungstext aufgenommen. Damit ist die geringste laut Grazer Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte im Planungsgebiet gegeben.

Ad 2.)

Die Wohnsiedlung wird derart errichtet, daß vorerst eine Bauetappe mit ca. 43 Wohneinheiten gebaut wird. Ein zweiter und dritter Bauabschnitt ist erst für spätere Jahre angedacht.

Eine Bauführung für ca. 40 Wohneinheiten ist im Vergleich von Bauten im Stadtgebiet von Graz als eine höchstens „mittelgroße Bauführung“ zu bezeichnen, wobei ein typischer Verkehr bei einer Erschließung des Bauplatzes mit einer öffentlichen Straße (wie sie hier vorliegt) jedenfalls in Kauf zu nehmen ist.

Im Zusammenhang mit der Auflage des Bebauungsplanes wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung ein Maßnahmenpaket ausgearbeitet, welche die Verkehrssituation im Bereich Waltendorfer Hauptstraße/Obere Teichstraße verbessern wird. Demnach soll an der Waltendorfer Hauptstraße ein Linksabbieger errichtet werden und sollen die Gehsteige in diesem Bereich ergänzt werden. Die Realisierung wird mit dem Bezug der Wohnsiedlung (der Bezug des ersten Bauabschnittes wird frühestens in zweieinhalb Jahren erfolgen) angestrebt.

Zudem wird in Sinne der Einwendungen für das Planungsgebiet ein Gehsteig entlang der Oberen Teichstraße vorgeschrieben.

Ad 3.)

Diese Bezeichnung gilt für die Wohnsiedlung in ihrem „Inneren“, da die Parkierung großteils in einer Tiefgarage erfolgt. Es ist jedoch festzustellen, daß mit einer solchen Maßnahme hintangehalten werden kann, daß eine Straße in diversen Kurven „den ganzen Hang hinauf“ sich hinzieht und der Verkehr bis zum oberen Bereich oberirdisch verläuft. Es ist damit die umweltverträglichste Pkw-Parkierung gewählt. In Summe kann festgestellt werden, daß bei einer Bebauung mit der geringsten Bebauungsdichte laut Flächenwidmungsplan, trotzdem eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Ad 4.)

Die Verbringung der Oberflächenwässer erfordert eine wasserrechtliche Bewilligung. Im Vorfeld wurde schon eine überschlägige Berechnung durchgeführt. Nicht zuletzt auf Forderung der Amtes für Grünraum und Gewässer wird das Projekt derart durchgeführt, daß am Areal zwei Rückhaltebecken (Biotope) angelegt werden. Somit wird der Abfluß der Oberflächenwässer nicht nur gleich wie im derzeitigen Bestandsausmaß erfolgen, sondern wird sich in Zukunft mit der Anlage der Wohnsiedlung sogar verbessert zeigen. Zudem wird festgehalten, daß die Wohnanlage begrünte Dächer aufweisen wird. Die Bebauung selbst liegt außerhalb der Hochwasserzonen.

Ad 5.)

Die Baubeschränkung laut Klimakarte betrifft die Raumheizung (Verbot von festen Brennstoffen) und nicht den Individualverkehr oder die Bebauung selbst. Es sind jedoch eine sehr niedrige Bebauung und insgesamt 4 Durchwegungen (zugleich Frischluftschneisen) hangabwärts gegeben. Wie angeführt werden die Dächer auch begrünt.

Ad 6.)

Die Anlage stellt insofern eine Besonderheit dar, als sie in weiten Teilen eingeschossig errichtet werden soll. Gleichzeitig sind große Gartenteile den Häusern zugeordnet und werden begrünte Dächer errichtet. Auch die Garten- und Freiraumgestaltung wird gut gestaltet durchgeführt. Mit diesen Bedingungen und der Tatsache, daß durch die Anlage einer Tiefgarage (diese wird ausreichend mit Erde überschüttet) der oberirdische Verkehr innerhalb der Siedlung auf ein Minimum beschränkt wird, kann die Bebauung dem „Grüngürtel“ entsprechend angesehen werden. Dies ist auch dadurch gegeben, daß die geringste Dichte laut Flächenwidmungsplan (nämlich 0,3) die Baumasse begrenzt.

Zudem kann festgestellt werden, daß in unmittelbarer Umgebung Gebäude und Siedlungen, welche eine „verdichtete Bauweise“ zeigen, gegeben sind.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Infolge der Erledigung der Einwendungen hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

1. Es wurde dezidiert in die Verordnung aufgenommen, daß die Bebauungsdichte je Bauplatz maximal 0,3 betragen darf.
2. Es wurde festgelegt, daß zur Gliederung der Bebauung und zur Durchlüftung mindestens vier durchgehende „Wegezonen“ von Norden nach Süden durch die Anlage herzustellen sind.
3. Es wurden die Gebäudehöhen getrennt festgelegt für „Gebäudehöhen hangseitig“ und „Gebäudehöhen talseitig“ – damit sind die Gebäudehöhen generell sehr niedrig gegeben.
4. Es wurden die notwendigen Baumpflanzungen sehr genau beschrieben.
5. Es wurde festgelegt, daß nach der Herstellung der Gebäude keine Abgrabungen zur Gewinnung von Wohnflächen in den Kellergeschossen durchgeführt werden dürfen.

PLANWERK:

1. Die Baugrenzl意思en wurden einschränkender festgelegt.
2. Es wurde in Richtung Osten ein durchgehender Grünstreifen von ca. 5,00 m Breite aufgenommen und die gesamte Bebauung um diesen Wert abgerückt. So entstehen Abstände der Gebäude von bis zu 20,00 m (!) von den Nachbargrundgrenzen im Osten.
3. Im Westen sind insgesamt 3 „Winkelhäuser“ entfallen.
4. Es ist im Nordwesten eine „Stadtvilla“ mit 4 Wohneinheiten entfallen (daher sind insgesamt 7 Wohneinheiten weniger gegeben).
5. Es wird im Südwesten anstatt eines vordem geplanten Flugdaches dort eine eigene Grünfläche mit einem Biotop zur Wasserrückhaltung angelegt.
6. Es wurde die Anzahl der notwendigen Baumpflanzungen erhöht.
7. Es wurde ein Gehsteig entlang der Parkplätze im Bereich der Straße dargestellt.
8. Es wurde im Südosten ein Abstand zwischen den Reihenhäusern und den Winkelhäusern hergestellt.
9. Bei den Reihenhäusern wird ein zurückgesetztes Penthouse-Geschoß nicht erlaubt.
10. Es wurde die Zufahrt zum benachbarten Grundstück im Osten um 4,00 m nach Norden verlegt.

Diese Änderungen erfolgten im Sinne der Einwendungen und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

Zum Thema Verkehr wird an dieser Stelle auch eine jüngste Stellungnahme der Verkehrsplanung wiedergegeben:

„Zwischenzeitlich wurden seitens der Abteilung für Verkehrsplanung Planungsgrundlagen für die angeführten Maßnahmen erstellt. Diese umfassen sowohl die Errichtung eines Gehweges in der Oberen Teichstraße im Abschnitt Pistotnikgasse bis Kaiserwaldweg als auch den erforderlichen, seitens des Landes

Steiermark in einer Einwendung zum Bebauungsplan geforderten Linksabbiegestreifen in der Waltendorfer Hauptstraße stadtauswärts in die Obere Teichstraße.

In diesem Zusammenhang wird auch vorgeschlagen, in der Waltendorfer Hauptstraße auf Höhe des Mannagettawegs einen Schutzweg samt Querungshilfe für FußgängerInnen sowie eine Fahrbahnhaltestelle zu errichten, um die Erreichbarkeit des Öffentlichen Verkehrs (Linie 60) deutlich zu verbessern. Die Maßnahmen in der Waltendorfer Hauptstraße wurden vorab mit der Fachabteilung 18A des Landes abgestimmt. Laut einer ersten Grobkostenschätzung beträgt der Finanzierungsbedarf für diese Maßnahmen rund EUR 350.000,-. Diese Mittel sind in den kommenden Budgets der Stadt Graz vorzusehen.

In weiterer Folge sind Verhandlungen mit Grundstückseigentümern zu führen, da für die angeführten Maßnahmen auch Fremdgrund beansprucht werden muss, weiters ist seitens des Landes Steiermark eine straßenrechtliche Verhandlung für die Maßnahmen in der Waltendorfer Hauptstraße einzuleiten.“

5. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Die Aufschließungserfordernisse gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind erfüllt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des Bebauungsplanes „Obere Teichstraße“ wird gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 erfolgen.

6. Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht. Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

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 Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 in Verbindung mit § 29 Abs 3 - 11 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 89/2008.

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. die Aufhebung eines Teiles des Aufschließungsgebietes Nr. 08.09,
2. den 09.11.0 Bebauungsplan „Obere Teichstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, sowie
3. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Die Stadtsenatsreferentin:

(Mag.^a Eva-Maria Fluch)

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

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumweltausschusses und Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der / Die SchriftführerIn: