

A 14\_021056\_2009

Bearbeiter: DI Wipfler

## **08.13.0 Bebauungsplan Neue-Welt-Höhe**

VIII.Bez., KG St.Peter

Graz, am 22.06.2011

### **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Die Grundeigentümer ersuchen mit Schreiben vom 01.03.2011 um die Erstellung eines Bebauungsplanes im betreffenden Gebiet.

Die Grundstücke weisen laut Grundbuch eine Größe von 5.854 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet 09.11 „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:

- Teilungsplan für 6 Einfamilienhäuser
- Geländeaufnahme mit Bestandsleitungen, Bestandsplan 1:500; Vermessungsbüro Reifgraber
- Gesprächsnotiz des Vertreters des Grundeigentümers mit dem Kanalbauamt

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

Dazu wurden u.a. Stellungnahmen eingeholt beziehungsweise Gespräche geführt mit der Abteilung für Verkehrsplanung, dem Straßenamt und dem Umweltamt.

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

## 2. Verfahren

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Plangebietsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Zif 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden. Während der Anhörungsfrist langten 1 Einwendung und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein:

Bezüglich der Einwendungserledigungen hat sich der Bebauungsplan im folgenden Punkt geändert:

Im Planwerk entfällt die Festlegung der Ausbildung einer Laubhecke im Nordwesten zur Straße Neue–Welt–Höhe. Damit wird der Einwendung entsprochen. Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

## 3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 5.854 m<sup>2</sup> 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 09.11, 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)  
Erdgas Vorranggebiet – Bestand und kurzfristiger Ausbau

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Graz im Bezirk St. Peter.

Der nähere Gebietsbereich wird durch die Straße Neue-Welt-Höhe, welche im Nordwesten gelegen ist und zur Peterstalstraße führt, erschlossen.

- Kleinräumige Umgebung:

Im Nordosten:

Hier befinden sich ein Privatweg, der die Straße Neue-Welt-Höhe mit der Hohenrainstraße verbindet, und diesem gegenüber sind diverse Einfamilienhäuser gegeben (Flächenwidmungsplan: „Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,3; teilweise Sanierungsgebiet).

Anm.: Das Sanierungsgebiet bezieht sich auf einen damals fehlenden Kanal. Dieser ist mittlerweile vorhanden.

Im Südosten:

Hier befinden sich einige Einfamilienhäuser (Flächenwidmungsplan: „Aufschliessungsgebiet - Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,3).

Im Südwesten:

Es sind hier Waldgrundstücke gegeben (Flächenwidmungsplan: „Freiland – Wald“).

Im Nordwesten:

Hier befinden sich gegenüber der Straße Neue-Welt-Höhe diverse neuere Einfamilienhäuser (Flächenwidmungsplan: „Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,3; teilweise Sanierungsgebiet).

Anm.: Das Sanierungsgebiet bezieht sich auf einen damals fehlenden Kanal. Dieser ist mittlerweile vorhanden.

- Topographie/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet stellt in der Natur eine unbebaute Wiese dar, welche gegen Südosten mäßig abfällt (Südosthang).

- Infrastruktur

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich an der St. Peter Hauptstraße; ca. 1,8 km entfernt.

Nächstgelegene Schule: Volksschule St. Peter in der Thomas Arbeiter Gasse; ca. 1,8 km entfernt.

Nächstgelegene Kindergärten: Kindergarten beim Schloss Lustbühel, ca. 1,4 km entfernt, und Kindergarten in der St. Peter Hauptstraße, ca. 1,8 km entfernt.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Straße Neue-Welt-Höhe, welche in die Peterstalstraße mündet. Diese führt im Norden zur Waltendorfer Hauptstraße und im Südwesten zur St. Peter Hauptstraße.

Die Endhaltestelle „Petri Au“ der Buslinie 69 befindet sich in der Hohenrainstraße, ca. 300 m entfernt.

Die Endhaltestelle „St. Peter“ der Straßenbahnlinie 6 befindet sich in der Peterstalstraße, ca. 1000 m entfernt.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Neuen Welt Höhe und in der Privatstraße im Nordosten.

Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Erdgas-Vorranggebiet. Eine Erdgasleitung befindet sich in der Straße Neue-Welt-Höhe.

#### **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:
  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 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 Abwässer 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 08.13.0 Bebauungsplanes wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 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 Baugrenzlinsen festgelegt. Unabhängig von den Baugrenzlinsen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Die Bebauung zeigt eine Aufteilung auf 6 Bauparzellen für je ein Ein- bis Zweifamilienhaus.

Die Gebäudehöhen entsprechen jenen der umgebenden Bebauung.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

Die Straße Neue-Welt-Höhe wird im gegenständlichen Bereich auf 6,00 m verbreitert. Dazu sind vom Planungsgebiet ca. 18 m<sup>2</sup> in das öffentliche Gut abzutreten.

Von der Neuen-Welt-Höhe führt ein ca. 70 m langer Stichweg mit Wendehammer in das Planungsgebiet.

Von diesem aus werden die 6 Bauparzellen erschlossen.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

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

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 gut ermöglicht werden.

## **8. ALLGEMEINES**

- Der 08.13.0 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.

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Arch. Heinz Schöttli)

Beilage:

- Luftbild Schrägaufnahme (Quelle: Bing)

