

A 14_025863_2008

12.19.0 Bebauungsplan
GRAZER STRASSE - PAPIERFABRIKGASSE
XII. Bez., KG. Andritz

BESCHLUSS

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

Graz, am 9.4.2009

Dok:12_19_0_GR

Artés

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 11.07.2008 ersucht die Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft ÖWGES für die Liegenschaft mit den Gst.Nr.: 682/2, 683/5 u.671/6 (zwischenzeitlich Gst.Nr.: 682/2 im Ausmaß von ca. 13.551m²) der KG Andritz um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist vor Erteilung einer Baubewilligung die Erstellung eines Bebauungsplanes für einen größeren Bereich erforderlich.

Der bebauungsplanpflichtige Bereich weist gesamt eine Größe von ca.16.595m² auf.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Für den bebauungsplanpflichtigen Gebietsbereich wurde ein Wettbewerb durchgeführt (Gewinner Arch. DI Certov).
- Innerhalb des bebauungsplanpflichtigen Gebietsbereiches existiert ein rechtskräftiger Baubescheid für 16 PKW-Abstellplätze und einen Manipulationsbereich (Teil von insgesamt 30 PKW – Abstellplätzen auf Gst.Nr.:671/2).

Nach mehreren Besprechungen der Eigentümer bzw. Eigentümervvertreter und des Architekten mit dem Stadtplanungsamt wurde ein Gestaltungskonzept für das Planungsgebiet vorgelegt. 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.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.:10.2.3 („Wohngebiet mittlerer Dichte“) für diese Zone:

- Vorrangig Wohnnutzung
- Beachtung des Gebietscharakters

Im vorgelagerten Wettbewerbsverfahren wurden bereits diverse inhaltliche Grundlagen abgeklärt und Stellungnahmen eingeholt. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden ergänzend folgende Stellungnahmen angefordert:

- Steiermärkische Landesregierung FA 18A
- A10/8 – Abteilung für Verkehrsplanung
- A10/1 – Straßenamt
- A10/5 – Abteilung für Grünraum- und Gewässer

Im Rahmen der Einwendungsbearbeitung wurden ergänzende Stellungnahmen eingeholt bzw. weitere Besprechungen abgehalten bzw. folgende Unterlagen ergänzt:

- A10/5 – Abteilung für Grünraum- und Gewässer – Oberflächenentwässerung
- Straßenamt - Wasserrechtsangelegenheiten
- Bodengutachten (ZT DI Walter Daninger – 17.2.2009)
- Umweltamt
- Bau- und Anlagenbehörde

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 12.19.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Grazer Straße – Papierfabrikgasse“ 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 zum 11.12.2008 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplan-gebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gem. §27 (2) Stmk. ROG.)

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 2.12.2008 durchgeführt.

3. Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 30.10.2008 bis 11.12.2008 langten eine Nullmeldung (Stmk.LReg. - FA 18A) und mehrere Einwendungen aus unterschiedlichen Blickwinkeln im Stadtplanungsamt ein, die sich zusammengefasst im Wesentlichen in folgende Themen gliedern:

Seitens der nordöstlichen Nachbarn:

- „1. Verschlechterung der Wohnqualität, Wertminderung, Einbusse von Sonnenlicht. Tw. größere Abstände bzw. Abstufungen der Geschossanzahl von 3 auf 2 bei weiteren Bereichen.
2. Zunahme von Verkehr.
3. Hochwassersituation sei nicht berücksichtigt worden.
4. Keine Vorschreibung bzgl. der zu errichtenden Zäune – Einplanung von Sicht und Lärmschutz.
5. Tw. Kinderspielplatz statt Gebäude bzw. Gebäude statt Kinderspielplatz nahe dem Grundstück gewünscht.
6. Tw. Bepflanzung an Grundgrenze (Laubbäume, Hecken) gewünscht, teilweise abgelehnt.“

Seitens der westlich benachbarten gewerbliche Nutzung:

1. „Von der Liegenschaft gehen für eine gewerbliche Nutzung typische und rechtlich zulässige Emissionen aus, die dem Wohncharakter des Bebauungsplangebiets widersprechen. Hinweis auf den § 26 Abs 4 Stmk.BauG. Gebietsüberreifender Emissionsschutz durch Gewerbegebietswidmung – bereits per Erlassung des Bebauungsplanes ist entsprechend unserer tatsächlichen Emissionen ein größerer Grenz- bzw. Gebäudeabstand mindestens das Doppelte des gesetzlichen Mindestabstandes gem. § 13 Stmk.BauG vorzuschreiben.
2. Die Baugrenzlinien halten nicht die gesetzlichen Mindestabstände ein. Durch die Zulässigkeit von Balkone im Ausmaß von 2,0m wird der Abstand unterschritten - Unterschreitung der gesetzlichen Mindestabstände – Verstoß gegen das höherrangige Stmk. BauG – eindeutig gesetzeswidrig.
3. Verkehrssituation nicht hinreichend geprüft, kein Verkehrstechnisches Gutachten zur Frage des Verkehrsflusses in der Grazerstraße eingeholt – die infrastrukturellen Voraussetzungen für 12.19.0 Bebauungsplan liegen nicht vor.
4. Vorgabe von 1,5 Pkw-Stellplätzen pro Wohneinheit entspricht nicht den infrastrukturellen Anforderungen – Widerspruch zur Studie von Dr. Fallast von 1,8 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit.
5. Die städtebaulichen Vorgaben seien nicht hinreichend erfüllt - Einfamilienhausbebauung im Norden, geringe Bebauungsdichte. Eine Abstimmung der Verteilung der Baumassen wäre erforderlich um dem Gebietscharakter gerecht zu werden. Die Ausnutzung der Bebauungsdichte von 0,6 ist unzulässig.
6. Gesetzeswidrigkeit weil die Vorgaben zur Grüngestaltung weder sachlich noch durch die tatsächlichen Gegebenheiten gerechtfertigt sind (Baumbestand – Schallschutzmauer – Einfriedungen gegenüber Nachbarn Vorgaben zu eng. Entscheidung den Nachbarn vorbehalten).
7. Einwendung unklar formuliert – Gdst. 683/5 im Planwerk nicht eingetragen. Rechtswidrigkeit weil Mindestmaß an logischer Verständlichkeit zwingend erforderlich ist.
8. Ergänzung: Unterschiedliche Widmungskategorien, Einfriedung mit schallschützender und ausreichender Sichtschutzfunktion erforderlich. 50 % transparente Ausführung ist unverständlich – Rechtswidrigkeit weil Schall- und Sichtschutz nicht möglich ist.

Seitens der Eigentümer des bebauungsplanpflichtigen Bereiches:

1. „Flugdächer u. Nebengebäude für Kinderwägen, Fahrräder etc. sind nur konzentriert beim Siedlungseingang vorgesehen. Wunsch: Diese sind von den Baugrenzlinien auszunehmen.
2. „Dächer auch Flugdächer sind zu begrünen“ soll zur Gänze entfallen (Dächer in der Umgebung nicht begrünt, keine Notwendigkeit, Kosten unzumutbar).
3. Einschränkungen für Schallschutzwände sollen entfallen und entsprechend der nachgewiesenen Überschreitung des Widmungsmaßes im technisch erforderlichen Ausmaß zulässig sein.
4. Anzahl der im Architektenwettbewerb vorgesehen 30 Pkw's sollen beibehalten werden; Befestigung mit unversiegelter Oberfläche nur „weitestgehend“; Rasengittersteine bei Behindertenparkplätzen nicht möglich.
5. Streichung des Wortes „geringfügig“, sinnvolle Verschiebung der Bäume soll möglich sein, Außenanlageplan wird ohnehin vorgelegt. Punktuelle Erdschüttung auf bis zu 1,50m soll fallen. Schallschutzwände – Kletterpflanzen: freie Hand für die gärtnerische Gestaltung lassen.
6. Nicht blickdichte Form von Einfriedungen und Zäunen nur „vorwiegend“.
7. Teilweise Verschiebung von Baugrenzlinien.
8. Vereinbarung ÖWGES – Kelbetz: Lärmschutzwand.
9. Bäume an der Grundgrenze – Lage.“

Seitens der Steiermärkischen Landesregierung und der Baubezirksleitung Graz-Umgebung:

1. „Keine Schutzmaßnahme verordnet (Sachprogramm Hochwasserschutz – Grazer Bäche).
2. Schalltrichter von Westen (B 67A) möglich – eine Überschreitung des Widmungsmaßes? Keine Schallschutzwände möglich.
3. Erreichbarkeit nur über den öffentlichen Interessentenweg von der Grazerstraße – Durchwegung und Vernetzung fehlt.
4. Gdst. Nr. 683/5 fehlt im Plan – Nebengebäude bei den Ausnahmen im § 4 Abs 2 ergänzen.
5. Kotierung ergänzen
6. Höhenbezugspunkt natürliches Gelände – Projektunterlagen gem. § 23 Abs 1 Höhenfestpunkte.
7. Gutachtlicher Nachweis, dass eine Oberflächenentwässerung durch Versickerung und Verrieselung möglich ist oder Aufzeigen einer anderen Möglichkeit.
8. Eine schadlose Beseitigung der anfallenden Dach- u. Oberflächenwässer (Entwässerungskonzept) wird vorgeschrieben.“

Einwendungsbehandlung:

Nordöstliche Nachbarn:

Zu 1.:

Um die Wohnqualität des nordöstlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Einfamilienhausgebietes bestmöglich zu sichern, wurde ein Gutachterverfahren abgewickelt. Der Bebauungsplan baut auf das Siegerprojekt des Verfahrens auf. Das Projekt wurde als Leitprojekt gewählt, da es am besten auf die offene Einfamilienwohnhausbebauung reagiert. Erst durch die Erstellung des Bebauungsplanes ist die Absicherung der weit höheren als baugesetzmäßigen Abständen zu den nordöstlichen Liegenschaften möglich. Trotzdem wurde auf die Einwendungen tw. reagiert: Zur Grundgrenze zu 698/55 und 698/54 wurde eine Baugrenzlinie mit einem gegenüber dem Baugesetz merklich überhöhten Abstand eingeführt, durch die Einführung einer zusätzlichen 2-geschossigen Zone zu Grst.685/1 und der Vergrößerung des Abstandes.

Durch das Reagieren auf diverse Einwendungen wurde die Beschattung auf den Grundstücken bestmöglich reduziert und der Erläuterungsbericht modifiziert.

Zu 2.:

Die Zunahme des Verkehrs auf öffentlichem Gut ist mittels Bebauungsplan nicht regelbar.

Zu 3.:

Zur Klärung dieser Fachfrage wurden sowohl die Abteilung für Grünraum und Gewässer als auch der zuständige Amtssachverständige des Straßenamtes um ihre Fachaussagen gebeten: kein Hochwassergebiet – wasserrechtliche Bewilligung aufgrund der Lage im Brunnenschongebiet im Bauverfahren erforderlich.

Zu 4.:

Ein ausreichender Sichtschutz kann durch Bepflanzung erfolgen. Ein Lärmschutz zu den Einfamilienhäusern ist bei der in dem Bereich autofreien Siedlung nicht erforderlich.

Zu 5.:

Den individuellen Wünschen konnte mit der unter 1 angeführten Begründung nicht nachgekommen werden. Ein Verändern der Baugrenzl原因en bzw. Freiflächen in Teilbereichen lässt das Gesamtkonzept nicht zu. Zudem wird darauf verwiesen, dass die tatsächliche Bebauung nicht den Baugrenzl原因en entsprechen muss. An die Baugrenzlinie kann herangebaut werden, muss aber nicht. Der derzeitige Entwurf dürfte die Möglichkeiten der Baugrenzl原因en nicht voll ausnützen und somit einen größeren Abstand von den Grundgrenzen einhalten.

Zu 6.:

Auch wenn die Eintragungen der Freiflächen bzw. des Bewuchses nur in ungefährender Lage erfolgen, wurden zusätzliche Begrünungssymbole ergänzt bzw. Baumpflanzungen tw. gestrichen bzw. verschoben eingetragen.

Westlich benachbarte gewerbliche Nutzung:

Zu 1.:

Gemäß § 28 des Stmk. Raumordnungsgesetzes hat der Inhalt der Bebauungsplanung eine entsprechende Entwicklung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben. Dabei ist jedenfalls das Maß der baulichen Nutzung festzulegen. Im gegenständlichen Fall wurde die Baumassenverteilung auf das Ergebnis eines Wettbewerbes aufgebaut. Um die gegenseitigen Störungen zu minimieren, wurde das Projekt ausgewählt, das nur mit den Schmalseiten zum Gewerbegebiet hin orientiert ist. Die Bebauung des gewerblich genutzten Bereiches besteht aus langgestreckten Gebäuden, die großteils selbst als Abschirmung gegenüber den Straßenlärm bzw. den PKW- Manipulationsbereichen dienen. Im Bebauungsplan wurden Baugrenzl原因en festgelegt bzw. der baugesetzmäßige Abstand als Mindestabstand ermöglicht. Es handelt sich jedoch nicht um eine Baufluchtlinie, was bedeutet, dass ein größerer Abstand bei Erforderlichkeit gem. § 26 Abs 4 des Stmk. BauG im Bauverfahren zu prüfen ist. Die tatsächlichen, bewilligten Emissionen vom Gewerbegebiet sind im Bauverfahren der Baubehörde nachzuweisen.

Durch die Festlegung von Baugrenzl原因en besteht keine Bebauungsverpflichtung sondern stellt dies vielmehr den maximal möglichen städtebaulichen Rahmen der Baumassenverteilung fest. Das Kumulationsprinzip ist trotzdem zu beachten.

Zu 2.:

Die Baugrenzlinien sind lt. § 4 des Stmk. BauG so definiert, dass sie durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden dürfen, jedoch zum Unterschied von Baufluchtlinien nicht zwingend die Fassade eines Bauwerks an die Linie zu stellen ist. Die Baugrenzlinien unterschreiten im Bebauungsplan nirgends den Mindestabstand von 3,0m für erdgeschossige Baukörper. Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschossanzahlen sind ebenso die maximal möglichen Werte.

Selbstverständlich sind zusätzlich die im § 13 Stmk.BG festgelegten Abstände zu den Bauplatzgrenzen bzw. zwischen den Gebäuden jedenfalls einzuhalten. Nachdem das im höherrangigen Baugesetz verankert ist, muss es in der Verordnung nicht explizit angeführt werden. Auch wenn die Balkone von den Abstandsbestimmungen nicht betroffen sind, wurde das Ausmaß der Überschreitung der Baugrenzlinie durch Balkone auf 1,50m verringert.

Zu 3.:

Der § 28 sieht vor, dass in den Bebauungsplänen die Verkehrsanlagen festzulegen sind. Unabhängig davon wurden im Vorfeld zum Bebauungsplanentwurf sämtliche verkehrsrelevanten Fragen geklärt (Einholung einer Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung, Nachweis der Zufahrtsbewilligung durch das Straßenamt, Anfrage an die Stmk. Landesregierung – Gesamtverkehr u. Projektierung).

Zu 4.:

Die Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung hat begründet, warum in diesem Fall von der Aussage Dr. Fallast abgegangen werden kann und 1,5 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit ausreichend sind. Diese Fachmeinung wurde dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Zu 5.:

Eine Ausnutzungsmöglichkeit der im Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstdichte ist im Sinne der Raumordnungsgrundsätze gebietskonform zu ermöglichen.

Zu 6.:

- Lt. Stmk. Raumordnungsgesetz § 28 Abs 2.4 sind die Freiflächen im Gültigkeitsbereich festzulegen. Der Baumbestand wird von der Luftbildauswertung übernommen, ersichtlich gemacht und beinhaltet keinerlei Festlegungen.
- Schallschutzwände sind maximal in folgender Form zulässig:
 - zu den Grundstücken Nr. 703/1 und 703/9 nur im erforderlichen Ausmaß
 - innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nur im Falle der nachgewiesenen Überschreitung des Widmungsmaßes zu den Grundstücken 671/2 (im Bereich der Pkw-Abstellplätze), 683/5 und 683/1 in folgender Ausführung: maximale Höhe von 2,50m und transparente Ausführung zumindest 50 %.
- Die „nichtblickdichte Form“ von Einfriedungen ist vertretbar, da durch Pflanzen ein ausreichender Blickschutz erreicht werden kann.

Zu 7.:

Eventuelle Unklarheiten betreffend Schallschutzmauern wurden bereinigt, die Grundstücksnummer wurde eingetragen bzw. der zwischenzeitlich geänderte Kataster dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Die Verständlichkeit für einen durchschnittlichen Bürger ist damit gegeben.

Zu 8.:

Die Änderung des § 6 Abs 2 ermöglicht ausreichend wechselseitigen Schall- als auch Sichtschutz. Eine Rechtswidrigkeit kann auch hier nicht gesehen werden. Auch transparente Ausführungen von Schallschutzwänden sind technisch wirkungsvolle Maßnahmen. Der Sichtschutz kann über Begrünung ausreichend erreicht werden.

Eigentümer des bebauungsplanpflichtigen Bereiches:

Zu 1.:

Die Flugdächer u. Nebengebäude für Kinderwägen, Fahrräder etc. wurden als weitere Ausnahmen im §4(2) ergänzt und in der zeichnerischen Darstellung die ungefähre Lage und Größe gemäß dem weiterentwickelten Leitprojekt übernommen.

Zu 2.:

Die Begrünung der Dächer ist im Stadtentwicklungskonzept und in den freiraumplanerischen Standards fixiert. In Zusammenschau mit der Vergrößerung der Parkplatzflächen ist vor allem die Begrünung der Nebengebäude und Flugdächer für die Siedlung eine städtebauliche Notwendigkeit.

Zu 3. u. 8.:

Der § 6 Abs 2 der Verordnung zum Bebauungsplan wurde abgeändert (Zitat siehe oben: „Westlich benachbarte gewerbliche Nutzung“ – Pkt.6) – zweiter Absatz)

Zu 4.:

Die im Architektenwettbewerb für Pkw-Abstellplätze vorgesehenen Bereiche wurden übernommen. Der § 8 Abs 3 wurde Folgend ergänzt: „... mit unversiegelter Oberfläche (Makadam, Rasenstein o.ä.). Dies gilt nicht für Kfz-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.“ Mit dieser Ergänzung kann den Richtlinien entsprochen werden. Durch die Auswahlmöglichkeit der Materialien (o.ä.) ist die Gestaltung mit einer staubfreien Oberfläche jedenfalls möglich.

Zu 5.:

Das Wort „geringfügig“ muss nicht gestrichen werden um eine sinnvolle Verschiebung der Bäume zu ermöglichen. Die Anzahl und Lage der Bäume wurde hinterfragt und im Planwerk leicht modifiziert bzw. reduziert.

Die punktuelle Überhöhung der Erdschüttung muss nicht entfallen, da kein Baum zwingend auf der Tiefgarage stehen muss.

Der § 9 Abs 9 wurde folgend modifiziert: „...die ausreichende Begrünung von Schallschutzwänden mittels Pflanzen ist im Rahmen einer Vorlage des Außenanlageplans nachzuweisen.“ Somit kann einerseits dem Ortsbild entsprochen werden und gleichzeitig eine professionelle gärtnerische Gestaltung erfolgen“.

Zu 6.: Eine Änderung durch Ergänzung des Wortes „vorwiegend“ ist nicht erforderlich. Die nicht-blickdichte Form ist vertretbar, da durch Pflanzen ein ausreichender Blickschutz erreicht werden kann.

Zu 7.:

Die Baugrenzlinie in Einkaufszentrumsnähe kann nicht weiter zum Einkaufszentrum verschoben werden.

Beim länglichen 4-geschossigen Objekt wurde die Baugrenzlinie um 3m erweitert (Gesamtlänge Baukörper: 73m).

Zu 9.:

Die Anzahl und Lage der Bäume wird hinterfragt und zeichnerisch leicht verändert. Es wird darauf verwiesen, dass die Eintragung der Laubbaumpflanzungen die ungefähre Lage darstellen.

Steiermärkischen Landesregierung; Baubezirksleitung Graz-Umgebung:

Zu 1. und 7:

Entsprechende Fachaussagen wurden im Rahmen der Bearbeitung eingeholt.

Eine Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer bezüglich der Wahrscheinlichkeit von Hochwasser sowie Entsorgung der Regenwässer liegt vor.

Der Sachverständige geht davon aus, dass Regenwässer problemlos zur Versickerung gebracht werden können und es bestehen weder Einwände gegen eine Bebauung noch die Notwendigkeit spezieller Auflagen seitens der Mag. Abt. 10/5. Durch die Lage im engeren Schongebiet des Wasserwerkes Graz Nord ist mit einem wasserrechtlichen Bewilligungsverfahren zu rechnen. Somit wurde der gutachtliche Nachweis geführt. Seitens der ÖWGES wurde ebenso ein Bodengutachten eines Ziviltechnikers vorgelegt. In diesem Gutachten wurde die Versickerung in der Sand-Kiesschicht als möglich beschrieben.

Zu 2.:

Die Einhaltung des Widmungsmaßes an den Grundgrenzen ist im Rahmen des Bauverfahrens von Amtswegen zu überprüfen.

Der § 6 Abs 2 der Verordnung zum Bebauungsplan wurde abgeändert (Zitat siehe oben: „Westlich benachbarte gewerbliche Nutzung“ – Pkt.6)

Zu 3.:

Voraussetzung für den Bebauungsplan ist eine für die gewählte Nutzung entsprechend ausreichende Zufahrt bzw. Anschluss an das öffentliche Gut. Dieser Anschluss an die Grazer Straße ist über den „öffentlichen Interessentenweg“ gegeben. Die Antwort der Sachverständigen der Abteilung für Verkehrsplanung hat kein öffentliches Interesse einer internen Durchwegung nach sich gezogen.

Zu 4.:

- Die Grundstücksnummer wurde eingetragen bzw. der zwischenzeitlich geänderte Kataster dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.
- Im § 4 Abs 2 wurden die Ausnahmen folgend erweitert: „... sowie maximal die im Planwerk eingetragenen Nebengebäude und Flugdächer“.

Zu 5.:

Die Hauptkotierungen der Baugrenzlinien erfolgten bestmöglich bzw. übersichtlich und wurden teilweise ergänzt.

Zu 6.:

Im § 5 Abs 3 wurde durch folgende Ergänzung dem Einwand entsprochen:

„Höhenbezugspunkt ist die jeweilige Verschneidung mit dem natürlichen Gelände.“

Der § 23 Abs 1 Höhenfestpunkt des Stmk. Baugesetzes bezieht sich auf das auf den Bebauungsplan aufbauende Bauverfahren.

Zu 8.: Entsprechende Fachaussagen wurden im Rahmen der Bearbeitung eingeholt. Durch die Lage im engeren Grundwasserschongebiet ist im Verfahren mit einer wasserrechtlichen Bewilligung zu rechnen.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 12.19.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

- §4(2) „...Die Baugrenzlinien gelten nicht für...bis maximal 1,50m auskragende Balkone, ...sowie maximal die im Planwerk eingetragenen Nebengebäude und Flugdächer.
- Bei der Gebäudehöhe wurde Folgendes ergänzt: (Traufe – Dachsaum); bei der Gesamthöhe: (Firsthöhe bei geneigten Dächern)
- §5(2) wurde umformuliert: „Im Nahebereich zu den Grst.Nr.: 698/109 und 698/52 sind die Baukörper im Ausmaß von mind. 3,0m Breite maximal zweigeschossig auszuführen.“
- §5(3) „Höhenbezugspunkt ist die jeweilige Verschneidung mit dem natürlichen Gelände“
- §6(2) wurde umformuliert: „Schallschutzwände sind maximal in folgender Form zulässig:
- zu den Grundstücken Nr. 703/1 und 703/9 nur im erforderlichen Ausmaß
- innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nur im Falle der nachgewiesenen Überschreitung des Widmungsmaßes zu den Grundstücken 671/2 (im Bereich der Pkw-Abstellplätze), 683/5 und 683/1 in folgender Ausführung: maximale Höhe von 2,50m und transparente Ausführung zumindest 50 %.“
- §7(1) „In der Plandarstellung ist ein öffentlicher Interessentenweg als Zufahrtsstraße eingetragen.“
- §8(3) „PKW-Abstellflächen sind wie folgt auszuführen:...-mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasensteinen o.ä.). Dies gilt nicht für KFZ-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- §9(9) „Die ausreichende Begrünung von Schallschutzwänden mittels Pflanzen ist im Rahmen der Vorlage des Außenanlagenplanes nachzuweisen.“
- §10(2) wurde ergänzt: „Wo nicht gemäß §6 Abs 2 Schallschutzwände zulässig sind gilt Folgendes: Einfriedungen bzw.Zäune sind...“

PLANWERK:

- Die Grundstücksnummern werden aktualisiert bzw. eingetragen und der zwischenzeitlich geänderte Kataster dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.
- Die Lage und die Größe der Nebengebäude wurden tw. verändert.
- Die Freiflächengestaltung wurde tw. modifiziert.
- Die Baugrenzlinien wurden folgend abgeändert: Verlängerung der Baugrenzlinie um 3,0m im mittleren Grundstücksbereich der ÖWGES, Einführung von Baugrenzlinien (Abstandsvergrößerung zu den Nachbargrundgrenzen) bzw. einer 2-geschossigen Zone zu den Grundstücken 698/55, 698/54 bzw. 685/1.
- Abänderung der freien PKW – Abstellflächen in Abstimmung auf das Leitprojekt.

Erläuterungsbericht:

- Die Aussage im Punkt „Umwelteinflüsse“ wird um ein Wort ergänzt: „Durch die bzw. auf die Umgebungsbebauung ist keine unzumutbare negative Auswirkung bezüglich Besonnung bzw. Beschattung zu erwarten“.
- Bei diversen Formulierungen in den Kapiteln „Inhalte des Bebauungsplanes“ erfolgten Anpassungen.

Wegen etwaiger möglicher Einwirkungen auf Dritte durch erfolgte Änderungen wurde eine Anhörung der Betroffenen durchgeführt. Es langten keine diesbezüglichen Einwände ein.

Somit können negative Rückwirkungen auf Dritte ausgeschlossen werden.

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.**9957m²** und aufgrund der zu entrichtenden Ertragsanteile bzw. der Kommunalsteuer mit einer maximalen Einnahme von jährlich **250.000.-€** 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 **12.19.0 Bebauungsplan GRAZER STRASSE - PAPIERFABRIKGASSE**, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die **Einwendungserledigungen** beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

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>	<p>Graz, am</p>	<p>Der / Die SchriftführerIn:</p>
---	-----------------	-----------------------------------