

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Peter Wipfler

BerichterstatteIn:.....

GZ: A 14_008043_2005

Graz, 20.06.2016

12.16.1 Bebauungsplan, 1. Änderung

„Puchleitnerweg“

XII. Bez., KG Andritz

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs 1 und 3
Stmk ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gemäß § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

1. Ausgangslage

Mit Antrag vom Februar 2016 wurde das Stadtplanungsamt von der Fa. Kohlbacher GmbH, Schwöbing 81 - 83, 8665 Langenwang, als Eigentümerin der Teilfläche südöstlich einer bereits bestehenden Reihenhaussiedlung am Puchleitnerweg - diese war ebenso ein Projekt der Fa. Kohlbacher - ersucht, den gültigen Bebauungsplan 12.16.0 „Puchleitnerweg“ abzuändern.

Diese Änderung des Bebauungsplanes - ursprünglich war dort ein großes Retentionsbecken geplant - ist zwischen der Fa. Kohlbacher und der Abteilung für Grünraum und Gewässer abgesprochen. Die ursprüngliche Fläche des Retentionsbeckens wird jetzt nur zu ca. der Hälfte benötigt, da auch andere Ausbaumaßnahmen entlang des Schöckelbaches durchgeführt werden. Nach Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes kann diese Fläche dem öffentlichen Wassergut zugeführt werden. Dazu gibt es einen Vertrag zwischen der Fa. Kohlbacher und der Stadt Graz.

Es sollen auf der Teilfläche der Fa. Kohlbacher im Ausmaß von ca. 5.000 m² fünf Reihen- bzw. Doppelhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten errichtet werden.

Die Gebäude sollen ähnlich wie die bereits bestehende, nordwestlich gelegene Siedlung 2-geschossig gestaltet werden. Sie liegen in ihrer Höhenlage ca. 20 cm tiefer als die bestehende Siedlung.

Die Zufahrt erfolgt über einen Privatweg im Südosten der Teilfläche.

Gleichzeitig soll im Südosten die Retentionsfläche für den Schöckelbach in einer Größe von insgesamt ca. 5250 m² entstehen. Für die ökologisch gute Ausgestaltung dieser Retentionsfläche und ihren Anschluss an den Schöckelbach ist es dabei notwendig den bestehenden Rad- und Fußweg umzulegen.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept großteils als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ festgelegt.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen. Die Flächen nahe dem Schöckelbach sind als „Freiland“ ausgewiesen (Anm.: diese Flächen liegen außerhalb des Bebauungsplanes).

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf, 2. Auflage, liegt der Bereich der geplanten Bebauung im „Reinen Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,4. Der Bereich der geplanten Retentionsfläche ist als „Vorbehaltsfläche – Hochwasserrück-haltebecken“ ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen.

Mit dem Bebauungsplan und der Anlage der Retentionsfläche ist eine Erfüllung der Aufschließungserfordernisse gegeben.

2. Verfahren

Der 12.16.1 Bebauungsplan „Puchleitnerweg“, 1. Änderung, wurde Ende Mai 2016 den von der Änderung betroffenen Grundeigentümern und den grundbücherlichen Eigentümern der an die Änderung angrenzenden Grundstücke zur Anhörung (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010 - Anhörungszeitraum 14 Tage) übermittelt. Während der Anhörung war eine Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderung und eine Beratung im Stadtplanungsamt möglich.

Die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurde angehört.

Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

3. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten 2 Einwendungen und 5 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1: Eigentümerin der Liegenschaft Puchleitnerweg 20 b

- 1.) *Welche Hochwasserschutzmaßnahmen sind für die nordöstliche Parzelle (Doppelhaus) geplant – Bach führt knapp vorbei. Gibt es einen Hochwasserschutzplan?*
- 2.) *Die Bebauung der 2. Parzelle schließt nicht in die bestehende Reihenhausflucht an – Nachteile: Sicht, Licht und Wärmestau. Bei den anderen Parzellen wird dies sehr wohl berücksichtigt.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Das geplante neue Doppelhaus liegt mit einer Ecke ca. 20 m vom Bachlauf des Schöckelbaches entfernt. Dazwischen liegen die Böschung zum Bach, der bestehende Geh- und Radweg, eine Abstandsfläche und der Zufahrtsweg zu der neuen Bebauung sowie ein Vorgarten. Der Abstand ist daher relativ groß, liegen doch z.B. die Gebäude Popelkaring 33 und 35 vergleichsweise nur ca. 8 m vom Bach entfernt.

Im gesamten Bereich des Schöckelbaches und seines Einzugsgebietes werden unter Federführung der Abteilung für Grünraum und Gewässer der Stadt Graz derzeit diverse Maßnahmen durchgeführt um die Hochwasser-Gefahr abzumildern. Es werden u.a. Retentionsbecken angelegt. Nicht zuletzt wird gerade im diesem Bereich des Puchleitnerweges eine Retentionsfläche von ca. 5.250 m² geschaffen und wird das Gelände derart ausgebildet, dass ein Hochwasserschutz für die Gebäude erreicht wird.

Ad 2.) Bei der neuen Bebauung erfolgt eine Aufteilung auf fünf Gebäude (insgesamt 14 Wohneinheiten). Städtebaulich ist es nicht notwendig, dass dabei die Bauflucht der bestehenden Gebäude im Nordwesten aufgenommen werden muss, da dies auch nicht bei den Gebäuden Puchleitnerweg 20/26/32 zu den Gebäuden Puchleitnerweg 22/24/28/34 gegeben ist und auch die Gebäudereihe Popelkaring 9/11/13/15/17 keine gemeinsame Bauflucht ausweist.

Das neue Gebäude auf der zweiten Parzelle ist daher um ca. 5,5 m bis 7,5 m (dies hängt dann von der konkreten Baueinreichung ab – der Bebauungsplan gibt ja nur die einzelnen „Baufelder“ vor) zum Gebäude Puchleitnerweg 20 verschoben. Dies ist u.a. dadurch gegeben, dass jenes Gebäude die tiefsten Gärten der anschließenden Bebauung aufweist. Bei einem Gebäudeabstand von 8 m untereinander ist diese Verschiebung nicht grob störend, unter der Berücksichtigung, dass die neuen Gebäude nur 2-geschossig ausgeführt werden und auch Bäume, Hecken oder Büsche zwischen den Gebäuden liegen werden. Zuletzt sei erwähnt, dass das neue Gebäude im Südosten des Gebäudes Puchleitnerweg 20 liegen wird, sodass für dieses Gebäude der Süd- und Westblick unverändert sein wird. Auch ist zu bedenken, dass der Erschließungsweg zur neuen Bebauung auf Seite des Baches und nicht etwa auf der Seite der bestehenden Siedlung angelegt wird.

Einwendung 2: Amt der Stmk LReg – Abteilung 13, Umwelt und Raumordnung

- 1.) *Um die Veränderungen gegenüber dem geltenden Bebauungsplan erkennen zu können soll diese Plangrundlage ergänzt werden.*
- 2.) *Die Begründungen für die Abänderung sind im Erläuterungsbericht darzustellen – warum die ursprüngliche Retentionsfläche verkleinert wird; warum der Geh- und Radweg in der ursprünglichen Lage weg fällt.*
- 3.) *Es ist zu erläutern, was unter „alternativer Lage des Geh- und Radweges“ zu verstehen ist.*
- 4.) *Es wird empfohlen den Bebauungsplan in seiner Gesamtheit auszufertigen.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Entsprechend der Einwendung wird der derzeit gültige Bebauungsplan als Beilage im Erläuterungsbericht dargestellt.

Ad 2.) und ad 3.) Entsprechend der Einwendung werden die Begründungen ergänzt.

Ad 4.) Nachdem die rechtsgültigen Bebauungspläne auf der Homepage der Stadt Graz leicht abgerufen werden können (auch der Verordnungstext zum gültigen Bebauung), die Änderung nur einen kleinen Teil des Bebauungsplangebietes ausmacht und dies erst die 1. Änderung des Bebauungsplanes darstellt, ist eine Lesbarkeit leicht gegeben.

4. Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf

Infolge der Einwendungserledigungen und der weiteren Bearbeitung wurde der Bebauungsplan redigiert und hat sich in folgenden Punkten geändert:

Planwerk:

- Es wurde der Geh- und Radweg im Nordwesten der geplanten Retentionsfläche festgelegt.
- Zum nordwestlichen Erschließungsweg wurde ein 2,5 m breiter Grünstreifen mit Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen festgelegt.

Erläuterungsbericht:

- Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt; der bestehende Bebauungsplan wird als Beilage dargestellt.

Diese Änderungen erfolgten im Sinne der Einwendungen und der Weiterbearbeitung des Projektes und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

5. Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept, zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sowie zum Entwurf zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

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 § 63 Abs 1 und 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs 3 Stmk ROG 2010

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 12.16.1 Bebauungsplan „Puchleitnerweg – 1. Änderung“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht,
2. die Einwendungserledigungen und
3. die Aufhebung als Aufschließungsgebiet für die Fläche der Änderung

Der Bearbeiter:

(elektr. gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:

(elektr. gefertigt)

Der Baudirektor:

(elektr. gefertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen angenommen/abgelehnt/unterbrochen
in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: Dezember 2015
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Anhörung zum Bebauungsplan. Diese wurde für einen Zeitraum von 2 Wochen für die Eigentümer der im Planungsgebiet der Änderung liegenden Grundstücke und für die Eigentümer der an die Änderungsfläche angrenzenden Liegenschaften anberaumt.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Andritz wurde am 23.05.2016 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen/Bezirksvorsteher 2009, der 12.16.1 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Wipfler Peter
	Zertifikat	CN=Wipfler Peter,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-06-22T09:58:05+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2016-06-27T12:52:44+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-06-27T15:50:42+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14_008043_2005

12.16.1 Bebauungsplan, 1. Änderung Puchleitnerweg

XII. Bez., KG Andritz

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 07.07.2016, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 12.16.1 Bebauungsplan, 1.Änderung, „Puchleitnerweg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 139/2015 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

- (1) Der 12.16.0 Bebauungsplan „Puchleitnerweg“ wird gemäß der Plandarstellung in seinem Südost-Teil abgeändert.
- (2) Alle übrigen Festlegungen des 12.16.0 Bebauungsplanes „Puchleitnerweg“ bleiben aufrecht.

§ 2 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Bebauungsplan-Änderung tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 21.07.2016 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

A 14_008043_2005

Bearbeiter: DI Wipfler

12.16.1 Bebauungsplan Puchleitnerweg – 1.Änderung

XII. Bez., KG Andritz

Graz, am 20.06.2016

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Antrag vom Februar 2016 wurde das Stadtplanungsamt von der Fa. Kohlbacher GmbH, Schwöbing 81 - 83, 8665 Langenwang, als Eigentümerin der Teilfläche südöstlich einer bereits bestehenden Reihenhaussiedlung am Puchleitnerweg - diese war ebenso ein Projekt der Fa. Kohlbacher - ersucht, den gültigen Bebauungsplan 12.16.0 „Puchleitnerweg“ abzuändern.

Diese Abänderung des Bebauungsplanes - ursprünglich war dort ein großes Retentionsbecken geplant - ist zwischen der Fa. Kohlbacher und der Abteilung für Grünraum und Gewässer abgesprochen. Die ursprüngliche Fläche des Retentionsbeckens wird jetzt nur zu ca. der Hälfte benötigt, da auch andere Ausbaumaßnahmen entlang des Schöckelbaches durchgeführt werden. Nach Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes kann diese Fläche dem öffentlichen Wassergut zugeführt werden. Dazu gibt es einen Vertrag zwischen der Fa. Kohlbacher und der Stadt Graz.

Es sollen auf der Teilfläche der Fa. Kohlbacher im Ausmaß von ca. 5.000 m² fünf Reihen- bzw. Doppelhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten errichtet werden.

Die Gebäude sollen ähnlich wie die bereits bestehende, nordwestlich gelegene Siedlung 2-geschossig gestaltet werden. Sie liegen in ihrer Höhenlage ca. 20 cm tiefer als die bestehende Siedlung.

Die Zufahrt erfolgt über einen neuen Privatweg im Südosten der Teilfläche.

Gleichzeitig soll im Südosten eine Retentionsfläche für den Schöckelbach in einer Größe von insgesamt ca. 5250 m² entstehen. Für die ökologisch gute Ausgestaltung dieser Retentionsfläche und ihren Anschluss an den Schöckelbach ist es dabei notwendig den bestehenden Rad- und Fußweg entlang des Baches umzulegen.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept großteils als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ festgelegt.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen. Die Flächen nahe dem Schöckelbach sind als „Freiland“ ausgewiesen (Anm.: diese Flächen liegen außerhalb des Bebauungsplanes).

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf, 2. Auflage, liegt der Bereich der geplanten Bebauung im „Reinen Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,4. Der Bereich der geplanten Retentionsfläche ist als „Vorbehaltsfläche – Hochwasserrückhaltebecken“ ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen.

Mit der geplanten Bebauung und der Anlage einer Retentionsfläche ist eine Erfüllung der Aufschließungserfordernisse gegeben.

2. Verfahren

Der 12.16.1 Bebauungsplan „Puchleitnerweg“, 1. Änderung, wurde Ende Mai 2016 den von der Änderung betroffenen Grundeigentümern und den grundbücherlichen Eigentümern der an die Änderung angrenzenden Grundstücke zur Anhörung (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010 - Anhörungszeitraum 14 Tage) übermittelt. Während der Anhörung war eine Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderung und eine Beratung im Stadtplanungsamt möglich.

Die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurde angehört.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

3. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten 2 Einwendungen und 5 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

4. Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf

Infolge der Einwendungserledigungen und der weiteren Bearbeitung wurde der Bebauungsplan redigiert und hat sich in folgenden Punkten geändert:

Planwerk:

- Es wurde der Geh- und Radweg im Nordwesten der Retentionsfläche festgelegt.
- Zum nordwestlichen Erschließungsweg wurde ein 2,5 m breiter Grünstreifen mit Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen festgelegt.

Erläuterungsbericht:

- Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt; der bestehende Bebauungsplan wird als Beilage dargestellt.

Diese Änderungen erfolgten im Sinne der Einwendungen und der Weiterbearbeitung des Projektes und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

5. Allgemeines

Der 12.16.1 Bebauungsplan besteht aus dem Planwerk und dem Verordnungswortlaut. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept, zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und zum 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf der Landeshauptstadt Graz.

Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

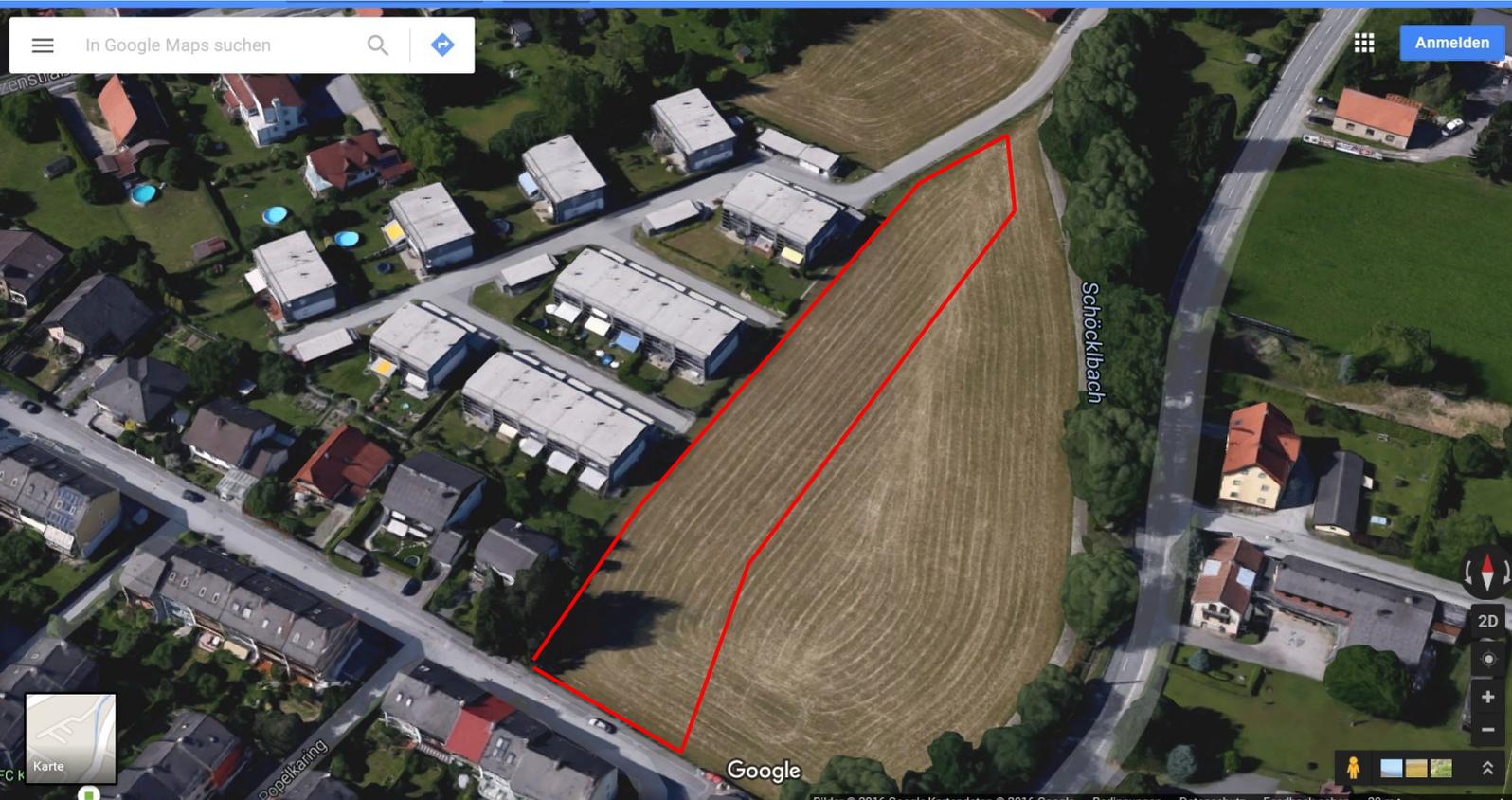
Für den Gemeinderat:

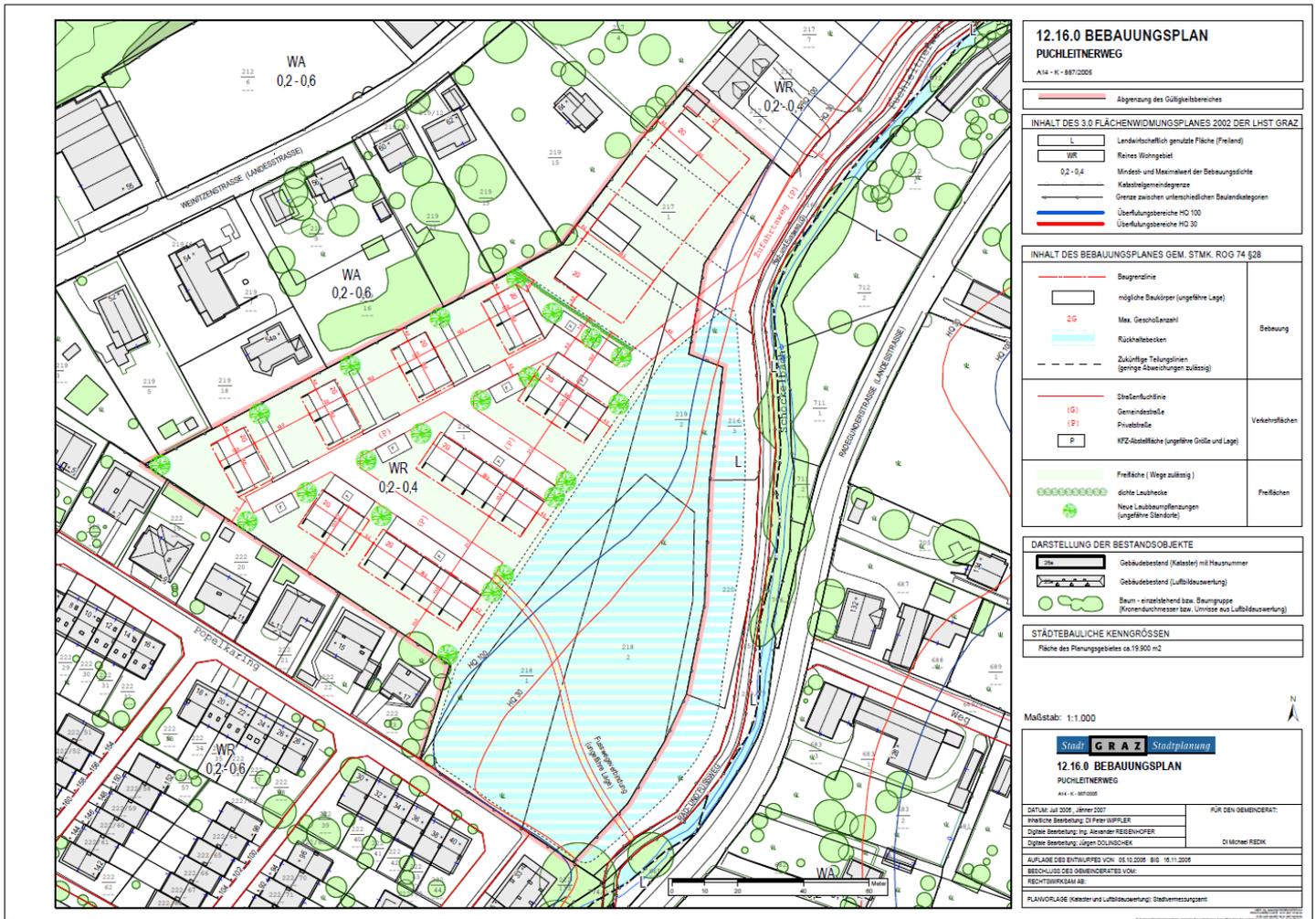
Dipl. Ing. Bernhard Inninger

(elektr. gefertigt)

Beilagen:

- Luftbild: Schrägaufnahme mit Angabe der Fläche der baulichen Änderung (Grundstücke der Antragstellerin), Quelle: Google Map
- Bauungskonzept
- Planwerk des bestehenden Bebauungsplanes 12.16.0





	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-06-27T12:52:44+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14_008043_2005

12.16.1 Bebauungsplan Puchleitnerweg – 1.Änderung

XII. Bez., KG Andritz

Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes 02.05

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 07.07.2016 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 12.16.1 Bebauungsplanes „Puchleitnerweg – 1.Änderung“ wird gemäß § 29 Abs 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idgF. LGBl. 139/2015 die Festlegung von Aufschließungsgebiet für die durch die Bebauungsplanänderung erfasste Fläche aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4.

Die Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf, 2. Auflage, erfolgt nunmehr als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,4.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)