

A 14_036841_2008_23

Graz, am 10.09.2009

09.12.0 Bebauungsplan
„Kaiserwaldweg“
IX. Bez., KG. Waltendorf

Wi/Wi

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Als Bevollmächtigte der Grundeigentümer ersucht die Grazer Wechselseitige Versicherung mit Schreiben vom 15.12.2008 um die Erstellung eines Bebauungsplanes im betreffenden Gebiet.

Das Grundstück der Grazer Wechselseitigen weist eine Größe von 12.063 m², das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplanes eine Größe von 12.563 m² auf (im Südosten ist noch ein privates Grundstück mit 500 m² gegeben).

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet 08.09 „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen u.a. folgende Planungen und Stellungnahmen vor:

- Gestaltungs-Konzept für 15 Einfamilienhäuser; Lageplan 1:500; Arch. DI Michael Neuwirth
- Geländeaufnahme mit Bestandsleitungen, Bestandsplan 1:500; DI Kupsa & Morianz; Vermessungsbüro Prietl, 24.06.2008
- Geotechnische Stellungnahme, Erkundung der Bodenverhältnisse; INSITU Geotechnik ZT GmbH; 30.06.2008
- Servitutsvertrag zur Kanalführung über das südliche Grundstück Nr. 518/2

- Technischer Bericht - Konzept zur Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer; INSITU Geotechnik ZT GmbH; 12.08.2009
- Servitutsvertrag zur Führung eines Fußweges für den öffentlichen Gemeingebrauch vom 26.08.2009.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Dazu wurden u.a. Stellungnahmen eingeholt beziehungsweise Gespräche geführt mit der Abteilung für Verkehrsplanung, dem Amt für Grünraum und Gewässer, dem Straßenamt, dem zuständigen Techniker für Wasserrechtsangelegenheiten und dem Kanalbauamt.

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

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 07.05.2009 bis zum 18.06.2009 öffentlich aufgelegt, wobei im Juli beschlossen wurde die Auflage bis zum 24.07.2009 zu verlängern. Dies wurde im Internet bekanntgeben.

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 (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 07.07.2009 (Ort: Rathaus, Stadtsenats-Sitzungssaal) durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 10 Einwendungen und 5 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Infolge der Erledigung der Einwendungen hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Beim § 4 Abs 1 wurde ergänzt:
Geringfügige Abweichungen bei den Teilungen (*bis zu 3,0 m*) sind zulässig.

Beim § 5 Abs 2 wurde geändert:
Haupttraufe talseitig: Gebäudehöhe *7,00 m*, Gesamthöhe *11,00 m*
zurückgesetztes zweites Obergeschoss talseitig: Gebäudehöhe *9,50 m*,
Gesamthöhe *10,50 m*.

Beim § 7 Abs 6 wurde ergänzt:

Dabei sind Stützmauern mindestens 1,00 m von den Nachbargrundgrenzen des Planungsgebietes abzurücken und ist das Gelände an die Geländehöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.

Beim § 7 Abs 7 wurde geändert:

Geländeveränderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) und Stützmauern im Inneren des Planungsgebietes sind auf den Bauplätzen 1 bis 7 *bis maximal 1,40 m zulässig – ausgenommen Geländeveränderungen bis maximal 2,00 m im Süden der Gebäude.*

Beim § 7 Abs 9 wurde ergänzt:

Höhenbezug für die Geländeveränderungen und Stützmauern sind die Höhenschichtlinien laut *Bebauungsplan. Dieser folgt dem Vermessungsplan (Bestandsplan 1:500) vom Büro Kupsa&Morianz und Büro Prietl vom 24.06.2008.*

Beim § 8 Abs 1 wurde ergänzt:

Es ist dabei ein Retentionsvolumen von mindestens 160 m³ sicherzustellen.

PLANWERK:

Es wurden entlang des Kaiserwaldweges *zwei weitere Baumpflanzungen* festgelegt.

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

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 12.563 m² auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept:
Gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Bauland im Grüngürtel“ ausgewiesen.
 - Flächenwidmungsplan – 2002
Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Aufschließungsgebiet 08.09, Reines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,3“ festgelegt.
 - Deckplan 1 (Baulandzonierung)
Es ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung 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)
Bauland – kanalisiert
- Karte 3 (Energieversorgung)
Vorranggebiet Erdgas – Bestand und kurzfristiger Ausbau
- Großräumige Lage:
Das Planungsgebiet liegt am Südhang des Ruckerlbergers.

Der nähere Gebietsbereich wird durch den Kaiserwaldweg, welcher im Norden gelegen ist und zur Rudolfstraße führt, erschlossen.

- Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Hier befinden sich der Kaiserwaldweg und gegenüber diverse Einfamilienhäuser.

Im Osten und Südosten:

Hier befinden sich Einfamilienhäuser („Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,3) und Reihenhaus-Siedlungen („Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,4).

Im Süden:

Im Süden sind drei Einfamilienhäuser gegeben.

Im Südwesten:

Hier befindet sich der Geltungsbereich des 09.11.0 Bebauungsplanes „Obere Teichstraße“ („Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,3).

Im Nordwesten:

Es bleibt auf ca. 20.000 m² Fläche der landwirtschaftliche Betrieb „Pölzl“ (Gemüse- und Obstbau) bestehen (Flächenwidmungsplan „Aufschließungsgebiet – Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,3). Es befinden sich hier ein Wohngebäude, ein Wirtschaftsgebäude, zahlreiche Folientunnel und diverse Anbauflächen.

- Topographie/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet stellt in der Natur eine unbebaute Wiese dar, welche gegen Süden abfällt (Südhang). Zugleich ist im Süden eine Art „kleiner Mulde“ gegeben.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich an der Waltendorfer Hauptstraße; ca. 900 m entfernt.

Nächstgelegene Schulen: Volksschule an der Waltendorfer Hauptstraße;
ca. 1 km entfernt.

Nächstgelegener Kindergarten: Kindergarten in der Dr.-Robert-Graf-Straße;
ca. 1,3 km entfernt.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Kaiserwaldweg. Diese mündet in die Rudolfstraße (im Nordosten) und über die Obere Teichstraße in die Waltendorfer Hauptstraße (im Südwesten).

Die Haltestelle „Kaiserwaldweg“ der Buslinie 61 befindet sich in der Nähe des Kreuzungsbereichs vom Kaiserwaldweg mit der Rudolfstraße. Sie ist somit rund 150 m vom Bebauungsplanungsgebiet entfernt gelegen.

An der Waltendorfer Hauptstraße führt die Buslinie 60 im Takt von 15 Minuten. Die Haltestelle „Kapelle“ befindet sich ca. in 800 m Entfernung zum Planungsgebiet.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Oberen Teichstraße. Es liegt beim Antrag um Erstellung des Bebauungsplanes ein Servitutsvertrag für eine Kanalführung bis dorthin bei.

Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Erdgas-Vorranggebiet.

4. 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)
3. Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung

b) Öffentliche Interessen:

4. Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes werden eine geordnete Bebauung und die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie eine sinnvolle innere Erschließung gewährleistet.

Weil die Aufschließung der einzelnen Bauplätze durch den Verkäufer erfolgen soll, kann die Stichstraße geordnet errichtet werden und kann die Entsorgung der Ab- und Oberflächenwässer durch ein Gesamtprojekt entsprechend gelöst werden.

Durch eine typische Bebauung mit Einfamilienhäusern in Hanglage kann eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 09.12.0 Bebauungsplanes wird gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG 1974 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Bebauungsdichte von maximal 0,3. Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Dabei wurde das von Architekt DI Michael Neuwirth vorgelegte Gestaltungskonzept geprüft, gemeinsam weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Die Bebauung zeigt entlang einer mittigen Stichstraße eine Bebauung mit maximal 15 Einfamilienhäusern. Im „privaten“ Grundstück im Südosten wird ebenso ein Einfamilienwohnhaus zugelassen.

Eine Fußweg im Südwesten führt in Richtung des Areals vom Bebauungsplan „Obere Teichstraße“. Damit kann nach Errichtung der Bebauung ein Durchgang zur Oberen Teichstraße erreicht werden.

Die Gebäudehöhen sind entsprechen jenen der umgebenden Bebauung. Die Bebauungsdichte von maximal 0,3 ist dabei einzuhalten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Zufahrt erfolgt vom Kaiserwaldweg aus. Dies ist auch im benachbarten Osten (wo zwei Stichstraßen vom Kaiserwaldweg abzweigen) so gegeben. Ein in Natur gegebener schmaler Weg auf dem südlichen Grundstück Nr. 518/2 kann infolge der Eigentumsverhältnisse nicht für die Erschließung herangezogen werden.

Für eine Verbreiterung des Kaiserwaldweges sind ca. 120 m² an die Straße abzutreten.

Die Anlage der Stichstraße erfolgt vom Verkäufer als Aufschließungs-„Vorleistung“. In dieser Straßenlage sind auch Regen- und Schmutzwasserkanäle gelegen.

Bei der Anlage der Straße wird das Gelände leicht modelliert, so dass eine im Süden gegebene kleine Mulde teilweise angeglichen wird.

Ein Fußweg ist derart zu führen, daß eine Verbindung zum Areal des Bebauungsplanes „Obere Teichstraße“ hergestellt werden kann. Damit kann einerseits vom gegenständlichen Planungsgebiet aus die Obere Teichstraße fußläufig erreicht werden, andererseits kann von der zukünftigen unteren Bebauung ein fußläufiger Zugang zur Rudolfstraße hergestellt werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Die Festlegungen im Bebauungsplan betreffen Baumpflanzungen, die Begrünung von eventuellen Flachdächern und diverse Vorschriften hinsichtlich der Bepflanzungen.

Durch eine Durchgrünung der Bauplätze und eine Begrünung der Dächer (bei eventuellen Flachdachausbildungen) kann eine Einbindung der Baukörper in den Gebietsbereich und in das Straßen- und Ortsbild ermöglicht werden.

8. ALLGEMEINES

- Der 09.12.0 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 dreifarbige 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.

Mit Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam und liegt im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)