

A 14-K-625/1998-36

Graz, am 29.09.2005

Dok: Bpl107\12.08\Erl-Entw

Rajnar/Fr

12.08.0 Bebauungsplan

„Kickergründe“

Aufschließungsgebiet 05.03 - Teilaufhebung

XII.Bez., KG.Weinitzen

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Gemäß Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist der Bereich als „Reines Wohngebiet- Aufschließungsgebiet“ ausgewiesen.

Das Stadtplanungsamt führte im Juli 2002 einen geladenen Wettbewerb zur Erlangung eines Städtebaulichen Leitbildes durch.

Aus den eingereichten Projekten wurde das Projekt von Arch. D.I. Paul Pilz ausgewählt.

Die Ausformulierung des Bebauungsplans basiert auf dem städtebaulichen Leitbild des Arch. D.I. Paul Pilz. Die grundsätzliche städtebauliche Position des Verfassers wird wie folgt zusammengefasst.

Die Umgebung des Grundstückes ist von individueller Einfamilienhausbebauung geprägt. Aus Stadtplanerischer Sicht wird eine, dem Gebietscharakter entsprechende, maßvolle Verdichtung angestrebt. Das vorgeschlagene Projekt versucht innerhalb der anonymen Siedlungsstruktur durch ein klares architektonisches Leitbild Orientierung und Identität zu schaffen. Ein zentrales Funktionselement, der „Anger“, sorgt für Milieu- und Identitätsbildung in der Anlage. Hier befinden sich Kommunikations- und Gemeinschaftseinrichtungen wie Platz, Spielplätze, Parkplätze, Biotop, Pavillon, Müll, etc. Die Reihung der Doppelhäuser abwechselnd mit Einfamilienhäusern an den Rändern bietet mit den Reihenhäusern in der Mitte unterschiedliche Wohnmöglichkeiten. Die Außenräume sind entsprechend ihrer Funktion und ihrem „Öffentlichkeitsgrad“ unterschiedlich ausgebildet.(öffentlich, halböffentlich, gemeinschaftlich, privat)

Zur Erstellung der Bebauungsplanung wurden Gutachten der Stadtbaudirektion, Straßenamtes und des Kanalbauamtes eingeholt.

Mit Schreiben vom 24.03.2005 liegt ein Schreiben des Herrn Notar Dr. Dieter Kinzer vor, in dem mitgeteilt wird, dass die P. u. H. Bau- und Projektentwicklungs GmbH (zeichnungsberechtigt Herr Mag. Franz Haider) als Vollmachtinhaberin über das Grundstück 651/1 (grundbücherliche Eigentümerin Frau Josefine Kicker) sämtliche baurechtlichen Durchführungen tätigen kann.

Im Sinne dieser Vollmacht und eines Kaufvertrages stellt nunmehr die P. u. H. Bau- und Projektentwicklungs GmbH den Antrag auf Erstellung des Bebauungsplanes.

2. Verordnung und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Wohngebiet mittlerer Dichte bzw. Wohngebiet geringer Dichte

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz im „Reinen Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4.

Deckpläne:

- Baulandzonierung (Deckplan 1):
Kein Bebauungsplan - Bebauungsplanpflicht
- Hochwasserabfluß Mur und Grazer Bäche mit GZP der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):
HQ 30 bzw. HQ 100
- Energieversorgung (Deckplan 4):
Vorranggebiet für Erdgas

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

a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

2) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

b) Öffentliche Interessen:

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

5) Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Grazer Bächen HW30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung)

6) Erfordernisse von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet, städtebauliche Umgebung und Rahmenbedingungen:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 15.407 m².

Das Planungsgebiet liegt östlich der Radegunder Straße. Im Norden verläuft der Reinitzerweg, im Osten der Pfanghofweg.

Die Wohnbebauung weist 2-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise, bzw. südlich der Radegunder Straße eine verdichtete Bauweise mit einer Reihenhäuseranlage auf.

Das Grundstück liegt in der KG Graz Stadt – Weinitzen.

3.2 Topographie / Hang- Oberflächenentwässerung:

Das Planungsareal weist ein Ost nach West verlaufendes Gefälle auf.

Eine gutachterliche Stellungnahme vom Oktober 2001 bezüglich der Oberflächenentwässerung (Hochwasserabfluss), Hangwässer und der Bebaubarkeit des Grundstückes liegt vor (Verfasser Dipl. – Ing. Dr. techn. Bernhard Sackl).

3.3 Verkehrliche Erschließung:

a) Straßenmäßige Erschließung:

Die Zufahrt zum Bebauungsgebiet erfolgt über die Radegunder Straße und künftig auch über eine 6,00 m breite Gemeindestraße. Um die straßenrechtliche Verhandlung wurde bereits angesucht. Die privaten Erschließungsstraßen erhalten eine Breite von 5,00 m.

Ausgehend von dieser künftigen Gemeindestraße ist zur weiteren Erschließung die Errichtung von Privatstraßen in einem Ringsystem vorgesehen.

b) Öffentlicher Verkehr:

In der Radegunder Straße verkehrt die Buslinie 41

4. **Inhalt des Bebauungsplanes**

4.1 Bebauung, Maß der baulichen Nutzung:

Eine offene Bauweise wird im Sinne einer Verzahnung mit dem Frei- und Grünraum angestrebt.

Die künftige Bebauung richtet sich nach der Gemeindestraße und die davon ausgehenden Privatstraßen.

Für die künftige Bebauung wurde ein Rahmen durch Festlegung von Baugrenz- und Baufluchtlinien und der Angabe von Gebäudemindestabständen zu den Erschließungsstraßen festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben dem Verlauf der Baugrenz- und Baufluchtlinien und der einzuhaltenden Gebäudehöhen auch durch die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte von 0,4 bestimmt.

Aufgrund der anstehenden Problematik der Überflutungsbereiche der Grazer Bäche bleibt der im HQ 30 bzw. 100 liegende Bereich weiterhin im Aufschließungsgebiet (im Plan Bereich 1). Der Bereich 2 des Aufschließungsgebietes 05.03 (außerhalb des Überflutungsbereiches gelegen) wird aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse aufgehoben.

Das Bebauungsplangebiet teilt sich daher aufgrund der Hochwasserabflussabgrenzung in Teilbereich 1 mit einer Grundgröße von ca. 6.164 m² und Teilbe-

reich 2 mit einer Grundgröße von ca. 6.164 m². Der Teilbereich 1 verbleibt jedoch bis zur Lösung der Hochwassersituation im Aufschließungsgebiet.

Aufgrund des Erfordernisses von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern ist für nachfolgende Bauverfahren zu achten, dass entsprechende lärmschützende Maßnahmen bei der Konzipierung von Wohnbauten zu treffen sind. Diese können durch geeignete Schallschutzmaßnahmen in Form von Laubengangtypen, entsprechender Grundrissgestaltungen (Anordnung von Nebenräume an der Straßenseite) oder geeigneter Baukörperdisposition durchgeführt werden.

4.2 Verkehrsanlagen:

Die im Ordnungsverfahren befindliche Gemeindestraße, die daran anbindenden Privatstraßen und ebenso eine zukünftige Fuß-, und Radwegverbindung stellen die Erschließung des Bebauungsgebietes dar. Die künftige Gemeindestraße weist eine Breite von 6,00 m auf. Pkw -Abstellplätze können in Gruppen von höchstens 8 KFZ- Abstellplätzen auf Abstellflächen im Freien bzw. unter Flugdächern hergestellt werden. Die Errichtung von Tiefgaragen ist zulässig. Die äußere und innere Erschließung des Bebauungsplanungsgebietes ist durch diese Verkehrsanlagen gelöst.

In Abstimmung mit den Vertretern der Stadt (Straßenamt) und des Landes bzw. der Polizei, der Wirtschaftskammer und der Bezirksvorstehung wurde am 25.04.2005 eine Verhandlung über die Verlegung des auf der L329 befindlichen Fußgängerüberganges, auf Höhe des Popelkaring, wegen eines neu zu errichtenden Zufahrtsweges zu einer geplanten Siedlung, 55 m stadteinwärts (südlich) abgehalten. Der Fußgängerübergang soll Seh- und Gehbehindertengerecht ausgeführt werden. In dieser Verhandlung wurde ebenfalls ein neuer Fußgängerübergang über die neu zu errichtende Straße (Zufahrt zum Planungsgebiet) mitbehandelt.

Im Bereich der Radegunder Straße wird zukünftig ein ca. 2 m breiter Streifen für die Errichtung eines Gehweges an das öffentliche Gut abgetreten werden müssen.

Der bestehende Servitutsweg zur Erschließung der drei Einfamilienwohnhäusern für den Individualverkehr wird aufgelassen und nur noch als Servitutsweg für Fußgänger und Radfahrer verwendet. Die Erschließung erfolgt zukünftig über das projektierte Wegenetz.

Für ein durchgehendes Fuß- und Radwegenetz zwischen dem Pfanghofweg und der Radegunder Straße ist eine mindestens 3,5 m breite Straße an das öffentliche Gut kosten- und lastenfrei abzutreten. Im Bebauungsplan wurde die Straßenfluchtlinie festgelegt, die Weiterführung zum Pfanghofweg ist als geplante Trasse eingetragen.

4.3 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung:

Das Bebauungsplanungsgebiet ist im Osten von großzügigen Grünraumflächen und Waldflächen umschlossen.

Weiters sind die nicht bebauten Flächen, die nicht als Verkehrsflächen und dgl. verwendet werden, als Grünflächen gärtnerisch mit Strauch und Baumpflanzungen aus heimischem Gehölz auszugestalten.

3. Städtebauliche Kenngrößen

Flächen in ca. Angaben:

Fläche des Planungsgebiete	20.048 m ²
Fläche des Teilbereiches 1	6.164 m ²
Fläche des Teilbereiches 2	13.885 m ²
Gemeindestraße	ca. 1.379 m ²
Bebauungsdichte höchstens	0,4
Bebauungsgrad höchstens	0,3
Gebäudehöhe: max. 10,0 m (3- geschossige Bebauung)	
3.0 Flächenwidmungsplan 2002: „Reines Wohngebiet“	

4. Allgemeines:

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl.Ing. Michael Redik)