

A 14-K-847/2004-17

Graz, am 22.06.2004

DI Rajnar Alois

Dok: 07.08 BP

**07.08 Bebauungsplan**  
**„Pamberggasse - Alfafarweg“**  
VII.Bez., KG. Neudorf

## **Beschluss**

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

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

Das Planungsgebiet ist Teil des Aufschließungsgebietes 14.25 und umfasst eine Fläche von ca. 19.465 m<sup>2</sup> (brutto). Das Stadtplanungsamt wurde von den Eigentümern der Grundstücke ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen.

Für die Gste.Nr. 124/1, 125 und 121/1 und 121/2 existiert ein Bebauungsvorschlag der Firma Kohlbacher Wohnbau, welcher die Anordnung von reihenhausartigen Wohnhäusern bzw. Doppelhäusern vorsieht. Insgesamt möchte die Firma Kohlbacher Wohnbau auf diesen Grundstücken ca. 28 Wohneinheiten errichten.

Die Gste. Nr. 121/10 und 121/9 an der Pamberggasse sollen für herkömmliche Einfamilienhausbebauung genützt werden.

Vom Stadtplanungsamt wurde in Zusammenarbeit mit den Antragstellern und unter Einbeziehung der im Aufschließungsgebiet befindlichen Grundbesitzer, sowie der Behörden der Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet.

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

##### **2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept :**

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist das Aufschließungsgebiet als " Wohngebiet geringer Dichte" bzw. im westlichen Bereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen.

##### 3.0 Flächenwidmungsplan – 2002

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan – 2002 befinden sich diese Grundstücke im

„Reinen Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 14.25“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6.

Deckplan 1 – Baulandzonierung: Planungsgebiet liegt in einem Bereich, für den ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Deckplan 2 – Beschränkungszone für feste Brennstoffe: keine

Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz

Karte 3 - Energieversorgung:

Vorranggebiet Erdgas – Ausbau

Karte 4 – Räumliches Leitbild:

Verdichtete Wohngebiete mit mässiger Höhenentwicklung

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gem. Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Flächenwidmungsplanverordnung maßgebend:

Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

- 1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- 2) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Öffentliche Interessen:

- 4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

### **3. Bestandssituation**

#### **3.1 Planungsgebiet:**

Das Planungsgebiet besteht aus den laut zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Fläche bzw. den Grundstücken: der KG Neudorf mit einer Gesamtfläche von ca. 19.465 m<sup>2</sup>.

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

##### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt inmitten einer bislang vorrangig landwirtschaftlich genutzten Zone östlich der Liebenauer Hauptstraße, südlich des Liebenauer Gürtels, westlich des Autobubringers Ost und nördlich des Eurostarwerkes.

Zum Charakteristikum des Gebietsbereiches gehören die mit Stichstraßen von der Liebenauer Hauptstraße erschlossenen Einfamilienhausbebauungen entlang der Pamberggasse, Leifhelmgasse usw, die vereinzelt landwirtschaftlichen Betriebe, die ausgedehnten bis zum Autobahnzubringer Ost reichenden, landwirtschaftlich genutzten Freilandflächen, sowie das Eurostarwerk im Süden.

### Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein Einfamilienhausgebiet mit der Ausweisung als „Reines Wohngebiet“ und einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6. Im Osten grenzt eine bis zum Autobahnzubringer Ost reichende landwirtschaftlich genutzte Freilandfläche an.

Südöstlich befindet sich eine zum Aufschließungsgebiet gehörende landwirtschaftlich genutzte Fläche (WR 0,2 – 0,6).

Die Bebauung entlang der Liebenauer Hauptstraße im Westen wird von heterogenen, vorstädtischen Nutzungen – Wohnhäuser durchmischt mit vereinzelt Geschäften, Gewerbebetrieben, usw. geprägt. Der Bereich entlang der Liebenauer Hauptstraße ist als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6 ausgewiesen.

### 3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte:

Das Planungsgebiet stellt in der Natur eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte ebene Fläche dar.

Die Grundstücke an der Pamberggasse weisen einen dichten Obstbaumbestand auf.

Die restlichen Flächen sind frei von jeglicher Bestockung.

### 3.4 Umwelteinflüsse:

Gemäß Verkehrslärmkataster 2000 weisen der Fuchsenfeldweg und die Pamberggasse einen  $L_{A,eq}$  von 40 bis 45 dB auf.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept – Stadtklimaanalyse Graz):

Klimatische Besonderheiten: mäßige Durchlüftung, starke Nebelhäufigkeit, Flurwinde von Süden

## 4. Verkehrsmäßige Erschließung

Ein Teilbereich des Planungsgebietes (Gst.Nr. 121/9, 121/10) wird über die Privatstraße: Pamberggasse erschlossen.

Der südliche Teil (Gst.Nr. 124/1, 125, Teil v.121/1, Teil v. 121/2) soll durch eine neu anzulegende Gemeindestraße ausgehend vom Fuchsenfeldweg erschlossen werden.

Mit der Einmündung in die Liebenauer Hauptstraße ist ein Anschluss an das höherrangige Straßennetz gegeben.

Östlich des Planungsgebietes soll ein öffentlicher Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen Pamberggasse und Alfafarweg errichtet werden.

In der Liebenauer Hauptstraße befinden sich Haltestellen der Buslinie 34, 73 und 87.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Ein öffentlicher Schmutzwasserkanäle befindet sich in der Pamberggasse. Regenwässer bzw. Dachwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und müssen anderweitig entsorgt werden (Ableitung, Versickerung, Sammlung – Nutzung u.s.w.).

Die Wasser bzw. Stromversorgung ist gegeben.

## **6. Infrastruktur**

Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind entlang der Liebenauer Hauptstraße vorhanden.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **7.1 Verkehrsanlagen**

Die Erschließung der Gste. Nr. 124/1, 125, Teil v.121/1, Teil v. 121/2 soll durch eine neu anzulegende 7,5 m breite Gemeindestraße erfolgen. Die Gste.Nr. 121/9, 121/10 werden über die Privatstraße: Pamberggasse erschlossen.

Das straßenrechtliche Verfahren für die kostenlose Abtretung eines 5,5 m breiten Streifens in das öffentliche Gut wurde mit GZ.: 079822/2004-1 am 18.2.2005 im Stadtsenat beschlossen.

### **7.2 Bebauung**

Der 07.08 Bebauungsplan „Pamberggasse - Alfafarweg“ ermöglicht - gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Bebauungsdichte von max. 0,6 und entsprechend dem Gebietscharakter - eine Bebauung in Form von verdichteten Flachbauten oder einer gebietstypischen Ein- bis Zweifamilienhausbebauung.

Es sind maximal 2-geschossige Wohnhäuser mit Dachgeschoss bzw. zusätzlichem rückspringenden Geschoss zulässig. Die Gebäudehöhen entsprechen dabei jener der angrenzenden Bebauung.

Durch Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien wird eine räumliche geordnete Bebauung entlang der Erschließungsstraßen ermöglicht.

An der Pamberggasse kann sich eine Einfamilienhausbebauung mit ähnlichen Parzellenteilungen wie bei den gegenüberliegenden Beständen entwickeln.

Für eine sinnvolle städtebauliche und gestalterische Entwicklung des Siedlungsbereiches wurden zudem die zulässigen Gebäudehöhen, Bebauungsgrad, sowie sonstige Parameter festgelegt.

### 7.3 Grünraumgestaltung

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind Baumreihen vorgesehen. In den Gartenzonen erfolgt die Gestaltung im Sinne eines typischen Einfamilienhaus-Siedlungsgebietes individuell auf den einzelnen Grundstücken  
Der Anteil der versiegelten Flächen soll max. 30 % erreichen.

## 8. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: rd. 19.465 m<sup>2</sup> (brutto).

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: max. 0,6

Bebauungsgrad: 0,1 – 0,3

Gebäudehöhe: max. 7,50 m

Höchste Stelle des Gebäudes: max. 11,50 m

Geschossigkeit: max. 2 Geschosse + Aufbau (Dachgeschoss oder Penthouse)

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan im Maßstab 1:500 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

### Beilagen:

- Ausschnitt 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, M 1:5000

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Michael Redik)