

A 14\_030743\_2008

**12.18.0 Bebauungsplan  
Ziegelstraße – Viktor-Zack-Weg**  
XII. Bez., KG. Andritz

## Beschluss

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

Graz, am 9.3.2009

Dok:12.18.0\_GR-Bericht

Sche/Vei

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 Eingabe vom 6.6.2008 – Vorlage eines Gestaltungskonzeptes - ersuchen die Ziegelwerke J.G. Wolf GmbH, als Eigentümer der Liegenschaft 497/1 und 523 der KG. Andritz um die Erstellung eines Bebauungsplanes.  
Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 15.700 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 ist der Bereich, zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung bebauungsplanpflichtig.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept des Architekturbüros Pentaplan - Arch. DI. Wolfgang Köck vom 16.1.2008 bzw. überarbeitetes und weiterentwickeltes Gestaltungskonzept vom 29.9.2008 inklusive Darlegung von Bebauungstypologien.

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10. *„Wohngebiet geringer Dichte“* für den gegenständlichen Bereich:

- *„Wohngebiet geringer Dichte“:*  
*keine weitere Betriebsansiedelung*  
*Geringe Bodenversiegelung und intensive Durchgrünung*  
*Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters*

## **2. Verfahren**

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15.10.2008 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 12.18.0 Bebauungsplan-Auflageentwurfes 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 29.10.2008.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 30.10.2008 bis 11.12.2008 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 18.11.2008 durchgeführt.

## **3. Einwendungen**

Während der Auflagefrist vom 30.10.2008 bis 11.12.2008 langten im Stadtplanungsamt ein: 8 Einwendungen, eine „Leermeldung“ der FA 18A-*Gesamtverkehr und Projektierung* sowie eine Stellungnahme der Steweaq-Steg betreffend künftige Bauarbeiten im Bebauungsplanungsgebiet.

Weiters langten 2 Stellungnahmen der Mag. Abt. A 10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer ein.

Einwendungen in *kursiv*

### Einwendung 1:

Dr. Rupert Leitner:

1.1. *„Es ist nicht ersichtlich, wo der erforderliche Platz für die bereits angekündigte Haltestelle „Viktor-Zack-Weg“ der Buslinie 52 reserviert ist.*

1.2. *Entlang der Grundstücke, ab der Kreuzung Ziegelstraße /Viktor-Zack-Weg fehlt beiderseits der Gehsteig. Es sind Gehsteige unmittelbar erforderlich.*

1.3. *Der bereits jetzt verstärkte Verkehr (durch Kindergarten „Wolf-Siedlung) auf dem Viktor-Zack-Weg zwischen Ziegelstraße und Ulrichsweg erfordert eine deutliche Verbreiterung in Richtung Baufläche. Auch wird eine Reservierung eines Gehsteigstreifens auf der linken Straßenseite vorgeschlagen.*

1.4. *Wegen der prekären Hochwassersituation in diesem Abschnitt des Stufenbaches ist für das Versickern des Regenwassers ausreichend Sorge zu tragen.“*

Einwendungsbehandlung 1:

Zu 1.1.:

Die Bushaltestelle mit den, im Busbereich angeordneten Gehsteigen ist im Bereich der Ziegelstraße (auf beiden Seiten) nahe der Kreuzung Viktor-Zack-Weg ausgewiesen (mit violetten Linien im Planwerk ersichtlich gemacht).

Zu 1.2.:

Der Wunsch der Weiterführung eines Gehsteiges in der Ziegelstraße stadtauswärts wird aufgenommen. Dieser Bereich ist jedoch außerhalb des Bebauungsplanungsgebietes gelegen und ist von den, für die Umsetzung erforderlichen künftigen Verfahren (wasserrechtliche und straßenrechtliche Verfahren) sowie von der budgetären Situation (Grundeinlösekosten und Baukosten) abhängig. Die Frage der Umsetzung der Errichtung des Gehsteiges kann, da außerhalb des Bebauungsplanungsgebietes liegend nicht im Bebauungsplanverfahren gelöst werden.

Zu 1.3.:

Der Viktor-Zack-Weg wird auf die Straßenbreite 8m bzw. nach Süden verlaufend auf 7,5m reguliert: (siehe im Planwerk eingetragene Straßenfluchtlinien).

Die fußläufige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von der Ziegelstraße sowie von Süden kommend, über die Inge-Morth-Straße. Da im Osten des Viktor-Zack-Wegs keine privaten Ausgänge/Zugänge geplant sind, ist daher dort kein Gehweg geplant.

Zu 1.4.:

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung wurde eine gutachterliche Stellungnahme der Fa. *hydroconsult GmbH* eingeholt, in welcher auszugsweise ausgeführt wird:

„Die auf den Dachflächen der Wohnobjekten, den Parkflächen und den Zufahrtsstraßen anfallenden Oberflächenwässer sollen in Regenwasserleitungen gesammelt, retentiert und anschließend in den Stufenbach eingeleitet werden.

Retentionsmaßnahmen:

Als Retentionsanlage ist ein Speicherkanal aus Betonrohren DN 1200 mit einer Gesamtlänge von ca. 215m und einen Speicherinhalt von ca. 243m<sup>3</sup> vorgesehen. Der Abfluss erfolgt gedrosselt auf ca. 20l/sek.

Regenwassersammelkanal:

Der Regenwassersammelkanal besteht aus zwei getrennten Regenwasser-Kanälen DN 200 mit einer Länge von je ca. 60m. Diese Kanäle beginnen jeweils im südlichen Bereich und münden in den Speicherkanal DN 1200. Die beschriebene Lösung zur Oberflächenentwässerung stellt eine mögliche Ausführungsvariante dar, die an ein konkretes Ausführungsprojekt anzupassen ist.“

Das zu erstellende Ausführungsprojekt ist im Baubewilligungsverfahren vorzulegen. Im Bebauungsplanverfahren wurde die Machbarkeit der Oberflächenentwässerung durch dieses Gutachten dargestellt.

Weiters ist festzustellen, dass entsprechend des hydrologischen Gutachtens es zu einer wesentlichen Verringerung der Einleitung in den Stufenbach gegenüber der jetzigen Situation kommen wird.

#### Einwendung 2:

Mag. Robert Schröcker:

2.1. *„Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes scheint im Vergleich zu den unmittelbar umliegenden Bauten zu hoch konzipiert und würde nicht in das bauliche Gesamtbild bzw. dortige Ortsbild passen.*

*Ich möchte diesen Einwand damit begründen, dass der angrenzende Wohnbereich neben vielen Einfamilienhäusern nur aus einer alten Siedlung rechts im Kreuzungsbereich Viktor-Zack-Weg / Inge-Morath-Straße / Ulrichsweg besteht, die maximal 3-geschossig sind und der neuen Alphawolfanlage, die ebenfalls maximal 3-geschossig ist.*

*Das vorliegende Konzept könnte allenfalls nicht nur die umliegenden Anrainer merklich beeinträchtigen, sondern auch als übergroßer Fremdkörper herausragen, der nicht geeignet ist, sich in das dortige Ortsbild einzufügen.*

*Es wäre daher auf eine zwei- bis dreigeschossige, abgestufte Bebauung mit einer Maximalhöhe 10,50m einzuschränken.“*

Einwendungsbehandlung 2:

Zu 2.1.:

Zur möglichen Höhenentwicklung der Gebäude ist anzuführen, dass in den angrenzenden „Reinen Wohngebieten“ die Bebauungsdichte 0,2 – 0,3 bzw. 0,2 – 0,4 beträgt. Die dortigen Gebäude sind Familienwohnhäuser bzw. zum Teil 3-geschossige Gebäudegruppen. Im Bebauungsplan, ist im Zusammenhang mit der möglichen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 die Möglichkeit einer 4-geschossigen Bebauung gegeben. Es ist anzuführen, dass im Bebauungsplan im Bereich der westlichen bebaubaren Zone eine Gebäudehöhe von maximal 10,50m (maximal 3-geschossige Bebauung, in Richtung Viktor-Zack-Weg) festgelegt ist. Es sind die, im Planwerk eingetragenen Gebäudeabstände zum Viktor-Zack-Weg mit 5m bis 11m festgelegt und ist damit für die Nachbarschaft eine ausreichend breite Freifläche, welche überdies mit Bäumen zu bepflanzen ist, verordnet. Anzuführen ist weiters, dass die Abstände der Gebäudebestände zu den künftig möglichen Gebäuden 23m variierend bis 35m betragen werden. Aus der Gesamtsicht dieser städtebaulichen Situation ist daher eine Reduzierung der möglichen Geschossanzahl / Gebäudehöhe nicht erforderlich.

#### Einwendung 3:

Dipl.- Ing. Feistritzer und weitere 10 Unterzeichnete:

3.1 *„Bei den jährlich immer öfter vorkommenden Starkregenereignissen tritt der Stufenbach über die Ufer und es kommen flutartige Wasserwellen die Ziegelstraße entlang, die nicht nur zu einer Überflutung der Kreuzung Andritzer Reichsstraße - Ziegelstraße führen, sondern auch in Richtung unserer Reihenhäuser fließen.*

*Auch die Kanäle reichen schon seit Jahren für die ständig wachsende Bebauung nicht mehr aus.*

*Seit Jahren wird eine Regulierung des Stufenbaches und insbesondere ein Rückhaltebecken versprochen.*

*Durch die geplante Verbauung des Ziegelwerkareals Ziegelstraße – Viktor-Zack-Weg wird natürlich zusätzliches Wasser in den Stufenbach bzw. in das Kanalnetz geleitet und es kommt dadurch zu häufigeren Überflutungen. Die Aussage des Bauwerbers, dass die zur Verbauung vorgesehene Fläche bereits jetzt asphaltiert ist und dann eher weniger Wasser abfließt, ist nur bedingt richtig, da jetzt nur ein Teil der in Frage stehenden Fläche mit Asphalt bedeckt ist.*

*Wir beantragen daher, der Gemeinderat der Stadt Graz möge beschließen, den Bebauungsplan Ziegelstraße – Viktor-Zack-Weg bis zur vollständigen Realisierung des Rückhaltebeckens und der „hochwasserfesten“ Sanierung des restlichen Stufenbaches auszusetzen.“*

Einwendungsbehandlung 3.1:

siehe – Einwendungsbehandlung - Zu 1.4.

#### Einwendung 4:

Ziegelwerk Wolf GmbH.:

*4.1. „Teile des Gebäudebestandes des ehemaligen Ziegelwerkes südlich der Ziegelstraße sollen erhalten bleiben, da diese als Büro bzw. Lagerflächen weiter genutzt werden.*

*Wir beantragen im Planwerk grün („Freifläche“) angelegte Fläche östlich der Parkflächen als grau (Bestandsgebäude“) zu kennzeichnen, dass die im Planwerk dargestellten Bestände (teilweise grau bzw. weiß-umrandet) erhalten, instandgesetzt bzw. umgebaut werden dürfen und dies im Verordnungstext zu vermerken.“*

Einwendungsbehandlung 4:

Zu 4.1.:

Ihrem Antrag konnte entsprochen werden und wird das Bestandsgebäude inklusive der zugehörigen Gebäude/Bauhofffläche (in grauer Farbe) dargestellt.

Eine Regelung im Verordnungstext betreffend Bestandsgebäude wurde im § 12

Sonstiges eingefügt:

§ 12 (6):

„Bei bestehenden Gebäuden sind Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Umbauten zulässig.“

#### Einwendung 5:

Hr. Alois Schmid:

*5.1. „Eine Reihe von Gründen spricht jedoch gegen die Zulassung weiterer Überschreitungen der Baugrenzlinie, die von der Empfehlung des Steiermärkischen Baugesetzes abweichen.*

*5.2. Der Bebauungsgrad wird mit 0,35 festgelegt. Der Entwurf der Verordnung lässt nun die Interpretation eines höheren Bebauungsgrades zu, wenn Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und dgl. explizit von der Berechnung des Bebauungsgrades ausgenommen würden.*

*Die Verordnung sollte den Absatz 2 im § 7 der Entwurffassung nicht enthalten. Dazu wäre im § 6 zu ergänzen bzw. präzisieren: „Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile, einschließlich Tiefgaragen, die nicht oberirdisch mit einem Baukörper überbaut sind, gelten als überbaute Fläche.*

*Aus wasserrechtlichen Gründen wende ich mich generell gegen die flächige Verbauung durch Tiefgaragen sowie gegen die Zulassung von Kellergeschoßen oder anderer bodenversiegelnde Tiefbauwerke innerhalb der Baugrenzlinien. Ich fürchte um eine weitere Absenkung des Grundwasserspiegels.*

*Deshalb ersuche ich um entsprechende Auflagen, dass der Grundwasserspiegel nicht weiter absinkt. Falls nach der Baufreigabe mein Hausbrunnen endgültig versiegen sollte, würde ich gegen die Stadt Graz Schadenersatzansprüche geltend machen.*

*5.3. Aus Gründen des Stadtbildes und der Beeinträchtigung der Sicht auf die umliegenden Grünflächen – sowohl vom Viktor-Zack-Weg als auch von meinem Grundstück aus – lehne ich Gebäude, die 10,5 m überschreiten, strikt ab.*

*5.4. Aus Gründen des Grundwasserschutzes und des zukünftigen Stadtbildes wende mich gegen jede Veränderung des Geländeverlaufs. Der frostfreie Bodenbereich darf nicht verändert werden, da die Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels besteht. Daher ist Absatz 4 im § 9 folgendermaßen zu ändern: „Der bestehende Geländeverlauf darf nicht verändert werden. Von der bestehenden Geländeneigung ausgehenden, sind Anschüttungen bzw. Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, wenn sie als Teil eines Gestaltungskonzeptes vorgenommen werden.“*

*5.5. In Hinblick auf eine zukunftsweisende Parkraumgestaltung und Entlastung des Viktor-Zack-Weges von parkenden Fahrzeugen sollte die Vorgabe lauten, dass pro Wohneinheit mindestens 2,0 Pkw-Abstellplätze und pro 50m<sup>2</sup> mindestens 2 Fahrradabstellplätze herzustellen sind.*

*5.6. Abholzung und durch Windbruch ging ein nicht zu vernachlässigender Baumbestand verloren. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplanes hat die Stadt Graz nun die einmalige Chance, Versäumnisse der Vergangenheit zumindest teilweise auszugleichen. Deshalb sollte die Verordnung eine erheblich dichtere Bepflanzung verbindlich vorgeben, als derzeit im Bebauungsplan vorgesehen ist.*

*5.7. Im Verordnungsentwurf fehlt die Angabe der maximal zulässigen Bebauungsdichte von 0,6 lt. geltendem Flächenwidmungsplan.*

*5.8. Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist aufzuerlegen, dass das Regenwasser über Sickergruben dem Boden zugeführt werden muss. Das Regenwasser darf weder in die Kanalisation eingeleitet werden, noch gesammelt und hangabwärts im Bereich der Ziegelstraße abgeleitet werden.*

*5.9. Noch bevor die Verordnung in Kraft tritt, sollte die Stadt Graz unbedingt die Verkehrsinfrastruktur in der Ziegelstraße und am Viktor-Zack-Weg verbessern. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist bis zum Ausbau der Ziegelstraße ein Fahrverbot für Lkw und Busse mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 15 Tonnen zu erlassen“.*

## Einwendungsbehandlung 5:

### Zu 5.1.:

Der Regelungsinhalt des § 12 des Stmk. BauG muss in einer Bebauungsplanverordnung nicht wiederholt werden (da schon mit dem Stmk. BauG vorgegeben). Die im § 7 (2) der Bebauungsplanverordnung angeführten Möglichkeiten der Überschreitungen der Baugrenzlinie sind für die Bebauungspläne der Stadt Graz standardisiert und stellen bewerte Festlegungen dar. Im Weiteren wird in der Einwendung nicht begründet, warum diese Überschreitungen der Baugrenzlinie nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen könnten und besteht somit kein Änderungsbedarf.

### Zu 5.2.:

Gemäß § 6 der Verordnung zum Bebauungsplan ist der Bebauungsgrad mit höchstens 0,35 festgelegt. Die Ausnutzung des Bebauungsgrades bzw. die rechtliche Interpretation und Prüfung über die Handhabung, bleibt dem Bauverfahren überlassen. Der konstruierte Zusammenhang zwischen der Frage der Überschreitungsmöglichkeit von Baugrenzlinien und Ausnutzung des Bebauungsgrades ist nicht nachvollziehbar. Zum Hinweis, welche Ergänzungen im § 6 der Verordnung hinsichtlich des Bebauungsgrades anzuführen wären, ist darauf hinzuweisen, dass im Bebauungsplan keine Definition des Bebauungsgrades, abweichend vom Stmk. BauG stattzufinden hat, womit dieser Hinweis keinesfalls aufgegriffen werden kann.

Hinsichtlich der Ausführung von Tiefgaragen bzw. Kellergeschossen bzw. den Bodenversiegelnde Tiefbauwerke wird im Baubewilligungsverfahren mittels hydrologischen Gutachtens diese Zulässigkeit der Oberflächenentwässerung nachzuweisen sein.

Die Unterbringung der Kfz-Abstellplätze kann im Gebäude integriert erfolgen sowie auf Abstellflächen im Freien (es besteht also Wahlmöglichkeit).

Im Bebauungsplanverfahren, kann ein - *nicht weiter Absinken des Grundwasserspiegels* – nicht verordnet werden. Gegebenenfalls wäre dies im Baubewilligungsverfahren zu behandeln.

Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen (im Zusammenhang mit einem Absinken des Grundwasserspiegels) kann nicht im Bebauungsplanverfahren erfolgen, sondern ist im Zivilrechtswege einzubringen.

### Zu 5.3.:

siehe - Einwendungsbehandlung - Zu 2.1.

### Zu 5.4.:

Da das jetzige Areal, großflächige Abgrabungen bzw. Ausschüttungen beinhaltet (Lagerplätze) ist es zielführend, eine Angleichung des Geländes an den Verlauf des Viktor-Zack-Weges vorzunehmen. Die im § 9 angeführten Regelungen für Abgrabungen und Anschüttungen sind für kleinräumige Adaptierung in den jeweiligen Bereichen der Wohneinheiten gedacht. Eine Änderung des § 9 ist daher nicht zielführend.

### Zu 5.5.:

Zur Frage der Anzahl der Pkw-Abstellplätze und der Anzahl der Fahrradabstellplätze am Grundstück wurde ein Sachverständigengutachten der Verkehrsplanung eingeholt und ist aus der Einwendung nicht zu ersehen, warum von diesem abzugehen wäre.

Zu 5.6.:

Im Bebauungsplan ist für eine ausreichende Bepflanzung Vorsorge getroffen worden und ist daher *eine erheblich dichtere Bepflanzung* nicht nachvollziehbar (im östlichen Anschluss an das Bebauungsplanungsgebiet besteht eine bewaldete Fläche). Weiters wird nicht konkretisiert, in welchem Ausmaß die geforderte erheblich dichtere Bepflanzung vorzuschreiben wäre.

Zu 5.7.:

Die maximal zulässige Bebauungsdichte von 0,6 geht von dem geltenden Flächenwidmungsplan hervor und besteht daher eindeutige Regelung – die auch für die Bebauungsplanung bindend ist.

Zu 5.8.:

Hinsichtlich der Ableitung von Regenwässern liegt dem Bebauungsplan ein hydrologisches Gutachten bei, wobei im Bauverfahren ein konkretes Projekt auf diesem Gutachtensinhalt abzustimmen ist.

Im Übrigen ist im § 12 der Verordnung hinzugefügt:

§12(4):

„Die Ausbildung von Einleitungen in den Stufenbach sowie die Ufergestaltung des Stufenbaches hat den Standards des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 19A, Abteilung für Wasserwirtschaft und des Magistrates Graz, Abteilung 10/5, Grünraum und Gewässer abzustimmen.“

§12(5)

Im Bereich des, im Planwerk eingetragenen Freihaltestreifens-Bachgestaltung und im Bereich des Gewässerbegleitstreifens, ist die Errichtung jeglicher unterirdischer Einbauten sowie oberirdischer Gebäudeteile, aufsteigendes Mauerwerk, Überbauungen, Flächenversiegelungen u. dgl. nicht zulässig. Davon nicht betroffen ist eine Brücke zur Ziegelstraße (Erschließungszwecke).

Zu 5.9.:

Der Wunsch der Weiterführung eines Gehsteiges in der Ziegelstraße stadtauswärts wird aufgenommen. Dieser Bereich ist jedoch außerhalb des Bebauungsplanungsgebietes gelegen und ist von den, für die Umsetzung erforderlichen künftigen Verfahren (wasserrechtliche und straßenrechtliche Verfahren sowie von der budgetären Situation (Grundeinlösekosten und Baukosten) abhängig.

Zur Frage der Verkehrssicherheit bzw. von Nutzungsbeschränkungen der Ziegelstraße unterliegen straßenrechtlichen Verhandlungen und können im Bebauungsplanverfahren nicht gelöst werden. Es ist ebenso darauf hinzuweisen, dass die Ziegelstraße nicht im Bebauungsplanungsgebiet liegt, sondern an dieses angrenzend.

#### Einwendung 6:

Fachabteilung 13 B:

6.1. *„Die Anordnung, dass das projektierte Gelände als Höhenbezug heranzuziehen ist, steht somit in einem gewissen Widerspruch zu den baugesetzlichen Begriffsbestimmungen. Weiters werden „traufenseitige“ Gebäudehöhen verordnet, in (6) jedoch Flachdächer mit höchstens 10° Neigung vorgeschrieben. Flachdächer werden üblicherweise mit Attika errichtet, sodass eine „Traufe“ im herkömmlichen Sinn nicht vorliegt. Es wird empfohlen, auf die baugesetzlichen Definitionen abzustellen.*



*Es ist zweckmäßig, im Bebauungsplan eben solche Höhenpunkte festzulegen und die Höhenlage von Gebäuden auf diese zu beziehen. Das Gelände ist geneigt; ebenso weist der Viktor-Zack-Weg eine nicht unerhebliche Steigung auf. Im Sinne der Rechtssicherheit und der Nachvollziehbarkeit des Bebauungsplanes wäre es zweckmäßig, eine Naturstandsaufnahme mit Höhenschichtenlinien zugrunde zu legen und die Festlegungen der Höhenentwicklung auf diesen Naturstand zu beziehen vgl. dazu auch § 9 (4) des Wortlautes).*

*6.2. Es wird unter (4) festgelegt, dass die max. zulässige Gebäudehöhe für Nebengebäude 3,0m beträgt. Die baugesetzliche Begriffsbestimmung der Nebengebäude gem. § 4 Z. 43 BauG legt aber die Geschosshöhe mit max. 3,0 m fest und nicht die Gebäudehöhe.*

*6.3. Zu § 11: Positiv hervorzuheben sind die gut durchdachten und konkretisierten Maßnahmen zur Freiflächen- und Grüngestaltung. In (8) wird angeordnet, dass Schallschutzwände beidseitig zu begrünen sind. Im Bebauungsplan sind jedoch keine Schallschutzwände ersichtlich.*

*6.4. Zu § 12 (1): Gemeint ist dabei augenscheinlich, dass 3 bzw. 2 Gebäude zu errichten sind. Es wird empfohlen, dies klarzustellen.*

*6.5. Auf Seite 3 des Erläuterungsberichtes wird unter Ver- und Entsorgung dargelegt, dass eine Entsorgung von Regenwässern sowohl von den Dach- als auch von den Parkflächen, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, auf eigenem Grund zu verrieseln bzw. zu versickern seien. Die Möglichkeit der Einleitung in den Vorfluter Stufenbach wäre vom Amtssachverständigen der Wasserrechtsbehörde zu überprüfen.*

*Daher ist einer ordnungsgemäßen (und retentierten) Entwässerung dieses Grundstückes besondere Bedeutung beizumessen. Entsprechende Anordnungen sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, sodass für die Nachbarn und Unterlieger erkennbar wird, wie hier eine Bebauung durchgeführt werden soll, die die Gefährdung am Stufenbach nicht erhöht.“*

Einwendungsbehandlung 6:

Zu 6.1.:

Die Gebäudehöhe bei Flachdächern ist die Attika (dieses Element ist auch die räumlich wirksame Höhenbegrenzung).

Gemäß § 9 (4) ist der Geländeverlauf der Neigung des Viktor-Zack-Weges anzupassen. Auf diesen projektierten bzw. herzustellenden Geländeverlauf sind auch die Gebäudehöhen abzustellen. Da im Bestand das Bebauungsplangelände neben geneigten Flächen mit natürlichem Gelände auch verschiedene ebene Fläche, welche zu Lagerzwecken benutzt wurden, aufweist und somit dort kein natürliches Gelände mehr vorliegt bzw. keine Möglichkeit besteht, diesbezügliche Höhenbezugspunkte anzuordnen, wurde in § 9 (4) verfügt, dass der Geländeverlauf der Neigung des Viktor-Zack-Weges (dieser verläuft einigermaßen kontinuierlich) anzupassen ist.

Der Viktor-Zack-Weg weist westlich des Planungsgebietes über eine Länge von 180m einen Höhenunterschied von 11m auf. Daraus ergibt sich ein Gefälle von

Süden nach Norden von ca. 6,1 %. In Entsprechung dieser Einwendung wurde im Bereich des Bebauungsplanungsgebietes Höhenschichtenlinien dargestellt.

Weiters wird der § 8 (5) wie folgt geändert:

(Von ehemals) „Flachdächer bis 10° sind zu begrünen“ auf nunmehr „Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen“.

Zu 6.2.:

Wenn eingewandt wird, dass für Nebengebäude gemäß § 4 Z. 43 BauG die Geschosshöhe mit maximal 3,0m festgelegt ist (und nicht eine traufenseitige Gebäudehöhe) kann dieser Regelungsinhalt des § 8 (4) für Nebengebäude, da im Gesetz ausreichend geregelt, entfallen.

Zu 6.3.:

Zur Anfrage, warum Schallschutzwände beidseitig zu begrünen wären, wenn sie im Bebauungsplan jedoch nicht dargestellt werden, ist zu erläutern, dass Schallschutzwände, so im konkreten Baubewilligungsverfahren erforderlich, beidseitig zu begrünen sind.

Zu 6.4.:

Dem Hinweis, dass im § 12 (1) gemeint wäre, dass in den für die Bebauung vorgesehenen Flächen mindestens 3 getrennte Gebäude zu errichten werden, ist zuzustimmen und wird der § 12 (1) wie folgt abgeändert:

Die Bebauung längs des Viktor – Zack – Weges muss zweimal (Gebäude mit Abständen zueinander) unterbrochen werden.

Die Bebauung längs der östlichen Bebauungsplangrenze muss einmal (Gebäude mit Abständen zu einander) unterbrochen werden.

Zu 6.5.:

Entsprechend dieses Hinweises wird im § 12 Absatz (4) und (5) hinzugefügt (siehe §12 der VO).

#### Einwendung 7:

Fr.Christine Teichmann und 3 weitere Unterzeichnete:

*7.1 „Im Bebauungsplan ist wieder nur ein winziges Stück Gehsteig bei der künftigen Bushaltestelle eingezeichnet. Für die Sicherheit von Fußgängern, insbesondere der Kinder ist es unerlässlich, dass ein durchgehender Gehsteig zumindest bis Busendhaltestelle 52, also Ecke Inge-Morath-Gasse errichtet wird.*

*Am Bebauungsplan ist kein sicherer Weg vom Spielplatz Ziegelstraße stadtauswärts ersichtlich“.*

Einwendungsbehandlung 7:

Zu 7.1.:

Der Wunsch der Weiterführung eines Gehsteiges in der Ziegelstraße stadtauswärts wird aufgenommen. Dieser Bereich ist jedoch außerhalb des Bebauungsplanungsgebietes gelegen und ist von den, für die Umsetzung erforderlichen künftigen Verfahren (wasserrechtliche und straßenrechtliche Verfahren sowie von der budgetären Situation (Grundeinlösekosten und Baukosten) abhängig. Die Frage der Umsetzung der Errichtung des Gehsteiges kann, da außerhalb des Bebauungsplanungsgebietes liegend nicht in diesem Verfahren gelöst werden.

Einwendung 8:

Fr . Annemarie Schreiber und weitere 15 Unterzeichnete:

*Wir sehen:*

*8.1. Durch die Erhöhung der Bebauungsdichte auf 0,6 (im Westen des Viktor-Zack-Weges 0,4) sowie*

*8.2. durch die Verbesserung der Durchgängigkeit des Viktor-Zack-Weges eine massive Beeinträchtigung unserer bisherigen Wohnqualität. Es ist nicht nur mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, sondern auch mit einer daraus resultierenden Lärmbelästigung und Luftverschmutzung zu rechnen.*

*8.3. Die Kfz-Zu- und Abfahrt hat nur über die Kreuzung mit der Ziegelstraße zu erfolgen. Nähere Details entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Schreiben vom 10.Juni 2008 (A 10/8 – 19764/2008-2) der Abt. Verkehrsplanung, aus dem ausdrücklich hervorgeht, dass die Kfz-Zu- und Abfahrt nur über die Kreuzung mit der Ziegelstraße zu erfolgen hat und der vereinbarte Geh- und Radwegdurchstich (vom Viktor-Zack-Weg in die Inge-Morath-Straße) umzusetzen sowie eine illegale Kfz-Befahrung des Geh- und Radweges zu verhindern ist.“*

Einwendungsbehandlung 8:

Zu 8.1.

Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens ist es, eine geordnete Siedlungsentwicklung und ebenso eine geordnete Erschließung des Planungsgebietes sowie der künftigen Wohnanlagen sicher zu stellen. Es wird der Viktor-Zack-Weg auf 8m bzw. im Süden auf 7,5m reguliert, womit Sicherheitsaspekte zur Straßenbenützung mitberücksichtigt wurden.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan mit „Allgemeinen Wohngebiet“ mit der Bebauungsdichte 0,2 – 0,6 lässt zweifellos eine Wohnnutzung in der im Bebauungsplan dargelegten Form zu. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass der Weg der ursprünglichen Gebietsausweisungen über „Industrie- und Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte bis max. 1,0 bzw. „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte bis max. 0,6, führte. Nunmehr ist für die betroffene Nachbarschaft eine, hinsichtlich der Wohnnutzung verträgliche Flächenwidmungsplanausweisung „Allgemeinen Wohngebiet“ erfolgt.

Zu 8.2.

Die Fragen Emissionen betreffend, sind im konkreten Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Zu 8.3.

Entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan erfolgt die Zu- und Abfahrt über die Ziegelstraße. Die Entscheidung über Möglichkeit einer Zu- und Abfahrt über die Inge-Morath-Straße (liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) ist noch ausständig - dies gilt unbenommen der, im Planwerk eingetragenen privaten Verbindung von der Inge-Morath-Straße in das Bebauungsplanungsgebiet - womit die künftigen Bewohner zumindest direkt zum Kindergarten in der Inge-Morath-Straße gelangen.

Der Kindergarten sollte auch für andere Bewohner des Gebietes möglichst gut erreichbar sein (Kopie des Schreibens: A 10/8 – 19764/2008-2 ist dem Akt beigelegt).

#### Stellungnahme 9:

Abt. für Grünraum und Gewässer A10/5

##### *9.1 „Ad. § 11 (1) und (3) Freiflächen, Grünflächengestaltung*

*Die im Planwerk dargestellten Bäume sind gemäß ÖNORM L1122 fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten.*

*Abs . 3: Die Baumpflanzungen sind gemäß ÖNORM L 1110 mit Laubbäumen in Baumschulqualität Solitär, Hochstamm, 3x verschult mit einem Stammumfang von min. 18/20 cm in einem Meter Höhe durchzuführen.*

*9.2 Um den geplanten Ausbau des Stufenbaches sowie die ebenfalls dringliche ökologische Aufwertung des Gewässers nicht nachhaltig zu gefährden, ist daher im Zuge des Bebauungsplanes die Verordnung eines Freihaltestreifens unbedingt erforderlich. Dieser setzt sich aus zwei unterschiedlichen Bereichen zusammen (siehe Schemaskizze im Anhang). Während der Gewässerbegleitstreifen (Breite= 3m) als Pufferzone zum Gewässer frei von aufgehendem Mauerwerk und Überbauung zu halten ist (Lichtraum muss erhalten bleiben, keine Flächenversiegelung), ist der zweite Streifen mit 7m Breite für eine zukünftigen Bachausbau frei von sämtlichen unter- und oberirdischen Einbauten zu halten. Zudem muss aus dem BBP eindeutig hervorgehen, dass dieser Bereich zukünftig dem Gewässer zur Verfügung gestellt werden muss (standortgerechter Bewuchs, flache Böschungen).*

Zur Stellungnahme der Abt. für Grünraum und Gewässer A10/5

Zu 9.1.:

Es wird in der Verordnung § 11 (1) und (3) entsprechend geändert (siehe §11 der VO).

Zu 9.2.:

Im § 12 der Verordnung Absatz (4) und (5) hinzugefügt (siehe §12 der VO).

Weiters wird im Planwerk der Freihaltestreifen – Bachgestaltung und der Gewässerbegleitstreifen eingetragen.

Planwerk:

Für die Baugrenzlinie wird daher ein größerer Abstand (von 7m auf 10m) ausgehend von der Ziegelstraße im Planwerk eingetragen.

#### **4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 12.18.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Planwerk:

Eintragung von Höhenschichtenlinien (zur Information)

Eintragung eines 7m breiten Freihaltestreifens-Bachgestaltung (Stufenbach)

Eintragung eines 3m breiten Gewässerbegleitstreifens

Entfall von 5 Bäumen im Bereich des Freihaltestreifens Bachgestaltung  
Änderung der Baugrenzlinie im Norden: Abstand zur Ziegelstraße von 7m auf 10m

Verordnung:

§8(4) betreffend Nebengebäude entfällt:

Diese Regelung für Nebengebäude entfällt, da im Stmk BauG ausreichend geregelt.

§8(4) neu

(Von ehemals) „Flachdächer bis 10° sind zu begrünen“ auf nunmehr „Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen“.

§ 11(1):

Hinzufügung der ÖNORM L1122

§ 11(2):

Hinzufügung der ÖNORM L1110

§12 Sonstiges:

§12(1) sinngemäße Umformulierung

§12(1) lautet nun:

*„Die Bebauung längs des Viktor – Zack – Weges muss mindestens zweimal (Gebäude mit Abständen zueinander) unterbrochen werden.*

*Die Bebauung längs der östlichen Bebauungspiangrenze muss mindestens einmal (Gebäude mit Abständen zu einander) unterbrochen werden.“*

§12(4) wird hinzugefügt und lautet:

*„Die Ausbildung von Einleitungen in den Stufenbach sowie die Ufergestaltung des Stufenbaches hat den Standards des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 19A, Abteilung für Wasserwirtschaft und des Magistrates Graz, Abteilung 10/5, Grünraum und Gewässer zu entsprechen.“*

§12(5) wird hinzugefügt und lautet:

*„Im Bereich des, im Planwerk eingetragenen Freihaltestreifens-Bachgestaltung und im Bereich des Gewässerbegleitstreifens, ist die Errichtung jeglicher unterirdischer Einbauten sowie oberirdischer Gebäudeteile, aufsteigendes Mauerwerk, Überbauungen, Flächenversiegelungen u. dgl. nicht zulässig. Davon nicht betroffen ist eine Brücke zur Ziegelstraße (Erschließungszwecke).“*

§12(6) wird hinzugefügt und lautet:

*„Bei bestehenden Gebäuden sind Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Umbauten zulässig.“*

9.400m<sup>2</sup>

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Eine Vereinbarung zwischen den Ziegelwerken J.G.Wolf und der Stadt Graz zur Bachufergestaltung-Stufenbach vom 3.3.2009, womit bestätigt wird, dass die Flächen für die vereinbarte Uferstreifengestaltung kostenlos zur Verfügung gestellt werden, wird (in Kopie) dem Akt beigelegt.

## **5. 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 .

Bei einer Vollaussnutzung des Bebauungsplanes ist mit einer BGF von ca. 9.400m<sup>2</sup> und aufgrund der zu entrichtenden Ertragsanteile bzw. der Kommunalsteuer mit einer maximalen Einnahme von jährlich 225.000 EURO zu rechnen.

**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. den 12.18.0 Bebauungsplan Ziegelstraße – Viktor-Zack-Weg, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Die Stadtsenatsreferentin:

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