

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Markus Dröscher

BerichterstatteIn: *GR Sack*

GZ: A14-066105/2016/0013

Graz, 20.09.2018

08.22.0 Bebauungsplan

„Neufeldweg – Raabaweg“

VIII. Bez., KG Graz Stadt - Messendorf

Beschluss

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

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

Ausgangslage

Die Firma Kohlbacher GmbH als Eigentümerin der Liegenschaften Nr.: 660/1, 660/2, 660/3, 661, 664 und 665; KG 63114 Graz Stadt-Messendorf ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von rd. 29.500 m² laut Grundbuchauszug auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist der Bereich als „Aufschließungsgebiet (Nr. VIII.11) Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,4 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.05.2018 über die beabsichtigte Auflage des 08.22.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30.05.2018.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 31.05.2018 bis zum 02.08.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde innerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist wurden 9 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt eingebracht.

Einwendung 1: Energie Steiermark Technik GmbH

Zur Kundmachung geben wir bekannt, dass sich im gegenständlichen Bereich Leitungsanlagen der Energienetze Steiermark GmbH befinden. Diese Leitungsanlagen liegen im öffentlichen Interesse, da Sie zur Versorgung der Bevölkerung im Bereich Graz St. Peter und Raaba dienen.

Der Einwendung sind die „Grundsätzlichen Bestimmungen für Arbeiten im Bereich von Leitungsanlagen des Netzbetreibers“ angeschlossen.

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Einwendung 2: Amt der Stmk. Landesregierung – Abt. 16 Verkehr und Landeshochbau

Die Erschließung ist entsprechend den Vorbereitungen für das gesamte Bauland über eine zentrale Anbindung bei ca. Strkm 0,200 vorzusehen. Eine adäquate ÖV- und Radverbindung ist herzustellen. Die Flächen für den Ausbau der Ostbahn sind freizuhalten.

Einwendungsbehandlung:

Im vorliegenden 08.22.0 Bebauungsplan wurde die Zufahrt zum Planungsgebiet an der nordwestlichen Ecke situiert, somit kommt die Erschließung im Bereich des seitens des Landes vorgeschlagenen Streckenabschnittes des Neufeldweges zu liegen. Die Möglichkeit einer gemeinsamen Anbindung der westlich angrenzenden Aufschließungsgebiete über diese zentrale Anbindung wird seitens des Eigentümers über eine privatrechtliche Vereinbarung (Zusicherung eines Servituts für die Grundstücke Nr. 666, 704/1 und 704/2) abgesichert. Die Flächen für den Ausbau der Ostbahn sind im 08.22.0 Bebauungsplan entsprechend den Vorgaben der ÖBB und des Landes Steiermark berücksichtigt worden, eine unentgeltliche Abtretung der erforderlichen Flächen bei Bedarf wurde zudem vertraglich vereinbart.

Einwendung 3: Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

Es wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzeptergänzt wird.

Weiter wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt werden muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.

Einwendungsbehandlung:

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

„Wie im Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.“

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Einwendung 4: A 10/1 – Straßenamt

- Wie in der nachstehenden Besprechungsnotiz von der Abteilung für Verkehrsplanung am 06.04.2018 festgehalten, wird vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 eine gebündelte Zufahrtsstraße am L 395 Neufeldweg angestrebt, welche künftig ebenso für die Erschließung der gewerblich genutzten Grundstücke Gst.Nr. 704/2, 704/1 und 666 (KG. Graz Stadt-Messendorf) dienen soll.

Seitens des Straßenamtes wird hierzu ausdrücklich festgehalten, dass eine Übernahme von Teilflächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz nicht vorgesehen ist und demnach für diese geplante Erschließung des Gewerbegebietes vor Beschluss des BBPL 08.22.0 entsprechende Servitutsvereinbarungen zu treffen sind.

Sollte eine gebündelte Zufahrtsstraße nicht möglich sein, darf aus Gründen der Verkehrssicherheit angeregt werden, die derzeit geplante Lage der Zufahrt des Wohnsiedlungsgebietes auf Höhe der nordwestlichen Grundgrenze der Liegenschaft Gst.Nr. 665 zu überdenken und im Einvernehmen mit dem Amt der Steiermärkischen

Landesregierung, Abteilung 16 weiter nach Südosten abzurücken. Dies deshalb, da im Falle einer separaten Zufahrt zum künftigen Gewerbegebiet für diese ebenso ausreichende Sichtweiten sicherzustellen und entsprechende Abstände der Grundstückszufahrten untereinander zu beachten sind.

- In der Verkehrsuntersuchung, Stand 12.08.2013, des Büros Verkehrplus – Prognose, Planung und Strategieberatung GmbH, wurde lediglich das Verkehrsaufkommen (Wohnbebauung) berücksichtigt, welches im direkten Zusammenhang mit dem BBPL 08.22.0 steht. Gem. der in der Verkehrsuntersuchung angeführten Leistungsfähigkeitsberechnung ergibt sich für die künftige Wohnnutzung grundsätzlich kein Erfordernis eines Linksabbiegestreifens.

Seitens des Straßenamtes darf hierzu im Sinne der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs angemerkt werden, dass die Abschätzung des Verkehrsaufkommens (Wohneinheiten, Kfz-Stellplätze, u.dgl.) nicht mit dem im Erläuterungsbericht unter Pkt. 5 bzw. Pkt. 6 angeführten Inhalt des Bebauungsplanes übereinstimmt. Ebenso wurde bei der Leistungsfähigkeitsberechnung die vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 anzustrebende, gebündelte Zufahrt (Gewerbegebiet + Wohngebiet) nicht berücksichtigt, sodass im Falle eines erforderlichen Linksabbiegestreifens ggf. zusätzliche Grundabtretungsflächen vertraglich zu berücksichtigen sind.

- Verkehrstechnisch zu beurteilen ist auch das generierte Verkehrsaufkommen (künftiges Gewerbe- und Wohnsiedlungsgebiet) in Zusammenschau mit dem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt St.-Peter-Gürtel / A2Z Zubringer Graz Ost / Neufeldweg.

- Etwaige Verkehrsmaßnahmen gem. StVO sind im Zuge eines straßenpolizeilichen Verfahrens festzulegen.

Einwendungsbehandlung:

Im vorliegenden 08.22.0 Bebauungsplan wurde die Zufahrt zum Planungsgebiet an der nordwestlichen Ecke situiert, somit kommt die Erschließung im Bereich des seitens des Landes vorgeschlagenen Streckenabschnittes des Neufeldweges zu liegen. Die Möglichkeit einer gemeinsamen Anbindung der westlich angrenzenden Aufschließungsgebiete über diese zentrale Anbindung wird seitens des Eigentümers über eine privatrechtliche Vereinbarung (Zusicherung eines Servituts für die Grundstücke Nr. 666, 704/1 und 704/2) abgesichert. Hinsichtlich des vorgebrachten Hinweises bezüglich straßenpolizeilicher Verfahren, darf angemerkt werden, dass eine derart genaue Betrachtung auf Ebene der Bebauungsplanung nicht erfolgen kann. Aufgabe der Bebauungsplanung ist die Flächenvorsorge für zukünftige Verkehrsprojekte durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien innerhalb des entsprechenden Planungsgebietes. Im vorliegenden Fall wurden daher die Flächen für den Ausbau der Ostbahn entsprechend den Vorgaben der ÖBB und des Landes Steiermark berücksichtigt und eine unentgeltliche Abtretung der erforderlichen Flächen bei Bedarf vertraglich vereinbart.

Einwendungen 5 und 7:

(1) ad Entwurf Erläuterungsbericht „3. Das Planungsgebiet: Topographie“:

Wie in ihren Unterlagen angeführt, ist das Planungsgebiet leicht in Südostrichtung geneigt. In den letzten Jahrzehnten konnten wir als Anwohner feststellen, dass die bis dato landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen bei Regen regelmäßig überflutet wurden. Aufgrund der Südost-Neigung und der geplanten Verbauung ist unsere Befürchtung, dass bei Starkregen die Oberflächenwässer in unsere Richtung abfließen und unser Grundstück und unsere Gebäude überschwemmen.

Aus diesem Grund darf es im Zuge des geplanten Projekts keinesfalls zu einer Niveauanhebung durch Aufschüttung kommen! Hochwasserschutzvorrichtungen sind aus unserer Sicht gesondert von Experten zu prüfen.

(2) ad Entwurf Erläuterungsbericht „3. Das Planungsgebiet: Erschließung/ Verkehr“:

Es gibt am Neufeldweg keinen Gehweg Richtung Haltestelle Prinzhoferweg bzw. Richtung Raaba und auch keinen gesicherten Fußgängerübergang (Zebrastreifen) Richtung dieser Unterführung/Haltestelle Prinzhoferweg. Weiters gibt es keinen Gehweg Richtung Kreuzung St.-Peter-Gürtel/Liebenauer Gürtel. Der Neufeldweg ist durch die Kohlbacher-Siedlung am Tiefentalweg und geplante Siedlung am Neufeldweg immer stärker frequentiert. Das Ein- und Ausfahren aus/in Querstraßen bedarf jetzt schon besonderer Vorsicht. Durch die Kurve zwischen Lambergweg & Tiefentalweg handelt es sich um einen besonderen, uneinsichtigen Gefahrenbereich! Der Neufeldweg wird oft als „Rennstrecke“ missbraucht, da der gerade Streckenabschnitt der Straße zum Gas geben „einlädt“. Zum Schutz der Bewohner braucht es in diesem Bereich DRINGEND eine Lösung seitens der Stadt Graz! Hier besteht Gefahr im Verzug! Die Verkehrssituation und der Straßenverlauf am Neufeldweg machen aus unserer Sicht eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h erforderlich. Zusätzlich wäre — um das Umsteigen vom PKW auf öffentliche Verkehrsmittel attraktiver zu machen — die Taktung des öffentlichen Verkehrsnetzes (Buslinie 75U) zu erhöhen.

(3) ad Entwurf Erläuterungsbericht „4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet“:

Laut Ihren Unterlagen sind „Fuß- und Radläufige Durchwegungen innerhalb des Planungsbereiches sowie die Anbindungen an das Geh- und Radwegenetz im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zu konkretisieren.“

Warum wird dies nicht schon im Bebauungsplan festgelegt? Wer sorgt im Baubewilligungsverfahren für die Planung oder Umsetzung wenn es seitens der Stadt Graz im Bebauungsplan noch keine Vorgaben gibt?

(4) ad Entwurf Erläuterungsbericht „5. Bebauung“

Im Gebietsbereich gibt es — bis auf wenige Firmen, die sich dort angesiedelt haben — NUR ein- oder zweigeschossige Einfamilienhäuser und Reihenhausbebauungen.

Es gibt keine 3- oder 4-geschossigen Gebäude, die für Wohnzwecke genutzt werden.

Die bereits bestehenden Kohlbacher-Wohnhäuser sind alle nur 2-geschossig.

Im Bauplatz A der geplanten Siedlung sind zwei Wohnhäuser mit 3 bzw. 4 Geschossen vorgesehen.

Das Argument, dass die Bebauungsdichte für diesen Bauplatz A erhöht werden muss, da aufgrund des ersichtlich gemachten Eisenbahnprojekts ein Teil nicht bebaut werden kann, ist für uns nicht nachvollziehbar. Warum muss deshalb unbedingt 3- oder 4-geschossig gebaut werden? Aus unserer Sicht kann eine geordnete Siedlungsentwicklung und eine Einfügung in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild in diesem Wohnbereich nur mit einem 2-geschossigen Wohnbau erreicht werden!

(5) ad Entwurf Verordnung: § 6 (2)

Bei der Infoveranstaltung wurde seitens Stadt Graz argumentiert, dass der geplante „PKW-Schlüssel“ (1 PKW-Abstellplatz für 55-65 m² usw.) im Vergleich zu anderen Stadtteilen hoch sei.

Dieser „PKW-Schlüssel“ ist unserer Meinung trotzdem nicht ausreichend:

Von den ca. 90 geplanten Wohneinheiten sind 42 Wohnungen. Realistisch betrachtet hat in unserer Lage aufgrund der unter (2.) angeführten ungünstigen Lage bzw. schlechten Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmittel, Schulen & Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs jede Wohnung/jedes Haus mindestens zwei Autos. Wenn für die Bewohner der Wohnungen teilweise nur 1 PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage vorgesehen ist: Wo sollen zusätzliche Autos parken?

Einwendungsbehandlung:

- (1) Für das Planungsgebiet des 08.22.0 Bebauungsplanes besteht gemäß den entsprechenden Planunterlagen im Flächenwidmungsplan keine Hochwassergefahr, weshalb keine derartigen Aufschließungserfordernisse für dieses Areal im Flächenwidmungsplan festgelegt wurden. Bezüglich der Ableitung der, im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer wird festgehalten, dass die ordnungsgemäße Ausführung erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.
- (2) Gemäß Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan ist entlang des Neufeldweges eine Erweiterung der angrenzenden Eisenbahnanlagen vorgesehen. Teil dieser Planung ist die Verlegung des Neufeldweges Richtung Südwesten inklusive Errichtung eines Gehweges an der südwestlichen Straßenseite. Bis zur Umsetzung dieser Planung bleibt der Neufeldweg im Mischverkehrssystem erhalten. Bezüglich der Hinweise wonach eine Geschwindigkeitsbeschränkung zur Eindämmung der Raserei erforderlich wäre wird festgehalten, dass es sich hierbei um Themenbereiche handelt, die außerhalb des Regelungsumfanges des Bebauungsplanverfahrens gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz liegen.
- (3) Wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan beschrieben ist die „Innere Erschließung“ als Aufschließungserfordernis für den Planungsbereich im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegt. Dabei handelt es sich jedoch ausschließlich um siedlungsinterne Erschließungserfordernisse; eine öffentliche Durchwegung ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan nicht erforderlich. Dieses Aufschließungserfordernis ist bereits durch die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen hinsichtlich der Lage der Zufahrt zum Bauplatz und der Definition von siedlungsinternen Verkehrsflächen als erfüllt anzusehen. Zusätzliche siedlungsinterne Fuß- und Radwegverbindungen innerhalb des Planungsbereiches sowie deren Anschluss an das angrenzende Geh- und Radwegenetz können im Bereich der eingetragenen Grün- und Freiflächen im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren ausgestaltet werden. Der Erläuterungsbericht zum 08.22.0 Bebauungsplan wurde dahingehend konkretisiert.
- (4) Gemäß Flächenwidmungsplan ist das gesamte Planungsgebiet als Bauland festgelegt und für die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,4 vorgesehen. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist für eine zweigeschossige Doppel- und Reihenhausbauung bestimmt. Entlang des Neufeldweges ist jedoch eine Fläche von rd. 3.900 m² als Freihalteberieech für den Ausbau der Eisenbahnanlagen vorgesehen und kann nicht bebaut werden. Im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung eines Versiegelungsgrades von max. 30 % (siehe 4.0 STEK) sowie die erforderliche Bereitstellung von Freiflächen für die Wohnnutzung und die gewünschte Durchgrünung des Gebietsbereiches (auch nach erfolgtem Bahn- bzw. Straßenausbau) wurde im vorliegenden Bebauungsplan ein Bebauungsgrad von max. 0,3

festgelegt und die mögliche Höhenentwicklung im Bereich des Neufeldweges auf max. vier Geschosse begrenzt. Zusätzlich wird durch einen max. dreigeschossigen Gebäudeteil im Bereich der südöstlichen Grundgrenze ein städtebaulicher Übergang hergestellt. Im Zusammenhang mit den bestehenden Gebäudestrukturen im Bereich des St.-Peter-Gürtels und den potentiellen Entwicklungen im westlich angrenzenden Gewerbegebiet erscheint daher die Höhenbegrenzung für den Bauplatz A als städtebaulich adäquat. Zudem wird mit der höheren Bebauung entlang des Neufeldweges und der Eisenbahnstrecke auf die Lärmimmission reagiert.

Im Zusammenhang mit der unter Punkt 1 angeführten Einwendung zur vermeintlichen Oberflächenwasserproblematik erscheint die Einwendung zur Höhenentwicklung im Bereich des Bauplatz A nicht nachvollziehbar.

- (5) Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den 08.22.0 Bebauungsplan festgelegt, dass je 55-65m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Einwendung 6: Energie Graz GmbH & Co KG

Von Seiten der Energie Graz bestehen zum Bebauungsplan für die Bereiche Erdgas, Fernwärme und Stromnetz keine Einwände.

Einwendung 8:

Dieser Bereich der Stadt weist auch längerfristig für eine Wohnnutzung verhältnismäßig hohe Immissionen und damit ungünstige Voraussetzungen auf, für eine gewerbliche Nutzung hingegen äußerst günstige.

Obwohl seit vielen Jahren STEK, Flächenwidmungsplan und RLB gemeinsam entwickelt worden sind, sind möglicherweise Standortkriterien stärker aus der Sicht von privaten Eigentümern und weniger aus Sicht des öffentlichen Interesses in die Ergebnisse eingeflossen.

Für eine Ansiedlung von transportintensiven Betrieben wird es wahrscheinlich wenige gleich günstige oder günstigere Standorte in Graz geben.

Somit wird eine neuerliche Überprüfung der Ausweisung dieser Flächen in STEK, RLB und Flächenwidmungsplan vorgeschlagen.

Einwendungsbehandlung:

Gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes umzusetzen. Mit der Beschlussfassung des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Gemeinderat wurde die Nutzungskategorie „Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet“ für die gegenständlichen Flächen

abschließend definiert. Der 08.22.0 Bebauungsplan wurde daher auf diese Nutzungsfestlegung abgestimmt und entwickelt.

Einwendung 9:

1. Das Niveau des neuen Projektes muss auf gleichem Niveau der angrenzenden Grundstücke liegen um Überschwemmungen zu vermeiden.
2. Eine leistungsfähige Busverbindung ist wünschenswert, um den ohnehin schon verkehrsgeplagten Neufeldweg zu entlasten. Der Bus in der Messendorferstraße verkehrt zur Zeit nur 2 mal pro Stunde.
3. Die Errichtung eines Gehsteiges bis zur Grenze Graz – Raaba ist notwendig, vor allem um einen gefahrlosen Weg zur Unterführung und somit zur nächsten Bushaltestelle zu gewährleisten.
4. Da dieses Projekt sicher von vielen Jungfamilien bewohnt werden wird, ist die Planung eines öffentlichen Spielplatzes unumgänglich.
5. Da die umliegenden öffentlichen Kindergärten und Schulen bereits jetzt an Kapazitätsgrenzen stoßen, stellt sich die Frage der Neuerrichtung der Betreuungs- und Bildungseinrichtungen.

Einwendungsbehandlung:

Zu Punkt 1 darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Im Zuge der Verordnung von Bebauungsplänen können Festlegungen innerhalb des entsprechenden Gültigkeitsbereiches getroffen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wurden daher die erforderlichen Flächen für den Ausbau der Eisenbahnanlagen inklusive der geplanten Verlegung des Neufeldweges Richtung Südwesten (mit der Errichtung eines Gehweges an der südwestlichen Straßenseite) berücksichtigt. Bis zur Umsetzung dieser Planung bleibt der Neufeldweg im Mischverkehrssystem erhalten. Die unter Punkt 3 geforderte Umsetzung eines Gehweges bis zur Gemeindegrenze kann jedoch, mangels Gültigkeit der gegenständlichen Verordnung über die Grenzen des Planungsgebietes hinaus, nicht erwirkt werden.

Innerhalb des 08.22.0 Bebauungsplanes wurden ausreichende Freiflächen (wie z.B. siedlungsöffentliche Kinderspielplätze) in Form von plangrafisch definierten Grünflächen für die zukünftigen Bewohner berücksichtigt. Das Erfordernis zur Errichtung von öffentlich zugänglichen Parkanlagen oder Spielflächen ist jedoch in den übergeordneten Planungsgrundlagen nicht festgehalten und kann daher im gegenständlichen Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht umgesetzt werden.

Ebenso kann die gewünschte Verbesserung der örtlichen Infrastruktur (wie Busverbindungen, Kindergärten und Schulen) aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht im Zuge der Bebauungsplanerstellung umgesetzt werden.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Im Hinblick auf die Einwendungserledigung waren keine Änderungen im 08.22.0 Bebauungsplan erforderlich.

Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan 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 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 08.22.0 Bebauungsplan „Neufeldweg - Raabaweg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Sachbearbeiter:

DI Markus Dröscher

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

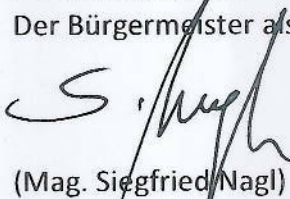
Der Stadtbaudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Für die Stadt Graz

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:




(Mag. Siegfried Nagl)

Vorberaten und einstimmig/ mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/ unterbrochen/ angenommen
in der Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung am.....

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 6.9.2018

Der/die Schriftführerin:


Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 03.03.2017
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von 9 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 VIII. St. Peter wurde am 22.05.2018 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 08.22.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Dröscher Markus
	Zertifikat	CN=Dröscher Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-09-06T10:19:44+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	2018-09-07T11:35:33+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	2018-09-10T09:44:07+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

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 20.9.2018

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: 03.03.2017
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von 9 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

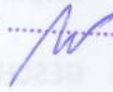
Dem Bezirksrat VIII. St. Peter wurde am 22.05.2018 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 08.22.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

VERORDNUNG

Beschluss

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

GZ.: A14-066105/2016/0013

08.22.0 Bebauungsplan

„Neufeldweg – Raabaweg“

VIII. Bez., KG Graz Stadt - Messendorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20.09.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 08.22.0 Bebauungsplan „Neufeldweg – Raabaweg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 63/2018 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

offene Bebauung

gekuppelte Bebauung

geschlossene Bebauung

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

(1) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 7.810 m ²
Bauplatz B	ca. 17.635 m ²

(2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Mindest- und Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz A	min. 0,40 - max. 0,60
Bauplatz B	min. 0,30 - max. 0,40

(3) Bebauungsgrad: max. 0,30

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Carports und dergleichen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
2 G	max. 7,50 m
3 G	max. 10,50 m
4 G	max. 13,50 m

- (2) Der Höhenbezugspunkt 345,38 im Präzisionsnivellement (Kanaldeckel im Raabaweg) ist im Planwerk eingetragen.
- (3) Dächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 PKW- UND FAHRRAD-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragungen im Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 55-65 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
- (3) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (4) 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.
- (5) PKW-Abstellflächen im Freien sind in Gruppen von jeweils maximal 5 PKW-Abstellplätzen auszuführen.
- (6) Mindestens pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Hochstamm, Mindeststammumfang 16|18, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (7) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (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.
- (4) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.

Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.

- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt
- | | |
|--|--------------|
| Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) | mind. 10,0 m |
| Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) | mind. 6,0 m |
| Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) | mind. 3,0 m |
- Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß-mittelkronigen Laubbäumen -ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (7) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (8) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (9) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.


§ 8 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden oder von großflächigen Werbeanlagen mit abschottender Wirkung ist unzulässig.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur Abgrenzung privater Gartenflächen im Anschluss an eine Wohnung sind ausschließlich Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Lärmschutzmaßnahmen entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze (Neufeldweg).

§ 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 04.10.2018 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

08.22.0 Bebauungsplan
„Neufeldweg - Raabaweg“
VIII. Bez., KG Graz Stadt-Messendorf

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

Bearbeiter:
DI Markus Dröscher

Beschluss

Graz, 20.09.2018

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Firma Kohlbacher GmbH als Eigentümerin der Liegenschaften Nr.: 660/1, 660/2, 660/3, 661, 664 und 665; KG 63114 Graz Stadt-Messendorf ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von rd. 29.500 m² laut Grundbuchauszug auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist der Bereich als „Aufschließungsgebiet (Nr. VIII.11) Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,4 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 16.05.2018 über die beabsichtigte Auflage des 08.22.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30.05.2018.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 31.05.2018 bis zum 02.08.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wird innerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt.

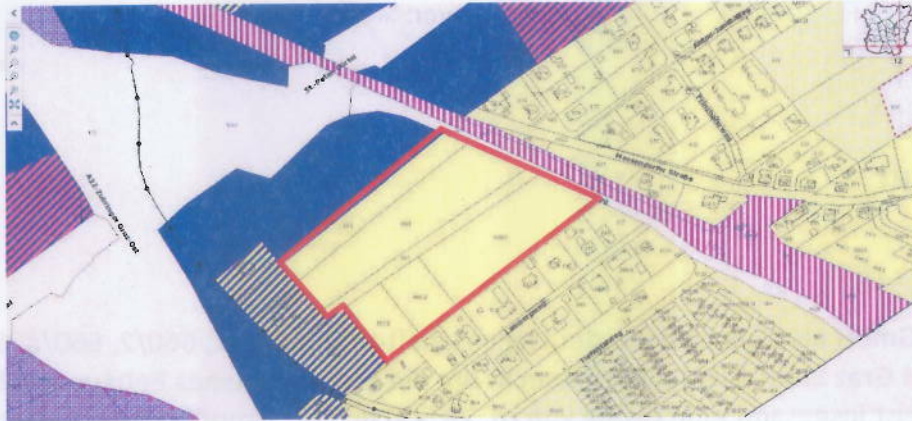
Während der Auflagefrist wurden 9 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt eingebracht.

Im Hinblick auf die Einwendungserledigung waren keine Änderungen im 08.22.0 Bebauungsplan erforderlich.

3. Das Planungsgebiet

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF (4.02 STEK seit 22.03.2018 rechtswirksam)
Das Planungsgebiet ist als „Wohngebiet geringer Dichte“ ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem
Entwicklungsplan zum
4.02
Stadtentwicklungskonzept.

Die rote Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

§ 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (Signatur „Wohnen“ - hellgelb)

(1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.

(2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.

(3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.

(4) Beschränkung der Bodenversiegelung.

(5) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 5: „Geringe Bedienqualität“
Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr.

1.0 Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK (Entwurf – 2. Auflage; GR-Beschluss vom 08.02.2018, noch nicht rechtskräftig):

Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ innerhalb des Teilraums Nr. 23:

Geschossanzahl: max. 2 – max. 4 G

Lage zur Straße: straßenbegleitend, abgerückt

Begrünung: Einfriedungen max. 1,50 - 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig

Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage (im Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert, bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topografie vereinbar.

Sonstige Festlegungen: Ausschluss von Laubengangerschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone.

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
Der Bauplatz liegt außerhalb des Versorgungs- und Erweiterungsgebietes Fernwärme.
- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:
Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Flächen als „Aufschließungsgebiet (Nr. VIII.11) Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,4 festgelegt.
Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze (Neufeldweg) ist eine Ersichtlichmachung „Eisenbahn Projekt“ im Flächenwidmungsplan eingetragen.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

Die rote
Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

Für diesen Bereich sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse zu erfüllen:

- *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben*
- *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

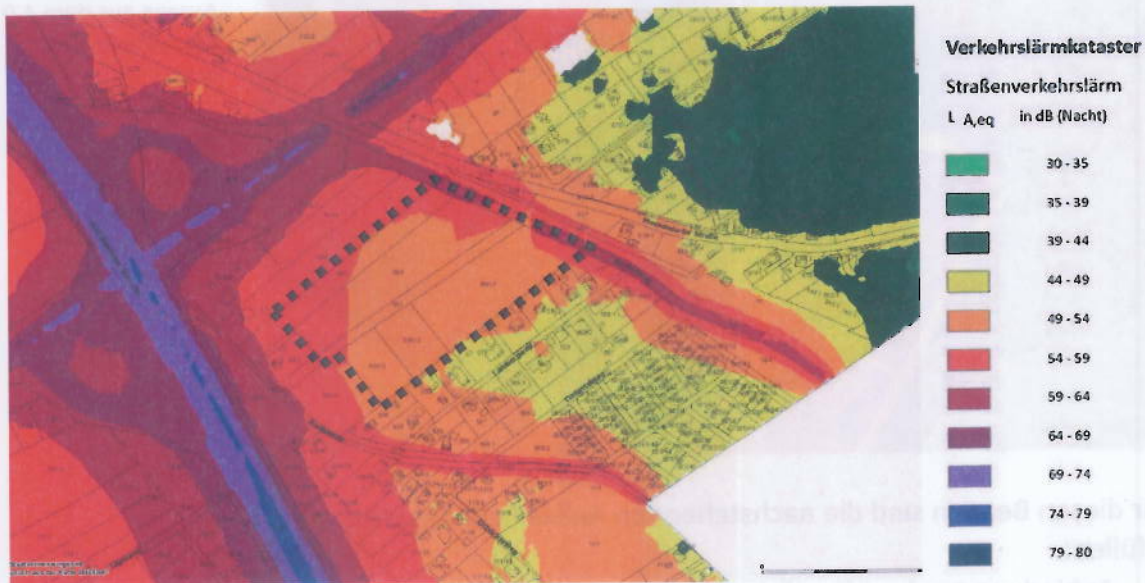
- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1): Bebauungsplan erforderlich
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2):
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):
Der Planungsbereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

Der Schriftführer:

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4): „bestehender Mobilisierungsvertrag“

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): Die Grundstücke liegen bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A): Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich:



- Verkehrslärmkataster (Karte 2B): Darstellung der Lärmbelastung durch Bahn- und Fluglärm im Planungsbereich:



- Stadtklimaanalyse
Klimatopkarte: „Isolierte Grünflächen, häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft“ (23)
Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme oder Ferngas, lockere Wohnbebauung möglich“ (24)

Situierung und Umgebung:



Luftbild/ Schrägaufnahme (2015): Blick in östliche Richtung. Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.
© Stadt Graz - Stadtvermessung

Das Planungsgebiet liegt im Bereich zwischen der südöstlichen Gemeindegrenze der Stadt Graz (Grenze zur Gemeinde Raaba) und dem St.-Peter-Gürtel am Neufeldweg. Parallel zum Neufeldweg verläuft die ÖBB-Strecke Graz-Fehring (Ostbahn) mit dem Bahnhof Messendorf. Der Planungsberiech ist Teil einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche, die sich bis zum Raabaweg im Südwesten erstreckt. Die nördlichen Teilflächen (am St.-Peter-Gürtel) sind als AufschlieBungsgebiete für Gewerbe ausgewiesen.

Im Gebietsbereich sind Bebauungen in Form von freistehenden, überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Reihenhausbebauungen gegeben.

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 10.01.2017 leicht in Südostrichtung geneigt. Das Grundstück ist unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

- **Umwelteinflüsse**

Der Planungsbereich wird vor allem durch die übergeordneten Verkehrsträger nordöstlich des Grundstücks beeinträchtigt. Die Lärmkarten zum 4.0 Flächenwidmungsplan weisen einen Maximalwert bis zu 59 dB (L A,eq, Nacht) bzw. einen Wert von 60 dB (L A,eq, Nacht) Schienenlärm entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze aus.

Ein entsprechendes Schallgutachten der Tomberger-BBM GmbH für das Planungsgebiet liegt vor. Hierbei wird vorgeschlagen, dass „mit längeren Bauwerken in Richtung der maßgeblichen Schallquellen“ geplant werden soll um „lärnabgewandte Fassaden und möglichst großflächige, schallberuhigte Zonen im Inneren des Planungsareals“ zu schaffen.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 – 1.000m.

Nächstgelegene Schulen:

- NMS Graz-Engelsdorf/ Liebenauer Hauptstraße 173/ ca. 1,5 km Entfernung
- VS Graz-Engelsdorf/ Liebenauer Hauptstraße 177/ ca. 1,5 km Entfernung
- Freie Waldorfschule/ St.-Peter-Hauptstraße 182/ ca. 1,7 km Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

- Kinderkrippe/ Messendorfer Straße 19/ ca. 1,5 km Entfernung
- Waldorfkindergarten/ St.-Peter-Hauptstraße 182/ ca. 1,7 km Entfernung
- Kath. Pfarrkindergarten Liebenau/ Konrad Hopferwieser-Gasse 6/ ca. 1,7 km Entfernung

- Erschließung/ Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Neufeldweg.

Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Kategorie 5) ist innerhalb eines 300 m-Radius gegeben:

- Buslinie 75U, Haltestelle Prinzhoferweg, ca. 15-30 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr.
- S-Bahn Linie S 3, Haltestelle Raaba, Bahnhof, ca. 1,0 km Entfernung, ca. 30 Minuten Takt (früh) und ca. 1 Stunde Takt (tagsüber)

Im Bereich Tiefentalweg/ Messendorfer Straße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich im Raabaweg.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet außerhalb des Versorgungs- und Erweiterungsgebietes Fernwärme.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan:

- *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben*
- *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde auf die bestehende Lärmbelastung am Neufeldweg bereits durch die Positionierung der straßenseitigen, bis zu viergeschossigen Baukörper städtebaulich reagiert. Dadurch wird eine grundlegende Abschirmung der dahinter liegenden Bereiche erzielt.

Das Aufschließungserfordernis der **Lärmfreistellung** (gem. 4.0 Flächenwidmungsplan) erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse können durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden:

Die Aufschließungserfordernisse der **Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz** und der **Inneren Erschließung** werden durch die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Lage der Zufahrt zum Bauplatz, der Definition von siedlungsinternen Verkehrsflächen und Parkierungsmöglichkeiten und entsprechender Regelungen zur erforderlichen Anzahl der PKW-Abstellplätze (§7 der Verordnung) erfüllt. Zusätzliche siedlungsinterne Fuß- und Radwegverbindungen innerhalb des Planungsbereiches sowie deren Anschluss an das angrenzende Geh- und Radwegenetz können im Bereich der eingetragenen Grün- und Freiflächen im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren ausgestaltet werden.

Mit der Erstellung des 08.22.0 Bebauungsplanes „Neufeldweg-Raabaweg“ wird eine Bebauung in Form von straßenseitigen Mehrparteienhäusern und Reihen- bzw. Doppelhäusern festgelegt. Zudem werden siedlungsöffentliche Grünflächen und private Freiflächen im Bebauungsplan vordefiniert. Mit der Umsetzung des Gestaltungskonzeptes des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes kann eine **geordnete Siedlungsentwicklung und eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild** gewährleistet werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG



Gestaltungskonzept der Firma Kohlbacher für den Gesamtbereich zwischen Raabaweg im Südwesten und Neufeldweg im Nordosten. Der Gültigkeitsbereich des 08.22.0 Bebauungsplan-Entwurfes ist durch die rot strichlierte Umrandung markiert.

Der Bebauungsplan unterteilt das Planungsgebiet in zwei Bauplätze.

Auf dem straßenseitigen Bauplatz A wird durch die Festlegungen der Baugrenzen eine Bebauung mit zwei L-förmigen Wohngebäuden mit bis zu vier Geschossen, sowie einer zweigeschossigen Reihenhauszeile ermöglicht. Der östliche der straßenseitigen Baukörper bildet durch eine dreigeschossige Zonierung einen Übergang zur südöstlich angrenzenden Bestandsbebauung. Die beiden straßenseitigen Baukörper bilden durch ihre Lage und Höhe eine grundsätzliche Lärmabschirmung für den dahinter liegenden Bereich des Planungsgebietes.

Auf dem westlichen Bauplatz B werden zehn Baufelder in Nordwest-Südostrichtung definiert, die jeweils an der nordöstlichen Seite erschlossen werden. Entsprechend dem Gestaltungskonzept werden diese Baufelder im nordwestlichen Bereich durch eine zusammenhängende Grünfläche und im zentralen Bereich durch die Erschließungsstraße voneinander getrennt.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes sind drei weitere Baufelder um 90 Grad verdreht situiert. Für sämtliche Baufelder auf dem Bauplatz B gilt eine maximale Höhenentwicklung von zwei Geschossen. An der südwestlichen Grundstücksgrenze soll das geplante Projekt über den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes hinaus entsprechend dem Gestaltungskonzept erweitert werden. Zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes ist eine gekuppelte Bauweise an der südwestlichen Grundgrenze möglich.

Die privaten Gärten sind durch die geplante Baukörperstellung jeweils nach Südwesten bzw. Südosten ausgerichtet.

Unabhängig von den Baugrenzenlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan mit 0,4 ausgewiesen. Wie der nachstehenden Tabelle entnommen werden kann wird die daraus ermittelte maximal mögliche Bruttogeschoßfläche in Summe eingehalten. Aufgrund der bestehenden Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan wurde die zukünftige Erweiterungsfläche für den Bahnhofausbau auf den Nettobauplatz A mit einer max. Bebauungsdichte von 0,60 umgelegt.

Städtebauliche Kennzahlen für den 08.22.0 Bebauungsplan „Neufeldweg-Raabaweg“:

Bauplatzbezeichnung	A	B	Summe
Fläche Bruttobauplatz	11.870 m ²	17.635 m ²	=29.505 m ²
Fläche Eisenbahnprojekt	3.910 m ²		
Verkehrsfläche (Zufahrt Bpl. A+B)	150 m ²		
Fläche Nettobauplatz	7.810 m ²	17.635 m ²	=25.445 m ²
min. Bebauungsdichte gem. BPL	0,40	0,30	
max. Bebauungsdichte gem. BPL	0,60	0,40	
min. mögliche BGF gem. BPL	3.124 m ²	5.290,5 m ²	= 8.414,5 m ²
max. mögliche BGF gem. BPL	4.686 m ²	7.054 m ²	= 11.740 m ²

Fläche (WA) abzügl. Erschließung (150 m²) x max. BD = 29.355 x 0,4 = 11.742 m²

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Entlang des Neufeldweges ist eine Fläche im Ausmaß von ca. 3.910 m² für die geplante Erweiterung des Bahnhofs Messendorf bzw. die Straßenumlegung des Neufeldweges erforderlich.

Die gemeinsame Erschließung der Bauplätze A und B (ca. 150 m² Fläche) erfolgt an der nördlichen Ecke des Planungsgebietes vom Neufeldweg aus.

Von dieser Zufahrtsfläche aus führt eine innere Erschließung im straßennahen Bereich direkt in eine Tiefgarage auf Bauplatz A; die innere Erschließung des Bauplatz B erfolgt über eine Straße entlang der nordwestlichen Grundgrenze (Grenze zur anschließenden Gewerbenutzung) sowie eine zentrale Stichstraße.

Für das Planungsgebiet wurde ein KFZ-Stellplatzschlüssel von 1 PKW-Abstellplatz je 55-65 m² Wohnnutzfläche festgelegt.

Die erforderlichen PKW-Abstellplätze werden beim Bauplatz A in einer Tiefgarage untergebracht; PKW-Abstellplätze im Freien sind entsprechend den Eintragungen im Plan im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage bzw. vorgelagert zur Doppel- und Reihenhausbauung möglich.

Auf dem Bauplatz B ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen im Freien (gemäß Eintragungen im Plan) direkt den Doppel- und Reihenhäusern vorgelagert möglich.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen; je 35 m² Bruttogeschossfläche ist ein Fahrradabstellplatz zu errichten.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Für den gesamten Planungsbereich sind Gestaltungsvorgaben hinsichtlich Grünraumgestaltung und Baumpflanzungen im Plan und in der Verordnung zum Bebauungsplan enthalten.

Im Bereich des Bauplatz A ist eine straßenbegleitende Baumreihe mit Laubbäumen erster Ordnung zu pflanzen. Ein allgemein zugänglicher Grünbereich mit Baumpflanzungen kommt zwischen den beiden Wohngebäuden zu liegen und bietet eine fußläufige Verbindung aus dem Siedlungsgebiet zum Neufeldweg. Tiefgaragen sind mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung von min. 0,7 m Höhe auszuführen; bei Baumpflanzungen in diesen Bereichen sind die Mindesthöhen gemäß Verordnung entsprechend anzupassen.

Die Gestaltung der Freibereiche auf dem Bauplatz B erfolgt im Sinne eines typischen Familienhaus-Siedlungsgebietes individuell in den privaten Gartenzonen. Eine allgemein zugängliche Grünfläche mit Baumpflanzungen ist im zentralen Bereich an der südwestlichen Grundgrenze geplant. Von dieser Fläche ausgehend wird diese allgemeine Grünfläche um eine Grünachse in Südwest-Nordost-Richtung zwischen den beiden nordwestlichen Reihenhausbereichen erweitert.

Innerhalb der festgelegten Grün- und Freiflächen sind siedlungsinterne Geh- und Radwegverbindungen zulässig.

Im Bereich der PKW-Abstellflächen sind Baumpflanzungen vorzunehmen (min. 1 Laubbaum je 5 PKW-Stellplätze), die den Abstellplätzen zugeordnet werden müssen. Eine eventuell erforderliche Lärmschutzwand entlang des Neufeldweges ist beidseitig zu begrünen.

Im Bauverfahren ist ein entsprechender Außenanlagenplan vorzulegen; die freiraumplanerischen Standards sind einzuhalten. Bei sämtlichen Pflanzungen sind heimische Sorten zu bevorzugen.

8. ALLGEMEINES

- Der 08.22.0 Bebauungsplan „Neufeldweg-Raabaweg“ 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 Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-09-07T11:35:35+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

08.22.0 BEBAUUNGSPLAN "NEUFELDWEG - RAABAWEG"

A14_066105/2016

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA (VII.11)
0,3-0,4

Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte

Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

Ersichtlichmachung Eisenbahnprojekt

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

Baugrenzlinie

Grenze unterschiedlicher Höhenzonen

Bauplatzgrenze

max. Geschosshöhe

Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)

Bauplatzbezeichnung

Höhenbezugspunkt

KFZ-Abstellfläche (ungefähre Lage)

Strassenfluchtlinie

Gemeindestraße

Verkehrsfläche

Siedlungs öffentliche

Grünfläche (ungefähre Lage)

Freiflächen

Neue Laubbaumpflanzung, großkronig

(1. Ordnung, ungefähre Standorte)

Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig

(2. Ordnung, ungefähre Standorte)

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

Gebäudebestand (kataster) mit Hausnummer

Gebäudebestand (Luftbilddarstellung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umfisse aus Luftbilddarstellung)

Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes

Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 29.505 m²

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer

Maßstab: 1:1.000

08.22.0 BEBAUUNGSPLAN "NEUFELDWEG - RAABAWEG"

A14_066105/2016

Datum: September 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DI Markus DRÖSCHER

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

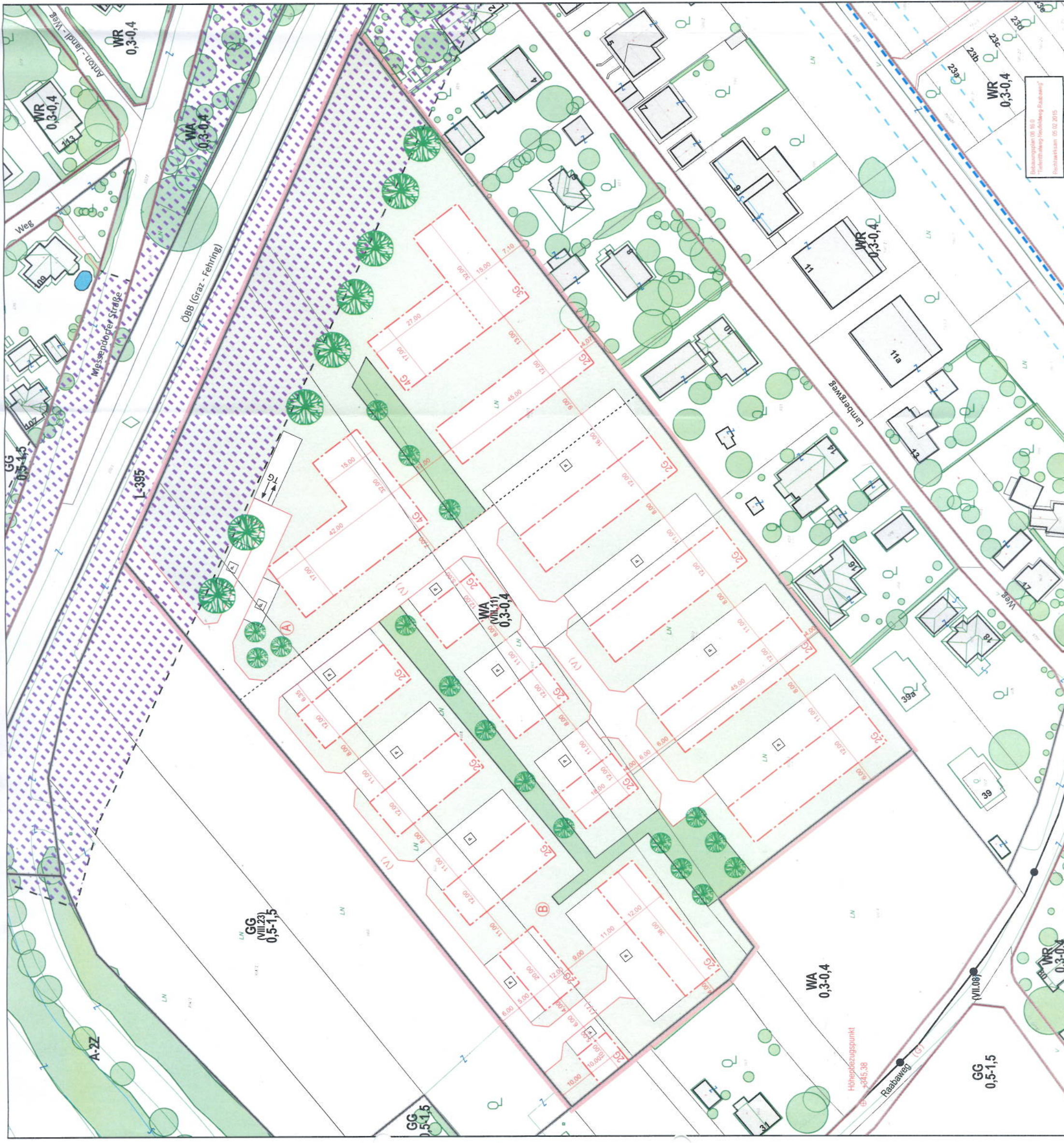
Digitale Bearbeitung: Dr. Bernhard INNINGER

AUFLAGE VON BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbilddarstellung): Stadtvermessungsamt



Bebauungsplan 08.22.0
"Neufeldweg Hochlage Raabweg"
Rechtswirksam: 05.02.2015