

Magistrat Graz

A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-113/1989-29

Graz, am 22.8.1995

Dok: 09.01\Be GR\Beschluss

Abschrift Weber

IX.01 **Bebauungsplan**

„Ruckerlberggasse – Rudolfstraße -
Kaiserwaldweg“,
für das Aufschließungsgebiet 8.14,
Gst.Nr. 554/1, 225/1, 225/7, 216/1, 216/2,
216/3, 225/2, 225/3, 225/4, 225/5, 225/6,
216/4 u. 63
IX. Bez., KG Waltendorf

Der Bau- und Raumordnungsausschuss:
Frau/Herr GR:

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gemäß § 27 Abs 1 Stmk ROG 1974

Zuständigkeit des Gemeinderates
gem. § 27 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 3 - 11
und § 33 Abs 1 Stmk ROG

Mindestanzahl der Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als 2/3 der
anwesenden Mitglieder d.
Gemeinderates

LGBl Nr. 59/1995

Beschluß

Erläuterungsbericht

1) AUSGANGSLAGE:

Gemäß §27 Abs 1 Stmk ROG in der fassung LGBL Nr 59/1995 hat jede Gemeinde mit der Bebauungsplanung zu beginnen und durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit keine Ausnahmeregelung gemäß § 27 Abs 1 Stmk ROG Platz greift.

Der Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK 1990) befindet sich das Grundstück im „Wohngebiet geringer Dichte“ (max. Bebauungsdichte 0,3/0,4).

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz – Deckplan 1 – (Baulandzonierung) ist das Areal als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 bis 0,4 ausgewiesen;

Es waren folgende Gründe für die Ausweisung als „Aufschließungsgebiet“ maßgebend:

- Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer intensiven Nutzung für die Grundflächen von mehr als 1 ha die Erstellung eines Bebauungsplane oder eines städtebaulichen Gutachtens (Deckplan 1 – Baulandzonierung) notwendig
- Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen usw.

Im Dezember 1987 wurde aufgrund eines Widmungsansuchens am Kaiserwaldweg ein Erschließungskonzept des Stadtplanungsamtes für die gesamte ehemalige landschaftlich genutzte Fläche zwischen Ruckelberggasse – Rudolfsstraße – Kaiserwaldweg ausgearbeitet, das der Einordnung konkreter Widmungsansuchen in den städtebaulichen Kontext sicherstellen sollte.

Am 13.7.1989 wurde das Team A beauftragt, ein Gestaltungskonzept und einen Bebauungsplanentwurf auszuarbeiten, der in einer geringfügig modifizierten Überarbeitung durch das Stadtplanungsamt dem Bebauungsplan zugrundeliegt.

2) BESTANDSITUATION.

Das Planungsgebiet besteht aus den Grundstücken 216/1, 216/2, 216/3, 554/4, 554/1, und 225/1 gem. Katasterplan. Weiters sind daraus die Gst.Nr. 225/4, 225/3, 225/2, 225/1, 225/5, 225/6, 225/7, 216/3, 554/6, 554/7, 554/8, 554/9 und 554/10 In Teilungsvorbereitung oder bereits grundbücherlich geteilt. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 20.411m².

Der Gesamtbereich weist eine muldenartige Topographie mit einem unterschiedlichen von Norden nach Süden bzw. von Norden nach Süd- Osten abfallenden Gelände auf. Auf dem gesamten Areal befinden sich einige Ostbäume bzw. ein im Zentrum stehender Solitärbaum (Laubbaum) mit erheblicher Größe.

3) BEBAUUNG – GEBIETSCHARAKTER

Der Randbereich um das Planungsgebiet ist ein mit Kleinwohnhäusern abgeschlossen bebautes Gebiet mit intensiver Begrünung. Zwei Reihenhausprojekte an der südlichen und westlichen Grenze bilden den Abschluss bzw. Anschluss zu einer verdichteteren Wohnbebauung.

Für das Grundstück 216/3 existiert außerdem eine rechtsgültige Widmungsbewilligung GZ. A 17-K-5.229/1989-1 vom 29.12.1989. Die Grundgrößen der Widmungsgrundstücke liegen im Durchschnitt bei ca. 1000m², innerhalb der Reihenhausprojekte, außerhalb des Planungsgebietes, reduzieren sich die anteiligen Grundstücksflächen auf ca. 240 – 300m².

Trotz zum Teil großvolumigen Wohnhäuser, die im Einzelfall eine bebaute Fläche von ca. 350m² aufweisen (Kaiserwaldweg 55), bleibt der Charakter der offenen Einfamilienwohnhausbebauung, mit Ausnahme der Reihenhäuser im westlichen und südlichen Anschluss, erhalten.

4) VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG:

Das Planungsgebiet kann über zwei Straßenzüge erschlossen werden; von Westen über die Ruckerlberggasse und über das Grundstück 229/11 bzw. von Osten über den Kaiserwaldweg bzw über die Gstke 555/6 und 554/7 nach Übernahme in das öffentliche Gut.

Die an der Einmündung der Ruckerlberggasse bis zum Grundstück 551/1 verlaufende und davon in Richtung Osten zum Kaiserwaldweg abzweigende Erschließungsstraße sollen in das öffentliche Gut übernommen werden. Die übrige Erschließungsstraße und die Fußwegverbindung verbleiben in Privatbesitz, sollen jedoch für die Öffentlichkeit eine Dienstbarkeit zugunsten des Fuß- und Radverkehrs erhalten.

5) VER- UND ENTSORGUNG

Der öffentliche Kanal liegt in der Ruckerlberggasse und im Grundstück 551/1. Die Wasserversorgung ist durch die Grazer Stadtwerke AG gegeben. Ein Ausbau der Erdgasversorgung ist geplant.

6) STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG – BEBAUUNGSABSICHT – BEGRÜNDUNG:

Für das gesamte Aufschließungsgebiet wurde vom Team A im Auftrag des Stadtplanungsamtes ein Gestaltungskonzept und ein Bebauungsplanentwurf 1989 ausgearbeitet, der geringfügig modifiziert dem Bebauungsplan – Entwurf zugrundeliegt.

Bedingt durch das vorgegebene Straßen- und Wegenetz ergeben sich im Planungsgebiet 5 Teilflächen unterschiedlicher Größe. Innerhalb dieser Teilflächen können Bauplätze mit einer Mindestgröße von 500m² und einer Maximalgröße von 1200m² individuell festgelegt werden.

Die Bebauungsabsicht besteht in der Errichtung von 1 – bis 2- -gesch. Kleinhäusern in offener Bauweise mit Gerage mit einer Bebauungsdichte von max. 0,4.

Der auf der Basis der Bebauungsstudie erstellte Bebauungsplan des Stadtplanungsamtes sichert in Entsprechung des Stadtentwicklungskonzeptes 1990 die Fortführung charakteristischer städtebaulicher Strukturen in diesem Bereich, in dem max. Kleinwohnhäuser in offener Bauweise mit Nebengebäuden im Rahmen der festgelegten Parameter ermöglicht werden sollen.

Grundsätzlich wurden nur die wichtigsten städtebaulichen Parameter wie Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad, Gebäudehöhe und höchste Stelle des Gebäudes festgelegt, um eine größtmöglich architektonische Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

Mit der Festlegung der höchsten Stelle des Gebäudes wird aber auch in diesem von Norden nach Süden abfallenden Gelände eine Höhenzonierung erreicht, die die eine Sichtbeziehung in den Stadtraum ermöglicht.

Die offene Bauweise und die Begrenzung der max. zulässigen bebauten Fläche minimiert die Versiegelung von Grund und Boden und ermöglicht die Aufrechterhaltung des Gebietscharakters.

7.) BESCHLUSS UND AUFLAGE DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFES:

Der gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung vom 11.12.1994 beschlossen, den Entwurf des IX.01 Bebauungsplanes „Ruckerlberggasse – Rudolfstraße – Kaiserwaldweg“ für das Aufschließungsgebiet 8.14 gemäß § 27 Abs 2 und 29 Abs 3 Stmk ROG 1974 in der Fassung LGBL Nr. 41/1994 in der Zeit vom 16.12.1994 – 10.2.1995 zur allgemeinen Einsicht aufzulegen.

Die im § 29 Abs 1 Stmk ROG und in der Verordnung der Stmk Landesregierung LGB1 Nr. 101/1989 angeführten Stellen wurden von dieser Kundmachung schriftlich benachrichtigt.

Darüber hinaus wurde den Grundeigentümern sowie den Nachbarn und Anrainern die Kundmachung mit dem Bebauungsplan – Entwurf übermittelt. Am 7.2.1995 fand im „Landhaus Jöbstl“ eine Bürgerveranstaltung statt, bei der der Entwurf nochmals vorgestellt und diskutiert wurde.

Während der Auflagefrist langten insgesamt 12 Einwendungen im Sinne des Stmk ROG § 29 Abs 3 im Stadtplanungsamt ein. Diese Einwendungen lassen sich im wesentlichen in folgende Themen gliedern:

- 1) Verkehrslösung – Einfahrtsbereich in die Rudolfstraße und Verkehrsführung.
- 2) Infrastrukturelle Begründung – fehlende Anschließungsvoraussetzungen
- 3) Bauplatzeignung infolge von „Rutschgelände“
- 4) Aufhebung des Anschließungsgebietes nach Vorliegen des Sachprogrammes „Grünraum“
- 5) Festlegung von Bauplatzgrößen – zu kleine Bauplätze
- 6) Errichtung eines Umkehrhammers und Änderung der Baugrenzlinien
- 7) Installierung eines Fußweges durch das Planungsgebiet
- 8) Abgrenzung des Planungsgebietes – entspricht nicht dem Anschließungsgebiet gemäß 2.0 Flächenwidmungsplan 1992

Infolge wurde vom Baurechtsamt zu den Einwendungen eine Stellungnahme aus raumordnungsrechtlicher Sicht und von der Stadtbaudirektion – Referat für Verkehrsplanung – eine solche aus verkehrstechnischer Sicht eingeholt.

Entsprechend dem Stmk ROG 1974 sind Einwendungen vom Gemeinderat zu beraten und in Abwägung mit den örtlichen Raumordnungsinteressen nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

Das Stadtplanungsamt hat im Einvernehmen mit dem Baurechtsamt und der Stadtbaudirektion – Referat Verkehrsplanung – die entsprechende fachliche Beratung durchgeführt und die Einwendungserledigung im Bericht an den Gemeinderat zur Vorlage ausgearbeitet.

In Erledigung der Einwendungen hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

➤ **Aufschließung:**

Der Einbindungsbereich von der Ruckerlberggasse in das Planungsgebiet wird um einen Teil des Grundstückes .63 bis Gst.Nr. 228/2 erweitert.

Als in das öffentliche Gut zu übernehmende Wege verbleiben die Verbindungsstraße zwischen Ruckerlberggasse und Kaiserwaldweg mit den Grundstücken 554/7, 216/2, 216/1, u. Teil v. .63 sowie die Verlängerung des öffentlichen Gutes zwischen Ruckerlberggasse 54 bis zur Einbindung in das Grundstück 551/1. Die übrige Erschließungsstraße verbleibt im privaten Eigentum mit einem Servitut für die Öffentlichkeit.

➤ **Fußweg:**

Der nördliche Teil des Fußweges östlich der Trafostation findet nunmehr keine Berücksichtigung.

➤ **Flächenänderungen:**

Bedingt durch die Änderung des Bebauungsplangebietes ergibt sich somit eine Fläche von ca. 20.411m².

➤ **Die Abtrennungsfläche verringert sich infolge der Änderung des zukünftigen öffentlichen Gutes auf ca. 1500m².**

➤ **Veränderung der Baugrenzl原因en:**

Die Baugrenzl原因en werden entsprechend der Einwendung minimal geändert. Durch diese Änderung entstehen keine Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

➤ **Wendehammer:**

Der Wendehammer ist nicht mehr erforderlich. Die Straßenfluchtlinien wird entsprechend angepaßt.

Der Bebauungsplan des Stadtplanungsamtes sichert in Entsprechung des Stadtentwicklungskonzeptes 1990 die Fortführung charakteristischer städtebaulicher

Strukturen in diesem Bereich, in dem max. Kleinwohnhäuser in offener Bebauungsweise mit Nebengebäuden im Rahmen der festgelegten Parameter ermöglicht werden sollen.

Grundsätzlich wurden nur die wichtigsten städtebaulichen Parameter, wie Baugrenzlinie, Baufluchtlinie, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad, Gebäudehöhe und höchste Stelle des Gebäudes festgelegt, um eine größtmögliche architektonische Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

Die offene Bebauungsweise und die Begrenzung der max. zulässigen bebauten Fläche minimiert die Versiegelung von Grund und Boden und ermöglicht die Aufrechterhaltung des naturräumlichen Charakters.

9) STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN:

Stadtentwicklungskonzept 1990: „Wohngebiet geringer Dichte“, max. BD 0,3/0,4.

Flächenwidmungsplan 1992: „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“.

Bebauungsdichte mind. 0,1 höchstens 0,4.

Planungsgebiet: ca. 20.411m².

Abtretungsverpflichtung: ca. 1500m².

Bebauungsdichte: 0,1 – 0,4.

Bebauungsgrad: Wird über mind. und max. bebaute Fläche geregelt.

Mindestbauplatzgröße: 500m².

Maximale Bauplatzgröße: 1200m².

Gebäudehöhe: max. 7,00m.

Höchste Stelle des Gebäudes: max. 11,00m.

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)