

A 14-K-804/2003-14

**11.04 Bebauungsplan**  
**„Kirchbergstraße“**  
XI.Bez., KG. Wenisbuch

Graz, am 06.04.2004

DI Lingenhölle-Kohlbach

Dok: 11.04\Erläut.ber-Beschluss

**Beschluss**

Bestandteil des  
Beschlusses  
über

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage/Planungschronologie

Das Grundstück 502/1 soll mit einer Wohnanlage bebaut werden. Dazu ersucht die BOE Baumanagement Gesellschaft m. b. H. um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 15.738 m<sup>2</sup> befindet sich derzeit im Besitz der Grazer Stadtwerke AG und soll zur Gänze vom Bauträger, der BOE Baumanagement Gesellschaft m. b. H. übernommen werden.

Bereits im Jahre 1994 beabsichtigte die BOE auf dem damaligen Aufschließungsgebiet 6.4 gemäß 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 eine Seniorenwohnanlage zu errichten. Mit einer Widmungsbewilligung auf Basis eines Gestaltungskonzeptes von Prof. Arch. DI. Brandstätter wurde die Festlegung als Aufschließungsgebiet mit Gemeinderatsbeschluss v. 07.07.1994 aufgehoben. Eine Verbauung gemäß dieser Widmungsbewilligung ist nicht erfolgt. Zwischenzeitlich wurden Teile des damaligen Aufschließungsgebietes als P&R-Parkplatz und für eine Erschließungsstraße angelegt.

Von Architekt DI. Giselbrecht wurde für die verbleibende Liegenschaft ein Entwurfskonzept für eine Wohnanlage entwickelt, welches nach mehreren Gesprächen und Überarbeitungen dem Stadtplanungsamt vorgelegt wurde.

Dieses diente als Grundlage für die endgültige Ausformulierung des 11.04 Bebauungsplanes.

Das Konzept von Architekt DI. Giselbrecht sieht die Anordnung von 5 Baukörpern um eine großflächige Tiefgarage (ca. 93 PKW-Abstellplätze) vor. Die Anlage soll ca. 50 Wohneinheiten erhalten.

Der 11.04 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ (vormals „Tannhofweg“) lag in der Zeit von Freitag, dem 7.11.2003 bis Freitag, den 19.12.2003 (bzw. bis 16.01.2004 verlängert infolge Informationsveranstaltung) öffentlich auf um das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs. 2 des Stmk ROG 1974 durchzuführen.

Der grundbücherliche Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und die grundbücherlichen Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Zusätzlich fand am 8. Jänner 2004 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Es langten folgende hier stichwortartig zusammengefasste Einwendungen sowie eine Stellungnahme des ASVK im Stadtplanungsamt ein:

1. Beeinträchtigung der Wohnqualität für nördlich angrenzendes Grundstück durch hochstammige neue Baumpflanzungen
2. 70 cm Humusschicht für Überdeckung Tiefgarage zu hoch – Humusstärke von 30-40 cm ausreichend!
3. Zufahrt über Gst.Nr. 1146 zu schmal - unzureichende verkehrstechnische Erschließung des Grundstückes
4. Ortsbild durch Bebauung wesentlich beeinträchtigt.
5. Substratschicht von 5 cm für extensive Begrünung für Dächer nicht ausreichend.
6. ASVK: Störung Erscheinungsbild durch Möglichkeit der Massierung von Baumassen im östlichen Bereich sowie Errichtung gleich hoher Gebäude ohne Unterschied der ansteigenden Geländesituation.

Aus der Einwendungsbearbeitung hat sich der Bebauungsplan im Sinne der Einwendungen zum Teil geändert:

Verordnung:

§ 12 Bepflanzungen, Einfriedungen, Aussenanlagen  
Für die im Planwerk dargestellten Bäume sind mittelkronige Laubbäume zu verwenden.

Des Weiteren hat sich herausgestellt, dass in der Zeichnerischen Darstellung die Baugrenzlinien in ihrer Lage geringfügig zu berichtigen waren.

Da gemäß Stadtvermessungsamt die zukünftige Wohnanlage die Adresse „Kirchbergstraße“ erhalten soll, wurde zudem der 11.04 Bebauungsplan „Tannhofweg“ in „Kirchbergstraße“ umbenannt.

## 2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

### 2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept :

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als "Baugebiet im Grüngürtel" ausgewiesen (u. a.: Bebauung höchstens 2-geschossig, nur offene Bauungsweise, Einschränkung der versiegelten Flächen - einschließlich bebauter Flächen - auf 30%).

#### 3.0 Flächenwidmungsplan – 2002

Im 3.0 Flächenwidmungsplan – 2002 befindet sich das Planungsgebiet im „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4.

Gemäß Deckplan 1 - Baulandzonierung liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Deckplan 2 – Beschränkungszone für feste Brennstoffe: keine

Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz

Karte 3 - Energieversorgung:

Vorranggebiet Erdgas – Bestand und kurzfristiger Ausbau

### 2.2 Sonstige Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Altstadtschutzzone IV

Landschaftsschutzgebiet

## 3. Bestandssituation

### 3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet besteht aus den laut zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Fläche bzw. dem Grundstück: 502/1, KG 63127 Wenisbuch mit einer Gesamtfläche von ca. 15.738 m<sup>2</sup> (brutto).

### 3.2 Situierung und Umgebung:

#### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt am Fuße des Kirchberges in Mariatrost in ca. 100 m Entfernung des Stadtteilzentrum und am Rande eines ausgedehnten Erholungsgebietes.

Zum Charakteristikum des Mariatroster Tales gehören die vorstädtische Bebauung mit Geschäftsnutzungen entlang der Mariatroster Straße (B72 Weizer Straße), die durchgrüneten Wohnsiedlungen Tannhof I, II und III, die ausgedehnten Freilandflächen an den Hängen, die Ausläufer des Leechwaldes, sowie der ortsbildprägende Kirchberg mit der Basilika Maria Trost.

#### Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Westlich des Planungsgebietes befindet sich ein P&R-Parkplatz mit 72 Abstellplätzen sowie dahinter die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 1.

Im Norden grenzt entlang der Kirchbergstraße ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 an, welches mit zwei Villen mit parkähnlichen Gärten bebaut ist.

Östlich und südlich des Planungsgebietes beginnen großräumige, großteils landwirtschaftlich genutzte Freilandflächen, wobei sich im Osten das Bildungshaus Mariatrost und im Süden einige Tennisplätze befinden.

### 3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte:

Das Planungsgebiet befindet sich an den Ausläufen des Westhanges des Kirchberges und weist einen starken Strauch- und Baumbestand auf.

Die östliche Grundgrenze wird von einer ca. 20 m breiten Laubwaldzone gesäumt.

Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine charakteristische Laubbaumgruppe.

### 4. Verkehrsmäßige Erschließung

Die straßenverkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt ausschließlich ausgehend von der Mariatroster Straße (B 72 – Weizer Straße) und einem Teilbereich der Landesstraße: Kirchbergstraße über das öffentliche Gut: Gst.Nr. 1146 und 502/2.

In ca. 50 m Entfernung zum Planungsgebiet befindet sich die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 1.

Das Planungsgebiet ist an das Radverkehrsnetz unmittelbar angeschlossen. Ein Fuß- und Radweg verläuft südlich des Park & Ride Parkplatzes Richtung Zentrum.

### 5. Ver- und Entsorgung

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes ist ein öffentlicher Kanal vorhanden.

Sämtliche Regenwässer, sowohl von den Dachflächen als auch von den Parkflächen dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und müssen anderweitig entsorgt werden (Ableitung, Versickerung, Sammlung – Nutzung u.s.w.).

Die Wasser bzw. Stromversorgung ist gegeben.

## 6. Infrastruktur

Das Stadtteilzentrum mit regionaler Bedeutung liegt ca. 120 m vom Aufschließungsgebiet entfernt und ist fußläufig erreichbar.  
Zudem sind Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf entlang der Mariatroster Straße vorhanden.

## 7. Inhalt des Bebauungsplanes

### 7.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich über das öffentliche Gut (Gst.Nr.: 502/2 bzw. 1146) ausgehend von der Mariatroster Straße  
(B 72 – Weizer Straße) bzw. einem Teilbereich der L-324 (Kirchbergstraße).

Die Zu- und Abfahrt zu der Wohnanlage bzw. zur Tiefgarage liegt im Südwesten des Planungsgebietes und soll eine Breite von 6,0 m erhalten.

Mit Ausnahme des Besucherparkplatzes (laut Darstellung im Planwerk) sind alle Abstellplätze in einer Tiefgarage anzuordnen.

### 7.2 Bebauung

Der 11.04 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ ermöglicht - gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegte Bebauungsdichte von max. 0,4 und entsprechend dem Gebietscharakter - eine Bebauung in Form einer gebietsüblichen Wohnbebauung.

Es sind maximal 2 -geschossige Baukörper mit Dachgeschoss bzw. zusätzlichem rückspringenden Geschoss zulässig.

Die Gebäudehöhen entsprechen dabei jener der angrenzenden Bebauung.

Die Festsetzung der Baugrenzl意思en erfolgte unter Berücksichtigung der Laubwaldzone im Osten und sowie der Baumgruppe im Norden.

Für eine sinnvolle städtebauliche und gestalterische Entwicklung des Siedlungsbereiches wurden zudem die zulässigen Gebäudehöhen, Bebauungsgrad, ein Mindestmaß an Höhengliederungen sowie sonstige Parameter festgelegt.

### 7.3 Grünraumgestaltung

Die im Osten charakteristische Laubwaldzone sowie die Baumgruppe im nord-westlichen Bereich sollen erhalten und durch Baumpflanzungen zu einer durchgehenden Gehölzzone ergänzt werden.

Ein Mindestmaß an Humusüberdeckung soll über dem Tiefgaragenbereich die Möglichkeit intensiver Begrünungen sicherstellen.  
Die extensive Begrünung der Dächer soll der Integration der Dachflächen in das Landschaftsbild dienen.

Die den Wohnungen zugeordneten Gärten werden individuell von den Benützern gestaltet.

## 8. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: rd. 15.738 m<sup>2</sup> (brutto)

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: max. 0,4

Bebauungsgrad: 0,1 – 0,25

Gebäudehöhe: max. 7,50 m

Höchste Stelle des Gebäudes: max. 11,50 m

Geschossigkeit: max. 2 Geschosse + Aufbau (Dachgeschoss oder Penthouse)

Versiegelungsgrad: max. 30%

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:500 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

## Beilagen:

- Ausschnitt 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, M 1:5000

Für den Gemeinderat:



(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)