

A 14_K_984_2007_7

Graz, am 18.06.2008
Wi/Wi

07.17.0 Bebauungsplan
„Neufeldweg/Petrifelderstraße - Südteil“
VII. Bez., KG Liebenau

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Das Stadtplanungsamt wurde von der Fa. Kohlbacher GmbH, Schwöbing 81, 8665 Langenwang, ersucht, für den Südteil das Aufschließungsgebietes Nr. 11.11 einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Liegenschaften für eine Wohnbebauung genutzt werden sollen.

(Anm.: der nördliche Teil des Aufschließungsgebietes ist bereits aufgehoben und es existiert dort der 07.11.0 Bebauungsplan).

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das Areal als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 11.11“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ein Bebauungsplan zu erstellen.

Die Größe dieses Planungsgebietes beträgt ca. 24.566 m².

In Zusammenarbeit zwischen der Stadtplanung, dem Antragsteller und der FA 13B (Wohnbautisch) wurde eine geladenes Gutachter-Verfahren (Architektenwettbewerb) mit 3 Teilnehmern durchgeführt.

Das Projekt des Architekturbüros DI Fekonja wurde dabei zur Umsetzung empfohlen. Dieses Baukonzept wurde vom Stadtplanungsamt finalisiert und liegt dem Bebauungsplan zu Grunde.

Die Bebauung zeigt insgesamt 21 Bebauungsflächen für 2- bis 2 1/2-geschossige Wohngebäude, welche oftmals zeilenartig ausgebildet sind. Die Bebauung kann innerhalb der Bebauungsflächen als niedrige Geschoßbauten, als Reihenhäuser oder als Doppelhäuser erfolgen. Im Bereich des Neufeldweges wäre auch die Anordnung eines Lebensmittelmarktes oder dgl. möglich.

Die Zufahrt zu den Gebäuden erfolgt über eine neue öffentliche Straße, welche vom Neufeldweg zur Schrottenbachgasse führt. Diese Straße ist schon im bestehenden Bebauungsplan 07.11.0 derart festgelegt worden und wird jetzt inklusive Gehsteig auf 7,50 m verbreitert.

Die Parkierung ist teilweise in Tiefgaragen situiert. Bei den Reihen- und Doppelhäusern ist die Parkierung auch oberirdisch gegeben.

Die Bebauung gemäß dem Bebauungsvorschlag ist mäßig verdichtet und weist eine Bebauungsdichte von ca. 0,5 auf.

Den Gebäuden sind großteils private Gärten zugeordnet.

Grünstreifen und Baumplantungen sind u.a. im Südwesten (entlang des Neufeldweges) und in den Mittelzonen vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Reinen Wohngebietes“ bis 0,6 sicherzustellen.

Der Bebauungsplan-Entwurf besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 24.04.2008 bis zum 05.06.2008 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört.

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 06.05.2008 (Ort: Einkaufszentrum Murpark, Seminarraum) durchgeführt.

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

Es langten 3 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Infolge der Erledigung der Einwendungen und Stellungnahmen hat sich der Bebauungsplan nicht geändert.

2. Bestandssituation, Lage und Erschließung

2.1 Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Das Planungsgebiet ist definiert durch die Grundstücke Nr. 363/3, 364/1, 365 und 366 der KG Liebenau. Diese weisen laut Grundbuchsauszug vom 12.09.2007 eine Gesamtfläche von 25.096 m² auf.

- Grundstück Nr. 363/3: Größe 9.098 m² brutto.

Davon liegen ca. 312 m² im Osten im „Freiland“ und im Bereich eines abzutretenden zukünftigen Rad- und Fußweges im Nordosten ca. 88 m². Es verbleiben daher als Nettofläche ca. 8.698 m².

- Grundstück Nr. 364/1: Größe 1.848 m² brutto.

- Grundstück Nr. 365: Größe 6.386 m² brutto.

Davon liegen im Bereich eines abzutretenden zukünftigen Rad- und Fußweges im Nordosten ca. 48 m². Es verbleiben daher als Nettofläche ca. 6.338 m².

- Grundstück Nr. 366: Größe 7.764 m² brutto.

Davon liegen im Bereich eines abzutretenden zukünftigen Rad- und Fußweges im Nordosten ca. 60 m².

Zur Verbreiterung des Neufeldweges sind ca. 22 m² und zur Anlage einer öffentlichen Erschließungsstraße im Nordwesten ca. 363 m² in das öffentliche Gut abzutreten.

Es verbleiben daher als Nettofläche ca. 7.319 m².

Das Planungsgebiet selbst weist dabei eine Fläche von 24.566 m² auf.

2.2 Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt nahe an der Petrifelderstraße, welche von St. Peter in Richtung Liebenau führt. Es liegt im Geviert Petrifelderstraße (im Nordwesten), Neufeldweg (im Südwesten), Schrottenbachgasse (im Nordosten) und Petersbach/Banngrabenweg (im Südosten).

Der Gebietsbereich wird u.a. durch die Verkehrsachse der Petrifelderstraße, durch größere unbebaute Flächen und durch den Bachlauf des Petersbaches bestimmt.

2.3 Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Nordwesten:

Areal des rechtsgültigen Bebauungsplanes 07.11.0 „Neufeldweg/Petrifelderstraße“. Hier werden gerade nach den Vorgaben des Bebauungsplanes diverse Wohnbauten von der GWS, der Fa. Kohlbacher und der Fa. Scheer errichtet. Dabei wurde die dortig ehemals vorhandene 20 KV-Freileitung der Steweag unter die Erde verlegt. (Flächenwidmungsplan 2002 nach Aufhebung des Aufschließungsgebietes: „Reines Wohngebiet“ 0,2 – 0,6).

Im Nordosten:

Einfamilienhaus – Siedlungsgebiet entlang der dortigen Schrottenbachgasse. (Flächenwidmungsplan 2002: „Reines Wohngebiet“ 0,2 – 0,4).

Im Südosten:

Bachlauf des Petersbaches, Einfamilienhäuser und kleinere Wohnsiedlung gegenüber zum Petersbach. (Flächenwidmungsplan 2002: „Reines Wohngebiet“ 0,2 – 0,4).

Im Südwesten gegenüber des Neufeldweges:

Großteils unbebaute Flächen
(Flächenwidmungsplan 2002: „Gewerbegebiet“ 0,2 bis 1,5).

2.4 Bestandsbebauung im Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet ist bis auf einen Holzschuppen unbebaut und wird derzeit als Ackerflächen genutzt.

2.5 Topographie/Baumbestand:

Der Gebietsbereich ist eben. Auch das Planungsgebiet ist eben. Es ist kein Baumbestand vorhanden.

Das Grundstück Nr. 363/3 liegt teilweise ca. 1,0 m unter dem Niveau der Schrottenbachgasse.

2.6 Umwelteinflüsse:

Gemäß der Straßenverkehrslärmkarte 2000 ist dieser Abschnitt des Neufeldweges als „tagsüber mit 65 bis 70 dB“ belastet angeführt.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß – Stadtklimaanalyse Graz 1994):

- Klimatische Besonderheiten:
Durchlüftung relativ gering; nach Süden zunehmende Nebelhäufigkeit

2.7 Infrastruktur:

Der Bereich ist in mittlerer Entfernung mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen. Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post und der dgl. befinden sich ca. 700 m bis 1000 m weit entfernt.

2.8 Verkehrsmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt nahe der Petrifelderstraße, welche die Haupteerschließung des Gebietes darstellt.

Entlang der Petrifelderstraße und des Neufeldweges führt die Buslinie 64 (St.Peter Schulzentrum-Wetzelsdorf); die Haltestelle ist ca. 100 m entfernt. Das Intervall beträgt 15 Minuten.

2.9 Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist gut erschlossen. In der Petrifelderstraße, dem Neufeldweg und in der Schrottenbachgasse sind Kanäle vorhanden.

Gemäß der Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt der Bereich in einem Erdgas-Vorranggebiet (Bestand und kurzfristiger Ausbau).

3. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet maßgebend (gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan):

- a.) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
 - 1.) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
 - 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

- b.) Öffentliche Interessen:
 - 4.) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 - 6.) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz hergestellt. Zu dem erfolgt eine sinnvolle innere Erschließung mittels Privatwegen.

Die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist durch das Bebauungsplanverfahren gegeben.

Zum Neufeldweg wird durch die Baukörperstellung auf den Verkehrslärm reagiert.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Beschlußfassung des 07.17.0 Bebauungsplanes „Neufeldweg/Petrifelderstraße - Südteil“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für das durch den Bebauungsplan erfaßte Planungsgebiet aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 erfolgen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Bebauung:

Die Bebauung erfolgt großteils mit 2-geschossigen, teilweise auch mit 3-geschossigen Gebäuden. Dabei sind die dreigeschossigen Gebäudeteile in Form von zurückspringenden Dachgeschossen (Penthouse-Geschossen) angeordnet.

Gemäß dem Bebauungsvorschlag sind als Doppelhäuser 22 Wohneinheiten, als Reihenhäuser 39 Wohneinheiten und als Geschoßwohnungen (diese sind in den Baukörpern im Südwesten gegeben) ca. 27 Wohneinheiten in mehreren Bauabschnitten geplant. Die Gebäude sind zeilenartig situiert, so daß eine gute Besonnung gewährleistet ist. Zwischen den Gebäuden entstehen ausreichend Grünflächen.

3.2 Verkehrserschließung:

Die Hauptzufahrt erfolgt von dem Neufeldweg aus. Eine solche Festlegung erfolgte schon im 07.11.0 Bebauungsplan.

Zur Erschließung der Grundstücke ist ein öffentlicher Erschließungsweg im Nordwesten zu verbreitern. Die dazu benötigten Flächen sind in das öffentliche Gut abzutreten. Ebenso ist eine kleinere Abtretung an den Neufeldweg erforderlich. Die weitere innere Erschließung erfolgt über Privatwege.

Die Parkierung erfolgt in Tiefgaragen und in Freiaufstellung. Die Stellplätze im Freien sind überwiegend mit Flugdächern überbaut. Die Anzahl der Abstellplätze hat das 1,5-fache der Anzahl der Wohnungen zu betragen.

Im Nordosten entlang des dortig anschließenden Weges ermöglicht die Baukörperstellung die Anlage eines möglichen künftigen Geh- und Radweges. Dies ist ebenso im Südosten entlang des Petersbaches gegeben.

3.3 Grünraumgestaltung:

Entlang des Neufeldweges ist ein durchgehender Grünstreifen von mindestens 5,00 m Breite anzulegen. Darin sind Bäume zu pflanzen. Weitere Bäume sind bei den beiden Allgemeinflächen und im Inneren der Anlage, zumeist nahe den Pkw-Stellplätzen, zu pflanzen.

Zur bestehenden Nachbarbebauung sind jeweils Hecken anzuordnen.

Den Erdgeschoßwohnungen sind großteils Eigengärten zugeordnet.

3.4 Zusammenfassung:

Mit den Festlegungen im Bebauungsplan kann das Planungsgebiet einem „Reinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte bis 0,6 entsprechend bebaut werden.

Mit der niedrigen, abgestaffelten Bebauung wird dem Gebietsbereich entsprochen.

5. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 24.566 m² netto

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,2 bis 0,6 bezogen auf die Nettobauplatzflächen

Baupotential: ca. 61 Doppel- und Reiheneinheiten und ca. 27 Wohnungen.

6. Allgemeines

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 07.17.0 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes 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.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Michael Redik)