

A 14-K-454/1994-50

Graz, am 18.5.2002

Dok: 09.02Bpl/Erl-Be

Abschr Krenn

09.02 Bebauungsplan

Aufschließungsgebiet 9.14

Gst.Nr. 652/1,653,654/1 Teil,,559,,560

IX.Bez., KG.Waltendorf

Erläuterungsbericht

1.) Ausgangslage

Die Eigentümergemeinschaft Familie .Dr. Warhanek /P+R. Wimmer Invest GmbH. er- sucht um Aufhebung des Aufschließungsgebietes 9.14. Das Grundstück hat ein Aus- maß von ca. 28.516 m², ist im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz als „Reines Wohngebiet-Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1-0,3 ausgewiesen.

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe Für die Ausweisung als „Aufschließungsgebiet“ maßgebend:

-Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer intensiven Nut- zung ist für Grundflächen von mehr als 1 ha die Erstellung eines Bebauungsplanes oder eines städtebaulichen Gutachtens(Deckplan 1 –Baulandzonierung)notwendig.

-Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Ab- wasserreinigung (Deckplan 3 –Abwasserentsorgung).

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

Gemäß § 27 Abs 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (Stmk ROG) in der Fassung LGBl Nr 1 /1995 hat jede Gemeinde mit der Bebauungsplanung zu beginnen und durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit keine Ausnahmeregelung gemäß § 27 Abs 1 und Stmk 5 ROG Platz greift. Da die kanalmäßige Erschließung des Aufschließungsgebietes in der Zwischenzeit erfolgte und zur Sicherstellung einer ge- ordneten Siedlungsentwicklung und einer intensiven Nutzung für Grundflächen von

mehr als 1 ha die Erstellung eines Bebauungsplanes oder eines städtebaulichen Gutachtens notwendig ist, wurde auf der Basis einer Bebauungsstudie von Architekt Dipl. Ing. Kreuzer seitens des Stadtplanungsamtes ein Bebauungsplan erstellt.

2.) Bestandssituation

Topographie- Bepflanzung

Das Gelände im Bereich des Planungsgebietes ist von Süden nach Norden abfallend und weist eine durchschnittliche Hangneigung von 8 % im Bereich des Moelkweges bis zu 15 % im östlichen Bereich auf. Das Areal ist mit Ausnahme eines historischen 1-geschossigen Bestandsobjektes mit 2 Nebengebäuden am Moelkweg unbebaut.

Im nordwestlichen Bereich des Aufschließungsgebietes befindet sich ein dichter Baumbestand, dessen Baumkrone eine Fläche von 3000 m² ca. bedeckt. Südlich des Bestandsobjektes stehen an der Straßengrundgrenze noch 13 schützenswerte Bäume. Entlang des Moelkweges befindet sich teilweise ein Naturzaun aus Sträuchern und Hecken. Im übrigen Bereich ist Wiese mit vereinzelt, unwesentlichem Baum- und Strauchbestand. Auf den östlichen Nachbargrundstücken befinden sich im Bereich der gemeinsamen Grundgrenze starke Baumbestände.

3.) Bebauung- Gebietscharakter

Der Gebietscharakter im Anschlussbereich des Aufschließungsgebietes wird durch offene, 1-2-geschossige Kleinhausbebauung in unterschiedlicher, architektonischer Ausformung und Bauplatzsituierung geprägt. Die Bauplatzgrößen liegen meist zwischen 800 und 1500 m² vereinzelt sind auch größere Bauplätze gegeben.

4.) Erschließung

Das gesamte Areal wird vom Moelkweg aus erschlossen. Der Moelkweg ist derzeit von der Waltendorfer- Hauptstraße bis zum Ernst- Moser- Weg Einbahn, vom Ernst- Moser- Weg bis zur Rudolfstraße auch in Gegenrichtung befahrbar.

5.) Ver- und Entsorgung

Der öffentliche Schmutzwasserkanal im nördlichen Bereich des Moelkweges wurde errichtet; die Wasserversorgung ist durch die Grazer Stadtwerke AG. gegeben. Das Aufschließungsgebiet liegt im Erdgasvorranggebiet (Bestand und kurzfristiger Ausbau).

6.) Beschluss und Auflage des BP- Entwurfes:

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung vom 1.12.1994 beschlossen, den Entwurf des IX.02 Bebauungsplanes „Moelkweg“ für das Aufschließungsgebiet 9.14 gem.§§ 27 Abs 2 und 29 Abs 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 (Stmk ROG) in der Fassung LGBl Nr 41/1991 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 Steiermärkischen Landesregierung, LGBl Nr 101/1989 , angeführten Stellen wurden von dieser Kundmachung schriftlich benachrichtigt.

Darüber hinaus wurde den Nachbarn und Anrainern die Kundmachung mit dem Bebauungsplanentwurf 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 35 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.Die meist gleichlautenden Einwendungen lassen sich im wesentlichen in folgende Schwerpunkte zusammenfassen:

- 1.)Widmung eines Naherholungsgebietes für Bauzwecke, Beeinträchtigung des Grüngürtels.
- 2.)Veränderung des Klimas
- 3.)Verkehrslösung
- 4.)Erhaltung des Baum- und Heckenbestandes entlang des Moelkweges
- 5.)In der Verordnung zum Bebauungsplan sind die Bauplatzgrößen mit mind. 1000 m² anzusetzen.
- 6.)Der Antragssteller ersucht um Verschwenkung der Baugrenzlinie in einem kleinen Bereich.

In Folge wurde vom Baurechtsamt zu den Einwendungen eine Stellungnahme aus baurechtlicher Sicht und von der Stadtbaudirektion- Referat Verkehrsplanung eine solche aus verkehrstechnischer Sicht eingeholt.Mit dem Bezirksnaturschutzbeauftragten wurde die Sachlage eingehend besprochen und die mündliche Stellungnahme in einem Aktenvermerk festgehalten.Die schriftlichen Stellungnahmen des Bezirksnaturschutzbeauftragten und des Stadtgartenamtes erfolgten am 9.5.1995.

Eine 2.Bürgerversammlung fand am 11.5.1995 in der Steiermärkischen Bank ,Plüddemanngasse 27, statt.

Entsprechend dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 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 , der Stadtbaudirektion –Referat Verkehrsplanung und dem Bezirksnaturschutzbeauftragten 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:

-Neufestlegung der Regulierungslinie des Moelkweges.

Die östliche Regulierungslinie des Moelkweges nördlich des Ernst- Moser- Weges wird mit dem Bestand gemäß Kataster festgelegt.Im Ausbauprojekt wird der Querschnitt mit 2,00 m östlichem Gehsteig , vor der Baumreihe liegend, und 5,00 m Fahrbahn für diesen Gegenverkehrsbereich festgelegt.Im Bereich südlich der Abzweigung des Ernst- Moser- Weges wird der Gehsteig nordöstlich der bestehenden Hecke geführt.Der Gehsteig und der Grünstreifen (Heckenbereich)erhalten eine Breite von jeweils 2,00 m , die Fahrbahn wird mit 3,50 m als Einbahnführung festgelegt.Die Regulierung im Einmündungsbereich der Waltendorfer- Hauptstraße wird aus Verkehrssicherheitsgründen minimal abgeändert.

-Geringfügige Änderung der Baugrenzlirnen entlang des Moelkweges (bedingt durch die Neufestlegung der Regulierungslinie)

-Änderung der Abtretungsfläche und der Nettofläche des Planungsgebietes.Bedingt durch die Neufestlegung der Regulierungslinie ergibt sich für das Planungsgebiet eine Bruttofläche von ca. 28.516m²,eine Abtretungsfläche von ca. 653m² und eine Nettofläche von ca.27.863m².

-Verschwenkung der Baugrenzlinie im Mittelbereich.Die Baugrenzlinie wird entsprechend der Einwendung neu festgelegtDurch diese Änderung entsteht keine Beeinträchtigung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

-Neufestlegung der internen Erschließung mit Einfahrt vom Kreuzungsbereich Ernst- Moser- Weg- Moelkweg(Schutz des Baumbestandes).

-Fußwegverbindung zwischen der Umkehre und der Kreuzung Moelkweg- Waltendorfer- Hauptstraße.

In der Verordnung zum Bebauungsplan werden folgende Neufestlegungen getroffen:

§ 3 BAUPLÄTZE

(2) Zwischen der Umkehre der Erschließungsstraße und der Kreuzung Moelkweg – Waltendorfer – Hauptstraße ist ein Fußweg in einer Mindestbreite von 3,00 m auszuweisen.

§ 7 BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE

Uptgebäude sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten. Die festgelegten Baugrenzlinien gelten auch für Nebengebäude mit Ausnahme der straßenbegleitenden Baugrenzlinien. Der Mindestabstand von Neugebauten zur Erschließungsstraße bzw. zur Regulierungslinie des Moelkweges beträgt 2,00 m.

§ 10 ERDBEWEGUNGEN

(1) Anschüttungen und Abgrabungen sind nur innerhalb der Baugrenzlinien und im Bereich zwischen den Straßenfluchtlinien bzw. Straßengrundgrenzen und den straßenbegleitenden Baugrenzlinien bis zu einer Maximalhöhe von 1,50 m zulässig. Die höchstzulässige Böschungsneigung beträgt 2:3, die Übergänge zum natürlichen Gelände sind harmonisch anzugleichen.

§ 11 BEPFLANZUNG, EINFRIEDUNG

(3) Der Baumbestand ist gemäß Grazer Baumschutzverordnung 1990 zu erhalten.

Der Bebauungsplan des Stadtplanungsamtes sichert in Entsprechung des Stadtentwicklungskonzeptes 1990 die Fortführung charakteristischer städtebaulicher Strukturen in diesem Bereich, in dem maximal Kleinwohnhäuser in offener Bauweise mit Nebengebäuden im Rahmen der festgelegten Parameter ermöglicht werden sollen. Der von Bäumen überschirmte Bereich im Nordwesten wird von jeder Bebauung freigehalten und durch Baugrenzlinien geschützt.

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

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

7.) Städtebauliche Kenngrößen

Stadtentwicklungskonzept 1990: Baugebiete im Grüngürtel

Flächenwidmungsplan 1992: „Reines Wohngebiet“ , Aufschließungsgebiet, BD 0,1-0,3.

Planungsgebiet: ca. 28.516 m²

Abtretungsverpflichtung: ca. 653 m²

Verwendungszweck: Wohnen

Bebauungsdichte: 0,1- 0,3

Bebauungsgrad: 0,1- 0,25

Bauplatzgröße: mind. 800 u. höchstens 2100 m²

Gebäudehöhe: max. 7,50 m

Höchste Stelle des Gebäudes: max. 11,50 m

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

Für den Gemeinderat:

(D.I. Heinz Rosmann)