

A 14\_036841\_2009\_23

Graz, am 10.09.2009

**09.12.0 Bebauungsplan**  
**„Kaiserwaldweg“**  
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 der Grundeigentümer ersucht die Grazer Wechselseitige Versi-  
cherung mit Schreiben vom 15.12.2008 um die Erstellung eines Bebauungsplanes im  
betreffenden Gebiet.

Das Grundstück der Grazer Wechselseitigen weist eine Größe von 12.063 m<sup>2</sup>, das  
gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplanes eine Größe von 12.563 m<sup>2</sup> auf (im  
Südosten ist noch ein privates Grundstück mit 500 m<sup>2</sup> gegeben).

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Be-  
reich als Aufschließungsgebiet 08.09 „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungs-  
dichte von 0,2 bis 0,3 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Auf-  
hebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforder-  
lich.

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

- Gestaltungs-Konzept für 15 Einfamilienhäuser; Lageplan 1:500; Arch. DI Michael Neuwirth
- Geländeaufnahme mit Bestandsleitungen, Bestandsplan 1:500; DI Kupsa & Morianz; Vermessungsbüro Prietl, 24.06.2008
- Geotechnische Stellungnahme, Erkundung der Bodenverhältnisse; INSITU Geotechnik ZT GmbH; 30.06.2008
- Servitutsvertrag zur Kanalführung über das südliche Grundstück Nr. 518/2
- Technischer Bericht - Konzept zur Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer; INSITU Geotechnik ZT GmbH; vom 12.08.2009
- Servitutsvertrag zur Führung eines Fußweges für den öffentlichen Gemeingebrauch vom 26.08.2009.

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 Amt für Grünraum und Gewässer, dem Straßenamt, dem zuständigen Techniker für Wasserrechtsangelegenheiten und dem Kanalbauamt.

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

## **2. Verfahren**

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 22.04.2009 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 06.05.2009.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 07.05.2009 bis zum 18.06.2009 öffentlich aufgelegt, wobei im Juli beschlossen wurde die Auflage bis zum 24.07.2009 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 07.07.2009 (Ort: Rathaus, Stadtsenats-Sitzungssaal) durchgeführt.

### 3. Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 10 Einwendungen und 5 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

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

1. Zu viel Verkehr
2. Problem Oberflächenwässer
3. Bebauung im „Grüngürtel“ – Gebäudehöhen zu hoch.

In der Behandlung der Einwendungen wurden die oben angeführten Themenbereiche wie folgt erledigt (Einwendungserledigungen):

Ad 1.)

Die Bebauung wird derart errichtet, dass die Bauplätze individuell verkauft und bebaut werden. Daher ist davon auszugehen, dass die Bauführungen nach und nach getätigt werden.

Eine Bauführung für 15 Einfamilienhäusern ist im Vergleich von Bauten im Stadtgebiet als „kleine 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 „Obere Teichstraße (Pözlgründe)“ 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 dieser Wohnsiedlung (der Bezug des ersten Bauabschnittes wird frühestens in zweieinhalb Jahren erfolgen) angestrebt.

Der gegenständliche Bebauungsplan kann das Thema „Schleichverkehr am Ruckerlberg“ nicht behandeln, da lediglich die Bebauung im Planungsgebiet in dem Bebauungsplan festgelegt werden kann.

Ad 2.)

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 eine Verbringung der Oberflächenwässer dem Stand der Technik entsprechend erfolgt und ein genügendes Retentionsvolumen geschaffen wird.

Ad 3.)

Die Gebäudehöhen entsprechen den üblichen Vorgaben für Bebauungen im Grüngürtel bei Einfamilienhäusern. Es ist in der Verordnung zum Bebauungsplan eindeutig festgelegt, dass die Bauführung nur zweigeschossig – das bedeutet ein höchstens

2-geschossiges Erscheinungsbild mit einem möglichen ausgebauten Dachgeschoss oder einem zurückgesetzten zweiten Obergeschoss errichtet werden kann.

Der Höhenbezug ist durch die maximalen Geländeänderungen und den Plan, in welchem die Höhenschichtlinien eingetragen sind, gegeben.

Es wird festgestellt, dass infolge der Einwendungen die höchstzulässigen talseitigen Gebäudehöhen um jeweils 0,5 m verringert wurden.

Zudem wird aufgezeigt, dass infolge der Einwendungen die Geländeänderungen auf den Bauplätzen 1 bis 7 im Beschluss der Verordnung präzisiert und eingeeengt wurden. So sind sie nur mehr südlich zu den jeweiligen Gebäuden (= der Bereich der Terrassen) bis maximal 2,00 m zulässig, ansonsten werden sie ebenfalls auf maximal 1,40 m beschränkt.

Es wurde im Beschluss der Verordnung zum Bebauungsplan ergänzt, dass die Geländeänderungen an den Nachbargrundgrenzen des Planungsgebietes an die Geländehöhen der Nachbargrundstücke anzupassen sind und etwaige Stützmauern mindestens 1,00 m von den Nachbargrundgrenzen des Planungsgebietes abzurücken sind.

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

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

##### VERORDNUNG:

Beim § 4 Abs 1 wurde ergänzt:

Geringfügige Abweichungen bei den Teilungen (*bis zu 3,0 m*) sind zulässig.

Beim § 5 Abs 2 wurde geändert:

Haupttraufe talseitig: Gebäudehöhe 7,00 m, Gesamthöhe 11,00 m

zurückgesetztes zweites Obergeschoss talseitig: Gebäudehöhe 9,50 m, Gesamthöhe 10,50 m.

Beim § 7 Abs 6 wurde ergänzt:

*Dabei sind Stützmauern mindestens 1,00 m von den Nachbargrundgrenzen des Planungsgebietes abzurücken und ist das Gelände an die Geländehöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.*

Beim § 7 Abs 7 wurde geändert:

Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) und Stützmauern im Inneren des Planungsgebietes sind auf den Bauplätzen 1 bis 7 *bis maximal 1,40 m zulässig – ausgenommen Geländeänderungen bis maximal 2,00 m im Süden der Gebäude.*

Beim § 7 Abs 9 wurde ergänzt:

Höhenbezug für die Geländeänderungen und Stützmauern sind die Höhen-schichtlinien laut *Bebauungsplan. Dieser folgt dem Vermessungsplan (Bestandsplan 1:500)* vom Büro Kupsa&Moranz und Büro Prietl vom 24.06.2008.

Beim § 8 Abs 1 wurde ergänzt:

*Es ist dabei ein Retentionsvolumen von mindestens 160 m<sup>3</sup> sicherzustellen.*

#### PLANWERK:

Es wurden entlang des Kaiserwaldweges *zwei weitere Baumpflanzungen* festgelegt.

**Diese Änderungen erfolgten im Sinne der Einwendungen und haben keine Rückwirkungen 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 sind erfüllt. In Verbindung mit der Beschlussfassung des Bebauungsplanes „Kaiserwaldweg“ 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 09.12.0 Bebauungsplan „Kaiserwaldweg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, sowie
3. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent  
für das Stadtplanungsamt:

(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 Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

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