

A 14-012828/2008-43

**12.17.0 Bebauungsplan
Stattegger Straße**
XII. Bezirk, KG. Andritz

Beschluss

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

Graz, am 02.02.2009
Dok: Bbpl 12.17.0/Beschluss
DI Mayer

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

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.

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 19.02.2008 ersucht die P135 Projektconsulting GmbH als Eigen-
tümerin der Grundstücke Nr. 96, 103/1, 103/3, 103/4 und .1057 der KG Andritz um
die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 13.809 m² (lt. Grundbuchsauszug)
auf.

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 19. September und 13. Dezember
2007 gegenüber dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 die 12. Änderung (3.12. Flä-
chenwidmungsplan) auf Grund der §§ 22, 29 30 und 31 des Steiermärkischen
Raumordnungsgesetzes 1974 in der Fassung LGBl. Nr. 47/2007 beschlossen.
Eine Änderung betraf dabei dass vorliegende Aufschließungsgebiet 02.09.

Eine ca. 1,38 Hektar große Fläche wurde dabei mit Rechtswirksamkeit 29.12.2007
in ein „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte
0,2 bis 0,6 umgewandelt.

Als Aufschließungserfordernis gilt die Lärmfreistellung. Des weiteren ist von der Bö-
schungsoberkante des Andritzaches ein Abstand von 10,0 m von Bebauung und
PKW-Stellplätzen freizuhalten.

Anstelle der im Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Pflicht zur
Erstellung einer Bebauungsrichtlinie wurde die Pflicht zur Erstellung eines Bebau-
ungsplanes verordnet.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Entwurf eines Bebauungsplanes für die vorgeschlagene Bebauung von P 135 Projeconsulting GmbH (Doppelhofer Bau GmbH)

In Abstimmung mit 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.

Laut 3.0 STEK ist im Bereich des Bebauungsplangebietes ein Übergang vom „Wohngebiet mittlerer Dichte“ zum „Grüngürtel“ gegeben.

Die im Gebietsbereich vorzufindende Bebauung soll eine entsprechende Fortsetzung finden.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Stellungnahmen eingeholt:

- A 10/2 Kanalbauamt (Abwassersituation)
- A 10/8 Verkehrsplanung (Erschließung des Planungsgebietes in Abstimmung mit dem A 10/1 Straßenamt)
- A 10/5 Abteilung Grünraum und Gewässer (naturräumliche Stellungnahme)
- A 10/5 Abteilung Grünraum und Gewässer (zu Oberflächenwässern, und Einschätzung der Gefährdung durch den Andritzbach)
- A 23 Umweltamt (Aufschließungserfordernis Lärmfreistellung)

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 17.09.2008 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 12.17.0 Bebauungsplan – Entwurfes Stattegger Straße 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 01.10.2008.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 02.10.2008 bis zum 13.11.2008 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen 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 Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 29.10.2008 durchgeführt. Die dabei diskutierten Themen wurden in anschließenden Einwendungen formuliert und in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

3. Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 02.10.2008 bis 13.11.2008 langten 8 Einwendungen und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1:

Fam. Schuster; Stattegger Straße 107

„Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Lärmschutzes schlagen wir die Verlegung der geplanten Grundstückseinfahrt an die südliche Grenze des zu bebauenden Grundstückes vor.

Zum einen befinden sich gegenüber der geplanten Ausfahrt zwei Grundstücksausfahrten und kam es in der Vergangenheit, als noch reger Betrieb auf der Tennisanlage bestand, immer wieder zu unfallträchtigen Situationen zwischen den vom Tennisplatz ausfahrenden Spielern und den in die Stattegger Straße einfahrenden Bewohnern der gegenüberliegenden Grundstücke – Vorrangsituation.

Zum anderen führte durch die bergauf führende Ausfahrt das Geräusch durchdrehender Reifen sehr häufig zu Lärmbelästigungen – insbesondere durch den Streusplitt im Winter.

An der südlichen Grundstücksgrenze des zu bebauenden Grundstückes befindet sich auf der gegenüber liegenden Straßenseite keine Grundstückseinfahrt, weiters eine Lärmschutzwand hin zum weiter südlich angrenzenden Grundstück sowie ist die Böschung in diesem Bereich niedriger, sodass sich durch die vorgeschlagene Lösung die Verkehrssicherheit als höher und die Lärmbelästigung als wesentlicher niedriger erweisen wird.

Für den Bauwerber ergeben sich dadurch nur geringfügigste Änderungen in der Gestaltung der Zufahrt und der Besucherparkplatzsituation.“

Einwendungsbehandlung:

Die Einwendung bezüglich Verlegung der Zufahrt an die südliche Grenze des Bebauungsplangebietes wurde zur fachlichen Prüfung an die Verkehrsplanung (Mag. Abteilung A10/8) weitergeleitet und mit Schreiben vom 30.10.2008 (registriert unter der Aktenzahl A 14-012828/2008-24) wie folgt beantwortet:

Nach Rücksprache mit der Baubezirkleitung Graz / Umgebung kann diesem Ansuchen nicht Folge geleistet werden. Die Zufahrt zum Bebauungsplangebiet hat über die bestehende Zufahrt zu erfolgen, da bei einer Verlegung - sowohl in südliche als auch in nördliche Richtung – die erforderlichen Sichtweiten nicht mehr gegeben sind. Weiters ist zu beachten, dass die Zufahrt der neuen Nutzung entsprechend ausgebaut werden muss (Verbreiterung, Längsgefälle), eine Verbreiterung hat in nördliche Richtung zu erfolgen.

Zur Ausführung der Zufahrt wird festgehalten, dass Aussagen bezüglich der Neigung bzw. Art der Ausführung der Ausfahrt auf die Stattegger Straße im anschließenden Bauverfahren getroffen werden können. Diese sind jedoch nicht Gegenstand von Festlegungen, die im Bebauungsplan getroffen werden (siehe dazu § 28 Stmk Raumordnungsgesetz: „Inhalt der Bebauungsplanung“).

Die eingebrachten Einwendungen konnten somit nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 2:

Bezirksvorsteher Obenaus

1. *„An der Nordseite des Grundstückes grenzt der Gartenbau Zötsch mit seinen Glashäusern. Vor Erteilung einer Baubewilligung soll eine Simulation bezüglich der*

Besonnung dieses Grundstückes durch die Neubauten vorgelegt werden, woraus hervorgeht, dass es für die Gewächshäuser keinen Nachteil gibt.

2. Die Ausfahrt in die Stattegger Straße ist normgerecht (vor allem wegen der Steigung) auszuführen.

3. An der Stattegger Straße sind an der Ostseite der Stattegger Straße die Bereitstellung von Flächen durch den Bewilligungswerber für die Weiterführung des an der Nordseite des Grundstückes vorgesehenen Fuß- und Radweges vorzusehen.“

Einwendungsbehandlung:

Zu 1.

Entsprechende Simulationen, die die Besonnung des Grundstückes der Fa. Zötsch zum Inhalt haben wurden vom Stadtplanungsamt eingeholt und liegen im Akt auf. Dabei hat sich gezeigt, dass lediglich in den Wintermonaten mit einer teilweisen Beschattung zu rechnen ist.

Als Reaktion darauf wurde erwogen die Bebauung etwas weiter nach Süden abzurücken und einen Grenzabstand für 3-geschossige Gebäude von mindestens 8 m anstatt der laut Steiermärkischen Baugesetz 1995 geforderten 5,0 m festzulegen. Eine neuerliche Untersuchung der Beschattungsverhältnisse zeigt, dass gegenüber der ursprünglich festgelegten Bebauungsmöglichkeit eine Verbesserung erzielt werden konnte, wodurch keine ungebührliche Beeinträchtigung des nördlichen Grundstückes festgestellt werden kann. Angemerkt wird auch, dass im Gegensatz zur vorherigen Bebauung mit Tennishallen das Bebauungsplangebiet zukünftig nur mehr mit einzelnen Baukörpern bebaut werden kann (siehe dazu Verordnungstext § 2, Bauungsweise), wodurch eine weitere Verbesserung erzielt werden kann.

Zu 2.

Aussagen bezüglich der Neigung bzw. Art der Ausführung der Ausfahrt auf die Stattegger Straße können im anschließenden Bauverfahren getroffen werden, sind jedoch nicht Gegenstand von Festlegungen, die im Bebauungsplan getroffen werden (siehe dazu § 28 Stmk Raumordnungsgesetz: „Inhalt der Bebauungsplanung“).

Zu 3.

Die Notwendigkeit der Bereitstellung von Flächen durch den Bewilligungswerber für die Weiterführung des Geh- Radweges an der Stattegger Straße wurde durch die Verkehrsplanung (Mag. Abteilung A10/8) geprüft und wie folgt beantwortet (mit Schreiben vom 30.10.2008, registriert unter der Aktenzahl A 14-012828/2008-24): Da die Stattegger Straße eine Landesstraße ist, ist eine Grundabtretung rechtlich nicht möglich. Eine Baufreihaltung für eventuelle spätere Planungen entlang der Stattegger Straße ist, wie aus dem Bebauungsplan ersichtlich, gegeben.

Seitens der Abteilung Verkehrsplanung liegen zur Zeit keine Planungen für einen Radweg entlang der Stattegger Straße vor.

Als alternativer Radweg zur Stattegger Straße steht die Radroute entlang des Ursprungweges zur Verfügung. Als Verbindung zu dieser Radroute ist für die Bewohner des Bebauungsplangebietes der nordseitig im Bebauungsplangebiet vorgesehene Geh- und Radweg angedacht. Weiters soll dieser als Anbindung des Wohngebietes Strasserhofweg an die Buslinie 53 in der Stattegger Straße dienen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass der Geh- Radweg entgegen der Ausweisung im Entwurf des 12.17.0 Bebauungsplanes als Privatstraße mit Servitut für Gehen und Radfahren, ins öffentliche Gut übernommen werden soll

Einwendung 3:

Mag. Abt 10/5 Grünraum und Gewässer

„Der mir vorgelegte Entwurf wurde mittlerweile offensichtlich geändert, weshalb einige Baumpflanzungen auf der Westseite der Baublöcke entfallen sind und durch eine Hecke ersetzt worden sind.

Zu § 9 Baumpflanzungen:

Die Baumqualität ist nicht vollständig beschrieben! SoL. hast., STU 18/20, 3xv, m.B. Die Ergänzung, dass diese Bäume gem. ÖNORM L 1122 langfristig zu erhalten und zu pflegen sind erscheint jedenfalls sinnvoll.

Es geht nicht eindeutig hervor, wo Großbäume und wo mittelkronige Bäume gepflanzt werden sollen. Linden sind großkronige Bäume. Die Bäume auf der Westseite der Gebäude vermutlich ebenso. Bei den Baumpflanzungen zw. den Gebäuden war von mittelkronigen Bäumen ausgegangen.

Der Begriff mittelkronige, „halbhohe“ Bäume ist kein Fachbegriff, lediglich mittelkronige Bäume (siehe Freiraumplan, Standards).

Da die Baumpflanzungen lt. Plan auf gewachsenem Boden erfolgen, ist die Ausführung einer Baumscheibe nicht erforderlich, außer möglicherweise bei den an der Straße stehenden Linden?“

Einwendungsbehandlung:

Am 18.11.2008 fand im Stadtplanungsamt eine Besprechung mit der Sachbearbeiterin der Abteilung Grünraum und Gewässer und Verfasserin der oben angeführten Stellungnahme Frau DI Radl statt.

Dabei wurde erläutert, dass es sich bei den seinerzeit der Abteilung Grünraum und Gewässer zur Verfügung gestellten Unterlagen noch nicht um den 12.17.0 Bebauungsplanentwurf, sondern um das Gestaltungskonzept der Fa. P135 handelte.

Die Themen Baumqualität und Unterscheidung Großbäume - mittelkronige Bäume und Standort wurden ebenfalls erörtert und haben letztlich zu einer Korrektur im Verordnungs-text bzw. im Planwerk geführt.

Einwendung 4:

Fam. Schuster; Stattegger Straße 107

„Innerhalb offener Frist erstatten wir folgende ergänzende Einwendungen zum rubrizierten Bebauungsplan:

Wir schließen uns dem Vorbringen von Herrn BR DI. Karl Gruber anlässlich der Informationsveranstaltung über den gegenständlichen Bebauungsplan 29.10. dahingehend an, dass die Ausfahrt des zu bebauenden Grundstückes zur Stattegger Straße eine Neigung von max. 3 % erhält. Dadurch kann eine wesentliche geringere Lärmbelästigung – gerade infolge der Splittstreuung in den Wintermonaten – eintreten.“

Einwendungsbehandlung:

siehe Zu 2 der Einwendungsbehandlung Bezirksvorsteher Obenaus.

Einwendung 5:

Fr. Konrad u. Miteigentümer; Stattegger Straße 98

„Wir möchten darauf hinweisen, dass die bestehende Sichtschutzwand nördlich unserer Liegenschaft erhalten bleiben muss.“

Einwendungsbehandlung:

Bereits in der Auflage des Entwurfes des 12.17.0 Bebauungsplanes war an der südlichen Grundstücksgrenze des Bebauungsplangebietes West-Ost verlaufend eine Heckenpflanzung bis auf die Höhe Ihres Hauses vorgesehen, welche zukünftig einen Sichtschutz darstellt. Die Sichtschutzwand in der derzeitigen Form entspricht nicht den Gestaltungsgrundsätzen für Sichtschutzwände. Begrünungsmaßnahmen und eine Reduktion der Höhe wären jedenfalls erforderlich.

Ihrer Einwendung wurde aber in soweit Folge geleistet, dass die Heckenbepflanzung bis an die Stattegger Straße weiter fortgeführt wurde.

Einwendung 6:

DI (FH) Lliberda, Fr.Malik; Stattegger Straße 111/1

„Als Anrainer (Grundstück 117/3) zum Grundstück für den der oben genannte Bebauungsplan erstellt wird, möchten wir folgendes festhalten:

Wir legen wert darauf, dass – wie im Entwurf zum Bebauungsplan eingezeichnet – der Ost-West geführte Rad- und Fußweg ausgeführt oder zumindest freigehalten wird.

Weiters ist es uns ein besonderes Anliegen, dass der Radweg von dort weg – über den Andritzbach und den Strasserhofweg – Anschluss an den Ursprungweg und so an das städtische Radwegenetz findet. Wir benutzen das Fahrrad täglich auf dem Weg zur Arbeit und sind derzeit gezwungen, die Landesstraße L 338 zu benutzen!“

Einwendungsbehandlung:

Entgegen der Entwurfsauflage des 12.17.0 Bebauungsplanes Stattegger Straße, wo der Geh-Radweg noch als Servitutsweg ausgewiesen war, soll dieser nun auf Verlangen der Stadt Graz ins öffentliche Gut übernommen werden. Es wurden entsprechende Verträge geschlossen, die in Zukunft eine Verbindung zwischen dem Siedlungsbereich der Stattegger Straße und dem Strasserhofweg über das Bebauungsplangebiet sichern.

Die Festlegung des weiteren Verlaufes des Geh-Radweges im Siedlungsbereich des Strasserhofweges kann nicht im Bebauungsplan 12.17.0 getroffen werden und muss daher Gegenstand weiterer Verhandlungen im Siedlungsbereich Strasserhofweg werden.

Einwendung 7:

Hr. Zötsch; Stattegger Straße 110

„1. Als nördlicher Anrainer zum Planungsgebiet wird mir durch die Bebauung dieses Areals die entsprechende Sonnenbestrahlung genommen, dadurch ist es nicht ausgeschlossen, dass mein Gartenbaubetrieb, welcher sich am angrenzenden Grundstück befindet, eine Beeinträchtigung ergibt. Aus diesem Grunde wird ersucht, etwaige Besonnungsuntersuchungen durchzuführen.

2. Da die Gebäudehöhe mit max. 10m ausgewiesen ist, ist darauf zu achten, dass diese vom zurzeit bewachsenen Boden berechnet wird.

3. Zwischen den zu errichtenden Baukörpern im nördlichen Teil sollte keine Bepflanzung, welche höher als 3m ist, erfolgen.

4. Im Bereich des nördlichen Teiles des Grundstückes, direkt an der Stattegger Straße, soll über die Bepflanzung entlang der Stattegger Straße (nördlicher Teil) noch nachgedacht werden.

5. Eine Abgrenzung zu meinem Grundstück mittels Zaun oder dgl. (Höhe ortsüblich) ist vorzuschreiben, sodass mein Grundstück nicht widerrechtlich begangen werden kann und auch nicht zum Durchgehen herangezogen wird.

Einwendungsbehandlung:

Zu 1.

siehe Zu 1 der Einwendungsbehandlung Bezirksvorsteher Obenaus

Zu 2.

Laut Steiermärkischen Baugesetz 1995, § 4 Zif 30 ist unter dem Begriff Gebäudehöhe der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche um dem darüber liegenden Dachsaum zu verstehen.

Daraus geht hervor, dass die Gebäudehöhe vom natürlichen Gelände zu messen ist. Im § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer des Verordnungstextes ist weiters die Festlegung getroffen, dass als Höhenbezugspunkt das bestehende natürliche Gelände zu wählen ist.

Die Einhaltung der Verordnung ist im Bauverfahren durch die Bau- und Anlagenbehörde sicher zu stellen.

Zu 3.

Der Bebauungsplan sieht lediglich im Bereich südlich der durch Baugrenzlinien festgelegten Flächen Baumpflanzungen mit mittelkronigen Bäumen vor.

Zu 4.

Entlang der Stattegger Straße wurde gegenüber der Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes ein Baum im Bereich der nördlichen Grundgrenze weggelassen. Des weiteren wurde auf Grund der Umlegung des Geh- und Radweges auf eine Baumpflanzung an der nördlichen Grundgrenze verzichtet und diese durch eine Heckenpflanzung ersetzt.

Bei den an der Stattegger Straße vorgeschriebenen Baumpflanzungen handelt es sich um Laubbäume (Linden). Gegenüber der vorhergehenden bestehenden Bepflanzung durch Nadelbäume im Bereich der nördlichen Grundgrenze ist daher in Bezug auf Schattenwirkung im Winter eine Verbesserung zu erwarten (Blattverlust zu Beginn der kalten Jahreszeit).

Zu 5.

Vorschreibungen zur Herstellung einer Einfriedung können weder im Bebauungsplan noch in einem anschließenden Bauverfahren getroffen werden.

Im Bebauungsplan kann lediglich die Art der Ausführung bestimmt werden. Entsprechende Festlegungen wurden im § 9 Abs 18 der Verordnung zum 12.17.0 Bebauungsplan getroffen.

Festgehalten wird auch, dass der Bebauungsplan an der nördlichen Grundgrenze bereits im Planwerk eine nahezu durchgehende Heckenbepflanzung vorsieht, die gegenüber der Auflage des Bebauungsplanentwurfes in westliche Richtung Geh- und Radweg begleitend noch erweitert wurde.

Einwendung 8:

Amt der Stmk. Landesreg. Abt. 13 B – Bau- und Raumordnung

Zusammengefasst:

(...) Zur zeichnerischen Darstellung ist anzumerken, dass die Notzufahrten (besonders im nordwestlichen Bereich – Kurve) mit 3,5 m sehr schlank bemessen sind und eine Breite von 4,0 m anzustreben wäre (Einsatzfahrzeuge – sieht TRVB 134 – Kurve).

Die Situierung des Kinderspielplatzes im Bereich der Hauptzufahrt ist aus Lärm- wie auch Sicherheitsgründen sicherlich nur suboptimal.

Zum Wortlaut:

(...) Da in Projektunterlagen gem. § 23 (1) Z 1 BauG Höhenfestpunkte auszuweisen sind, auf die sich das gesamte Planwerk des jeweiligen Bauprojektes zu beziehen hat, ist es für die baurechtliche Vollziehung zweckmäßig, im Bebauungsplan eben solche Höhenpunkte festzulegen und die Höhenlage von Gebäuden auf diese zu beziehen. Dies insbesondere deshalb, weil im § 6 ohnedies angeordnet wird, dass bis zu einer Höhe von 379,80m über Adria absolut Gebäude und Garagen dicht auszuführen sind.

Zu den Erläuterungen:

Obwohl in den Erläuterungen mehrfach dargelegt wird, dass die Stattegger Straße tags einen Lärmpegel von Laeq dB und nachts von 65 dB aufweist, wird im Bebauungsplan auf diesen Sachverhalt nicht eingegangen. Es ist damit etwa das Vierfache des zulässigen Lärmpegels vorhanden. Der angeführte zulässige Pegel von 55/45 dB(a) ist durch Abrücken der Bebauung von der Straße alleine nicht erreichbar. Massive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich. Diese können nicht alleine auf die nachfolgenden Bauverfahren verlagert werden.

Es ist bereits im Bebauungsplan Aufgabe, zumindest generell und nachvollziehbar Schutzmaßnahmen festzulegen. In einer derart exponierten Lärmsituation sollte ein schalltechnisches Gutachten Grundlage für alle weiteren Überlegungen, insbesondere der Baukörpersituation, sein. Es ist daher zu fordern, dass eine entsprechende Nachbearbeitung im Hinblick auf Schallschutzmaßnahmen vor Endbeschluss des Bebauungsplanes durchgeführt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Einwendungsbehandlung:

Zu Notzufahrt im nordwestlichen Bereich:

Die Kurve im nordwestlichen Bereich wurde durch die Verlegung des Geh- Radweges zur Gänze an die nördliche Grundgrenze entsprechend aufgeweitet. Hinter dem gegenständlichen Bebauungsplan steht eine konkrete Planung welche eine Tiefgaragenlösung mit Aufgängen zu den einzelnen Objekten vorsieht. Die „Notzufahrten“ werden entsprechend eher als Zugänge als als Zufahrten verwendet werden.

Zu Situierung des Kinderspielplatzes:

Das vorliegende Gestaltungskonzept, das sich in den Festlegungen des Bebauungsplanes widerspiegelt sieht großzügige Gartenflächen, abgesehen vom ausgewiesenen Kinderspielplatz vor. Des weiteren steht den Bach begleitend eine ca. 1350 m² große Fläche als mögliche Spiel und Bewegungsfläche zur Verfügung

Zu Höhenbezugspunkt:

Auf Grund der Neigung des Geländes in östliche Richtung wäre es erforderlich Höhenzonierungen innerhalb der Baugrenzlinien mit entsprechenden Höhenbezugspunkten einzuführen. Auch das natürliche Gelände stellt einen Höhenbezugspunkt dar, welcher auch im zitierten Paragraphen des Baugesetzes zur Spezifizierung der Gesamt- aber auch der Gebäudehöhe herangezogen wird. Die Entscheidung das natürliche Gelände als Höhenbezugspunkt zur Sicherstellung einer hangverlaufenden Bebauung zu wählen erschien daher praktikabler.

Zu zulässigem Pegel von 55/45 dB und damit verbundener Abrückung der Bebauung:

Wie aus dem Erläuterungsbericht Seite 5 – Umwelteinflüsse – hervorgeht, wurde seitens des Umweltamtes des Magistrates Graz bereits vor der Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes eine entsprechende Untersuchung durchgeführt.

Die graphische Auswertung (Isophonen) hat gezeigt, dass durch Abrücken der Bebauung die Grenzwerte eingehalten werden können.

Darüber hinaus gehende zusätzlich gewünschte Schallschutzmaßnahmen sind im §9 Abs 16 der Verordnung in gestalterischer Hinsicht geregelt.

Stellungnahme:

Amt der Stmk. Landesreg. Abt. 18 A – Gesamtverkehr u. Projektierung

„Zu der von der Gemeinde geplanten Änderung der Raumordnungspläne wird seitens der Abteilung 18, Verkehr, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Graz-Umgebung kein Einwand erhoben, wenn die Verkehrsaufschließung über die bestehende Zufahrt erfolgt, wobei diese im Einbindungsbereich an Art und Ausmaß der Nutzung anzupassen ist. Hiefür ist rechtzeitig vor Baubeginn die Zustimmung gemäß § 25a des LStVG. unter Vorlage eines 4-fach planbelegten Ansuchens mit technischer Beschreibung einzuholen.“

Behandlung der Stellungnahme

Dem Wunsch die bestehende Zufahrt beizubehalten wurde bereits in der Auflage des Entwurfes des 12.17.0 Bebauungsplanes entsprochen.

Die Lage der Zufahrt wurde demnach gegenüber der bestehenden nicht verändert.

Aussagen bezüglich Art der Ausführung der Ausfahrt auf die Stattegger Straße können im anschließenden Bauverfahren getroffen werden, sind jedoch nicht Gegenstand von Festlegungen, die im Bebauungsplan getroffen werden (siehe dazu § 28 Stmk Raumordnungsgesetz: „Inhalt der Bebauungsplanung“).

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 12.17.0 Bebauungsplan Stattegger Straße in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt):

§9 (6)

Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität Solitär Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe, 3-fach

verschult mit Ballen durchzuführen. Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 6,0m² und eine Mindestbreite von 2,0 m aufzuweisen. Die Bäume sind gemäß ÖNORM L 1122 langfristig zu erhalten und zu pflegen.

§9 (8)

Die bestehende Lindenreihe entlang der Stattegger Straße ist zu erhalten und nach Norden entsprechend der Plandarstellung mit großkronigen Bäumen derselben Art zu ergänzen. Die bestehende untergepflanzte Hecke ist zu erhalten oder gegebenenfalls durch eine gleichwertige Heckenpflanzung zu ersetzen und nach Norden fortzusetzen.

§9 (10)

Für mittelkronige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6,0 m³ und eine offene Baumscheibe von mind. 4,0 m² vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 4,0 m.

PLANWERK:

- Die Baugrenzlinie der nördlichen Bebauung wurde um 1,50 m nach Süden verschoben. Es ergibt sich somit zum nördlichen Nachbarn ein Grenzabstand von mindestens 8,0 m. Der Abstand von 32,0 m zwischen den zur nördlichen Grundgrenze parallelen Baugrenzlinien in diesem Bereich, wurde auf 31,0 m korrigiert (die südlichere Baugrenzlinie dieses Abschnittes wurde somit um 0,5 m in südliche Richtung verschoben).
- Im Bereich der südlichen Grundgrenze (in Straßennähe) wird die geplante Heckenpflanzung bis an die Straße weiter fortgeführt.
- Der Rad-Fußweg wird parallel zur nördlichen Grundgrenze in die Stattegger Straße eingebunden und soll auf Verlangen der Stadt ins öffentliche Gut übernommen werden. Ein entsprechendes Vertragswerk ist hierfür bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes vorzulegen.
- An der Stattegger Straße bzw. an der nördlichen Grundgrenze entfallen auf Grund der Verkehrssicherheit bzw. der neuen Lage des Radfußweges im straßennahen Bereich 3 Baumpflanzungen. Die geforderte Lindenreihe an der Stattegger Straße wird im nördlichen Bereich entsprechend nachgerückt.
- Die Heckenpflanzung an der nördlichen Grundgrenze wird den Radweg begleitend bis auf 3,0 m an die Stattegger Straße fortgeführt.
- Der Grünstreifen im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, an der nördlichen Grundgrenze, wird auf Grund der neuen Lage des Geh- Radweges auf 2,0 m reduziert, was in weiterer Folge zu einer Aufweitung der Kurve in diesem Bereich führt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

5. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Die Aufschließungserfordernisse gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz zuletzt geändert durch den Gemeinderat in den Sitzungen am 19.09.2007 und 13.12.2007 innerhalb der 3.12. Änderung des Flächenwidmungsplanes 2002 sind erfüllt.

Dazu:

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 19.09.2007 und 13. 12.2007 gegenüber dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 die 12. Änderung (3.12. Flächenwidmungsplan) auf Grund der §§ 22, 29 30 und 31 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 in der Fassung LGBl. Nr. 47/2007 beschlossen. Eine Änderung betraf dabei dass vorliegende Aufschließungsgebiet 02.09.

Dabei wurde mit Rechtswirksamkeit 29.12.2007 das 02.09 Aufschließungsgebiet von Gewerbegebiet – Aufschließungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,0 in ein „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte 0,2 bis 0,6 umgewandelt.

Als Aufschließungserfordernis gilt die Lärmfreistellung. Des weiteren ist von der Böschungsoberkante des Andritzbaches ein Abstand von 10,0 m von Bebauung und PKW-Stellplätzen freizuhalten.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 12.17.0 Bebauungsplanes Statteggger Straße wird gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG 1974 i.d.g.F 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, Allgemeines Wohngebiet, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 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 des Aufschließungsgebietes Nr. 02.09
2. den 12.17.0 Bebauungsplan Stattegger Straße, 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. 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 des Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

<p>Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung</p> <p><input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) angenommen.</p> <p><input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt</p>	Graz, am	Der / Die SchriftführerIn:
---	----------	----------------------------