

A 14-K-701/2000-68

Graz, am 7.2.2002

Dok: 08.05\Erl-Beschl

Art/Hö

08.05 Bebauungsplan

„Sternäckerweg“

T.d. Aufschließungsgebietes 11.08

VIII.Bez., KG. St.Peter bzw. Messendorf

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

Beschluss

1. Aufhebung der Festlegung von Bauland
als Aufschließungsgebiet gemäß
§ 23 Abs 3 Stmk ROG

2. Beschlussfassung des 08.05
Bebauungsplanes „Sternäckerweg“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage/Planungschronologie

Die Österreichische Wohnbaugenossenschaft (ÖWG) als grundbücherliche Eigentümerin der Grundstücke Nr.: 39/36; 978; 973/1 begehrt die Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes 11.08.

Die anderen vom Bebauungsplan-Entwurf miterfassten Grundstücke (Nr.: 39/26; 972; 971 und 970) des Aufschließungsgebietes befinden sich lt. Grundbuchsauszug im Eigentum von mehreren Privatpersonen, die durch das Stadtplanungsamt über die Sachlage schriftlich und mündlich informiert wurden.

Die ÖWG beabsichtigt zwischenzeitlich zusätzlich die Liegenschaft Nr. 970 zu erwerben.

Für den Teilbereich des Aufschließungsgebietes 11.08 wurde ein offener, zweistufiger Architektenwettbewerb durchgeführt um ein möglichst qualitatives Gestaltungskonzept zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.

Preisträger dieses Wettbewerbes ist Arch.D.I. Kurt Fandler. Herr Architekt DI Kurt Fandler wurde in weiterer Folge vom Stadtplanungsamt beauftragt, aufbauend auf das Wettbewerbsergebnis ein Gestaltungskonzept als Grundlage zur Bebauungsplanung zu erstellen. Es wurden diverse Planungsgespräche geführt, die dazu dienen, die dem Gebietscharakter entsprechende und rechtskonforme Umsetzung vom Ergebnis des Wettbewerbes in den Bebauungsplan zu erreichen.

Danach konnte die endgültige Ausformulierung des Bebauungsplan Entwurfes erfolgen.

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 und 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet geringer Dichte“ ausgewiesen.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz sind diese Grundstücke als "Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet" mit einer Bebauungsdichte von 0,1 – 0,6 ausgewiesen bzw. im 3.0 Flächenwidmungsplan - Entwurf als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet" mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Gemäß DECKPLAN 1 - Baulandzonierung liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den die Verordnung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 37.541 m² gemäß digitaler Stadtkarte.

Ziel des Bebauungsplanes für das Planungsgebiet ist es, eine über den Bereich hinaus städtebaulich geordnete Baumassenverteilung sowie längerfristig eine verkehrstechnische und infrastrukturelle Entwicklung sicherzustellen.

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

Vor der öffentlichen Auflage wurden die Mitglieder des Bau- und Raumordnungsausschusses über den Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfes informiert, es wurde dagegen kein Einwand erhoben.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren werden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Der Entwurf lag in der Zeit von 6.10.2000 – 17.11.2000 im Magistrat wähen der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf. Während der Auflagefrist erfolgte im Stadtplanungsamt eine Auskunft- u. Beratungstätigkeit. Zusätzlich wurde am 17.10.2000 eine Bürgerinformation abgehalten.

Im Stadtplanungsamt trafen 50 Einwendungen – teilweise mit mehreren Unterschriften – ein.

Der Schwerpunkt der Einwendungen betrifft die Verkehrssituation außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Die Stadtbaudirektion (Verkehrsreferat) wurde sowohl im Wettbewerbsverfahren, als auch im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes miteingebunden (Stellungnahme vom 29.8.2000, Aktenvermerk vom 13.9.2000). Im Rahmen der Einwendungsbearbeitung wurden die Einwendungen an das Verkehrsreferat übermittelt und in einem neuerlichen intensiven Prozess die Verkehrssituation besprochen.

Im Stadtplanungsamt langte zwischenzeitlich die Verordnung des Bürgermeisters ein (A 17-2967/2001-1), die die Übernahme der Verkehrsflächen ins öffentliche Gut zum Großteil sicherstellt.

Da laut Auskunft des Baurechtsamtes die Voraussetzung der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse damit gegeben ist, hat die Vorbereitung zum Beschluss bzw. die Einwendungserledigung erst nachher erfolgen können.

Es wurden auch alle anderen Einwendungen fachlich und rechtlich geprüft, um abwägen zu können, welchen Einwendungen eine fachliche Berechtigung zukommt.

Auf Grund der Einwendungen waren keine raumordnungsrechtlichen Modifikationen erforderlich.

Lediglich in Zusammenhang mit dem Vorhalt, eine zu hohe Bebauungsdichte anzuführen, wurde der Schreibfehler im Erläuterungsbericht korrigiert.

Außerdem waren zwei Zeichenfehler richtig zu stellen (Auf den GSt. Nr. 972; 971 u.970 war der Abstand der inneren Baugrenzlinien zueinander mit 2,00 m eingetragen aber mit 4,00 m kotiert. Die Beschriftung wurde auf "2,00 m" richtig gestellt. Auf GSt. Nr.:978 war eine Kote irrtümlich mit 26 statt 25,00 m beschriftet. Auch das wurde richtig gestellt.)

Diese Korrekturen haben keine inhaltlichen Auswirkungen und können somit auch keine Interessen Dritter berühren.

1. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

1.1 Stadtentwicklungskonzept 1990 sowie 3.0 Stadtentwicklungskonzept

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet geringer Dichte“ ausgewiesen.

1.2 Flächenwidmungsplan:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Reines Wohngebiet - Anschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 – 0,6 ausgewiesen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan - Entwurf ist das Bebauungsplangebiet als „Reines Wohngebiet - Anschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Verordnung eines Bebauungsplanes vorgesehen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Im Anschlussverpflichtungsbereich gelegenes Anschließungsgebiet

Deckplan 4 - Energieversorgung:

Vorranggebiet größtenteils für Fernwärme, nordnordwestlich Erdgas.

1.3 Verordnung:

Mit der Verordnung des Bürgermeisters (A 17-2967/2001-1) ist die Übernahme der Verkehrsflächen ins öffentliche Gut zum Großteil sichergestellt. Es wird darin die Neuanlegung bzw. Verlängerung von Gemeindestraßen verordnet, die dazu benötigten Flächen beschrieben und auf die Eintragung in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes hingewiesen.

2. Bestandssituation, Lage und Erschließung

2.1 Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt in Summe brutto ca. 37.541 m².

2.2 Situierung und Umgebung (Gebietscharakter – kleinräumige Umgebung):

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Südsüdosten von Graz (VIII. Bezirk), südlich des Stadtteilzentrums St. Peter. Der Bereich ist großräumig durch den Autobahnzubringer der A 2 im Südwesten, eines weiter entfernten Industriebereiches im Südosten, den Hügeln des Messendorferberges im Nordosten und dem großflächigen Wohnbereich St. Peter in Richtung Nordwesten umgeben.

Kleinräumige Umgebung:

Nordwesten:

Entlang des gesamten Planungsareals befindet sich über mehrere Parzellenbreiten hinweg ein großflächiges Wohnhausgebiet. Die Mehrfamilienwohnhäuser sind in Dimension und Geschossanzahl im Wesentlichen der Einfamilienhausbebauung angepasst. Die Wegeführung ist im Prinzip orthogonal.

Nordosten:

Im Nordosten ist dem „Aufschließungsgebiet“ bzw. „Reinem Wohngebiet“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ in Richtung St. Peter-Hauptstraße zwischengelagert. Die höher gelegene St. Peter-Hauptstraße weist ein großes Verkehrsaufkommen auf und beinhaltet auch den Anschluss an den öffentlichen Verkehr (Buslinie). Auch östlich der St. Peter-Hauptstraße befinden weitgehend Einfamilienwohnhäuser. Der Hangbereich ist teilweise auch als „Freiland“ ausgewiesen.

Südosten:

Südöstlich des Sternäckerweges trennt die Freiland-Sondernutzung „Sportfläche“ einen Großteil des mittleren Aufschließungsgebietes vom weiter südlich gelegenen Industriegebiet 1.

Südwesten:

Im südsüdwestlichem Bereich des Aufschließungsgebietes befinden sich entlang des Sternäckerweges 1- bis 2-Familienwohnhäuser, südlich davon ein weiteres Aufschließungsgebiet. Entlang des Johann-Weitzer-Weges und im Bereich der Parzelle 999/1 sind Mehrfamilienwohnhäuser in 2-geschossiger Bauweise teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet worden.

Der gesamte an das Aufschließungsgebiet mehrseitig angrenzende reine Wohngebietsbereich ist mit einer Dichte von 0,4 maximiert.

2.3 Topografie und Baumbestand:

Der Gebietsbereich ist im Wesentlichen eben. Die vom Stadtvermessungsamt ausgeführte Luftbildauswertung vom Februar 2000 lässt erkennen, dass die Höhenunterschiede am Grundstück selbst im ca. 1,00 m - Bereich liegen.

Die Liegenschaften sind zur Zeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

2.4 Verkehr/Zufahrt:

Mit der Stadtbaudirektion – Verkehrsreferat wurden die verkehrsplanerischen Belange erörtert.

Die wesentlichen Punkte sind :

- Der Johann-Weitzer-Weg ist nicht als Durchzugsstraße vorgesehen.
- Das Straßennetz dient der Zufahrt und Erschließung des Wohngebietes.
- Schon im Vorfeld der Auflage des Bebauungsplanes wurde seitens des Verkehrsreferates mit Bürgervertretern des Wohnbereiches darüber Gespräche geführt.
- Die vom Stadtplanungsamt festgelegten Straßenregulierungslinien bleiben in voller Breite aufrecht.

Die Zufahrt ist über die an das bestehende öffentliche Gut „Sternäckerweg“ anschließende neue Verlängerung der Novalisgasse bzw. den daran anschließenden Johann- Weitzer- Weg möglich.

Straßenfluchtlinien – Regulierungslinien sind im Planwerk rot dargestellt und legen- soweit die Festlegungen nicht schon im Flächenwidmungsplan erfolgt sind- gemäß § 24 Abs. 2 des Stmk. Raumordnungsgesetzes die Verkehrsflächen fest.

Die Verordnung des Bürgermeisters vom 29.10.2001 mit der Nr. A 17-2967/2001-1 fixiert die Übernahme vom Großteil der Verkehrsflächen ins öffentliche Gut.

2.5 Entsorgung:

Kanal:

Die Lage des bestehenden Kanales wurde vor dem Wettbewerbsverfahren mittels Vorgesprächen und Kanalkataster der genauen Situierung der Straßenregulierungslinien zu Grunde gelegt.

Gemäß Schreiben des Kanalbauamtes (25.8.2000) wird u.a. festgestellt, dass die Straße über dem öffentlichen Kanal zu liegen kommen soll, um Probleme, die durch Verbauungen oder durch etwaigen Baumbestand zu vermeiden.

Die Straße wurde bestmöglich über die im Kanalkataster eingetragene Kanalachse gelegt und geplanter Baumbewuchs mit größerer Entfernung in das Planwerk eingetragen. Auch wurde der Abstand der östlich gelegenen Baugrenze vergrößert, um diesbezügliche Konfliktpunkte zu vermeiden. Die nun gewünschte, absolut achsiale Lage der Straße ist auf Grund des Wettbewerbsprojektes und der Grundstückszuschnitte nicht möglich.

Grundsätzlich wird seitens des Kanalbauamtes angeführt, dass nur Schmutzwässer in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden dürfen. Anfallende Regenwässer sind nach Möglichkeit zur Versickerung zu bringen.

Die Planung und der Bau dieser Kanäle sind mit dem Kanalbauamt zu koordinieren.

3. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

3.1 Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschliessungsgebiet 11.08 waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs. 2 der Verordnung zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz):

1. Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer intensiven Nutzung ist für Grundflächen von mehr als 1 ha die Erstellung eines Bebauungsplanes oder eines städtebaulichen Gutachtens notwendig (DECKPLAN 1 - Baulandzonierung).

3. Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.

4. Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Das Erschließungssystem ist auf die geplante Bebauung und den Gebietsbereich abgestimmt.

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

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 08.05 Bebauungsplanes „Sternäckerweg“, gemäß § 23 Abs. 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke aufgehoben.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz erfolgt in den beschriebenen Teilbereich nunmehr als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6 (2.0 Flächenwidmungsplan 1992) bzw. 0,2 - 0,6 (3.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf).

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt, wie oben im Pkt. 2.4 beschrieben.

Die gem. Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen KFZ – Abstellplätze sind gem. § 9 der Verordnung größtenteils in Tiefgaragen unterzubringen.

Die restlichen PKW-Abstellplätze inklusive der Besucher- und Behindertenparkplätze können bei Nachweis des Einhaltens des gesetzlich erforderlichen Emissionsschutzes im Rahmen des Bauverfahrens nur im Bereich der im Planwerk dargestellten Abstellflächen („P“) als freie Abstellplätze vorgesehen werden. Dabei wird darauf verwiesen, dass jedenfalls in den mit PKW's frequentierten Bereichen außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen auf die Einhaltung des jeweiligen Widmungsmaßes an der Grundgrenze Rücksicht zu nehmen ist.

Zur weiteren internen Erschließung dienen Gehwege und auf das erforderliche Maß zu reduzierende Notzufahrten . Details werden im Rahmen des jeweiligen Bauverfahrens mittels eines noch zu erstellenden Außenanlagenplanes geklärt werden.

4.2 Bebauung

Grundsätzliche Überlegungen:

Die Baumassenverteilung wird durch die Bauflucht- und Baugrenzenlinienführung - sinngemäß entsprechend dem Ergebnis des Gutachterverfahrens - festgelegt.

Innerhalb der Bauflucht- bzw. Baugrenzenlinien sind die Geschossanzahlen im Planwerk festgehalten. Die Bebauung ist im Prinzip zweigeschossig, wobei im Kreuzungsbereich Johann-Weitzer-Weg / Novalisgasse eine marginale Dreigeschossigkeit möglich ist. In mit 2G(+A) bezeichneten Bereichen sind zusätzlich zu der dominierenden Zweigeschossigkeit untergeordnete Aufbauten z.B.: zum Bedienen von begrünten Flachdächern gem. §7(3) möglich.

§ 7 definiert neben der Geschossanzahl die Gebäudehöhen und Gesamthöhen in Anlehnung an die möglichen Gesamthöhen der neueren Festlegungen und umliegenden Bestände.

4.3 Grünraumgestaltung - Freiflächen

Die im § 10 und im Planwerk festgelegten Maßnahmen der Begrünung stellen die Mindestanforderung dar. Im Bauverfahren soll durch den noch zu erstellenden Außenanlageplan auf Details eingegangen werden. Laubbäume, Laubhecken und andere Gestaltungsmaßnahmen sollen zu einem qualitätsvollen begrünten Außenraum führen.

Entlang der öffentlichen Straßen und im Bereich der freien PKW – Abstellplätze ist jedenfalls Laubbaumbewuchs vorgesehen. Im Bereich der Abstellflächen und Müllbereiche wird eine intensive Durchgrünung vorgeschrieben. Die Ausbildung der Tiefgaragen gem. §10 (3) soll die Möglichkeit intensiv begrünter Freiflächen – auch im Bereich eventueller Tiefgaragen - sicherstellen.

5. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 37.541 m².

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,1 (2.0 Flächenwidmungsplan 1992) bzw. 0,2 (3.0 Flächenwidmungsplan - Entwurf) bis maximal 0,6.

6. Allgemeines

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

Der 08.05 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des Digitalen Stadtplanes von Graz in Verbindung mit einer fotogrammetrischen Luftbildauswertung. Die Ergänzungen der Katasterdaten in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Stand der Gebäude wurde bestmöglich in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsamt verfolgt.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt.

Für den Gemeinderat:



(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- Ausschnitt – Ergebnis des Gutachterverfahrens von Arch DI Kurt Fandler