

A14_004773_2008_107

**13.08.0 Bebauungsplan
Anton- Kleinoscheg - Straße**
XIII. Bez., KG. Gösting

Beschluss

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

Graz, am 19.05.2010

Dok:13_08_0_GR II.doc

DI Daniela Vukovits

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 15.02.2008 ersuchte die Sektkellerei Kleinoscheg, Liegenschafts-
verwaltungs- GmbH, Hauptplatz/Sackstraße 2, 8010 Graz, nunmehr „ctr kleinoscheg
development gmbH“, als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 472/3, 472/4 und 463/2
der KG Gösting, Liegenschaft der ehemaligen K&K Champagner Manufaktur der
Sektellerei Kleinoscheg um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Es weist eine Gesamtfläche von ca. 17.883 m² lt. Grundbuchsauszug auf. Darin ent-
halten ist die Fläche für das geplante Landesstraßenprojekt Anton-Kleinoscheg-
Straße von ca. 744m.

Auf Antrag der Grundeigentümerin wurde im Rahmen des 3.14 Flächenwidmungs-
plan 2007 die Änderung von „Gewerbegebiet“ in „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet
überlagert mit Allgemeinen Wohngebiet ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer
Bebauungsdichte von 0,5 – 1,2 umgewidmet. Gleichzeitig wurde zur Sicherstellung
einer geordneten Siedlungsentwicklung die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungs-
planes verordnet.

In Abstimmung mit den städtischen Planungsämtern und der Architektenkammer er-
folgte im Oktober 2009 ein städtebauliches Gutachterverfahren nach dem Grazer
Modell, wobei 6 Teilnehmer geladen waren.

Thema des Wettbewerbes:

Projektentwicklung mit Geschäfts-, Büro- und Wohnbauten mit Pkw-Abstellflächen (vorwiegend in Tiefgaragen und geringfügig freien Auto-Abstellflächen) sowie einem umfassenden Freiraumkonzept auf o.a. Grundstücken der Sektkellerei Kleinoscheg Liegenschaftsverwaltungs- GmbH, der ehemaligen K&K Champagner Manufaktur, wobei beabsichtigt ist, die bestehenden Kellergebäude mit ihren Tonnengewölben nicht abzurechen, sondern sie bautechnisch, architektonisch und funktionell bestmöglich in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

Eine hohe urbane Qualität bezüglich Stadtgestalt, der städtischen Außenräume, der halböffentlichen und privaten Frei- und Grünräume soll erreicht werden.

Die Entwicklung des Gebietsbereiches, der Bau des NVKG und der Um- und Ausbau der Anton- Kleinoscheg- Straße zu einem späteren Zeitpunkt wie die Umsetzung in mehreren Baustufen sind zu berücksichtigen.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt. 10.2.3 für „Wohngebiete mittlerer Dichte “ für den gegenständlichen Bereich sind:

- Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung
- Vorrangige Wohnnutzung
- Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen
- Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters und der Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln

Aufgrund der u. a. Umwidmung ist das Planungsgebiet nun zudem als „ Wohn- und Mischgebiet“ gegeben mit den Zielsetzungen:

- Sicherung der Wohnfunktion und eines akzeptablen Wohnumfeldes
- Durchmischung mit verträglicher Büro – und Geschäftsnutzung

In der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes grenzt an das ggst. Planungsgebiet die Ausweisung „ Bezirks- und Stadtteilzentrum mit regionaler Bedeutung“ mit folgenden Zielsetzungen:

- Historische Ortskerne mit Versorgungsfunktion für die Bevölkerung und entsprechender Ausstattung an sozialer und technischer Infrastruktur, teilweise in enger Verknüpfung mit Geschäftszonen und Handelsschwerpunkten, differenziert nach lokaler bzw. regionaler Bedeutung.
- Bessere Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung der Bezirks- und Stadtteilzentren.
- Aufwertung der Bezirks- und Stadtteilzentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes

Auf Basis des Siegerprojektes des Architekturbüros Wiesenhofer /Horvath-Oroszy (Leitkonzept) wurde in Abstimmung mit den betroffenen Abteilungen und in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Bebauungsplan _Entwurf erstellt.

Nach Vorliegen der Einwendungen wurden weitere Gespräche mit dem Antragsteller und mit diversen Ämtern geführt und Stellungnahmen von Fachleuten eingeholt.

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 09.10.2009 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 13.08.0_ Bebauungsplan – Entwurfes A. Kleinoscheg – 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 vom 29.12.2009.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 29.12.2009 bis 12.02.2010 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen 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 27.01.2010 durchgeführt.

In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen kamen den Themen, Gebäudehöhe, Gebäudeabstand, Dichte, Erhaltung der Fauna, Naturraum Thaler Bach, Lage Tiefgaragenzu- und ausfahrt, Zusammenlegung einer Straßenzu- und ausfahrt im Norden, Feinstaub, Lärm/Schallschutz, Nutzung, Durchwegung, Einfügung in das Straßen- und Ortsbild, Gebietscharakter, Schutzwürdigkeit der bestehenden Sekteller, Verkehrserhebung, Verkehrskonzept besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

3. Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 29.12.2009 bis 12.02.2010 langten 41 (Einwendungen sind auch zum Teil gleichlautend) Einwendungsschreiben im Stadtplanungsamt ein: Die wesentlichen Einwendungsinhalte werden zusammengefasst wiedergegeben:

Einwendung 1

Durch das geplante Bauvorhaben kommt es zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen im Einbindungsbereich A. Kleinoscheg- Straße/ Exerzierplatzstraße.

Lt. Stellungnahme des Büro Hochkofler wird eine ausreichende Leistungsfähigkeit bescheinigt. Dieser positiven Bescheinigung liegt eine Verkehrserhebung vom 13.11.2009 zugrunde, die angezweifelt werden muss, da am 13.11. 2009 die Kleinoscheg- Straße durch eine Baustelle in der Iberer – Straße nur als Sackstraße befahrbar war.

Die Bebauung ist erst nach Umsetzung eines durchdachten Verkehrskonzeptes anzustreben!

Einwendung 2

Ob der bekannt schlechten Feinstaub-Situation in Graz darf es zu keiner zusätzlichen Verschlechterung der Luftgüte kommen.

Die zusätzliche Belastung durch massiv erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere durch die 60 Parkplätze der Lebensmittelhandlung und die 300 zu errichtenden Tiefgaragen-Plätze, sowie die Behinderung der Luftströmung durch zu hohe Bauweise ist nicht tragbar.

Einwendung 3

Die für die Stadt Graz außerordentlich vielfältige Fauna, wie sie entlang des Thalbachs vorkommt, ist durch Lärm, Licht, Verkehr und eine viel zu dichte Bebauung erheblich bedroht.

Die Beeinträchtigung erfolgt insbesondere durch die Lage der Häuser B und C, welche zu nah am Bach geplant sind, durch die im Punkt 4 dargestellte Lage der Garagein- und -ausfahrt, welche deutlich näher zur Anton - Kleinoscheg – Straße hin zu verlagern ist, sowie durch das erhöhte Verkehrsaufkommen wie im Punkt 5 beschrieben. Ein Nachweis für den Erhalt der Fauna wäre zu erbringen.

Einwendung 4

Aufgrund des neu gebauten Shoppingcenters Nord ist keine Notwendigkeit für weitere Verkaufsflächen in unmittelbarer Nähe gegeben.

Einwendung 5

Eine 4- Geschöß hohe Bebauung, angepasst an den Bestand, ist anzustreben. Die Strukturen des Bezirkes zeigen in diesem Bereich dorfähnlichen Charakter. Ein derart gigantisches Bauvorhaben passt daher, in krassem Widerspruch zur bisherigen Bebauung, nicht zum Gebietscharakter und würde das Landschaftsbild zerstören.

Einwendung 6

Der geplante 40 m hohe Turm würde zu einer gravierenden Änderung des Straßenbildes führen. Der Zweck eines Aussichtsturmes ist nicht notwendig, da wir in Gösting über Aussichtsflächen verfügen!

Einwendung 7

Die Bebauungsdichte liegt im Umfeld bei 0,2 – 0,6. Wie kann bei dem ggst. Bauvorhaben mit einer Dichte von 0,5 – 1,2 ausgegangen werden? Die Dichte der Bebauung steht im Widerspruch zur Wohngegend!

Einwendung 8

Die Schutzwürdigkeit der gesamten Kellergewölbe der ehemaligen Sektkellerei ist vor dem Teilabriss zu überprüfen!

Einwendung 9

Die Verlegung des Zentrums vom eigentlichen Hauptplatz von Gösting, dem sog. Schlossplatz, zum zukünftigen Bahnhof führt zu einer Totalzerstörung der alten, historisch gewachsenen Struktur.

Einwendung 10

Aufgrund der Bauhöhe wird den umliegenden Häusern viel an Sonnenlicht und Aussicht genommen, wodurch werden die Wohnungen sehr negativ beeinflusst werden, die Wohnqualität massiv gemindert und die Wohnungen erheblich abgewertet werden.

Einwendung 11

Die geplante Lage der Großraumgarage unter dem Gebäude „C“ ist zu nahe zu den bestehenden Garagen der Rottenmanner Siedlung, Kleinoscheg- Straße 58

Einwendung 12

It. Stellungnahme des Umweltamtes ist Verringerung von Lärm die nördliche Garagenein- und ausfahrt deutlich näher zur Anton - Kleinoscheg – Straße hin zu verlagern.

Die Lage der Garagenein- und ausfahrt It. BP stellt einen Widerspruch zur Stellungnahme des Umweltamtes dar.

Einwendung 13

Durch die zukünftige gemeinsame Ein- und Ausfahrt zu den Grundstücken und dem Bauplatz ist zu befürchten, dass bestehende Besucherparkplätze durch fremde Personen benützt werden.

Einwendung 14

Entlang der Privatstraße von Grst Nr 472/5 sollte eine Lärmschutzwand oder eine Einfriedung in der Höhe von 1,8 m bis 2,5 m errichtet werden; die maximal vorgesehenen Einfriedungshöhen an der nördlichen Grundgrenze sind auf Grund der zu erwartenden Personenfrequenzen in diesem Bereich zu niedrig.

Einwendung 15

Auf dem Grundstück sollten 5 bestehende, nicht vom Bauvorhaben betroffene, Bäume erhalten werden.

Einwendung 16

Eine Definition „Stichgang“ wird im Erläuterungstext gewünscht. Ist ein „Stichgang“ als Laubengang zulässig?

Einwendung 17

Dichteüberschreitung durch TG/Garagengeschoß im Norden It. BP – Entwurf. Ein maximal zulässiger Wert ist wünschenswert!

Einwendung 18

Es werden unterschiedliche Begriffe verwendet, maximale Gebäudehöhen, maximale Gesamthöhe. Die unterschiedlich verwendeten Begriffe sind zu vereinheitlichen. Es wird empfohlen die baugesetzlichen Definitionen zu verwenden und die angegebenen Höhenfixpunkte als Referenzwert zu benutzen.

Einwendungsbehandlung

zu 1

Da zum Zeitpunkt der Verkehrszählung am Freitag, den 13.11.2009 aufgrund einer Straßenbaustelle im Bereich der Ibererstraße der Knotenpunktsbereich A. Kleinoscheg- Straße/ Ibererstraße lediglich für Anrainer befahrbar war, wurden die im Rahmen der Verkehrszählung am Freitag, den 13.11.2009 ermittelten Verkehrsbelastungsdaten den Angaben des Magistrats Graz aus dem Verkehrsmodell Graz entsprechend hochgerechnet. Demnach weist die A. Kleinoscheg- Straße eine Querschnittsbelastung von rund 3000 Kfz/Tag im Werktagsnormalverkehr auf.

Mit dem Verkehrsgutachten des Büro DI Michael Hochkofler vom Dezember 2009 und der ergänzenden Stellungnahme vom April 2010 liegt ein durchdachtes Verkehrskonzept vor.

Das o. a. Verkehrsgutachten beinhaltet die Leistungsfähigkeitsüberprüfung mittels Verkehrsflusssimulation für die A. Kleinoscheg- Straße für die beiden neu zu errichtenden Zu- und Ausfahrten im Bereich BV A. Kleinoscheg- Straße, die Zufahrtsstraße zur best. Wohnhausanlage 58 – 58h und den Knotenpunktsbereich A. Kleinoscheg- Straße/ Exerzierplatzstraße.

zu 2

Lt. ergänzender Stellungnahme des Umweltamtes vom 06.04.2010 verursacht das gegenständliche Projekt bei entsprechender Ausführung (Situierung der Abluftöffnungen und Zufahrt zur Tiefgarage) aus ablufttechnischer Sicht keine relevanten Beiträge oder Zusatzbelastungen (z. B PM10) bei den nächstgelegenen Nachbarn.

zu 3

Lt. ergänzender Stellungnahme der Abt. Grünraum und Gewässer vom 31.03.2010 sind die Freiraumplanerischen Standards der RLB- Kategorie 5-6 einzuhalten, daher ist bei einer dementsprechenden hochwertigen Freiraumgestaltung des Wohnumfeldes wie auf dem Bebauungsplanareal letztlich auch mit einer Bebauung wieder ein Lebensraum für Tiere vorhanden.

Lt. Stellungnahme der FA 19A, Wasserwirtschaft und Abfallwirtschaft, des Landes Steiermark, vom 27.11.2009 ist gemäß den aktuellen wasserwirtschaftlichen Zielvorgaben ein Uferstreifen von mindestens 10 m Breite ab der Böschungsoberkante des Thaler Baches vor jeder Bebauung bzw. Schüttung freizuhalten (Baufreihaltezone).

Die o.a. Zielvorgabe wurde im BP berücksichtigt.

Der Abstand der im Norden des Bebauungsplanbereiches geplanten Gebäude B und C zur Grenze des Bebauungsplangebietes beträgt auf Grund der festgelegten Baugrenzl意思 9,0 bzw. 11,0 m; zusätzlich wird in § 4 Abs 4 des Bebauungsplanes festgelegt, dass entlang des Thaler Baches eine Baufreihaltezone von mindestens 10,0 m ab der Bachböschungsoberkante einzuhalten ist.

Zudem wird hingewiesen, dass der Thaler Bach einschl. der Böschungsflächen sowie die Zufahrt zu den Häusern Kleinoscheg- Straße 58 – 58h sich nicht innerhalb des ggst. Bebauungsplangebietes befinden und somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

zu 4

Die Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes sehen vor, dass der Bebauungsplan den Flächenwidmungsplan in Bezug auf die bauliche Nutzung konkretisiert. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgten Ausweisung des Bebauungsplanbereiches als Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet (ausgenommen Einkaufszentren). Die Zulässigkeit von Verkaufsflächen auf den Bauplätzen und die Bebauungsdichte ergeben sich aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Es wird in Erinnerung gerufen, dass das ggst. Planungsgebiet mit den Grundstücken 442/3, 472/4 und 463/2 im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz als „Industrie- und Gewerbegebiet I“ ausgewiesen war.

Die Umwidmung auf „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet überlagert mit Allgemeinen Wohngebiet ausgenommen Einkaufszentren“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 – 1,2, stellt auf alle Fälle eine Verbesserung für das Wohnumfeld dar.

zu 5 und 6

Der Bezirk weist aufgrund seiner Entwicklung, wie bereits im Erläuterungsbericht ausführlich beschrieben, eine stark fragmentierte, inhomogene vorstädtische Bebauungsstruktur und ein uneinheitliches Stadtbild auf.

Es zeigt sich hinsichtlich Nutzung, Gebäudestruktur und Bauform sowie der Geschößzahl sehr heterogen, durchmischt aus Gewerbe- und Industriebauten, dazwischen privat genutzte gut durchgrünte, z.T. schwer einsehbare Grün- und Freiflächen, Kleingartenanlagen, interessante Villen aus der Zeit um 1912, Einfamilienhausbebauungen aus der Nachkriegszeit, Neubauten, sowie größere, durchschnittlich 3 bis 4 Geschoss hohe, punktuell 5 bis 8 Geschoss hohe Wohnblocksiedlungen, öffentliche Gebäude wie die Volksschule, Kindergarten einschließlich dem Hort, ein Holz verarbeitender Gewerbebetrieb, jeweils an der Kleinoscheg- Straße, zeigen ebenso großes Volumen.

Das derzeitige relevante Orts- und Straßenbild der A. Kleinoscheg- Straße zeigt einen äußerst unattraktiven Straßenraum, bestehend einerseits durch einen 8 m hohen Bahndamm mit einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand, andererseits durch das ggst. Planungsgebiet als großflächiges Brachland mit den baulichen Überresten, den z. T. sichtbaren Kellern der ehem. Sektkellerei, einer hohen Stützmauer entlang der Straße, einem Gewerbebetrieb mit zahlreichen Plakatwänden und Autoabstellflächen davor.

Der ggst. Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung eines städtebaulichen Baukonzeptes der Architektin Ulrike Horvath- Oroszy, das als Erstgereihtes von 6 Teilnehmern auf Basis eines städtebaulichen Gutachterverfahrens nach dem Grazer Modell, hervor ging. Jenes Konzept wertet den Gebietsbereich durch eine stadträumliche Struktur auf.

Das Juryprotokoll beschreibt das Baukonzept folgend (Auszug):

„Die leicht geknickte einheitliche Großform fügt sich elegant und sensibel in das Planungsgebiet ein und wird durch zahlreiche positive Gesten im Basisbereich und in der Sockelebene aufgewertet. Als sehr positiv werden die Leichtigkeit und die Auflösung der Turmbasis erachtet. Der einheitliche Auftritt auf der Straßenseite mittels Schallschutzschild trägt wesentlich zur architektonischen Geschlossenheit und Qualität bei.“

Der lange 5- 6 Geschöß hohe Baukörper entlang der A. Kleinoscheg- Straße und entlang des 8 m hohen Bahndammes zusätzlich der 2,5 m hohen Lärmschutzwand, verlangt als spannende, raumwirksame Akzentsetzung eine gewisse Gebäudehöhe, den Turm mit gesamtöffentlicher Dachterrasse, erst jene Abstufung macht die Gebäudekonfiguration interessant.

Ein Ziel des Wettbewerbes war, eine zeichenhafte Architektur entlang der Eisenbahn mit Wiedererkennungswert zu entwickeln. Eine interessante Gebäudekonfiguration mit attraktiven Geschäfts- Arbeits- und Wohnsituationen und eine qualitätvolle Außenraumgestaltung sollen dazu beitragen, diesen Stadtteil zu einem urbanen Subzentrum mit hohem Identifikationswert umzugestalten.

zu 7

Die Bebauungsdichte steht auch nicht in Widerspruch zur Wohngegend, da das Bebauungsplangebiet im Gegensatz zu den westlich, nördlich und südlich angrenzenden Grundflächen nicht als Allgemeines Wohngebiet sondern als Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet ausgewiesen ist und im Kerngebiet gemäß den Raumordnungsbestimmungen höhere Baudichten bestehen.

So weisen die im Allgemeinen Wohngebiet liegenden Bauplätze eine maximale Bebauungsdichte von 0,6 auf, im Gegensatz zum Bebauungsplanbereich, für welchen im 3.0 Flächenwidmungsplan eine Bebauungsdichte von maximal 1,2 festgelegt wurde.

zu 8

Ob ein öffentliches Interesse an der Erhaltung eines Einzeldenkmals besteht, ist gem. § 1 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz vom Bundesdenkmalamt zu entscheiden. Die Überprüfung der Schutzwürdigkeit ist somit Sache des Bundesdenkmalamtes und nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

zu 9

Derzeit präsentiert sich der Historische Ortskern, der Schlossplatz, das alte Zentrum von Gösting einzig als Busbahnhof, einem leerstehendem Geschäftsgebäude und einem Kinderspielplatz. Durch Verlegung des derzeitigen Busbahnhofes wird der Historische Ortskern, der Schlossplatz, das alte Zentrum von Gösting, wieder aufgewertet. Es kann z. B. durch Gestaltung des öffentlichen Raumes und weiteren Initiativen eine weitere Aufwertung erfolgen.

zu 10

Die geltend gemachten Wertminderungen durch Verlust von Sonnenlicht und Aussicht hängen wiederum mit den im Bebauungsplanbereich zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen zusammen, wobei die Bestimmung über die zulässige Geschossanzahl im Zusammenhang mit den einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabständen zu sehen ist. Nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes wäre ein Grenzabstand in Abhängigkeit von der jeweils geplanten Geschossanzahl des Gebäudes, vermehrt um zwei Meter, bzw ein Abstand der Gebäude untereinander in Abhängigkeit von der jeweiligen Geschossanzahl, vermehrt um vier Meter, erforderlich. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden die Baugrenzl原因en zu den westlich bzw südlich angrenzenden Grundstücken bereits für die ein- bzw zweigeschossige Bebauung mit 8,0 m, 9,0 m oder 10,0 m festgelegt und haben die nach Nordosten zurückversetzten Geschosse nochmals erhöhte Abstände einzuhalten, sodass eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke nicht vorliegt.

zu 11

Die Lage der Tiefgarage unter dem Gebäude „C“ bzw. die westliche Außenwand jener, wird um 3 m, das 1. Geschoß des Gebäude „C“ wird um 8 m von der nordwestlichen Grundgrenze abgerückt, die Geschosse 2 und 3 um weitere 6 m und die Geschosse 4 und 5 um weitere 3,5m.

Der Abstand zur Grenze des Grundstückes Nr 472/5 ist größer als er nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes sein müsste, da für eine eingeschossige Bebauung die Baugrenzlinie in einer Entfernung von 8,0 m zur Grund-

grenze festgelegt wurde und eine dreigeschossige Bebauung wiederum erst zurückversetzt um nochmals 6,0 m zulässig ist, sodass die Gebäudefront eines zukünftigen dreigeschossigen Gebäudes einen Abstand von 14,0 m zur Grundgrenze beträgt; nach den Bestimmungen des Baugesetzes wäre für ein dreigeschossiges Gebäude lediglich ein Grenzabstand von 5,0 m erforderlich.

zu 12

Die Situierung der Anlieferungszone bzw. der Tiefgaragenzufahrt der im Norden geplanten Garage wird im Plan in der Beschlussfassung des Bebauungsplanes nicht dargestellt.

In jedem Falle sind lt. VO §3 und 4 Anlieferung und Tief-/Garagenein- und -ausfahrten komplett einzuhausen.

Sollten z. B. durch die Situierung der Anlieferung oder der Tief-/Garagenzufahrt zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, so können diese erst nach Vorliegen eines konkreten Projektes beurteilt bzw. vorgeschrieben werden, so lt. ergänzender Stellungnahme des Umweltamtes vom 6.4.2010 und ist diese Frage im Baubewilligungsverfahren zu lösen.

Weiters kann dazu aus schalltechnischer Sicht ausgeführt werden, dass bei Errichtung der geplanten Baukörper auf dem gegenständlichen Areal es für die einwendenden Parteien zu einer Verbesserung der Lärmsituation - sowohl des Bahnlärms als auch des Verkehrslärms der Anton Kleinoscheg- Straße – auf Grund einer zusätzlichen Schirmwirkung der Baukörper kommen wird.

zu 13

In Reaktion auf die Einwendung der Nachbarn und die Stellungnahme der FA 18 A des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurde die Lage der „Zufahrt Kleinoscheg- Straße Nord“ untersucht und im Plan eingetragen.

Lt. ergänzender Stellungnahme zum Verkehrsgutachten des Büro Hochkofler vom April 2010 wird angeführt, sich aus der für den zu untersuchenden Streckenbereich der A. Kleinoscheg- Straße durchgeführten Verkehrsflusssimulation zeigend, dass die optimale Situierung der geplanten „Zufahrt Kleinoscheg- Straße Nord“- in einer Entfernung von 45 m liegt, gemessen von der südlichen Grundstücksgrenze der Wegparzelle 472/5.

zu 14

Die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan die Errichtung einer Einfriedung an einer Grundgrenze zwingend vorzuschreiben, gleichsam als Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Ausweisungsbereichen im Flächenwidmungsplan, besteht nicht bzw. ist diese Frage hinsichtlich der Erforderlichkeit im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und zu lösen. Die Festlegung von Maximalhöhen für etwaige Einfriedungen ist in gestalterischen Hinsicht im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

zu 15

Im Großteil des Stadtgebietes von Graz, so auch im Bebauungsplanbereich, sind Bäume, sofern es sich nicht um Obstbäume handelt, mit einem Stammumfang von 50 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, geschützt und bedarf ihre Schlägerung einer Genehmigung der Behörde, die bei Vorliegen der in der Baumschutz-Verordnung enthaltenen Voraussetzungen zu erteilen ist. Eine darüber hinaus gehende Erhaltungspflicht, die im Bebauungsplan festgelegt wird, besteht nicht.

zu 16

„Stichgänge“, sind in § 6 der Verordnung / Beschlussfassung nicht mehr enthalten.

zu 17

Die im Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte von 1,2 darf nicht überschritten werden. Die im Auflageentwurf enthaltene Überschreitung der Bebauungsdichte entfällt.

zu 18

Laut § 5 Abs 4 ist als Dachform nur das Flachdach zulässig. Bei Flachdächern ist Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe des Gebäudes gleich zu setzen der Attika des Flachdaches. Daher wurde bei der Festsetzung der Höhen auf den üblichen Terminus: Gebäudehöhen abgestellt (in der Auflage des Entwurfes: Gesamthöhe). Zur Bemessung der Gebäudehöhe sind die, in der Verordnung angegebenen Höhenbezugspunkte heranzuziehen.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Auf Grund der Vertiefung der BP-Bearbeitung, der Einwendungsbearbeitung, der rechtlichen Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde sowie der redaktionellen Überarbeitung hat sich der 13.08.0 Bebauungsplan gegenüber dem Auflageentwurf in folgenden Punkten geändert:

PLAN:

- Eintragung der nordöstlichen Zu- und Abfahrt (vorher Planungskorridor für Ein- und Ausfahrt)
- Eintragung von Baufluchtlinien an den, einander gegenüberliegenden Schmalseiten der Bauteile A und B (vorher Baugrenzlinien)
- Verringerung des Bauvolumens des Bauteils C durch Änderung der Baugrenzlinien und der Höhenzonierungslinien und der Gebäudehöhe auf nunmehr höchstens 17 m (vorher 19,5 m Gesamthöhe)
- Änderung des Gebäudeabstandes der Bauteile D1 bis D3 zur Grenze des Planungsgebietes 9 m (vorher 8 m)
- Änderung des Gebäudeabstandes des Bauteils D4 zur Grenze des Planungsgebietes 10 m (vorher 8 m)
- Verringerung des Bauvolumens des Bauteils D1 bis D3 durch Änderung der Höhenzonierungslinien, Höhenstaffelung 4,5 m breit (vorher 3 m breit) und der Gebäudehöhe auf nunmehr höchstens 17 m (vorher 18,5 m Gesamthöhe)
- Verringerung der Gebäudehöhe des Bauteils D4 auf 14 m (vorher 15 m Gesamthöhe)
- Entfall der verpflichtenden Festlegung der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage im Bauteil C von Norden her (durch die Festlegung der nunmehrigen nördlichen Zu- und Abfahrt in der Anton- Kleinoscheg- Straße wird die Option einer wesentlich kürzeren Zufahrten zur Garage ermöglicht)
- Öffentlicher Interessentenweg: Hinzufügung der Zweckbestimmung: Gehen und Radfahren (womit das Befahren durch KFZ ausgeschlossen wird)

VERORDNUNG:

§ 2 ERSCHLIESSUNG - in der Auflage des Entwurfes

entfällt zur Gänze:

Es ist auf die, die Erschließung betreffenden Eintragungen sowie der Eintragung des öffentlichen Interessentenweges im Plan hinzuweisen.

Zur Flächensicherung und Absicherung von technischer Bedingungen betreffend die Erschließung vom künftigen Landesgrund aus (Ausbau der Anton- Kleinoscheg-Straße L 331b) ist mit dem Land Steiermark ein rechtsgültiger Vertrag abzuschließen.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE (in der Auflage des Entwurfes: § 3)

Es entfällt die Möglichkeit der Kuppelung zu Gstk. 472/4 für einen 1-gesch. Baukörper (nunmehr Abstand von 8m - gemäß Baugrenzlinie)

§2 lautet nun:

offene Bebauungsweise

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE (in der Auflage des

Entwurfes: §4)

Die Möglichkeit einer Überschreitung der Bebauungsdichte für ein Garagenschoss (Bereich Bauteil C) war nach rechtlicher Überprüfung auszuschließen.

§3 lautet nun:

Bebauungsgrad: höchstens 0,5 der Bauplatzfläche

Bebauungsdichte: höchstens 1,2 der Bauplatzfläche

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN (in der Auflage des Entwurfes: §5)

Der Abs. 4 der Entwurfsfassung entfällt zur Gänze. Eine redaktionelle Überarbeitung wurde vorgenommen - § 4 lautet nun:

(1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.

(2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Rampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, hofseitige Balkone, offene Stiegen, überdachte Müllplätze, Trafogebäude, Terrassen, Einfriedungen und dergleichen.

(3) Bauteil A und B:

Vor die nordöstliche Baufluchtlinie / Baugrenzlinie zur Anton Kleinoscheg - Straße dürfen keine Bauteile vortreten.

Unterirdische Einbauten vor der im Plan eingetragenen Straßengrundgrenze (künftige Landesstraße) sind nicht zulässig.

(4) Entlang des Thaler Baches ist eine Bau Freihaltezone von mindestens 10 m ab Bachböschungsoberkante einzuhalten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

(in der Auflage des Entwurfes: §6)

Laut Abs 4 dieses Paragraphen ist als Dachform nur das Flachdach zulässig.

Bei Flachdächern ist Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe des Gebäudes gleich zu setzen der Attika des Flachdaches. Daher wurde bei der Festsetzung der Höhen auf den üblichen Terminus: Gebäudehöhen abgestellt (in der Auflage des Entwurfes: Gesamthöhe). Die Höhen von Gebäuden wurden gegenüber der Auflage des Entwurfes bei den Bauteilen C, D1 bis D4 reduziert. Für kleinflächige Bauteile wie Stiegen- und Lifthäuser, Lüftungsanlagen u. dgl. sind Überschreitungen zulässig. Eine redaktionelle Überarbeitung wurde vorgenommen (z. B. wurde Abs. 3 und Abs. 4 in Abs. 1 integriert) - § 5 lautet nun:

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Dabei gilt, bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt folgende maximale traufenseitige Gebäudehöhe.

Bauteil A: Höhenbezugspunkt: 367,00 ü. Adria	Gebäudehöhe: Inklusive
Geschoßanzahl:	techn. Aufbauten
5 G	max. 20,5 m
6 G	max. 24,5 m
Turm	max. 40,0 m

Bauteil B: Höhenbezugspunkt: 367,00 ü. Adria	Gebäudehöhe: Inklusive
Geschoßanzahl:	techn. Aufbauten
5 G	max. 20,0 m
6 G	max. 23,5 m

Bauteil C: Höhenbezugspunkt: 367,00 ü. Adria	Gebäudehöhe:
Geschoßanzahl:	max. 14,0 m
4 G	max. 17,0 m
5 G	

Bauteile D1 bis D4: Höhenbezugspunkt: 372,00 ü. Adria	Gebäudehöhe:
Geschoßanzahl:	max. 8,0m
2 G	max. 11,0
3 G	max. 14,0
4 G	max. 17,0
5 G	

- (2) Für die Bauteile C und D1 bis D4 sind für kleinflächige Bauteile, wie Stiegen- und Lifthäuser, Braandrauchentlüftungsanlagen, Lüftungsanlagen, generell technische Anlagen u. dgl. im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Dies gilt nicht für die Bauteile A und B.
- (3) Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, verglaste Vordächer Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser sowie Bauteile für die Nutzung alternativen Energien u. dgl.

- (4) Dächer sind nur als Flachdächer zulässig.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN (in der Auflage des Entwurfes: § 7)

Der Abs. 2 des § 7 der Auflage des Entwurfes entfällt – die Gestaltung von „Stichgängen“ bleibt dem Bauverfahren vorbehalten.

§ 6 lautet nun:

Offene Laubengänge sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, TIEFGARAGENRAMPEN, ANLIEFERUNG, FAHRRAD-ABSTELLPLÄTZE (in der Auflage des Entwurfes: § 8)

Es entfallen die Abs.: 1, 3, 5, 6, 8 und 9 der Auflagefassung.

§ 7 lautet nun:

- (1) Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze anzuordnen.
- (2) Für Handelsbetriebe sind maximal 30 PKW-Abstellplätze im Freien zulässig.
- (3) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und an den Außenseiten und der Dachfläche zu begrünen.
- (4) Andockstellen für Warenanlieferung sind einzuhausen. Deren sichtbare Wand- und Dachflächen sind zu begrünen.
- (5) Überdeckte Fahrradabstellmöglichkeiten sind in einer Anzahl von mindestens 1 Fahrrad pro 50 m² Bruttogeschossfläche vorzusehen.
- (6) Überdeckte Fahrradabstellmöglichkeiten für Besucher von Privatwohnungen sind in einer Anzahl von mindestens 1 Fahrrad pro 300 m² Bruttogeschossfläche vorzusehen.
- (7) Bei Handelsbereichen ist mindestens ein oberirdischer, überdeckter Fahrradabstellplatz pro 25 m² Verkaufsfläche innerhalb der Baugrenz- und Baufuchtlinien zu errichten.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN (in der Auflage des Entwurfes: § 9)

Nach redaktioneller Überarbeitung und Straffung des Inhaltes lautet § 8 nun:

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit 60% begrenzt.

- (4) Es ist die ÖNorm B 2607 - Spielplätze - Planungsrichtlinien, verpflichtend einzuhalten.
- (5) Die Mindestbreite von Freiflächen für wohnungsnahes Spiel, Bewegung und Aufenthalt wird gem. ÖNorm B 2607 mit je 13 m festgelegt. Sie ist im Bauverfahren im Außenanlagenplan ersichtlich zu machen.
- (6) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe durchzuführen. Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 6,00m² und eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.
- (7) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasser- durchlässigen Belag zu sichern.
Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u. ä.).
- (8) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m³ und eine offene Baumscheibe von mind. 6,0 m² vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 4,5 m, zu Geh- und Radwegen, generell zu Wegen, Noteinfahrten und dgl. ist ein Mindestabstand von 0,8 m einzuhalten.
- (9) Für mittelkronige, kleine bis halbohohe 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.
- (10) Stützwände von Rampenanlagen sind zu begrünen.
- (11) Erhaltung des Bewuchses entlang der Grundgrenze im Süden und Westen:
Dieser standorttypische, bestehende Gehölzsaum ist dauerhaft, naturnah zu erhalten.
- (12) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (13) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist im Falle von Baumpflanzungen mit einer Erdschüttung von mindestens 150 cm zu überdecken.
- (14) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 35 ° zulässig.
- (15) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
- (16) Schallschutzwände, ausgenommen jene aus Glas, sind zu begrünen,
- (17) In Bauverfahren ist ein Außenanlageplan vorzulegen.
- (18) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

- (19) Müllplätze sind mit Hecken und Büschen einzugrünen. Dächer von Müllplätzen sind zu begrünen.

§ 10 VER- UND ENTSORGUNG (in der Auflage des Entwurfes)

entfällt zur Gänze.

Die Vorlage eines Regenwasserentsorgungskonzeptes bleibt dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

§ 9 SONSTIGES (in der Auflage des Entwurfes: § 11)

Eine redaktionelle Überarbeitung wurde vorgenommen § 9 lautet nun:

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der Baustelleneinfassung.
- (2) Die Errichtung von Werbe- und Hinweisschildern sowie Werbe- und Hinweisstelen in großformatiger Ausführung ist nicht zulässig.
- (3) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen sind zulässig.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Seitens der zeichnungsberechtigten Grundeigentümer / Projektbetreiber liegt eine Zustimmung zu den Änderungen der 13.08.0 Bebauungsplan-Beschlussfassung vor.

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. 21.457 m² und aufgrund der zu entrichtenden Ertragsanteile bzw. der Kommunalsteuer mit einer maximalen Einnahme von jährlich ca. 564 000 € 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 13.08.0 Bebauungsplan Anton-Kleinoscheg-Straße, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen im Sinne dieses GR-Berichtes beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(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:

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

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der / Die SchriftführerIn: