

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 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.

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 Geschoßwohn-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 verbreitert. 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 Baugrenzlinien festgelegt.

Es sind im Westen des Areals 6 Reihenhauszeilen mit insgesamt 23 Wohneinheiten gegeben. Die Reihenhauszeilen 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 Geschoßwohn-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 färbige 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.

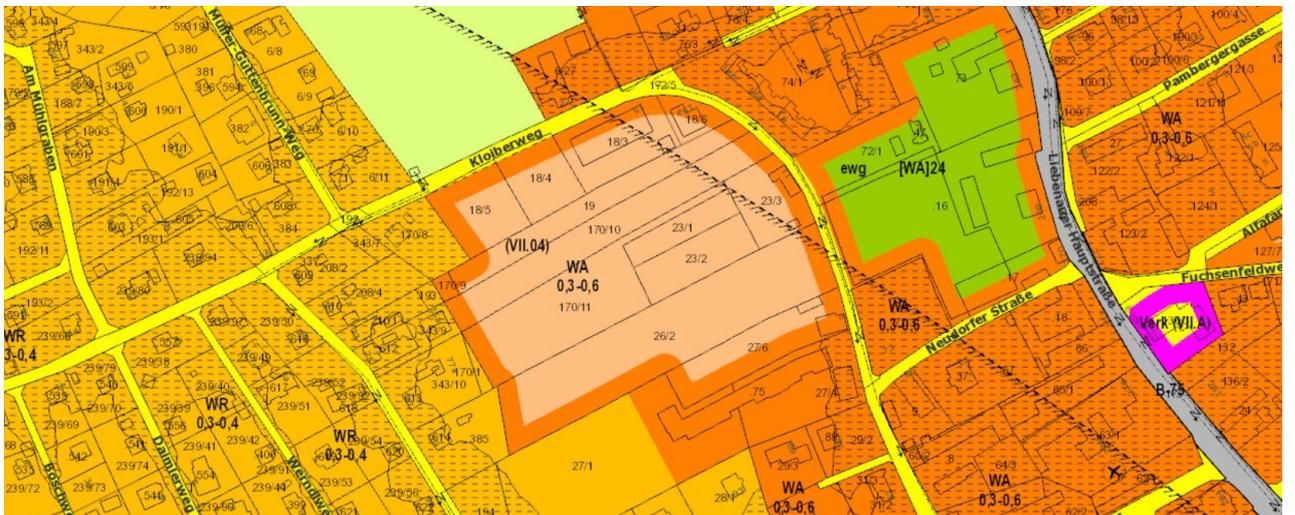
Für den Gemeinderat:

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)