

A 14-K-488/1994-46

Graz, am 04.01.2005

Dok: \BP 09.03.1\Erläuterungsbericht

### **09.03.1 Bebauungsplan**

#### **„Berthold-Linder-Weg“**

##### **1. Änderung**

IX.Bez., KG.Waltendorf

### **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage/Planungschronologie**

Die PKM - Handels- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. als Eigentümer des Grundstücksareals (Privatklinik Ragnitz: Grundstück Nr. 182) ersucht um Änderung des am 06.03.1997 vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplanes 09.03 „Odiliengründe – Merkur“ um Erweiterungen an der Privatklinik „Ragnitz“ vornehmen zu können.

Beide Bauplätze umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 27.500 m<sup>2</sup>.

Im Jahre 1996 fand für den östliche Bereich (Bauplatz 1: ca. 17.900 m<sup>2</sup>) zur Errichtung einer Privatklinik ein geladener Wettbewerb statt, bei dem das Architekturbüro Moebius & Partner – Wien als Sieger hervorging.

Das Siegerprojekt diente als Grundlage für die Erstellung des 09.03 Bebauungsplanes und wurde mit geringfügigen Änderungen in den Jahren 1999 – 2000 realisiert.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 wurde die Bebauungsdichte für den östlichen Bauplatz (Privatklinik) auf max. 0,8 erhöht.

Das Büro „Lakonis“ - Architekten: DI Mira Thal, DI. Michael Buchleitner wurde von der Privatklinik „Ragnitz“ beauftragt ein Konzept für mögliche Erweiterungen zu erarbeiten. Dieses sieht die Aufstockung in einem Teilbereich von 2 auf 3 Geschosse sowie verschiedene Zubauten vor.

Die vorgesehenen Erweiterungen wurden von Univ.-Prof. Dr. Reinhold Lazar aus stadtklimatologischer Sicht untersucht und hinsichtlich der Lage in dem als Frischluftzubringer bedeutsamen Ragnitztal als unbedenklich eingestuft.

Das Konzept des Architekturbüros „Lankonis“ diente mit geringfügigen Abweichungen als Grundlage für die Erstellung des 09.03.1 Bebauungsplan - 1.Änderung – Entwurf.

Dabei wurde im Bereich der Privatklinik nord- süd- und ostseitig der mittels Baugrenzl原因en für eine Bebauung vorgesehene Bereich geringfügig ausgeweitet. Im Norden der Privatklinik „Ragnitz“ soll ein 3. Geschoss ermöglicht werden.

Der westliche Bereich (Grundstücke Nr. 180 u. 181/1: ca. 9.600 m<sup>2</sup> - Bauplatz 2) wurde von der Ing. Probst & Schmidt Wohn- & Objektbau GmbH mit einer Wohnanlage bebaut.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 28.10.2004 bis zum 09.12.2004 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 11 vom 27.10.2004.

Die grundbücherlichen Eigentümer der zum Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren wurde der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es wurden keinerlei Einwendungen im Stadtplanungsamt abgegeben.

## **2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen**

### **2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:**

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich großräumig als „Wohngebiet - mittlerer Dichte“ ausgewiesen.

### **2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:**

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das westliche Bebauungsplangebiet (Wohnbau) als „Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 - 0,6 und das östliche Bebauungsplangebiet (Privatklinik) als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,8 ausgewiesen.

### **3. Bestandssituation, Lage und Erschließung**

#### **3.1 Planungsgebiet:**

Es umfaßt folgende Grundstücke der KG. Waltendorf:

Gst.Nr. 182 (ca. 17.900 m<sup>2</sup> - Eigentümer PKM Handels- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. = Bauplatz 1)

Gst.Nr. 180 u. 181/1 (ca. 9.600 m<sup>2</sup> - Eigentümer Ing. Probst & Schmidt Wohn- und Objektbau GmbH = Bauplatz 2)

Gesamtausmaß: Bauplatz 1 und Bauplatz 2 ca. 27.500 m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Situierung und Umgebung:**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt südlich der Ragnitzstraße innerhalb der Mänderschleife des Ragnitzbaches im breiten Talboden des Ragnitztales.

#### **Kleinräumige Umgebung des Planungsgebietes:**

Im Norden, Osten, Westen: Ragnitzbach

Im Süden: öffentlicher Fuß- und Radweg

Das Planungsgebiet ist westlich des Berthold-Linder-Weges mit einer 2 bis 3-geschossigen Wohnanlage und östlich mit der 2- bis 3-geschossigen Privatklinik „Ragnitz“ bebaut.

Der Naturraum des Ragnitzbaches ist durch seine beidseitige teilweise üppige Uferbepflanzung geprägt. Der Ragnitzbach ist in diesem Gebietsbereich trogförmig reguliert.

Das vom Ragnitzbach umgrenzte Grundstücksareal ist nach Norden zum Bach leicht geneigt; der Fuß- und Radweg im Süden liegt im Mittel ca. 4,00 m höher als die Böschungskante des Bachbettes.

Die Umgebung des Grundstücksareals westlich des Ragnitzbaches ist landwirtschaftlich bzw. als Gartenfläche mit einem Wohnhaus genutzt; daran schließt unmittelbar westlich ein Wohnsiedlungsbereich mit Reihenhäusern an.

Im Norden (Gebietsstreifen zwischen Ragnitzstraße und Ragnitzbach) befindet sich eine kleinteilige Baustruktur, vorwiegend Grundstücke mit Einfamilienhäusern, deren Gärten nach Süden bis zum Bach reichen.

Im Osten (östlich des Ragnitzbaches) befindet sich eine Wohnanlage.

Im Süden wird das gesamte Grundstücksareal (Bauplatz 1 und Bauplatz 2) vom bestehenden Fuß- und Radweg begrenzt, daran schließt Freiland bzw. Wald an.

### 3.3 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

Das Areal liegt teilweise im Hochwasserbereich des Ragnitzbaches (siehe Gutachten HYDROCONSULT D.I. Dr. techn. Sackl). Das geplante Bauvorhaben (Privatklinik) wird aufgrund der Schutzmaßnahmen vom Hochwasser nicht betroffen (siehe Eintragung der Anschlaglinien im Bebauungsplan).

#### Klima:

Hinsichtlich der klimatologischen Verhältnisse liegt für den Gebietsbereich eine immissionsklimatologische Stellungnahme vor, welche auf der Basis des Stadtentwicklungskonzeptes Graz „Stadtklimaanalyse“ erstellt wurde. Die Ausrichtung der Gebäude wurde in Abstimmung darauf festgelegt. Zudem wurden die vorgesehenen Erweiterungen von Univ.-Prof. Dr. Reinhold Lazar in Zusammenhang mit der Bedeutung des Ragnitztales als Frischluftzubringer untersucht und als stadtklimatisch unbedenklich eingestuft.

#### Naturräumliche Situation:

Der Ragnitzbach mit seinem Uferbereich prägt den Landschaftsraum des Ragnitztales. Zur Bewältigung der möglichen Hochwässer erfolgt ein naturgerechter Bachrückbau mit einem flacheren Profil und einer intensiveren Bepflanzung

### 3.4 Infrastruktur - Verkehrliche Erschließung:

#### Öffentlicher Verkehr:

Der gegenwärtige öffentliche Verkehr wird mit einer Buslinie in der Ragnitzstraße abgewickelt; Bushaltestellen befinden sich in der Ragnitzstraße in zumutbarer Fußwegentfernung.

#### Individualverkehr:

Die Zufahrt von der Ragnitzstraße zum Planungsgebiet erfolgt über das öffentliche Gut „Berthold-Linder-Weg“.

Die öffentliche Verkehrsfläche weist eine Breite von 7,50 m aus und bildet eine räumliche Trennung (Struktur durch Baumalleepflanzung) zwischen den Bauplätzen 1 und 2.

#### Technische Infrastruktur:

Der öffentliche Kanal ist vorhanden und liegt im Bereich des Fuß- und Radweges. Es sind sowohl Fernwärme- als Erdgasleitungen im Nahbereich vorhanden. Über das Areal führen keine Freileitungen.

Im Norden des Gst.Nr. 182 (Privatklinik Ragnitz) verläuft parallel zum Ragnitzbach eine Wasserleitung der Grazer Stadtwerke AG. Eine Bebauung in diesem Bereich wäre mit der Grazer Stadtwerke AG (ev. Verlegung Wasserleitung) abzuklären.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

##### **4.1 Verkehrsanlagen:**

Das Planungsgebiet wird vom öffentlichen Gut „Berthold-Linder-Weg“ verkehrsmäßig erschlossen.

Die interne Erschließung auf den Bauplätzen erfolgt über die aus funktionellen Gründen erforderlichen Zugänge und Zufahrten.

##### **4.2 Bebauung:**

Die geplante Bebauung auf Bauplatz 1 und Bauplatz 2 berücksichtigt die gegebene topographische und klimatologische Situation im örtlichen Bereich des Ragnitztales.

Das in Richtung Ragnitzbach leicht geneigte Gelände sowie der Hochwasserbereich des Ragnitzbaches bestimmen in Abstimmung mit den klimatologischen Vorgaben die Ausrichtung und Höhenentwicklung der Gebäude.

Die Gesamtgebäudehöhe wird bei der Privatklinik (Bauplatz 1) im Bereich der 3-Geschossigkeit auf maximal 17,00 m festgelegt; auf Bauplatz 2 ist für die Wohnanlage im Bereich der 3-Geschossigkeit eine Gesamtgebäudehöhe von 12,00 m festgelegt.

##### **4.3 Grünraumgestaltung:**

Im Bebauungsplan sind für die Grünraumbereiche die Schwerpunkte „Ragnitzbach“ und „Aufschließungsstraße“ festgelegt.

Entlang des Ragnitzbaches ist im Uferbereich die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und zu ergänzen.

Beidseitig des Berthold-Linder-Weg sind Baumreihen alleeartig angelegt.

Innerhalb der Bauplätze sind Grün- und Freiraumbereiche in Abstimmung zur Funktion vorgesehen.

#### **5. Städtebauliche Kenngrößen:**

Ausmaß des Bebauungsplangebietes: insgesamt ca. 27.500 m<sup>2</sup>

Verwendungszweck: Privatklinik (Bpl. 1) und Wohnen (Bpl. 2)

Bebauungsdichte: 0,2 - 0,6 bzw. 0,2 – 0,8 (Privatklinik)

Bebauungsgrad: 0,15 - 0,4 (Bauplatz 1) und 0,15 - 0,3 (Bauplatz 2).

**6. Allgemeines:**

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können zusätzlich, wenn erforderlich, im Baubewilligungsverfahren getroffen werden (Außengestaltungsplan).

Für den Gemeinderat:

(D.I. Josef Rogl)

**Beilagen:**

Ausschnitt 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, M 1:5000