

Magistrat Graz  
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-488/1994-16

Graz, am 14.2.1997

**09.03 Bebauungsplan**  
**„Odiliengründe - Merkur“**  
**Aufschließungsgebiet 8.9**  
IX.Bez., KG.Waltendorf

Zo/Hö  
Disk: Erl-Beschluß

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die PKM (Handels- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. - Versicherungen: Merkur, Wiener Städtische, Bundesländer und Austria) als Eigentümer des Grundstücksareals (Grundstück Nr. 182 - Bauplatz 1) und der Odilienverein (Grundstücke Nr. 180 u. 181/1- Bauplatz 2) begehren die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 8.9 für Krankenhauszwecke und Wohnzwecke.

Beide Bauplätze liegen zur Gänze im Aufschließungsgebiet 8.9 und umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 27.500 m<sup>2</sup>.

Für das Aufschließungsgebiet ist gemäß 2.0 Flächenwidmungsplan 1992, Deckplan 1 - Baulandzonierung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

Der östliche Bereich (Bauplatz 1: ca. 17.900 m<sup>2</sup>) zwischen dem nord-süd-verlaufenden Feldweg und dem Ragnitzbach war Planungsbereich für einen geladenen Wettbewerb (Gutachterverfahren mit 3 Architekten zu Errichtung einer Privatklinik).

Das Siegerprojekt des Wettbewerbes (Architekturbüro Moebius & Partner - Wien) stellt als Bauungs- und Gestaltungskonzept die Grundlage für die Bauungsplanung auf Bauplatz 1 dar.

Der westliche Bereich (Bauplatz 2: ca. 9.600 m<sup>2</sup>) soll einer 2- bis 3-geschossigen Wohnbauung unter besonderer Berücksichtigung des Gebietscharakters (2-geschossige Wohnsiedlung im Westen) zugeführt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche, verkehrstechnische und infrastrukturelle Entwicklung sicherzustellen.

Die Grundeigentümer im Planungsgebiet wurden von der Planungsabsicht in Kenntnis gesetzt und über die Inhalte des Bebauungsplanes sowie über die Verfahrensschritte informiert.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden. Es langten 6 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein, welche keine Änderung des Bebauungsplanes verursachten.

Bezüglich der Einwendungserledigungen wird auf den Gemeinderatsbericht A 14-K-488/1994-16 verwiesen.

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

### **2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990:**

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich großräumig als „Wohngebiet - mittlerer Dichte“ ausgewiesen.

### **2.2 Flächenwidmungsplan 1992:**

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Reines Wohngebiet“ - Aufschließungsgebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 - 0,6 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 und Versicherungen = Bauplatz 1)

Gst.Nr. 180 u. 181/1 (ca. 9.600 m<sup>2</sup> - Eigentümer Odilienverein = 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 Mäanderschleife des Ragnitzbaches im breiten Talboden des Ragnitztales.

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

o Im Norden, Osten, Westen: Ragnitzbach

o Im Süden: Fuß- und Radweg

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird durch einen nord-süd-verlaufenden Feldweg in 2 Teile geteilt.

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.

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 unbebaute Wiesenfläche, welche bis zu den Tennishallen reicht und für eine Wohnbebauung vorgesehen ist.

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

### 3.3 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

- o 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).

- o 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.

- o 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:

- o Öffentlicher Verkehr:

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

- o Individualverkehr:

Die zukünftige Zufahrt von der Ragnitzstraße zum Planungsgebiet erfolgt über eine neu anzulegende Zufahrtsstraße und eine neu zu errichtende Brücke über den Ragnitzbach.

Der nord-süd-verlaufende Weg soll als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,50 m ausgebaut werden und eine räumliche Trennung (Struktur durch Baumalleepflanzung) zwischen den Bauplätzen 1 und 2 bilden.

o Technische Infrastruktur:

Der öffentliche Kanal ist vorhanden und liegt im Bereich des Fuß- und Radweges.

Das Areal liegt gemäß Flächenwidmungsplan 1992 im „Vorranggebiet für Fernwärme und Erdgasversorgung“.

Eine Fernwärmeleitung liegt in der Ragnitzstraße, so daß mit einer Fernwärmeversorgung für das Krankenhaus gerechnet werden kann.

Über das Areal führen keine Freileitungen.

#### 4. **Aufhebung des Aufschließungsgebietes:**

Für das Aufschließungsgebiet 8.9 waren folgende Gründe maßgebend:

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

Mit der Errichtung der Erschließungsstraße und der Brücke über den Ragnitzbach sowie der Erstellung des Bebauungsplanes stehen keine öffentlichen Interessen einer Aufhebung des Aufschließungsgebietes entgegen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Die Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplanes 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nach Aufhebung des Aufschließungsgebietes als vollwertiges Bauland „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Verkehrsanlagen:**

Im Bebauungsplan ist die zukünftige Erschließungsstraße (im Bereich des Grundstücksareals mit einer Straßenbreite von 7,50 m) festgelegt, welche eine Verbindung zwischen der Ragnitzstraße und dem Fuß- und Radweg herstellt und in das öffentliche Gut übernommen werden soll.

Von dieser Straße werden beide Bauplätze verkehrsmäßig erschlossen.

Im Zuge dieser neu herzustellenden Straße ist die Errichtung einer Brücke über den Ragnitzbach erforderlich.

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

### **5.2 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, Ausrichtung und Höhenentwicklung der Gebäude (3-geschossige Baukörper: parallel zum Fuß- und Radweg; 2-geschossige Baukörper in Nord-Süd-Richtung).

Aus funktionellen, technischen Gründen ist für die Privatklinik (Bauplatz 1) im Bereich der 3-Geschossigkeit eine Gesamtgebäudehöhe von maximal 15,00 m erforderlich; auf Bauplatz 2 ist für Wohnzwecke im Bereich der 3-Geschossigkeit eine Gesamtgebäudehöhe von 12,00 m festgelegt.

### **5.3 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.

Die Aufschließungsstraße stellt eine Nord-Süd-Achse zwischen den Bauplätzen dar und wird beidseitig mit Baumreihen alleearartig angelegt.

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

**6. Städtebauliche Kenngrößen:**

Ausmaß des Bebauungsplangebietes: Bpl. 1 u. Bpl. 2 ca. 27.500 m<sup>2</sup>

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

Bebauungsdichte: 0,1 - 0,6

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

**7. Allgemeines:**

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

Für den Gemeinderat:

(D.I. Heinz Rosmann)

**Beilagen:**

o Ausschnitt 2.0 Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5000

o Gestaltungskonzept