

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Peter Wipfler

BerichterstellerIn: GR HABERLE

GZ: A 14_125872_2015

Graz, 14.06.2018

07.22.0 Bebauungsplan

„Kloiberweg“

VII. Bez., KG Neudorf

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

Das Stadtplanungsamt wurde nach Abwicklung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes (Architektur-Wettbewerb nach dem Grazer Modell) von der Firma Kohlbacher als Eigentümerin der Liegenschaften am Kloiberweg (Grundstücke Nr. 26/2 u.a. der KG Neudorf) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Bauflächen für eine Wohnbebauung genutzt werden sollen und Tiefgaragen errichtet werden sollen.

Die Größe des für die Bebauung vorgesehenen Areals der Fa. Kohlbacher beträgt ca. 21.576 m² brutto.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 liegt diese Fläche in einem Aufschließungsgebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für das gesamte Aufschließungsgebiet, welches eine Gesamtgröße von ca. 25.451 m² aufweist, der Bebauungsplan erstellt.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ bzw. „Wohngebiet mittlerer Dichte / Potential“ festgelegt.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet VII.04 – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte bis maximal 0,6 ausgewiesen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Wohngebietes mittlerer Dichte“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 13.07.2017 bis zum 05.10.2017 (12 Wochen) öffentlich aufgelegt. Es fand auch eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan am 21.09.2017 in der Pfarre St. Christoph in Thondorf statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

3. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten 16 Einwendungen und 4 Stellungnahmen (Energie Graz GmbH, Energie Steiermark GmbH, Stadt Graz-Abteilung für Verkehrsplanung, Land Steiermark-Wasserwirtschaftliche Planung) im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1: Eigentümer der Liegenschaft Kloiberweg 11

- 1.) *Ersuchen um Änderung gemäß Planskizze (Baufeld weiter nach Westen); damit Weiterbenutzung des Bestandsgebäudes.*
- 2.) *Durch Abrücken der Bebauung wird eine Minderung der Lärmbelastung erwartet.*
- 3.) *Auf unserem Bauplatz Bauwunsch nach einem zweistöckigen Einfamilienwohnhaus, Änderung des Bebauungsplanes auf maximal zweigeschossiges Gebäude.*
- 4.) *Im Westen und Süden sind 3-geschossige Gebäude geplant – Schattenwurf, so hohe Gebäude passen nicht ins Gesamtbild (nur 2-geschossige Gebäude und Gärtnereibetrieb in Umgebung gegeben.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) und 3.) Ein Bebauungsplan muss vor allem auch in die Zukunft gerichtet sein - daher die Möglichkeit einer 3-geschossigen Bebauung nahe der Straße mit abgeschirmtem Garten in Richtung Westen. Es kann jedoch im Sinne der Einwendung (Wunsch nach einem Einfamilienwohnhaus) das Baufeld nach Westen 2-geschossig etwas erweitert werden. Diesbezüglich wurden auch Gespräche geführt. Das Bestandsgebäude kann teilweise weiterbenutzt werden.

Ad 2.) Durch ein bloßes Abrücken der Bebauung wird eine etwaige Lärmbelastung nur geringfügig geändert; wichtiger ist ein Schutz der Gartenflächen (im Westen) durch das geplante Gebäude.

Ad 4.) Der Bebauungsplan entwickelt ein neues Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte bis 0,6. Eine geplante 3-Geschossigkeit der Gebäude ist dabei eine sehr geringe Höhe, da eine Bebauungsdichte von 0,6 üblicher Weise eine bis zu 4-geschossige Bebauung bedeutet. Daher sind von vorne herein schon geringe Höhen geplant; noch dazu ist festgelegt, dass die

Gesamthöhe maximal gleich hoch wie die maximale Gebäudehöhe sein darf (maximal 10,00 m). Daher sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer auszuführen. Zum Vergleich würde ein 2-geschossiges Gebäude mit üblichem Satteldach eine größere Firsthöhe (bis zu 12,00 m) aufweisen. Auch die nahen Gebäude Kloiberweg 16 bis 16b sind durch ihre Satteldächer (über 13,00 m) sehr hoch gegeben.

Einwendung 2: Eigentümer der Liegenschaft Kloiberweg 43 (= ca. 300 m im Westen)

- 1.) Der Kloiberweg wird als Teil einer Querverbindung durch das Wohngebiet Murfeld befahren. Der gerade Fahrbahnverlauf verführt die Lenker zu überhöhter Geschwindigkeit (30 km/h erlaubt). Gefährdung von Fußgängern, da keine Gehsteige vorhanden sind.
- 2.) *Die vorgesehene Bebauung und ihre rund 120 Pkw-Stellplätze würden die Verkehrsbelastung erhöhen (auch die zukünftige Bebauung freier Flächen) – Steigerung des Durchzugsverkehrs über den Kloiberweg.*
- 3.) *Lösung: eine Sperre des Kloiberweges für mehrspurige Fahrzeuge wäre eine billige Lösung – Vorteile: Drosselung des Verkehrs durch das Siedlungsgebiet Murfeld.*

Einwendungsbehandlung:

Nach Rücksprache mit der Abteilung für Verkehrsplanung wird von dieser ausgeführt, dass eine Sperre für mehrspurige Fahrzeuge am Kloiberweg (etwa auf Höhe des Trafos im Nordwesten des Planungsgebietes) derzeit nicht befürwortet wird, da es zu einem erhöhten Umwegeverkehr und einer Verlagerung des Kfz-Verkehrs auf die umliegenden Straßen mit Wohnsiedlungen kommen würde. Es wurde jedoch aufgezeigt, dass eine solche Maßnahme nach dem Bezug der jetzt geplanten Wohnsiedlung (dann werden sich etwaige neue Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung zeigen) noch einmal untersucht werden kann, sollte dieser Wunsch vom Bezirk herangetragen werden.

Einwendung 3: Bewohnerin Neudorfer Straße 73

- 1.) *Einspruch gegen das vermehrte Verkehrsaufkommen; geschätzt 300 Autos mehr pro Tag; Wertminderung der bestehenden Häuser und Wohnungen.*
- 2.) *Schon jetzt wird der Nordarm der Neudorfer Straße als Zufahrtsweg für Baustellenfahrzeuge genutzt – außerdem nutzen Pkw-Fahrer die Gasse vermehrt zum Umgehen der Ampel beim Glas Meisl.*
- 3.) *Auch wegen Kindergarten und Radverkehr gefährlich.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) und ad 3.) Nach letztem Planungsstand sind ca. 94 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage, 46 Pkw-Stellplätze bei den Reihenhäusern (pro Haus 2 Stellplätze) und ca. 20 Besucherstellplätze geplant. Insgesamt daher ca. 160 Pkw-Stellplätze. Das gesamte Areal „Kohlbacher“ ist jedoch ca. 21.576 m² groß. Es ist hier ein Stadterweiterungsgebiet („Aufschließungsgebiet“) mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,6 gegeben. Das ist die drittkleinste Dichte in den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes. Dass dazu auch eine Erschießung mit Kfz-Verkehr benötigt wird ist evident. Eine solche Bebauung (dritt-geringste Bebauung) und ein entsprechendes Verkehrsaufkommen sind in einem Stadtgebiet hinzunehmen, noch dazu

unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Bevölkerung der Stadt Graz derzeit stark zunimmt.

Die Verkehrserschließung wurde im Vorfeld des Bebauungsplanes von der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft. Nach nochmaliger Rücksprache mit der Abteilung für Verkehrsplanung wird von dieser ausgeführt, dass „im Zuge des Bebauungsplanes die Engstellen des Kloiberweges bei der Situierung der Zufahrten berücksichtigt wurden. Weiters wurden bei der südlichen Zufahrt sowie auch bei der nördlichen Zufahrt eine Verbreiterung der Verkehrsfläche vorgesehen. Für die Fußgänger wird innerhalb der neu geplanten Siedlung ein Fußwegenetz geschaffen. Auf die Engstelle im Kloiberweg wurde bereits auf der Ebene des Flächenwidmungsplanes eingegangen und es ist ein erhöhter Flächenbedarf für die Verkehrsfläche dort eingetragen.“

Ad 2.) Die Verkehrsströme im Umfeld kann ein Bebauungsplan nicht regeln. Er regelt die Verkehrsflächen im Planungsgebiet des Bebauungsplanes und den ruhenden Verkehr für die zukünftigen Nutzungen (Wohnungen) im Bebauungsplangebiet.

Einwendung 4: Bewohner Auwaldgasse 68 (= ca. 360 m im Westen)

Erhöhtes Verkehrsaufkommen - es sollten Poller am Kloiberweg im Bereich des Transformatorhauses errichtet werden. Auch für die Kinder am Schulweg bringt dies mehr Sicherheit.

Einwendungsbehandlung: siehe Einwendung 2.

Einwendung 5: Bewohnerin Neudorfer Straße 73

Einspruch auf Grund unzureichender Verkehrsplanung (zu eng, zu viel Verkehr, zu wenige Ein- und Ausfahrmöglichkeiten).

Einwendungsbehandlung: siehe Einwendung 3.

Einwendung 6: Bewohner Kloiberweg 16a

- 1.) *Sorge in Bezug auf die Verkehrssituation; enger Kloiberweg; uneinsichtige Kurve; Kindergarten- und Schulkinder.*
- 2.) *Vorschlag: Autosperre für den Durchzugsverkehr in der Kurve des Kloiberweges; sodann zwei Garagen beim Kohlbacher Projekt; Radfahrer, Spaziergänger und Kinder würden stark profitieren.*

Einwendungsbehandlung: siehe Einwendung 2 und 3. Zudem:

Zu den Kindern und Fußgängern: es wird innerhalb der Siedlung ein Fußwegenetz geben; dieses ist auch für eine Querung von Norden nach Osten ausgelegt, sodass die „enge Kurve“ am Kloiberweg umgangen werden kann.

Einwendung 7: Bewohner Kloiberweg 44 (= ca. 250 m entfernt im Westen)

- 1.) *Der Kloiberweg wird als Durchzugsstraße verwendet; die Gerade verleitet zum Schnellfahren; Sicherheit der Kinder gefährdet; Mehraufkommen an Verkehr befürchtet.*
- 2.) *Es sollte im Bereich des Trafos eine Absperrung erfolgen; keine Fahrzeuge würden mehr die Straße als Abkürzung nutzen können.*

Einwendungserledigung: siehe Einwendung 2 und 3.

Einwendung 8: Bewohnerin Auwaldgasse 68 (= ca. 360 m im Westen)

Um noch mehr Verkehr ins Siedlungsgebiet zu vermeiden, sollten Poller am Kloiberweg auf Höhe des Transformatorhauses aufgestellt werden; besonders für Schulkinder wäre dies sinnvoll, da vermehrt Gefahrensituationen befürchtet werden; Engstellen; Kreuzung Kloiberweg/Auwaldgasse ist sehr schlecht einsichtig.

Einwendungserledigung: siehe Einwendung 2,3 und 6.

Einwendung 9: Eigentümer Kloiberweg 22

- 1.) *Einwendung gegen die geplante Zu- und Abfahrt gegenüber unserem Objekt Kloiberweg 22; die Firmenfahrzeuge müssen 24 Stunden ohne Behinderungen passieren können, auch an Wochenenden.*
- 2.) *Die Zufahrt über den Bereich des Kindergartens ist im jetzigen Zustand nicht für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen geeignet; mit geplanten Zufahrten nicht einverstanden; Lösung Einfahrt am Mühlgraben; Sackstraße bis Trafohaus.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Im Zuge der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes wurde die Zu- und Abfahrt gegenüber Ihrer Liegenschaft weiter nach Westen verlegt; damit wird auch die Gefahrensituation der „Kurve“ entschärft.

Ad 2.) siehe Einwendung 2 und 3. Zudem:

Zum Bereich des Kindergartens: Dieser Bereich liegt außerhalb des Bebauungsplan-Gebiets und kann daher durch diesen nicht erfasst werden. Wenn jetzt entgegen der Straßenverkehrsordnung dort gehalten und geparkt wird, ist dies von der Straßenaufsicht (Polizei) zu ahnden. Zu Kindern und Fußgängern: es wird innerhalb der Siedlung ein Fußwegenetz geben; dieses ist auch für eine Querung von Norden nach Osten ausgelegt, sodass die „enge Kurve“ am Kloiberweg umgangen werden kann.

Zur Zufahrt am Mühlgraben: an diese Straße ist das gegenständliche Planungsgebiet nicht angeschlossen; es würde sich eine längere Verkehrserschließung ergeben und das Problem wäre nur verlagert.

Einwendung 10: Bewohner Neudorfer Straße 75 mit Unterschriftenliste

- 1.) *Einspruch gegen den Bebauungsplan – insbesondere das Verkehrskonzept; zahlreiche Pkw-Stellplätze; Zu- und Abfahrt ungenügend geregelt.*
- 2.) *Kloiberweg: eng, unübersichtliche Kurve; Kreuzung unübersichtlich.*
- 3.) *Kindergarten Kloiberweg; Eltern parken vor dem Kindergarten; Parkierung durch Pizzeria-Besucher; Staus vorprogrammiert.*
- 4.) *Tiefgaragenzufahrt im Osten verstärkt die Problematik der Zufahrt in Richtung Süden in die Neudorfer Straße.*
- 5.) *Nördlicher Abschnitt der Neudorfer Straße wird als Abkürzung und Ampelumgehung (Ampel bei Glas Meisl) genutzt.*
- 6.) *Vorschlag: Einbahnregelung; sodann Verkehr über die Straße Am Mühlgraben ableiten oder Vorschlag: eine neue Straße im Norden des Kloiberweges zu errichten.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) bis 6.) Nach letztem Planungsstand sind ca. 172 Pkw-Stellplätze gegeben. Das gesamte Areal ist jedoch ca. 25.451 m² groß. Es ist hier ein Stadterweiterungsgebiet („Aufschließungsgebiet“) mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,6 gegeben. Das ist die drittkleinste Dichte in den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes. Dass dazu auch eine Erschießung mit Kfz-Verkehr benötigt wird ist evident. Eine solche Bebauung (dritt-geringste Bebauung) und ein entsprechendes Verkehrsaufkommen sind in einem Stadtgebiet hinzunehmen, noch dazu unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Bevölkerung der Stadt Graz derzeit stark zunimmt.

Die Verkehrserschließung wurde im Vorfeld des Bebauungsplanes von der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft. Nach nochmaliger Rücksprache mit der Abteilung für Verkehrsplanung wird von dieser ausgeführt, dass „im Zuge des Bebauungsplanes die Engstellen des Kloiberweges bei der Situierung der Zufahrten berücksichtigt wurden. Weiters wurden bei der südlichen Zufahrt sowie auch bei der nördlichen Zufahrt eine Verbreiterung der Verkehrsfläche vorgesehen. Für die Fußgänger wird innerhalb der neu geplanten Siedlung ein Fußwegenetz geschaffen. Auf die Engstelle im Kloiberweg wurde bereits auf der Ebene des Flächenwidmungsplanes eingegangen und es ist ein erhöhter Flächenbedarf für die Verkehrsfläche dort eingetragen. Bei der Umsetzung einer Einbahn im Kloiberweg käme es zu einem erhöhten Umwegeverkehr und einer Verlagerung des Kfz-Verkehrs auf die umliegenden Straßen mit Wohnsiedlungen“.

Zu Kindern und Fußgängern: es wird innerhalb der Siedlung ein Fußwegenetz geben, dieses ist auch für eine Querung von Norden nach Osten ausgelegt, sodass die „enge Kurve“ am Kloiberweg umgangen werden kann.

Zudem ad 3.) Zum Bereich des Kindergartens: Dieser Bereich liegt außerhalb des Bebauungsplan-Gebiets und kann daher durch diesen nicht erfasst werden. Wenn jetzt entgegen der Straßenverkehrsordnung dort gehalten und geparkt wird, ist dies von der Straßenaufsicht (Polizei) zu ahnden.

Zudem ad 5.) Die Verkehrsströme im Umfeld kann ein Bebauungsplan nicht regeln. Er regelt die Verkehrsflächen im Planungsgebiet des Bebauungsplanes und den ruhenden Verkehr für die zukünftigen Nutzungen (Wohnungen) im Bebauungsplangebiet.

Einwendung 11: Bewohnerin Neudorfer Straße 75

Verbreiterung des Kloiberweges ist derzeit an den entscheidenden Bereichen nicht möglich – keine zweispurige Befahrung möglich. Einspruch gegen die alleinige Verkehrsanbindung über den Kloiberweg und die Neudorfer Straße.

Einwendungserledigung: siehe Einwendung 3.

Einwendung 12: Bewohnerin Neudorfer Straße 73

- 1.) *Die im Bebauungsplan vorgeschriebene Hecke führt zu einer Verschlechterung der Einsicht im Kurvenbereich – erhöhte Unfallgefahr.*
- 2.) *Eine Verlangsamung des Verkehrs im Kurvenbereich sollt durch bauliche Maßnahmen (Versätze, Schwellen) angedacht werden.*
- 3.) *Erhöhter Durchzugverkehrs über die nördliche Einfahrt Neudorfer Straße befürchtet (Umgehung der Ampel an der Liebenauer Hauptstraße/Neudorfer Straße).*
- 4.) *Die hohe Stellplatzanzahl erscheint übertrieben – diese sollte reduziert werden.*
- 5.) *Befürchtung, dass es zu einem übermäßig hohen Versiegelungsgrad kommt.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Die Hecke dient der Abgrenzung des Gebietes zum Straßenraum und als Grünelement zwischen der neuen Bebauung und dem Gebäude Kloiberweg 16 bis 16b. Die genaue Situierung und die Pflanzart wird im Außengestaltungsplan - im Bauverfahren – zu prüfen sein.

Ad 2.) und ad 3.) Derartige Maßnahmen wären nach Fertigstellung der Bebauung und aufgrund der dann vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse (sinnvollerweise auf Antrag des Bezirkes) zu prüfen. Da diesbezügliche Maßnahmen außerhalb der Planungsgebietes des Bebauungsplanes liegen, können sie im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Ad 4.) Nach letztem Planungsstand sind ca. 160 Pkw-Stellplätze geplant. Das gesamte Areal „Kohlbacher“ ist jedoch ca. 21.576 m² groß. Die Verkehrserschließung wurde im Vorfeld des Bebauungsplanes von der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft und von dieser Abteilung eine Aussage über die mindeste und höchste Stellplatzanzahl getätigt, wobei bereits die Erschließung mit Öffentlichem Verkehr in die Festlegungen eingeflossen ist. Dies wurde im Bebauungsplan so aufgenommen.

Ad 5.) Der Versiegelungsgrad wird im Bauverfahren anhand der konkreten Flächen und Oberflächen der Dächer, Fahrgassen und Parkplätze geprüft werden. Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass bei der geplanten Bebauung zahlreiche Grünflächen vorhanden sind und die Flachdächer über den Geschoßwohnbauten jedenfalls als extensiv begrünte Dächer auszuführen sind.

Einwendung 13: Bewohnerin Neudorfer Straße 73

- 1.) *Das vermehrte Verkehrsaufkommen stelle eine starke Umweltbelastung für die Anrainer dar; Privatgärten und der Kindergarten Kloiberweg sind betroffen – erhöhtes Gesundheitsrisiko; Lärmbelastung ist in Graz ohnehin überschritten; durch Neubau Wertminderung der Immobilien; auch Wäscheaufhängen ein Problem. Kloiberweg zu eng.*
- 2.) *Der Nordarm der Neudorfer Straße wird als Ausweichroute für die Umfahrung der Ampel Liebenauer Hauptstraße/Neudorfer Straße genutzt.*
- 3.) *Die Zufahrt zu den Häusern sollte aufgeteilt werden (Hälfte über Neudorfer Straße/ Kloiberweg, andere Hälfte Am Mühlgraben) oder ein Einbahnsystem eingeführt werden.*
- 4.) *Wünschenswert wäre eine kleinere Anlage zu bauen und die maximale Geschoßanzahl auf zwei Geschosse zu begrenzen.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) siehe Einwendung 3.

Ad 2.) Die Verkehrsströme im Umfeld kann ein Bebauungsplan nicht regeln. Er regelt die Verkehrsflächen im Planungsgebiet des Bebauungsplanes und den ruhenden Verkehr für die zukünftigen Nutzungen (Wohnungen) im Bebauungsplangebiet.

Ad 3.) Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wird derzeit eine Umsetzung einer Einbahn oder eines Pollers abgelehnt, da es zu einem erhöhten Umwegeverkehr und einer Verlagerung des Kfz-Verkehrs auf die umliegenden Straßen mit Wohnsiedlungen käme.

Desgleichen auch dann, wenn die Zufahrten aufgeteilt werden würden (Poller).

Ad 4.) siehe Einwendung 1.

Einwendung 14: Bewohner Schießstattgasse 49

- 1.) *Verkehrssicherheit – überhöhte Geschwindigkeiten; Verbesserung durch teilweise Straßenverbreiterungen nicht zu erwarten.*
- 2.) *Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild; zu hohe Dichte.*
- 3.) *Lösung: Einbahnregelung für den Kloiberweg.*
- 4.) *Ergänzender Vorschlag: Schaffung einer Radwegtrasse zwischen der Engelsdorferstraße und dem Kloiberweg.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Die Verkehrserschließung wurde im Vorfeld des Bebauungsplanes von der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft. Nach nochmaliger Rücksprache mit der Abteilung für Verkehrsplanung wird von dieser ausgeführt, dass „im Zuge des Bebauungsplanes die Engstellen des Kloiberweges bei der Situierung der Zufahrten berücksichtigt wurden. Weiters wurden bei der südlichen Zufahrt sowie auch bei der nördlichen Zufahrt eine Verbreiterung der Verkehrsfläche vorgesehen. Für die Fußgänger wird innerhalb der neu geplanten Siedlung ein Fußwegenetz geschaffen. Auf die Engstelle im Kloiberweg wurde bereits auf der Ebene des Flächenwidmungsplanes eingegangen und es ist ein erhöhter Flächenbedarf für die Verkehrsfläche dort eingetragen.“

Zu den Kindern und Fußgängern: es wird innerhalb der Siedlung ein Fußwegenetz geben; dieses ist auch für eine Querung von Norden nach Osten ausgelegt, sodass die „enge Kurve“ am Kloiberweg umgangen werden kann.

Ad 2.) Das gesamte Areal „Kohlbacher“ ist ca. 21.576 m² groß. Es ist hier ein Stadterweiterungsgebiet („Aufschließungsgebiet“) mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,6 gegeben. Das ist die drittkleinste Dichte in den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes. Eine solche Bebauung (dritt-geringste Bebauung) und ein entsprechendes Verkehrsaufkommen sind in einem Stadtgebiet hinzunehmen, noch dazu unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Bevölkerung der Stadt Graz derzeit stark zunimmt. Weiters: siehe Einwendung 1 ad 4.)

Ad 3.) Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wird derzeit eine Umsetzung einer Einbahn oder eines Pollers abgelehnt, da es zu einem erhöhten Umwegeverkehr und einer Verlagerung des Kfz-Verkehrs auf die umliegenden Straßen mit Wohnsiedlungen käme. Desgleichen auch dann, wenn die Zufahrten aufgeteilt werden würden (Poller).

Es wurde jedoch aufgezeigt, dass eine solche Maßnahme nach dem Bezug der jetzt geplanten Wohnsiedlung (dann werden sich etwaige neue Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung zeigen) noch einmal untersucht werden kann, sollte dieser Wunsch vom Bezirk herangetragen werden.

Ad 4.) Zwischen der Engelsdorfer Straße im Norden und dem Kloiberweg im Süden besteht gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan großteils „Freiland“. Sollten in Zukunft hier Flächen umgewidmet werden, ist die Frage eines verbindenden Radweges in diesem Verfahren zu klären.

Einwendung 15: Bewohner Kloiberweg 16b

- 1.) *Unverständlich, warum ausgerechnet der bereits problematische Bezirk Liebenau massiv verbaut werden soll – Schadstoffbelastung, Feinstaubbelastung.*
- 2.) *Unart Bäume umzusägen, bevor sich wer beschwert – sieh u.a. Murkraftwerk; Pappeln und Baumbestand am Kloiberweg; es hilft nicht, dass Nachpflanzungen vorgeschrieben sind - Anwuchs dauert zu lange.*
- 3.) *Einwand gegen Bebauungsdichte von 0,6 und gegen Schlägerung der Bäume (genau dort soll ein Gehsteig entstehen) massive Belastung der Anrainer und Verschlechterung deren Lebensqualität.*
- 4.) *Einwand gegen einen dortigen Gehsteig.*
- 5.) *Einwand gegen die acht Häuser, die drei Geschosse umfassen sollen – Lage am Stadtrand; eine dreistöckiges Haus würde die Lebensqualität auf unserer Terrasse massiv beeinflussen; die dreigeschossigen Häuser sollten im Westen sein (Geländemulde); auch im Norden des Kloiberweges ist 3-geschossig problematisch (das Gebäude von A-Tec Ofner ist zu hoch); Eine Änderung der Widmung des im Norden liegenden Ackers wird befürchtet.*
- 6.) *Ersuchen um Reduzierung der Bebauungsdichte auf 0,4.*
- 7.) *Beantragen dass alle Dächer in begrünter Flachdachbauweise ausgeführt werden.*

- 8.) *Beantragen für die Autoabstellplätze und Müllräume ein blech- und blendfreies Dach.*
- 9.) *Die Lage der Müllräume ist zu klären.*
- 10.) *Bedenken gegen das Verkehrskonzept; eng; Kurve; Kindergarten; Zufahrt kritisch.*
- 11.) *Einwand gegen zwei Ausfahrten und beantragen Reduzierung auf eine Ausfahrt.*
- 12.) *Warum haben die Reihenhäuser zwei Stellplätze- ein Drittel wäre verzichtbar.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.), 3.) und 6.) Tatsache ist, dass das Areal im 4.0 Flächenwidmungsplan als „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte bis 0,6 festgelegt ist. Dies hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz mit mindestens 2/3-Mehrheit so beschlossen. Ein nachfolgender Bebauungsplan hat sich an diesem Faktum zu orientieren. Es kann aufgezeigt werden, dass sich auch nordöstlich und südöstlich des Kloiberweges bis zur Liebenauer Hauptstraße ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte bis 0,6 befindet (auch die Wohnanlage Kloiberweg 14 bis 16b ist so ausgewiesen).

Das gesamte Areal ist ca. 25.451 m² groß. Es ist hier ein Stadterweiterungsgebiet („Aufschließungsgebiet“) mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,6 gegeben. Das ist die drittkleinste Dichte in den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes. Dass dazu auch eine Erschießung mit Kfz-Verkehr benötigt wird ist evident. Eine solche Bebauung (dritt-geringste Bebauung) und ein entsprechendes Verkehrsaufkommen sind in einem Stadtgebiet hinzunehmen, noch dazu unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Bevölkerung der Stadt Graz derzeit stark zunimmt.

Ad 2.) Wenn Bauland festgelegt ist, ist es zulässig die Flächen auch zu bebauen. Aus diesen Grunde gibt es ja auch die Vorschreibung von Ersatzpflanzungen – laut Bebauungsplan sind am Areal „Kohlbacher“ mindestens 30 Laubbäume zu pflanzen; zudem sind Hecken entlang diverser Grundgrenzen anzulegen. Dass Bäume eine gewisse Zeit des Anwuchses benötigen ist klar – es wird jedoch im Laufe der Zeit eine Durchgrünung der Anlage erreicht werden. Zudem sind extensiv begrünte Dächer bei den Geschoßwohnbauten vorgesehen.

Ad 4.) Ein Gehsteig kann dort errichtet werden, wo man eine Abtretung von Grundstücksflächen erreichen kann – dies ist im Norden und im Osten entlang des Areals „Kohlbacher“ der Fall. Es ist von öffentlichem Interesse, dass so ein Gehsteig für die Fußgänger erreicht wird.

Ad 5.) Der Bebauungsplan entwickelt ein neues Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte bis 0,6. Eine geplante 3-Geschossigkeit der Gebäude ist dabei eine sehr geringe Höhe, da eine Bebauungsdichte von 0,6 üblicher Weise eine bis zu 4-geschossige Bebauung bedeutet. Daher sind von vorne herein schon geringe Höhen geplant; noch dazu ist festgelegt, dass die Gesamthöhe maximal gleich hoch wie die maximale Gebäudehöhe sein darf (maximal 10,00 m). Daher sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer auszuführen. Zum Vergleich würde ein 2-geschossiges Gebäude mit üblichem Satteldach ein größere Firsthöhe (bis zu 12,00 m) aufweisen. Auch die nahen Gebäude Kloiberweg 16 bis 16b sind durch ihre Satteldächer sehr hoch gegeben Norden(mehr als 13 m). Nochmals kann aufgeführt werden, dass westlich des Gebäudes Kloiberweg 16 bis 16b zwei 2-geschossige Gebäude liegen.

Ad 7.) Es sind im Südwesten des Areals 6 Reihenhauszeilen mit insgesamt 23 Wohneinheiten gegeben. Die Reihenhauszeilen weisen 2 Geschosse und flachgeneigte Dächer auf. Infolge der Holzbauweise der Reihenhäuser mit weitgehendst unbehandelten, getrockneten Hölzern ist es nicht machbar, hier begrünte Dächer auszuführen, da diese bei geringsten Undichtigkeiten zu großen Schäden in den Holzkonstruktionen führen (siehe dazu eine bauphysikalische Stellungnahme von Prof. DI Dr. Rudolf Suntinger zu einem ähnlich gelagerten Bebauungsplan der Fa. Kohlbacher). Es wird jedoch angemerkt, dass laut letztem Planungsstand bei den Geschoßwohnhäusern, welche 10 Gebäude ausmachen und welche in Massivbau errichtet werden, die begrünten Dächer zu Ausführung gelangen werden.

Ad 8.) und 9.) Diese Fragen sind im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zu klären – ein Bebauungsplan kann nur die wesentlichen Punkte (Lage, Höhe und dgl.) einer Bebauung festlegen.

Ad 10.) Die Verkehrserschließung wurde im Vorfeld des Bebauungsplanes von der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft. Nach nochmaliger Rücksprache mit der Abteilung für Verkehrsplanung wird von dieser ausgeführt, dass „im Zuge des Bebauungsplanes die Engstellen des Kloiberweges bei der Situierung der Zufahrten berücksichtigt wurden. Weiters wurden bei der südlichen Zufahrt sowie auch bei der nördlichen Zufahrt eine Verbreiterung der Verkehrsfläche vorgesehen. Für die Fußgänger wird innerhalb der neu geplanten Siedlung ein Fußwegenetz geschaffen. Auf die Engstelle im Kloiberweg wurde bereits auf der Ebene des Flächenwidmungsplanes eingegangen und es ist ein erhöhter Flächenbedarf für die Verkehrsfläche dort eingetragen.“

Ad 11.) Im Sinne der Weiterentwicklung des Bebauungsplan wurde aus verkehrlicher Sicht (Abteilung für Verkehrsplanung) festgelegt, dass die östliche Zu- und Abfahrt die Hauptzufahrt zur Siedlung darstellen soll (jetzt ist eine größere Tiefgarage anstatt 2 getrennte Tiefgaragen geplant) und die nördliche Zu- und Abfahrt nur untergeordnet benutzt werden wird. Dies deckt sich hier mit Ihrer Einwendung.

Ad 12.) Die Reihenhäuser sind von ihrer Nutzfläche für Familien gut geeignet; es werden jeweils zwei Pkw-Stellplatzflächen angeboten, jedoch können diese auch für Fahrräder, Motorräder, Anhänger oder für die Fahrzeuge von Besuchern genutzt werden.

Einwendung 16: Bezirkssprecher Liebenau, Die Grünen

- 1.) *Die 6 Reihenhauszeilen mit insgesamt 23 Wohneinheiten sollen extensiv begrünte Flachdächer aufweisen (statt flachgeneigter Dächer) – einige Vorteile.*
- 2.) *Vorsehen von verkehrsberuhigenden Maßnahmen im Bereich Kloiberweg (Fahrbahnverengungen, Markierungen, Bremschwelen oder ähnliche geeignete Maßnahmen).*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) siehe Einwendung 15 ad 7.)

Ad 2.) Derartige Maßnahmen wären nach Fertigstellung der Bebauung und aufgrund der dann vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse (sinnvollerweise auf Antrag des Bezirkes) zu prüfen. Da diesbezügliche Maßnahmen außerhalb der Planungsgebietes des Bebauungsplanes liegen, können sie im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigungen und den Vorbringen bei der Bürgerinformationsveranstaltung wurde der Bebauungsplan-Entwurf u.a. in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind **fett** dargestellt; Erläuterungen dazu sind *kursiv* geschrieben):

- Verordnung § 8 (3) Pkw-Abstellplätze:
Bei den Reihenhäusern sind je Einheit maximal 2 Pkw-Stellplätze mit Flugdach zulässig (**insgesamt maximal 46 Pkw-Stellplätze**).
(Anm.: Dies dient zur Klarstellung einer Obergrenze).
- Verordnung § 8 (6) Pkw-Abstellplätze:
Die Tiefgaragen am Gesamtareal „Kohlbacher“ sind unterirdisch miteinander zu verbinden. Als Hauptzufahrt ist die Zufahrt im Osten zu benutzen.
(Anm.: Dies dient dazu, dass die Einfahrt zu den Tiefgaragen im Osten des Areals mit einer gemeinsamen Einfahrt erfolgt und die Engstelle des Kloiberweges vermieden wird).
- Verordnung § 8 (7) Durchwegung:
Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Durchwegung von Osten nach Norden und umgekehrt sicherzustellen.
(Anm.: Dies ist eine Maßnahme zur Förderung der sanften Mobilität).
- Planwerk:
 - Die Zu- und Abfahrt im Norden wurde nach Westen verschoben *(Anm.: weiter weg von der Kurve im Osten)*.
 - Die Tiefgaragenzufahrt im Norden ist entfallen.
 - Die Baugrenzlinien bei der Liegenschaft Kloiberweg 11 wurden geringfügig um einen zweigeschossigen Teil erweitert *(Anm.: Dies folgt einer Einwendung)*.
 - Bei der Liegenschaft Kloiberweg 3 wurde die Zu- und Abfahrt eingetragen.
 - Eine Geh- und Radwegeverbindung als Lückenschluss einer Durchwegung von Osten nach Norden wurde eingetragen.

Diese Änderungen sind geringfügig 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 gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept und zum 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 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 § 63 Abs 1 und 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs 3 Stmk ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 07.22.0 Bebauungsplan „Kloiberweg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

(elektr. gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:

(elektr. gefertigt)

Der Baudirektor:

(elektr. gefertigt)

Der Bürgermeister als
Stadsenatsreferent:



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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....13.6.2018.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit vonGemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 14.06.2018

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: Dezember 2016
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Liebenau wurde am 05.07.2017 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 07.22.0 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	2018-05-28T12:21:36+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	2018-05-28T14:09:17+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	2018-06-04T09:01:10+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_125872_2015

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

07.22.0 Bebauungsplan Kloiberweg

VII. Bez., KG Neudorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.06.2018 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.22.0 Bebauungsplan Kloiberweg beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 117/2017, in Verbindung mit §§ 8, 11 und 89 Abs 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.F. LGBl. 61/2017 und § 3 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Offene, gekuppelte und geschlossene Bebauung

§ 3 ABTRETUNGEN

Jene Grundstücksteile entlang des Kloiberweges, die im Bebauungsplan als Verkehrsflächen ausgewiesen sind, sind in das öffentliche Gut abzutreten.

§ 4 BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Für das Gesamtareal „Kohlbacher“ ist insgesamt eine Bebauungsdichte von maximal 0,6 zulässig; am Bauplatz Südwest maximal 0,475, am Bauplatz Nordost maximal 0,662.
- (2) Eine Teilung entlang der geplanten Teilungslinie gemäß Plan ist zulässig.
- (3) Eine Unterschreitung der Mindestdichte ist für die Grundstücke Nr. 18/6, 23/3 und 27/6 zulässig.

§ 5 BAUGRENZLINIEN

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, Nebengebäude, Flugdächer, Trafogebäude und dgl.

§ 6 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
2 G	max. 7,50 m	max. 7,50 m
3 G	max. 10,00 m	max. 10,00 m

- (2) Höhenbezug sind die im Plan eingetragenen jeweiligen Höhenbezugspunkte bei den Gebäuden.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Von der Begrünung ausgenommen sind flachgeneigte Dächer bei Reihenhäusern, Flugdächern, Dachterrassen, Vordächern, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderlichen Ausbildungen wie z.B. Stiegehäusern und Liften.
- (5) Die Attikahöhe (über Oberkante Rohdecke) wird mit 70 cm begrenzt.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

Dachterrassen über den 3-geschossigen Gebäudeteilen sind nicht zulässig.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, DURCHWEGUNG

- (1) Bei Geschoßwohnbauten ist je 55 m² bis 65 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Stellplatz in einer Tiefgarage und auf Stellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (2) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (3) Bei den Reihenhäusern sind je Einheit maximal 2 Pkw-Stellplätze mit Flugdach zulässig (insgesamt maximal 46 Pkw-Stellplätze).
- (4) Je 40 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Zudem ist für Besucher ein Fahrradabstellplatz je 250 m² Wohnnutzfläche herzustellen.
- (5) Am Grundstück Nr. 23/3 sind maximal 4, am Grundstück Nr. 27/6 maximal 8 Pkw-Stellplätze oberirdisch zulässig. Bei darüberhinausgehenden Nutzungen sind Tiefgaragen herzustellen.
- (6) Die Tiefgaragen am Gesamtareal „Kohlbacher“ sind unterirdisch miteinander zu verbinden. Als Hauptzufahrt ist die Zufahrt im Osten zu benutzen.
- (7) Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Durchwegung von Osten nach Norden und umgekehrt sicherzustellen.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2,0 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mindestens 10,0 m.
- (5) Für mittelkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (7) Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- (8) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (9) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen (Steinschichtungen) sind nicht zulässig.
- (10) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen und Werbeflächen auf den Gebäuden sind nicht zulässig.
- (3) Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig - ausgenommen etwaige Lärmschutzwände.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 28.06.2018 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_125872_2016

Bearbeiter: DI Wipfler

**07.22.0 Bebauungsplan
Kloiberweg**

VII. Bez., KG Neudorf

Graz, am 14.06.2018

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde nach Abwicklung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes (Architektur-Wettbewerb nach dem Grazer Modell) von der Firma Kohlbacher als Eigentümerin der Liegenschaften am Kloiberweg (Grundstücke Nr. 26/2 u.a. der KG Neudorf) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Bauflächen für eine Wohnbebauung genutzt werden sollen und Tiefgaragen errichtet werden sollen.

Die Größe des für die Bebauung vorgesehenen Areals der Fa. Kohlbacher beträgt ca. 21.576 m² brutto.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 liegt diese Fläche in einem Aufschließungsgebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für das gesamte Aufschließungsgebiet, welches eine Gesamtgröße von ca. 25.451 m² aufweist, der Bebauungsplan erstellt.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ bzw. „Wohngebiet mittlerer Dichte / Potential“ festgelegt.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet VII.04 – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte bis maximal 0,6 ausgewiesen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Wohngebietes mittlerer Dichte“ sicherzustellen.

2. Verfahren und Einwendungen

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 13.07.2017 bis zum 05.10.2017 (12 Wochen) öffentlich aufgelegt. Es fand auch eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan am 21.09.2017 in der Pfarre St. Christoph in Thondorf statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

3. Einwendungen und Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Während der Anhörungsfrist langten 16 Einwendungen und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen und den Vorbringen bei der Bürgerinformationsveranstaltung wurde der Bebauungsplan-Entwurf u.a. in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind **fett** dargestellt; Erläuterungen dazu sind *kursiv* geschrieben):

- Verordnung § 8 (3) Pkw-Abstellplätze:
Bei den Reihenhäusern sind je Einheit maximal 2 Pkw-Stellplätze mit Flugdach zulässig (**insgesamt maximal 46 Pkw-Stellplätze**).
(Anm.: Dies dient zur Klarstellung einer Obergrenze).
- Verordnung § 8 (6) Pkw-Abstellplätze:
Die Tiefgaragen am Gesamtareal „Kohlbacher“ sind unterirdisch miteinander zu verbinden. Als Hauptzufahrt ist die Zufahrt im Osten zu benutzen.
(Anm.: Dies dient dazu, dass die Einfahrt zu den Tiefgaragen im Osten des Areals mit einer gemeinsamen Einfahrt erfolgt und die Engstelle des Kloiberweges vermieden wird).
- Verordnung § 8 (7) Durchwegung:
Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Durchwegung von Osten nach Norden und umgekehrt sicherzustellen.
(Anm.: Dies ist eine Maßnahme zur Förderung der sanften Mobilität).

- Planwerk:
 - Die Zu- und Abfahrt im Norden wurde nach Westen verschoben (*Anm.: weiter weg von der Kurve im Osten*).
 - Die Tiefgaragenzufahrt im Norden ist entfallen.
 - Die Baugrenzl原因 bei der Liegenschaft Kloiberweg 11 wurden geringfügig um einen zweigeschossigen Teil erweitert (*Anm.: Dies folgt einer Einwendung*).
 - Bei der Liegenschaft Kloiberweg 3 wurde die Zu- und Abfahrt eingetragen.
 - Eine Geh- und Radwegeverbindung als Lückenschluss einer Durchwegung von Osten nach Norden wurde eingetragen.

Diese Änderungen sind geringfügig und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

4. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF.:

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz ist im Gebietsbereich die Ausweisung „Wohngebiet mittlere Dichte“ bzw. „Wohngebiet mittlerer Dichte / Potential“ festgelegt.
 - Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt in der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.

Öffentlicher Verkehr (Deckplan 3):
In der Liebenauer Hauptstraße verkehren die städtischen Buslinien 74 und 74E sowie diverse Regionalbuslinien. In der Neudorfer Straße verkehrt die städtische Buslinie 34. Die mittlere Entfernung zur nächsten ÖV-Haltestelle „Grabenwirt“ beträgt 450 m. Das Gebiet liegt somit in der ÖV Kategorie I bzw. ÖV Kategorie III.

Verkehrslärm (Deckplan 4):
Kloiberweg: 55 – 60 dB L(A, eq) Nacht
 - 4.0 Flächenwidmungsplan:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist ein „Aufschließungsgebiet VII.04 - Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 festgelegt.

- Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet u.a.:
 - Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten
 - Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 - Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
 - Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

- Deckplan 1 (Baulandzonierung):
Es ist durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

- Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung):
Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.

- Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche): nicht betroffen.

- Karte 1 (Abwasserentsorgung): Gebiet mit baulicher Entwicklung - bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Räumliches Leitbild:
Bereichstyp: Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
Teilraum 24: Engelsdorf - Murfeld

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt westlich der Liebenauer Hauptstraße und östlich der niedrigen Bebauung des „Murfeldes“.

Die Haupteerschließung des weiteren Gebietsbereiches ist die Liebenauer Hauptstraße und die Neudorfer Straße, welche von der Liebenauer Hauptstraße nach Westen abzweigt. Den näheren Gebietsbereich erschließt der Kloiberweg.

Der Gebietsbereich wird durch flächige Bebauung im Osten und durch Einfamilienhaus-Bebauung im Westen und Süden bestimmt. Nach Norden sind noch Freilandflächen gegeben.

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

Im Nordwesten gegenüber des Kloiberweges: ein 1 1/2-geschossiges und ein 2-geschossiges Gebäude

Im Nordosten gegenüber des Kloiberweges: zwei kleinere Wohnhausanlagen, im Wesentlichen 3-geschossig und auch 3 1/2-geschossig

Im Osten gegenüber des Kloiberweges: 1-geschossige Glashäuser; sodann ein neueres, 3-geschossiges Wohngebäude

Im Südosten: ein langgestrecktes, 1-geschossiges Gebäude (Kindergarten, Kinderkrippe und Hort)

Im Süden: ein unbebautes Grundstück; sodann Einfamilienhaus – Siedlungsgebiet

Im Westen: Einfamilienhaus – Siedlungsgebiet

- Baubestand im Planungsgebiet

Im Nordosten:

Grundstück Nr. 18/6; Fläche 526 m²; bebaut mit einem neueren, 2-geschossigen Einfamilienwohnhaus

Im Osten:

Grundstück Nr. 23/3; Fläche 1303 m²; bebaut mit einem älteren, 1 1/2-geschossigen Gebäude. Hier besteht der Bauwunsch nach einem Einfamilienwohnhaus.

Im Süden:

Grundstück Nr. 27/6; Fläche 2046 m²; gering bebaut mit einem 2-geschossigen Gebäude; im Westen befindet sich ein Handymast.

- Baubestand am Bauplatz der Antragstellerin

Grundstück Nr. 18/3; bebaut mit einem älteren, hallenartigen, 1 1/2-geschossigen Gebäude (ehemalige Tischlerei)

Das restliche Areal der Antragstellerin ist unbebaut.

- Ausmaß der Grundstücke der Antragstellerin:

Das Areal der Antragstellerin besteht aus den folgenden Grundstücken der KG Neudorf mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 21.576 m²:

Grundstücke Nr. 18/3, 18/4, 18/5, 19, 23/1, 23/2, 26/2 170/10 und 170/11.

- Umwelteinflüsse:

Es sind keine größeren Immissionen auf das Planungsgebiet gegeben.

- Topographie

Das Planungsgebiet ist annähernd eben. Dabei fällt es von Osten nach Westen leicht ab.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist in mittlerer Entfernung an der Liebenauer Hauptstraße mit infrastrukturellen Einrichtungen gut erschlossen.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an einem Straßenzug: Kloiberweg

Dazu wird der Kloiberweg im Norden und Osten etwas verbreitert werden. Abtretungsflächen zur Verbreiterung des Kloiberweges können bei der Berechnung der Bebauungsdichte nicht herangezogen werden.

Öffentlicher Verkehr:

In der Liebenauer Hauptstraße verkehren die städtischen Buslinien 74 und 74E sowie diverse Regionalbuslinien. In der Neudorfer Straße verkehrt die städtische Buslinie 34. Die mittlere Entfernung zur nächsten ÖV-Haltestelle „Grabenwirt“ beträgt 450 m. Das Gebiet liegt somit in der ÖV Kategorie I bzw. ÖV Kategorie III.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich im Osten und Norden am Kloiberweg.

Die Oberflächenwässer sind durch ein Entsorgungssystem (Versickerung, Retention) abzuleiten. Die Ausbildung der Dächer der Geschößwohn-Bebauung als extensive Gründächer erleichtert die Entsorgung der Dachwässer.

Laut Stellungnahme der Energie Graz GmbH vom 20.07.2017 liegt „das Planungsgebiet derzeit im Versorgungsgebiet Erdgas. Kurz- bis mittelfristig ist im kommunalen Energiekonzept aber in diesem Bereich ein Versorgungsgebiet Fernwärme vorgesehen.“

5. Aufhebung Aufschließungsgebiet:

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Die Anbindung an das öffentliche Gut ist am Kloiberweg gegeben – dieser wird teilweise verbreitet. Ein Gutachten der Abteilung für Verkehrsplanung wurde bereits im vorgeschalteten Wettbewerbsverfahren vor dem Bebauungsplanverfahren eingeholt.

Die innere Erschließung erfolgt schlüssig nach dem Bebauungskonzept. Der größte Teil der Kfz-Parkierung erfolgt in Tiefgaragen. Eine Durchwegung des Areals ist gegeben. die Zu- und Abfahrten wurden festgelegt.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Mit der Umsetzung des hierbei entwickelten Gestaltungskonzeptes im vorliegenden Bebauungsplan kann eine geordnete Siedlungsentwicklung und eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Das Aufschließungserfordernis der Lärmfreistellung wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baukörperstellung und der Gebäudehöhen berücksichtigt, erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Wohnbebauung gemäß der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von insgesamt maximal 0,6.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde mittels eines geladenen Architektenwettbewerbes ein Bauungs- und Gestaltungsentwurf erarbeitet.

Ein Mitglied des Gestaltungsbeirates der Stadt Graz war im Architekturwettbewerb als Juror vertreten und es wurde die überarbeitete Planung vom Gestaltungsbeirat sodann positiv begutachtet.

Der Bauungsentwurf wurde vom Stadtplanungsamt geprüft und als Grundlage für die Bauungsplanung herangezogen.

Im Bauungsplan wird die Verteilung der Baumassen durch die Baugrenzl意思 festgelegt.

Es sind im Westen des Areals 6 Reihenhauseilen mit insgesamt 23 Wohneinheiten gegeben. Die Reihenhauseilen sind dabei in ihrer Längsausdehnung überwiegend von Norden nach Süden ausgerichtet und weisen 2 Geschosse und flachgeneigte Dächer oder Flachdächer auf. Eigengärten sind den einzelnen Reihenhäusern zugeordnet.

Im übrigen Areal ist eine Geschößwohn-Bebauung mit zwei 2-geschossigen und acht 3-geschossigen Gebäude gegeben. Diese Gebäude weisen extensiv begrünte Flachdächer auf.

Durch teilweise versetzte Anordnung der Gebäude entstehen drei größere Freiflächen – „Spielplatz, Marktplatz und Brunnenhof“. Den Erdgeschoß-Wohnungen sind Eigengärten vorgelagert.

Eine zukünftig Teilungslinie und die Höhenlagen der einzelnen Gebäude sind im Bauungsplan eingezeichnet.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bauungsplan:

Auf Grundstück Nr. 18/6 existiert ein neueres Einfamilienwohnhaus.

Auf Grundstück Nr. 23/3 (im Osten) wird maximal ein 3-geschossiges Gebäude (kleine Teile auch 2-geschossig) festgelegt.

Auf dem Grundstück Nr. 27/6 (im Süden) sind zwei langgestreckte 3-geschossige Gebäude (kleine Teile auch 2-geschossig) möglich.

Das Gebiet des Bebauungsplanes kann somit in ähnlicher Weise wie das Areal Kohlbacher fertig gebaut werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

a. Bauplatz der Antragstellerin:

Für die gesamte Geschoßwohn-Bebauung werden Tiefgaragen mit insgesamt ca. 94 Pkw-Stellplätzen hergestellt. Die Tiefgaragen-Zufahrt und Abfahrt erfolgt im Osten vom Kloiberweg aus. Die Tiefgaragen sind unterirdisch miteinander verbunden. Im Norden gibt es noch eine Nebenzufahrt zu Besucherstellplätzen.

Es sind für die Verkehrsmaßnahmen im Bereich des Kloiberweges Ost ca. 53 m² und im Bereich des Kloiberweges Nord ca. 106 m² vom Areal zur Verfügung zu stellen.

Ca. 20 Besucherstellplätze sind im Inneren der Wohnanlage für die Geschoßwohn-Bebauung situiert.

Die Reihenhäuser im Westen des Areals weisen je Einheit jeweils zwei gedeckte Pkw-Stellplätze auf (insgesamt maximal 46 Pkw-Stellplätze). Teilweise ist dabei die Stellplatzüberdachung in das Gelände integriert. Die Zufahrt erfolgt ebenfalls im Osten vom Kloiberweg aus.

Eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer von Osten nach Norden und umgekehrt ist herzustellen.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Am Grundstück Nr. 23/3 sind maximal 4, am Grundstück Nr. 27/6 maximal 8 Pkw-Stellplätze oberirdisch zulässig. Bei darüberhinausgehenden Nutzungen sind Tiefgaragen herzustellen. Dies dient dazu die notwendigen Pkw-Stellplätze gut in den Gebietsbereich integrieren zu können.

Es sind für Verbreiterungen im Bereich des Kloiberweges Ost ca. 17 m² vom Grundstück Nr. 23/3 und ca. 34 m² vom Grundstück Nr. 27/6 abzutreten.

8. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin:

Der Innenbereich der geplanten Wohnanlage wird für Grünanlagen und für Kinderspielflächen genutzt. Zahlreiche Bepflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen.

Die Flachdächer bei der neuen Geschoßwohn-Bebauung sind mindestens extensiv zu begrünen. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas.

Etwaig geplante Lärmschutzwände sind beidseitig zu begrünen.

Die Reihenhäuser in Westen weisen Eigengärten und Grünflächen auf.

Bei der Geschoßwohn-Bebauung sind in Richtung Norden und Osten noch Heckenpflanzungen durchzuführen.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Baumpflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen. Etwaige Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

9. ALLGEMEINES

- Der 07.22.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

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

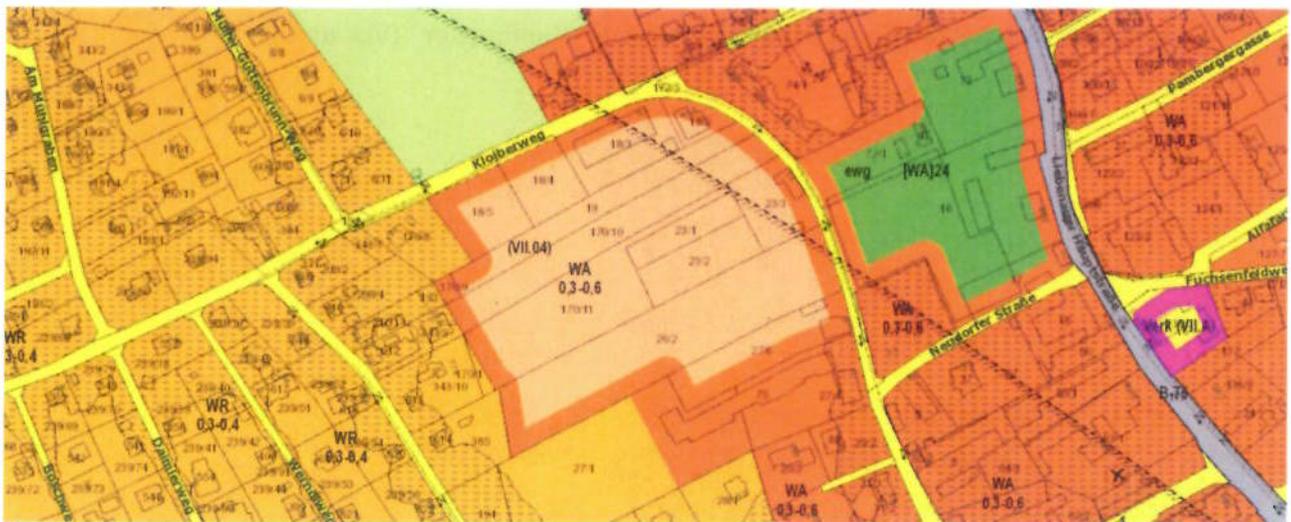
Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

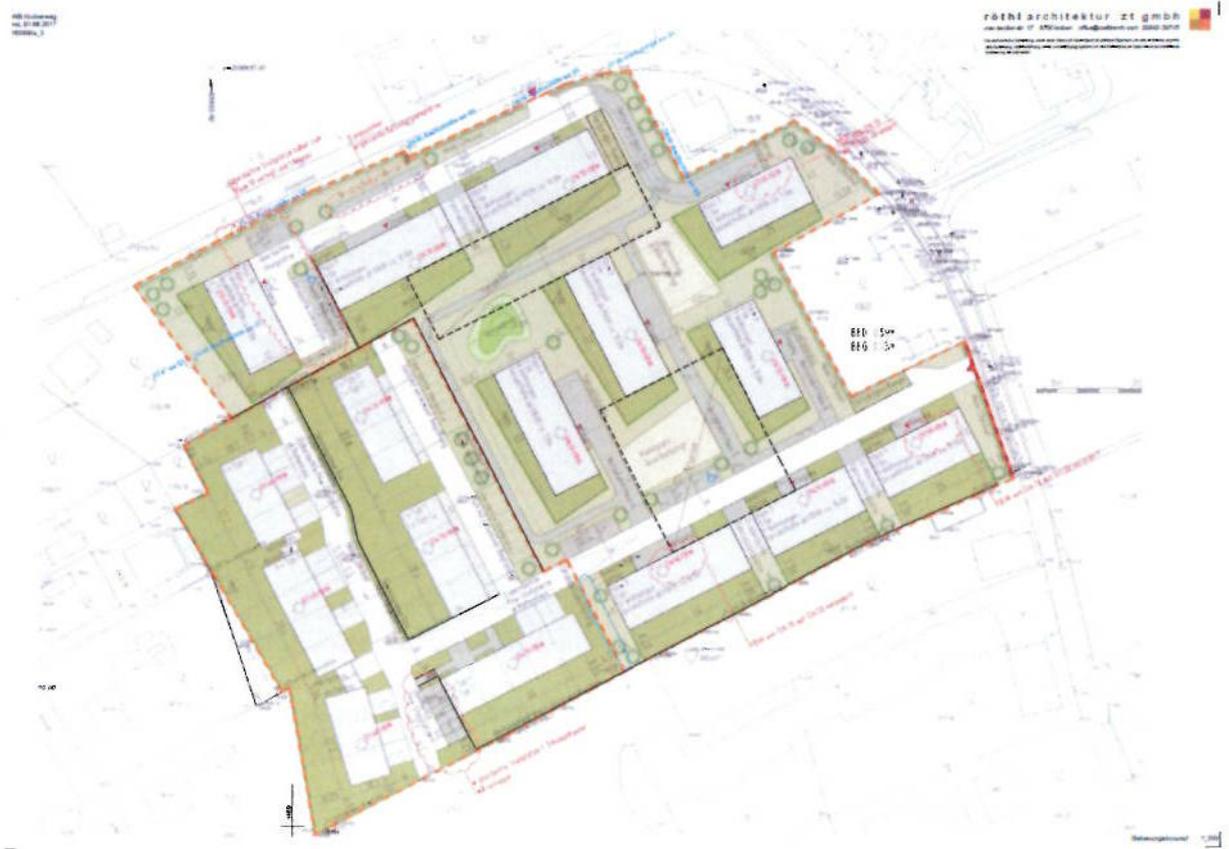
Beilagen:



- Luftbild: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrahmung bezeichnet das gesamte Planungsgebiet, die gelbe Umrahmung das Areal der Fa. Kohlbacher



- Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan 2018



- Lageplan mit Gestaltungskonzept des Areals „Kohlbacher“ (Vorabzug)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-05-28T14:09:20+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 14_125872_2015

**07.22.0 Bebauungsplan
Kloiberweg**

VII. Bez., KG Neudorf

Beschluss

An das Präsidialamt -
Schriftleitung des Amtsblattes

z.H. Herrn Polz

Graz - Rathaus

Das Stadtplanungsamt ersucht höflich die beiliegende, vom Herrn Bürgermeister unterfertigte Verordnung im Amtsblatt der Stadt Graz mit Erscheinungstag 27.06.2018 zu veröffentlichen.

Beilagen:

- Verordnung zum Bebauungsplan

Mit freundlichen Grüßen!

Der Sachbearbeiter:
DI Peter Wipfler e.h.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:*WP*.....

A 8/4 – 46016/2017
Bebauungsplan 07.22.0
Kloiberweg
Gdst. Nr. 18/5, Nr. 18/4 und Nr. 26/2, KG 63116 Neudorf
Erwerb von insgesamt ca. 158 m² großen Teilflächen
zur Errichtung von Verkehrsflächen in das Öffentliche Gut
der Stadt Graz
Erwerb einer Dienstbarkeit des Gehens und Radfahrens
zugunsten der Stadt Graz

Bestandteil des
Gemeinsamer Beschlusses

Der Schriftführer: 

PRÄAMBEL

Die **Kohlbacher GmbH** ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 23, bestehend aus dem Gdst. Nr. 26/2 im Ausmaß von 6.368 m². Darüber hinaus ist die **Kohlbacher GmbH** außerbücherliche Eigentümerin der Gdst. Nr. 18/4 und Nr. 18/5, EZ 9, KG 63116 Neudorf. Die Grundeigentümerin ersuchte um Erstellung eines Bebauungsplanes. Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen. Das Planungsgebiet liegt am Kloiberweg und weist eine Größe von ca. 21.500 m² auf. Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist es notwendig, Grundstücksflächen zu sichern. Die Grundeigentümerin übereignet hierfür unentgeltlich Grundstücksflächen im Ausmaß von insgesamt rund 158 m² in das Eigentum der Stadt Graz.

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen:

der **Stadt Graz** Rathaus, 8011 Graz, vertreten durch die A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8011 Graz und deren Rechtsnachfolger einerseits

und

der **Kohlbacher GmbH (FN 127045g)**,

mit der Geschäftsanschrift Schwöbing 81-83, 8665 Langenwang, im Folgenden kurz „Kohlbacher“ genannt,

andererseits wie folgt:

- 1) Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ der Stadt Graz abgeschlossen, während Kohlbacher nachstehend angeführte Bedingungen rechtsverbindlich annimmt. Die Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung tritt nur mit Beschluss des 07.22.0 Bebauungsplanes „Kloiberweg“ durch den Gemeinderat der Stadt Graz und seiner Kundmachung in Kraft.

Die für die Errichtung der Verkehrsfläche erforderlichen Grundstücksflächen sind in den Planbeilagen des Bebauungsplanentwurfes vom Juni 2017/Juni 2018, A 14-125872/2015 ersichtlich gemacht.

Die Planbeilage bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

- 2) Grundbuchsauszug Stand 30.05.2018:

KATASTRALGEMEINDE 63116 Neudorf EINLAGEZAHL 23
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

```
*****
Letzte TZ 5903/2016
Jaggerl
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung EGB1. 11, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
26/2 Landw(10) * 6368
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder
Weiden)
***** A2 *****
1 a 1763/1963 6372/2007 Sicherheitszone Flughafen Graz hins Gst 26/2
2 a gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Kohlbacher GmbH (FN 127045g)
ADR: Schwöbing 81 - 83, Langenwang 8665
g 5903/2016 Kaufvertrag 2012-12-18 Eigentumsrecht
***** C *****
1 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
***** GEBÜHR: EUR 1,66 *****
```


KATASTRALGEMEINDE 63116 Neudorf
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 9

Letzte TZ 11866/2017
vulgo Joselbauer

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
18/3	GST-Fläche	*	1826	
	Bauf.(10)		651	
	Gärten(10)		1175	Kloiberweg 15
18/4	Gärten(10)	*	1206	
18/5	Gärten(10)	*	1500	
GESAMTFLÄCHE			4532	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 17152/1963 6919/1967 18799/1968 17104/1970 23291/1987

Sicherheitszone

Flughafen Graz hins Gst 18/3 18/4 18/5

4 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Karl Mauerhofer

GEB: ADR: Auwaldg. 122 8041

a 8104/1972 Kaufvertrag 1974-04-06 Eigentumsrecht

d 10072/2017 Rangordnung für die Veräußerung bis 2018-06-12

***** C *****

7 a 12209/2014 Zahlungsbefehl 2014-05-26

PFANDRECHT

vollstr EUR 476,80

9,58 € Z aus 326,80 ab 2014-02-08

4 € Z aus 150,-- ab 2014-05-09, Kosten EUR 133,72 samt 4 €

Z seit 2014-05-26, 165,80 für

Holding Graz Kommunale Kienstleistungen GmbH (FN 54309 f)

(240 E 3410/14 v)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 1,66 *****

3) Eigentumsverhältnisse

Kohlbacher ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 23, bestehend aus dem Gdst. Nr. 26/2 im Ausmaß von 6.368 m², KG 63116 Neudorf. Darüber hinaus ist **Kohlbacher** aufgrund des Kaufvertrages vom 1.12.2016 bzw. 12.12.2016 außerbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 9, bestehend aus dem Gdst. Nr. 18/3 im Ausmaß von 1.826 m², dem Gdst. Nr. 18/4 im Ausmaß von 1.206 m² und dem Gdst. Nr. 18/5 im Ausmaß von 1.500 m².

4) Vertragsgegenstand

Öffentliches Gut

Der Kloiberweg soll im Norden und Osten verbreitert werden. Festgehalten wird, dass hierfür insgesamt rund 158 m² große Grundstücksteilflächen in das Öffentliche Gut der Stadt Graz übertragen werden. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Herstellung dieser Verkehrsfläche (Fahrbahn) durch und auf Kosten der Bebauungsplanwerberin nach den Vorgaben der Stadt Graz bzw. der Holding Graz erfolgt.

- o Flächen die unentgeltlich übereignet werden:

Gdst. Nr.	Fläche lt. GB	unentgeltliche Übereignung	ÖG
26/2	6.368 m ²	53 m ² (F2)	ÖG
18/4	1.206 m ²	66 m ² (F4)	ÖG
<u>18/5</u>	<u>1.500 m²</u>	<u>39 m² (F 5)</u>	<u>ÖG</u>
		158 m²	ÖG

Kohlbacher übergibt unentgeltlich und lastenfrei in das Öffentliche Gut der Stadt Graz und diese übernimmt in ihr Eigentum eine ca. 53 m² große Grundstücksteilfläche des Gdst. Nr. 26/2, EZ 23, KG 63116 Neudorf, eine ca. 66 m² große Grundstücksteilfläche des Gdst. Nr. 18/4 und eine ca. 39 m² große Grundstücksteilfläche des Gdst. Nr. 18/5, EZ 9, KG 63116 Neudorf, insgesamt somit eine rund 158 m² große Grundstücksteilfläche mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen, mit denen **Kohlbacher** diese Grundfläche bisher besessen und benützt haben, oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wären.

5) Dienstbarkeit Durchwegung

Die Parteien kommen überein, dass im Bebauungsplangebiet eine fuß und-radläufige Durchwegung vorgesehen ist. Diese Durchwegung ist in der Planbeilage in ihrer ungefähren Lage gelb punktiert dargestellt. **Kohlbacher** erklärt sich einverstanden, dass diese Durchwegung auch von der Öffentlichkeit genutzt werden kann und räumt der Stadt Graz nach Baufertigstellung bzw. Inbetriebnahme der Wohnhausanlage über Verlangen eine Dienstbarkeit der fuß

- und radmäßigen Durchwegung zum Zwecke des Gemeingebrauchs ein. Die Instandhaltung und Haftung verbleibt bei der Dienstbarkeitsgeberin.

Ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag wird durch und auf Kosten der Stadt Graz gesondert errichtet.

Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt auf immerwährende Zeiten und unentgeltlich.

Die Verbücherung dieser Dienstbarkeit wird von der Stadt Graz veranlasst.

Festgestellt wird, dass der Termin für die Inanspruchnahme der vertragsgegenständlichen Dienstbarkeit noch nicht feststeht, zwischen den Vertragsparteien wird ausdrücklich und rechtsverbindlich vereinbart, dass für die Einräumung dieser Dienstbarkeit die Verjährungsfrist gemäß § 1488 ABGB von der Grundeigentümerin und deren Rechtsnachfolgern nicht geltend gemacht wird.

6) Lastenfreistellung

Allfällige derzeit im Vertragsgegenstand befindliche Ver- und Versorgungsleitungen werden von der Stadt Graz mit übernommen. Für alle im Zuge der geplanten Bebauung notwendigen, neu zu errichtenden Ver- und Versorgungsleitungen, ist vor Errichtung die Gestattung des künftigen Verwalters des Öffentlichen Gutes, A 10/1-Straßenamt, einzuholen.

Kohlbacher sichert ausdrücklich zu und leistet der Stadt Graz dafür Gewähr, dass der Vertragsgegenstand frei von Geldlasten, insbesondere auch rückständigen Abgaben und öffentlich - rechtlichen Beiträgen aller Art, allen sonstigen bücherlichen und außerbücherlichen Lasten, sofern sie den Vertragsgegenstand betreffen – insbesondere auch Besitz- und Bestandrechte Dritter – in das Eigentum der Stadt Graz übergeht.

Kohlbacher erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, sämtliche für die Freilassung, erforderlichen Erklärungen – sofern sie die gegenständliche Grundübereignung betreffen – bei Schad- und Klagloshaltung der Stadt Graz auf eigene Kosten über Verlangen der Stadt Graz zu erbringen.

7) Allgemeine Bestimmungen

a) Festgehalten wird, dass die gegenständlichen Grundstücke nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet sind.

b) Festgestellt wird, dass die Grundübereignungen unentgeltlich erfolgen.

- c) **Kohlbacher** verpflichtet sich – falls erforderlich – alle notwendigen Erklärungen abzugeben und Behördenansuchen als grundbücherliche Eigentümerin unverzüglich über Aufforderung durch die Stadt Graz zu unterfertigen.

8) Übergabe und Übernahme

Die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt 4) mit Übergang von Besitz, Nutzen, Vorteil, Last, Gefahr und Zufall auf die Stadt Graz erfolgt, sofern nichts anderes vereinbart wird, nach Baufertigstellung, längstens mit Benützungsbewilligung bzw. Inbetriebnahme. Der Termin zur formalen Übergabe wird gesondert zwischen den Parteien akkordiert. Die Stadt Graz kann daher diesen Vertragsgegenstand zu diesem Zeitpunkt insbesondere durch Begehung, Vermarkung, Bearbeitung und Veränderung in Besitz nehmen. Alle laufenden öffentlichen Abgaben betreffend diesen Vertragsgegenstand gehen bis zum letzten Tag jenes Monats, in dem die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes erfolgt ist, jeweils zu Lasten von **Kohlbacher** ab dem darauffolgenden Monatsersten zu Lasten der Stadt Graz.

9) Sonstige Bestimmungen

- a) Die Bestimmungen dieser Vereinbarung gelten sowohl für die Einzel- als auch Gesamtrechtsnachfolger im Grundeigentum sowie Miteigentum. **Kohlbacher** verpflichtet sich, alle mit diesem Vertrag begründeten Rechte und Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, sie auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- b) Die allfällige Veräußerung des Vertragsgegenstandes an einen Dritten zu einem Termin nach Abschluss der gegenständlichen Vereinbarung sowie die Begründung von obligatorischen und dinglichen Rechten, welcher Art auch immer sowie ein allfälliger exekutiver Zugriff auf den Vertragsgegenstand ist der Stadt Graz unverzüglich mitzuteilen. Die Stadt Graz ist für alle daraus allenfalls entstehenden Nachteile vollkommen klag- und schadlos zu halten.
- c) **Kohlbacher** verpflichtet sich die nach Baufertigstellung und nach erfolgter Endvermessung für die Herstellung der Grundbuchsordnung eventuell notwendigen Verträge, welche von der Stadt Graz errichtet werden, grundbücherlich zu unterfertigen.
- d) Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben und Gebühren wird der dem Übergabetag nachfolgende Monatserste bestimmt.

- e) Die grundbücherliche Durchführung erfolgt nach §§ 15 ff LiegTeilG. Wenn dies nicht möglich sein sollte, dann ist ein grundbuchsfähiger Kaufvertrag samt allfälligen Nebenurkunden, der inhaltlich dieser Vereinbarung zu entsprechen hat von und auf Kosten der Stadt Graz zu errichten und von allen Vertragspartnern in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen.
- f) Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren einschließlich der Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten der Stadt Graz.
- g) Ertragssteuern, insbesondere eine allfällige Immobilienertragssteuer gehen zu Lasten von **Kohlbacher**. Die Stadt Graz wird hinsichtlich einer dafür bestehenden Mithaftung von **Kohlbacher** vollkommen klag- und schadlos gehalten.
- h) Festgestellt wird, dass der unter Punkt 4.) angeführte Vertragsgegenstand des Kaufvertrages gemäß § 30 Abs 2 EStG zur Abwendung eines sonst notwendigen behördlichen Eingriffs erworben wird. Die Errichtung dieses Vertrages erfolgt demnach zwingend notwendig.
- i) Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.
- j) Die Vermessung, die Errichtung des Teilungsplanes und die Herstellung der Grundbuchsordnung erfolgt durch die Mag. Abt. 10/6 – Stadtvermessungsamt auf Kosten der Stadt Graz.
- k) Jeder Vertragspartner ist verpflichtet dem anderen Vertragspartner schriftlich eine Anschriftsänderung bekannt zu geben, widrigenfalls Sendungen an die in diesem Vertrag angeführte bzw. zuletzt bekannt gegebene Adresse als zugekommen gelten.
- l) Der Vertragspartner nimmt zur Kenntnis, dass sich die Stadt Graz im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage bedient und erteilt unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes i.d.g.F. bzw. DSGVO die Zustimmung, dass die Stadt Graz für die Erfüllung dieser Aufgaben personenbezogene Daten des Vertragspartners ermitteln, verarbeiten und übermitteln kann.
- m) Alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung werden wechselseitig angenommen.

- n) Für alle aus dieser Vereinbarung etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.
- o) Diese Vereinbarung wird in einem Original errichtet, das im Eigentum der Stadt Graz bleibt. **Kohlbacher** erhält eine Kopie.

Graz, am

Langenwang
Graz, am 8. 6. 2018

 **KOHLBACHER GmbH**
www.kohlbacher.at

A-8665 Langenwang | Schwöbing 81-83
office@kohlbacher.at | T. 03854/6111-0

.....
Für die Stadt Graz
Für die Abteilung für Immobilien

Für die
Kohlbacher GmbH



07.22.0 BEBAUUNGSPLAN
"KLOIBERWEG"

MA 12/2017 2015

Abgrenzung des Gebietes

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LIST GRAZ

WA 02-06 Allgemeines Wohngebiet
Minder- und Mehrfamilien der Bebauungszone
Grenze zw. oben unterschiedlicher Baustrukturzone

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

- saugende Linie
- Grenze unterschiedlicher Höhenzone
- zukünftige Teilungslinie (ungetriggerte Lage)
- ma Gehschranke
- Hohenbezugspunkt
- Trigglelinie zur Abfahrt (ungetriggerte Lage)
- T 16
- Zu-/Abfahrt (ungetriggerte Lage)
- KZ2 abseits/linke (ungetriggerte Grenze)
- Durchführung (ungetriggerte Lage)
- P

Strassenfluchtlinie
Verkehrsschraube
Gemeindestraße

Freizeitanlagen
Laubbirke

Neue Laubbäume (Problemzone)
(1. Ordnung, ungetriggerte Standorte)
Neue Laubbäume (Problemzone, 2. Ordnung, ungetriggerte Standorte)

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

Gebäudebestand (Kategorie) mit Hausnummer
Gehäudebestand (Fußbodenabwertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungszubereiches
Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungszubereiches

STADTBAULICHE KENNGRÖßEN

Fläche des Planungszubereiches 23.451 m²

Maßstab: 1:1.000

07.22.0 BEBAUUNGSPLAN
"KLOIBERWEG"



444 1040/2015
Datum: Juni 2017, Juni 2018
technische Bearbeitung: DI Peter Wipfler
Diplom-Bauingenieur, A-1000 Wien
AUFTRAG VON: 11.07.2017 BN 05.10.2017
BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM: 05.10.2017
VERGÄHRUNGSGEBIET
PÄNDRUCK (Karte) und Uftrdaurwertung: Stadtvermessungsamt

