



A 14-K-577/1997-23

Graz, am 13.6.1997

Doc: Erl

Art/Hö

09.04 Bebauungsplan

„Birkenhang 1“

Teil des Aufschließungsgebietes 9.5

9. Bez., KG. Waltendorf

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 1214, Gst.Nr. 202/2 - Birkenhang im Ausmaß von 6000 m² Gesamtfläche begehrt die Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes 9.5.

Die anderen Grundstücke des Aufschließungsgebietes 9.5 befinden sich im Eigentum verschiedener Privatpersonen. Dem Stadtplanungsamt sind diesbezüglich keine Aufhebungsinteressen bekannt.

Das Grundstück 202/2 stellt in Hinblick auf die Erschließung des Aufschließungsgebietes eine „Schlüsselrolle“ dar.

Durch die Festlegung von Regulierungslinien für zukünftiges öffentliches Gut ist die Erreichbarkeit der angrenzenden Liegenschaften und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das gesamte Aufschließungsgebiet möglich.

Mit der Eigentümerin und deren Vertreter, vor allem mit Architekt D.I. Martin Strobl, wurden mehrfach Besprechungen abgehalten und deren Wünsche und Absichten mit den rechtlich raumplanerischen Bedingungen abgewogen und somit die Baumassenverteilung und das Ausmaß der Bebauung ausführlich besprochen bzw. abgeklärt und optimiert.

Der 09.04 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.3.1997 bis zum 28.4.1997 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Die Kundmachung der Auflage erfolgte im Amtsblatt Nr. 6 vom 13.3.1997.

Die gemäß § 27 Abs 2 Stmk Raumordnungsgesetz i.d.g.F. anzuhörenden grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steierm. Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des weiteren wurden der Bezirksrat und div. Magistratsdienststellen informiert.

Zu den Parteienverkehrszeiten erfolgte im Stadtplanungsamt während der Auflagefrist eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Dabei wurden die Anrainer und die bereits vorinformierte Eigentümerin persönlich informiert.

Es fand eine Bürgerinformation im Bezirk statt.

Innerhalb der Auflagefrist langten 10 Einwendungen, 2 davon als „Serieneinwendung“ mit insgesamt 22 Unterschriften sowie 2 Stellungnahmen der Stmk. Landesregierung zum Bebauungsplan ein.

Durch die Behandlung der Einwendungen ergeben sich folgende Änderungen gegenüber dem Auflage-Entwurf:

In der plangraphischen Darstellung:

- Anpassung der Straßenregulierungslinie an die südliche Grundstücksgrenze von Gst.Nr. 202/2 innerhalb des Planungsgebietes.
- Außerhalb des Planungsgebietes wurde die Regulierungslinie nur dem Prinzip nach dargestellt, wobei die genaue Lagebestimmung einem Bebauungsplanverfahren vorbehalten bleibt.
- Veränderung des dargestellten Planausschnittes.

In der Verordnung wurde der § 11 geringfügig geändert.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990:

Gemäß STEK 1990 ist der Gebietsbereich südlich des Ragnitzbaches weiträumig als „Baugebiet im „Grüngürtel“ ausgewiesen.

2.2 Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das

Bebauungsplangebiet ein 6000 m² großer Teil als „Aufschließungsgebiet - Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,3 ausgewiesenen Bereiches.

Deckplan 1 (Baulandzonierung):

Teil des Aufschließungsgebietes Nr. 09.04 - Bebauungsplanpflicht.

Deckplan 4 (Energieversorgung):

Vorranggebiet für Erdgas.

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des steilen Nordhanges südlich des Ragnitzbaches nächst dem Weg „Birkenhang“ und umfaßt das Gst.Nr. 202/2 - grundbücherliche Eigentümerin Fr. Elisabeth Schöpflin. Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt 6000 m² (lt. Grundbuchs-auszug).

3.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Im östlichen Stadtbereich am unteren Ende des „Birkenhanges“ - Nordhang des Ruckerlberges, südlich des Ragnitzbaches.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

- Im Osten: Wald; weitere Teile des Aufschließungsgebiete, weiter entfernt: Einfamilienhausbebauung sowie größeres Aufschließungsgebiet.
- Im Süden: Einfamilienhausbebauung
- Im Norden: Weitere Teile des Aufschließungsgebietes
- Im Westen: Ragnitzbach; weiter entfernt: Einfamilienhausbebauung.

3.3 Topographie/Baumbestand(bestehende Objekte):

- Starkes Gefälle in Richtung Norden gemäß Höhenschichtenlinien
- Die bestehende, teilweise schützenswerte naturräumliche Situation ist in der dem Akt beiliegenden gutachtlichen Stellungnahme des Bezirks-Naturschutzbeauftragten Dr. Windisch detailliert beschrieben und es fanden mehrfach zu diesem Thema Besprechungen mit Dr. Windisch und der Antragstellerin (bzw. Vertreter) statt.
- Keine bestehenden Objekte
- Die Kanaltrasse liegt im Bereich des zukünftigen öffentlichen Gutes Birkenhang.

3.4 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

Ragnitzbach tiefer gelegen im Norden.

3.5 Infrastruktur:

Infrastrukturelle Einrichtungen sind im Bereich der Ragnitzstraße bzw. in den etwas weiter entfernt gelegenen Stadtteilzentren St. Leonhard bzw. Ragnitz vorfindlich.

3.6 Verkehrerschließung:

a) Öffentlicher Verkehr:

Buslinie im Bereich der Ragnitzstraße und Rudolfstraße

b) Straßenmäßige Erschließung:

Zufahrt vom Dr. Hanisch-Weg über eine bewilligte Brücke bzw. längerfristig über den „Birkenhang“.

3.7 Ver- und Entsorgung:

a) Kanal:

Im Bereich des zukünftigen öffentlichen Gutes ist in Richtung nord-süd bereits ein öffentlicher Kanal vorhanden.

b) Sonstige Leitungsträger:

Das Planungsgebiet ist mit der notwendigen technischen Infrastruktur ausgestattet.

Laut Deckplan 4 und „Vorranggebiete“ der Grazer Stadtwerke AG ist dieser Bereich als „Erdgas - Vorranggebiet - Bestand und kurzfristiger Ausbau“ ausgewiesen.

4. Aufhebung als Anschließungsgebiet

4.1 Gründe für die Ausweisung als Anschließungsgebiet:

Für das Anschließungsgebiet 9.5 Birkenhang waren folgende Gründe für die Ausweisung als Anschließungsgebiet 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).

2. Trifft durch den zwischenzeitlich Kanalanschluß nicht mehr zu

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.

Aufgrund der Erfüllung der Anschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 09.04 Bebauungsplanes „Birkenhang 1“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Anschließungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke der KG Waltendorf aufgehoben.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,3.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrsanlagen:

Im östlichen und südlichen Bereich ist der durch Straßenfluchtlinien begrenzte Teil infolge der Lage, des öffentlichen Kanals und der Notwendigkeit der Sicherstellung der Erschließung des verbleibenden westlichen und östlichen Aufschließungsgebietes in das öffentliche Gut abzutreten.

Die laut Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen PKW-Stellplätze sind gemäß § 12 der Verordnung entsprechend dem Gebietscharakter zu integrieren.

5.2 Bebauung:

Durch die naturräumlichen Gegebenheiten sind die nördlich und westlich der Baugrenzlinie A gelegenen Bereiche von einer Bebauung gänzlich ausgeschlossen. Die Baumassenverteilung innerhalb des bebaubaren Bereiches ist in mehreren Varianten vorstellbar. Um eine Varietät zu ermöglichen und trotzdem die dem Gebietscharakter entsprechende Volumina zu erreichen, wurden einerseits die Baugrenzlinien möglichst „offen“ gestaltet - die Baukörperdimension jedoch durch andere Festlegungen definiert (z.B. §§ 10, 11, etc.). Das städtebauliche Ziel einer gebietsverträglichen vorwiegend 2-geschossigen Bebauung in annähernder Größenordnung der vorhandenen Volumina von Einfamilienhäusern bzw. maximal Doppelwohnhäusern wird damit ausgedrückt.

5.3 Grünraumgestaltung:

Vorrangiges Ziel ist es, die Uferzone des Ragnitzbaches sowie den westlich der Baugrenzlinie A gelegenen Bereich in der bestehenden Form und auf Dauer ungeteilt zu erhalten. Grundlage dafür ist u.a. die bereits angeführte gutachtliche Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten Dr. Windisch.

Wesentlich erscheint in diesem Zusammenhang auch, daß die topographische Situation belassen werden sollte und auf Erdbewegungen im unmittelbaren Bereich ganz, im Bereich zwischen Baugrenzlinie A und B möglichst verzichtet werden soll. Auch evtl. freie Abstellplätze, Müllbereiche u.ä. sind sensibel eingefügt zu begrünen.

6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: rd. 6000 m²

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte gemäß 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:
mindestens 0,1, höchstens 0,3.

7. **Allgemeines:**

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

Der 09.04 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz mit Katasterdaten mit Stand 1992, der Luftbildauswertung und dem „Lage- u. Höhenplan“ des D.I. Gerhard Krajicek vom 31.1.1997.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)

Beilage:

Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5000