

A 14-K-940/2006 - 10

BearbeiterIn: Artés

07.14.0 A Bebauungsplan
MESSENDORFER STRASSE Teil A
Aufschließungsgebiet 11.08
Teilaufhebung
VII.Bez., KG Liebenau

Graz, am 16.8.2007

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 6.November 2006 ersucht die Firma „Schauersberg Immobilien – Verwalter Makler Bauträger“ als außerbüchlicher Eigentümer der Liegenschaften Gst.Nr.: Teil von 346/1; 346/2; 346/3; 348/8 der KG Liebenau um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Die Fläche wird vom Architekten mit 6.322m² angegeben.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind die Grundstücke 346/2;346/3 u der Großteil von 346/1 Teil des Aufschließungsgebietes. Das Gst.Nr.: 348/8 liegt außerhalb und kann daher nicht Teil des Bebauungsplanes sein. Das Gst.Nr.: 348/7 ist im privaten Eigentum und Teil des Aufschließungsgebietes.

Dieser beschriebene Bereich in einer Größe von ca. 7.164 m² ist im Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet Nr.:11.08 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Für einen größeren Gebietsbereich wurde ein Wettbewerb durchgeführt (Gewinnerin der 2. Stufe Arch. DI M. Binder), bei dem auch diese Liegenschaft beinhaltet war. Der östlich und südlich angrenzende Bereich ist zwischenzeitlich bebaut.

- Der die Firma Schauersberg vertretende Architekt, Herr DI Gerhard Eder von „eep architekten“ legte verschiedene, mit dem Umweltamt und der Abteilung für Grünraum und Gewässer besprochene Baumassenverteilungs- und Außenraumgestaltungsvorschläge vor.

Im Zuge mehrerer Besprechungen mit dem Stadtplanungsamt wurde seitens des Architekten ein Gestaltungskonzept für das Planungsgebiet vorgelegt.

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

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.2.4 für diese Zone:

- Bestehende Einfamilienhausgebiete in meist lockerem Bestand mit lokalen Verdichtungen und intensiver Durchgrünung.
- Angestrebt werden u.a.: Geringe Bodenversiegelung und intensive Durchgrünung.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 23.5.2007 über die beabsichtigte Auflage des 07.14.0 Bebauungsplan Entwurfes Messendorfer Straße informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 8.6.2007.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 11.6.2007 bis zum 13.8.2007 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen 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 Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 25.6.2007 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 11.6.2007 bis 13.8.2007 langten eine Einwendung und 2 Stellungnahmen ein.

Die Einwendung betrifft die §§ 8 (7) und 9 (2). Die Stellungnahme der Fachabteilung 13B der Stmk. Landesregierung beinhaltet keinen Einwand. Die STEWEAG-STEAG schreibt - unter Hinweis von Leitungsführungen - ebenfalls keinen Einwand zu haben.

Ein privatrechtlicher Dienstbarkeitsbestellungsvertrag (Zwischen „Schauersberg Immobilien Gesellschaft mbH“ und der „Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Schönerer Zukunft Steiermark“) langte am 25.7.2007 im Stadtplanungsamt ein.

Die Aufschließungserfordernisse sind für das GSt.Nr.: 348/7 noch nicht gegeben. Daher kann das Aufschließungsgebiet für den Teilbereich nicht aufgehoben werden. Die Grundeigentümer von GSt.Nr.: 348/7 wurden im ausführlichen Gespräch und durch nochmalige Nachfrage darüber informiert.

Aus den oben angeführten Gründen hat sich der Gültigkeitsbereich um die Liegenschaft GSt.Nr.: 348/7 verkleinert und in Zusammenhang mit der Einwendungserledigung sich der 07.14.0 A Bebauungsplan Messendorfer Straße Teil A in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

- Die Bezeichnung wurde mit „A“ bzw. „Teil A“ ergänzt.
- §7 (3) wurde gestrichen.
- §8 (7); 1. Satz wurde der Teil „niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände“ gestrichen.
- §8 (14) wurde gestrichen.
- §9(2) wurde der Satz „Ausgenommen davon sind maximal 2,0m hohe und dauerhaft begrünte Lärmschutzwände in einer Gesamtlänge von maximal 20m.“ ergänzt.

PLANWERK:

- Die Liegenschaft GSt.Nr.: 348/7 wurde mit allen entsprechenden Festlegungen aus dem Gültigkeitsbereich herausgenommen und von der Fläche des Planungsgebietes abgezogen (neu ca. 6370 m²).
- Bei der Bezeichnung des Kinderspielplatzes und der Notzufahrt wurden Legende und Zeichnung aufeinander abgestimmt.

Die meisten inhaltlichen Änderungen fanden in Entsprechung der Einwendung bzw. aufgrund des geänderten Gültigkeitsbereiches statt.

Gemäß §29 (6) ROG ist der Beschluss eines Bebauungsplanes in einer anderen als zur Einsicht aufgelegten Fassung nur nach Anhörung der durch die Änderung betroffenen zulässig.

Diese Anhörung erfolgte im Auflagezeitraum. Über die Änderung des Planungsgebietes wurden die betroffenen Grundeigentümer informiert und gehört.

Auf weitere Grundeigentümer haben die Änderungen keine negativen Auswirkungen.

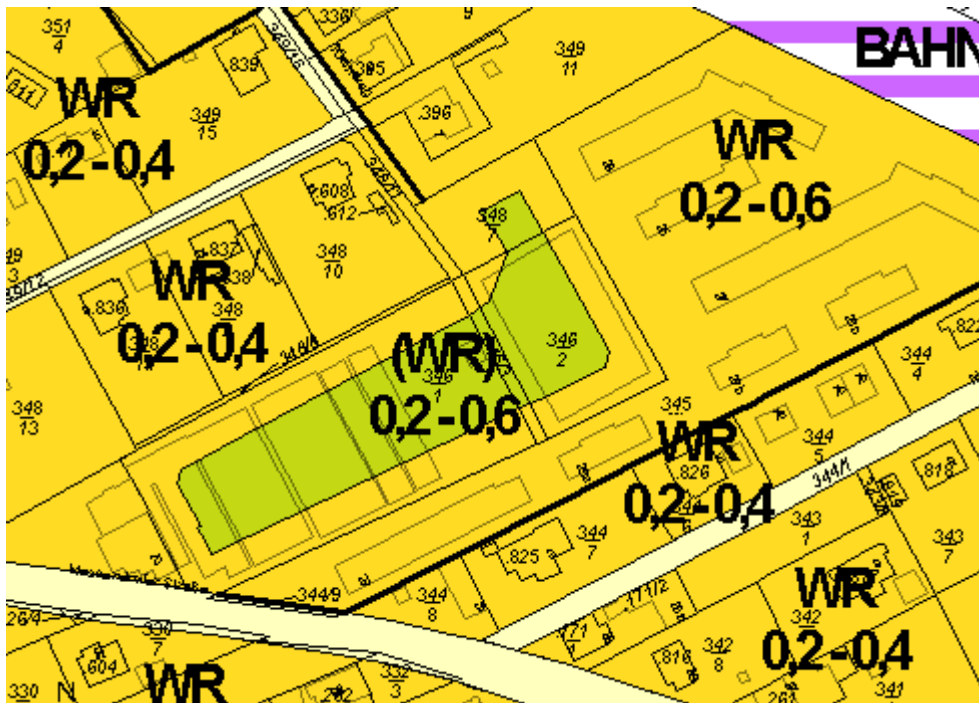
3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 6370 m² brutto lt. digitaler Ermittlung auf.

Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von privaten Eigentümern.

Die Antragsteller geben an, alle Liegenschaften mit Ausnahme der Gst.Nr.: 348/7 erworben zu haben.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept: „Wohngebiet geringer Dichte“
 - 3.0 Flächenwidmungsplan
 - 3.0 Flächenwidmungsplan 2002: Baulandkategorie: „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet 11.08“; Bebauungsdichte: 0,2 – 0,6



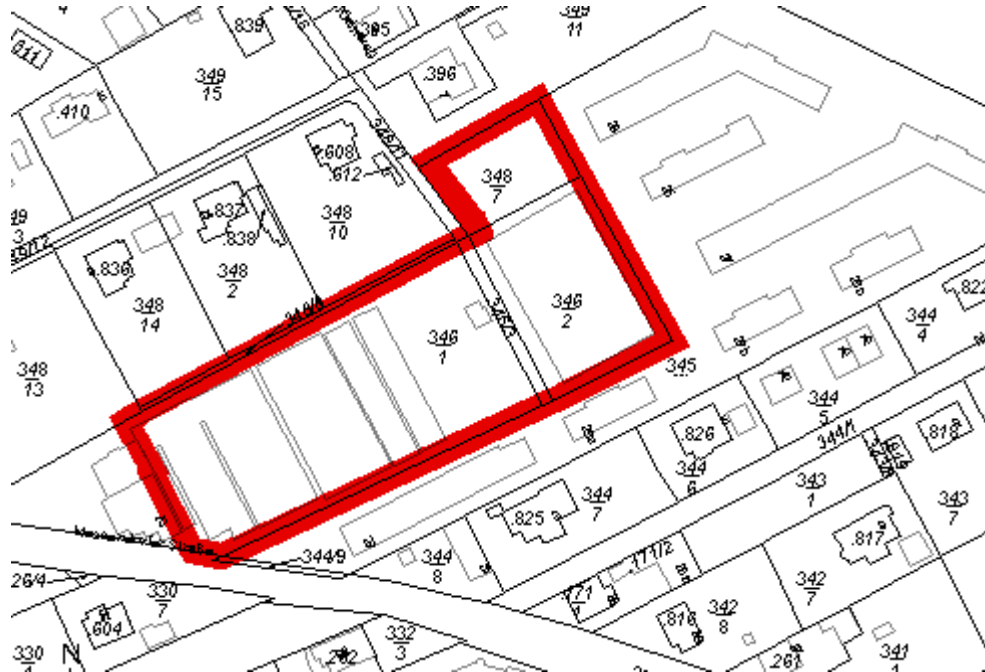
Ausschnitt aus dem
3.0 Flächenwidmungsplan 2002
der Landeshauptstadt Graz

- Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan):
Siehe Pkt 4.

- Deckpläne; Karten

Deckplan 1 :

Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung



Ausschnitt aus dem Deckplan 1 -
Baulandzonierung – Teil des
3.0 Flächenwidmungsplanes
2002 der Landeshauptstadt Graz

- Räumliches Leitbild

„Villenviertel und offene mehrgeschossige Bebauung im Straßenraster“ bzw. straßenaher Bereich zur Messendorferstraße: „Sondergebiete für öffentliche oder private zentrale Einrichtungen“

- Verkehrslärmkataster

Entsprechend des Grazer Lärmkatasters - Verkehrslärm 2000 (Umweltamt) weist die Messendorfer Straße in 1 m Entfernung zur Straßenachse einen LA,eq1 von 65 dB am Tag bzw. 55 dB bei Nacht auf.

Bahnlärm von Nord – Ost (Lärmschutzwand)

Ergänzung: Seitens des Architekten wurde Kontakt mit dem Lärmtechniker des Umweltamtes aufgenommen, um die ev. Lärmproblematik bestmöglich zu bewältigen.

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im großflächigen, überwiegenden Wohngebiet südwestlich der Bahn und in der Nähe zum Stadtteilzentrum Liebenau.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden: Großteils Einfamilienhausbebauung mit folgender Ausweisung gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

„Reines Wohngebiet“; Bebauungsdichte großteils: 0,2 – 0,4

Im Nordosten und Südosten: Eine den Gebietscharakter aufnehmende Wohnsiedlung mit einer Baumassenverteilung, die in etwa dem ehemaligen Wettbewerbsergebnis entspricht (2-geschossig bzw. punktuell dreigeschossig).

Nordöstlich anschließend an die Wohnsiedlung befindet sich die Bahnlinie (Lärmschutzwand).

Südlich der Wohnsiedlung und westlich der Messendorfer Straße schließt ein großflächiges Gebiet mit einer Ausweisung gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 „Reines Wohngebiet; Bebauungsdichte: 0,2 – 0,4“ an.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

Gemäß der Beurteilung durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer wurden die Begrünungsaufgaben im Plan und in der Verordnung festgelegt.

Das Planungsgebiet war mit Glashäuser einer Gärtnerei bebaut. Derzeit werden diese großteils entfernt.

- **Umwelteinflüsse**

Siehe bestehende Planungsgrundlagen

Durch die bzw. auf die Umgebungsbebauung ist keine negative Auswirkung bezüglich Besonnung bzw. Beschattung zu erwarten.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell für die Nutzungsart ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. ab 300m – 500m Luftlinie.

Nächstgelegene Schulen; Kindergarten: ab ca 300 m Luftlinie

- **Erschließung/Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt für die Siedlung über die Messendorferstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Nahelage der „Kategorie 1 öffentlicher Verkehr“ und dem „Einzugsgebiet der Bahnhaltstellen“ gemäß „Kategorisierung des ÖV – Netzes (Stadtplanungsamt - Stand Juni 2006)“ gegeben.

- Buslinie 74, Haltestelle in ca. 400 m.
- Straßenbahnlinie: Neue Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 4 in etwa 1 km Entfernung.
- Bahn: Nahelage zum „Einzugsgebiete der Bahnhaltstellen“.
- Im Bereich des Bahngrabenweges besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz (bahnparalleler Geh- und Radweg).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.
Seitens des Stadtvermessungsamtes wurde der Leitungskataster erstellt.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Mischwasserkanal befinden sich in der Messendorfer Straße und südöstlich, durch zwei Häuserzeilen getrennt, in der Montecuccoligasse.

In diese Kanäle darf grundsätzlich nur Schmutzwasser eingeleitet werden. Stark verschmutzte Regenwässer dürfen nur nach entsprechender Retention gedrosselt eingeleitet werden. Geringfügig verschmutzte Dach- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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

Dienstbarkeiten und Servitute:

Zur Umsetzbarkeit der seitens der Verkehrsplanung im Sinne des öffentlichen Interesses geforderten Wegverbindung zur Reduktion der Weglängen von dzt. ca. 600m auf ca. 200m (zB. zur neuen Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 4) ist im Bebauungsplan ein entsprechender Verbindungsweg (W) freigehalten. Um eine Sicherstellung zu gewährleisten wurde vor dem Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes seitens der „Schauersberg Immobilien Gesellschaft mbH“ am 25.7.2007 dem Stadtplanungsamt ein privatrechtlicher Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vorgelegt. Dieser stellt die uneingeschränkte Nutzung des Durchgehens und Radfahrens für die südlich angrenzende Wohnbevölkerung sicher.

4. Teilaufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als 11.08 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

- 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.

Ad a) Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist für den Teilbereich durch die Zufahrtsmöglichkeit von der Messendorfer Straße gegeben. Die innere Erschließung ist an den Dienstbarkeitsvertrag zur Sicherung der Wegverbindung gebunden. Der vorgelegte privatrechtliche Dienstbarkeitsbestellungsvertrag sichert das zukünftige interne Wegenetz für den Teilbereich.

Ad b) Das Gestaltungskonzept sichert eine geordnete Siedlungsentwicklung. Die Grundüberlegungen der Baumassenverteilung sind mit den Inhalten des Bebauungsplanes sicher gestellt.

Auf Grund des parallel laufenden Antrages um Förderung im Sinne des Stmk. Wohnbauförderungsgesetzes wird derzeit die Lärmsituation untersucht. Neben der Lärmschutzwand an der Bahn und der bahnabgewandten Baukörperstellung sind punktuelle Sekundärmaßnahmen vorgesehen (tw. Lärmschutzfenster zur Messendorfer Straße u.a. Maßnahmen).

Danach sind die Aufschließungserfordernisse für den Teilbereich A (neuer Gültigkeitsbereich) erfüllt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 07.14.0 A Bebauungsplanes Messendorfer Straße Teil A 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 für den Teilbereich demnach als vollwertiges Bauland, Reines Wohngebiet, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2,3,4,5 u. 6 der VO)

Die umliegend bestehende Bebauung soll unter Beachtung des Gebietscharakters und bestmöglicher Ausnutzung der Flächenwidmungsplaninhalte fortgeführt werden: Offene Bebauung zu den Grundgrenzen mit Absicherung der schmalen Giebelseiten zu den Einfamilienhäusern durch Baugrenzlinien. Die Baugrenzlinien zusammen mit dem Bebauungsgrad sichern zudem einen ausreichenden, der Nutzung angemessenen Frei- bzw. Grünraum.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995. Eine Verringerung der Abstände innerhalb der Baugrenzlinien ist im Pkt. 3 § 4 geregelt.

Das vorliegende Bebauungskonzept weist Traufhöhen von 6,2m bis 7,0m auf. Die punktuellen Aufbauten liegen unterhalb eines gedachten Steildaches mit ca. 9 m. Die Gesamthöhen gemäß § 5 entsprechen dem üblichen Maß für 2- bzw. 3-geschossige Gebäudehöhen und sollen gestalterischen Spielraum ermöglichen.

Durch die im § 6 (1) festgelegte Beschränkung des 3. Geschosses in Lage und Ausmaß ist die Errichtung von gebietstypischen Baumassen, die die Nachbarschaft nicht nachhaltig negativ beeinträchtigen können, sichergestellt.

Einer „Verhüttelung“ soll entgegengewirkt werden. Gleichzeitig ist der Bedarf an z.B. Fahrradabstellflächen- und Müllsammelstelleneinhausungen gegeben. Daher wurden Nebengebäude ermöglicht, aber die Anzahl auf insgesamt fünf beschränkt (§6(2)).

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Zufahrt erfolgt von der Messendorfer Straße aus.

Die innere Erschließung erfolgt über einen straßennahen Manipulationsbereich, Zugänge von der Tiefgarage und über Fuß- und Radwege bzw. die für die Feuerwehr erforderliche Notzufahrt.

Innerhalb der mit „W“ bezeichneten Fläche ist eine Wegverbindung als Teil des Aufschließungserfordernisses für den Teilbereich sichergestellt. Das ergibt zukünftig eine sinnvolle Durchwegung des Baugebietes unter einem verbesserten Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Die erforderlichen PKW Abstellplätze sind nur innerhalb der mit „P“ bezeichneten Bereiche möglich. Alle anderen sind in Tiefgaragen oder einer anderen, in die Hauptgebäude integrierten Form unterzubringen. Die gegenüber dem Stmk. BG erhöhte Mindestanzahl der Stellplatzanzahl pro Wohneinheit auf 1,8 (bzw. bei Einfamilienhäuser auf 2) entspricht dem Inhalt eines Fachgutachtens.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §§ 8 der VO)

Es liegt ein ausführliches Gutachten der Abteilung für Grünraum und Gewässer dem Akt bei. Dieses ist Grundlage für die detaillierten Festlegungen. Die Integration in das offene, bereits stark durchgrünte Wohnhausgebiet wird damit sichergestellt und den städtebaulichen Zielen entsprochen.

Damit die längerfristige Erhaltung gewährleistet ist, sind Baumqualitäten sowie Pflanzungsbedingungen wie Wurzelraumvolumen etc. vorzuschreiben.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

Der 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 Freiflächen- u. Grünraumgestaltung in schwarzer und grüner Farbe dargestellt sind.

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

Nach der erfolgten Auflage des Bebauungsplan Entwurfes wurde die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangene Einwendung bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit der Einwendungsbehandlung dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Mayer)

Beilage:

Gestaltungskonzept „eep architekten“ – Arch. DI G. Eder