

Magistrat Graz  
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-558/1996-138

Graz, am 15.5.1997

**10.01 Bebauungsplan**  
**„Wilhelmgründe“**  
**Aufschließungsgebiet 9.4**  
X.Bez., KG. Ragnitz

Zo/Hö

Doc: Bpl107\10.01\Erl-Beschluß

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die Planungs- und Baufirma Michelatsch, Ges.m.b.H. Graz, begehrt als Eigentümerin der Grundstücke 484 und 487/3 die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 9.4 für Wohnzwecke.

Das Grundstück umfaßt einen Großteil des Aufschließungsgebietes mit einem Ausmaß von 11.323 m<sup>2</sup>.

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

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

Für das Planungsgebiet liegt ein Gestaltungskonzept für eine Wohnbebauung des Architekturbüros Univ.Prof.D.I.Dr. techn. Hansjörg Tschom vor, welches mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt wurde. Das Gestaltungskonzept sieht eine 3-gesch. Wohnbebauung in offener Bauweise mit ca. 60 Wohneinheiten und Tiefgarage vor.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.3.1997 bis 28.4.1997 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 6 vom 13.3.1997.

Es sind zwei Einwendungen (Bezirksrat, Amt der Stmk. Landesregierung) sowie eine Serieneinwendung (130 Stück mit gleichlautendem Text - „Initiative Fahrgast“) eingelangt.

Während der Auflagezeit wurde zusätzlich am 21.4.1997 im Bezirk eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan durchgeführt.

Aus der Bearbeitung der Einwendungen ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem Auflageplan.

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

### **2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990:**

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich großräumig als „Wohngebiet - mittlerer Dichte“ (Bebauungsdichte 0,6 - 0,8) 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 das Grundstück Nr. 484 u. 487/3/KG Ragnitz mit einem Ausmaß von 11.323 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Situierung und Umgebung - großräumige Lage:**

Das Planungsgebiet liegt südlich der Ragnitzstraße im breiten Talboden des Ragnitztales und grenzt im Westen und Süden an den Ragnitzbach.

#### Kleinräumige Umgebung des Planungsgebietes:

- o Im Norden: Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung
- o Im Westen und Süden: Ragnitzbach (Uferbereich)
- o Im Osten: Tennisanlage mit Tennishallen und Tennisplätzen

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird von der Ragnitzstraße bzw. Zufahrtsstraße zum Grundstücksareal erschlossen.

Die Abgrenzung im Westen und Süden des Areals ist durch die üppige Uferbepflanzung entlang der Mäanderschleife des Ragnitzbaches geprägt.

Das gesamte Grundstücksgelände ist leicht nach Süden geneigt, die mittlere Neigung beträgt ca. 2 %.

Im Süden - südlich des Ragnitzbaches führt der bestehende Fuß- und Radweg; südlich des Radweges schließt Freiland bzw. Wald (Nordabhang des Ruckerlberges) an.

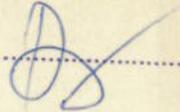
### 3.3 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

- o Das Areal liegt teilweise im Hochwasserbereich des Ragnitzbaches (siehe Gutachten HYDROCONSULT D.I. Dr. techn. Sackl). Das geplante Bauvorhaben 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 STEK Graz „Stadtklimaanalyse“ erstellt wurde und in den Bebauungsüberlegungen Berücksichtigung findet.
- 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 die bestehende 7,50 m breit vorgesehene öffentliche Aufschließungsstraße. Von dieser führt eine neu anzulegende Erschließungsstraße in den Siedlungsbereich bis zum Fußweg- und Radweg, welcher über eine neu zu errichtende Brücke über den Ragnitzbach eine Verbindung herstellt.

Eine Grundabtretung ist nicht erforderlich.



Die interne Erschließung weist im ost-west-gerichteten Zufahrtsbereich eine Breite von 6,00 m auf und im Innenbereich der Siedlung in Nord-Süd-Richtung eine Breite von 4,00 m mit Umkehren jeweils zu den Wohnhäusern und bindet nach Süden in den Fuß- und Radweg ein.

Im 6,00 m breiten Teilbereich der Erschließungsstraße ist der Einfahrtsbereich in die Tiefgarage festgelegt (siehe Eintragung im Bebauungsplan).

- o Technische Infrastruktur:  
Der öffentliche Kanal ist vorhanden und liegt im Bereich des bestehenden Fuß- und Radweges.  
Das Areal liegt gemäß Flächenwidmungsplan 1992 im „Vorranggebiet für Fernwärme und Erdgasversorgung“.  
Eine Fernwärmeleitung liegt in der Ragnitzstraße.

Über das Areal führen keine Freileitungen.

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

Für das Aufschließungsgebiet 9.4 waren folgende Gründe maßgebend:

1. 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).
2. Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung (DECKPLAN 3 - Abwasserentsorgung);
3. Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.
4. Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Das Grundstück ist erschlossen, die Infrastruktur vorhanden (öffentlicher Kanal).

Mit der Errichtung der siedlungsinternen „Erschließungsspange“ und der Brücke über den Ragnitzbach sowie der Erstellung des Bebauungsplanes stehen keine öffentlichen Interessen einer Aufhebung eines Teiles des Aufschließungsgebietes 9.4 entgegen.

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

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Verkehrsanlagen:

Im Bebauungsplan ist die Erschließung der Zufahrt mit 6,00 m im Inneren des Siedlungsbereiches mit 4,00 m Breite festgelegt. Die 4,00 m breite nord-süd-gerichtete „Erschließungsspange“ weist zwei Umkehrmöglichkeiten auf und führt als Fuß- und Radweg nach Süden über eine neu zu errichtende Brücke über den Ragnitzbach zum bestehenden Fuß- und Radweg.

### 5.2 Bebauung:

Die geplante Bebauung berücksichtigt die topographische Situation im örtlichen Bereich des Ragnitztales.

Das in Richtung Ragnitzbach leicht geneigte Gelände sowie der Hochwasserbereich des Ragnitzbaches bestimmen in Abstimmung mit dem Gebietscharakter, den klimatologischen Vorgaben, Ausrichtung und Höhenentwicklung der Gebäude. Die Dreigeschossigkeit ist aufgrund der im Anschluß nach Osten befindlichen Tennishallen und der 3-gesch. Altenwohnanlage östlich der bestehenden Zufahrtsstraße in den Gebietscharakter (Landschaftsraum) abgestimmt und eingefügt.

### 5.3 Grünraumgestaltung:

Im Bebauungsplan sind für die Grünraumbereiche die Schwerpunkte „Ragnitzbach“ und „Aufschließungsstraße“ festgelegt.

Die ostseitig an der nord-süd-gerichteten Erschließungsstraße anzuliegende Baumreihe wirkt als Gestaltungselement im Straßen- und Siedlungsraum.

Entlang des Ragnitzbaches ist im Uferbereich die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und zu ergänzen; die aufzuschüttenden Dämme an der Bachschleife werden ebenso begrünt (dicht bepflanzt). Außerhalb der Baugrenzlinien sind Grün- und Freiraumbereiche zu den Wohnhäusern in Abstimmung zur Wohnfunktion vorgesehen.

6. **Städtebauliche Kenngrößen:**

Ausmaß des Bebauungsplangebietes: ca. 11.323 m<sup>2</sup>.

Verwendungszweck: Wohnen.

Bebauungsdichte: 0,3 - 0,6

Bebauungsgrad: 0,2 - 0,3.

Gebäudehöhe: höchstens 10,00 m.

Gesamthöhe: höchstens 12,00 m.

Anzahl der Wohneinheiten: ca. 60.

7. **Allgemeines:**

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

Für den Gemeinderat:



(D.I. Heinz Rosmann)

**Beilagen:**

o Ausschnitt 2.0 Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5.000

o Gestaltungskonzept

Mag.- Graz - A 10/BD  
gschf. Mag.-Abt. für den Verkehrsausschuß  
und für den Bau- und Raumordnungsausschuß

GR-  
Wilhelm  
Berliner

A 10/BD - 1997

Graz, 26.5.1997  
7Ver97/Go

E I N L A D U N G  
REGISTRAT GRAZ  
I. 28. MAI 1997

zur 19. Sitzung des Verkehrsausschusses.

Zeit: Mittwoch, 4. Juni 1997, 8.30 Uhr

Ort: Stadtsenatssitzungssaal, Rathaus, 2. Stock

G.Z. K 558  
O.Z. 140

20  
A 14

Tagesordnung:

Vorberatend für den Gemeinderat:

1.) A 10/1-501/1-1997

Stadtgebiet,  
Entfernung von Fahrzeugen  
Projektsgenehmigung mit  
einer Laufzeit von 5 Jahren  
ATS 2,830.000,--  
VAST 1/0340/728500  
SR. DI. Harald Hrubisek

Der Obmann des Verkehrsausschusses:  
GR. Gerd Mandl eh.

II.

zur 54. Sitzung des B + RO-Ausschusses

Zeit: Mittwoch, 4. Juni 1997, ca. 8.45 Uhr  
(im Anschluß an die Sitzung des Verkehrsausschusses).

Ort: Stadtsenatssitzungssaal, Rathaus, 2. Stock

Tagesordnung:

Vorberatend für den Gemeinderat:

1.) A 10/1-269/1-1997

Keplerstraße, Lendplatz bis  
Mariengasse,  
Straßensanierung  
VAST 5/6120/002900  
ATS 9,200.000,-- inkl. MWSt.  
Aufwandsgenehmigung  
SR. DI. Harald Hrubisek



Kowzepp

# MAGISTRAT GRAZ

Stadtplanungsamt

8011 Graz  
Kaiserfeldgasse 1

Bearbeiter/in: D.I. Zotter/Hö

8027 G r a z

Telefon: 872 - 4711  
Telefax: 872 - 4719

Parteienverkehr:  
Dienstag und Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr  
Im Falle einer Antwort bitte das Geschäfts-  
zeichen dieses Schreibens anführen.

Doc: Bpl107\10.01\

GZ.: A 14-K-558/1996-

Graz, am 6.6.1997

X. Bez., KG. Ragnitz  
Ragnitzstraße  
**10.01 Bebauungsplan „Wilhelmgründe“  
Aufschließungsgebiet 9.4**

Benachrichtigung über die Beschlußfassung  
im Gemeinderat gem. § 29 Abs 6 Stmk ROG 1974

Sehr geehrt !

1001

Sie haben zum aufgelegten <sup>1001</sup> Bebauungsplan-Entwurf „Wilhelmgründe“ eine Einwendung vorgebracht, die sich vorwiegend auf 2 Punkte bezieht:

1. Die Freihaltung einer möglichen Straßenbahntrasse auf den Wilhelmgründen im Sinne einer Trassenplanung des Zivilingenieurbüros Kribernegg .
2. Die Einbeziehung des Grundstückes 486/2 in das Bebauungsplangebiet.

**Das verordnungserlassende Organ der örtlichen Raumordnungsbehörde, der Gemeinderat der Stadt Graz, setzte sich bei der Beschlußfassung des Bebauungsplanes am 5.6.1997 mit dieser Einwendung wie folgt auseinander (Einwendungs-erledigung):**

Zu 1.

Zur Sicherung einer Straßenbahntrasse aufgrund der Bestimmungen des Stmk ROG 1974 besteht die Möglichkeit, diese im Flächenwidmungsplan zu verankern oder, <sup>auschreiben</sup> sollte die Straßenbahntrasse bereits eisenbahnrechtlich abgesichert sein (nach Bekanntgabe durch das Amt der Stmk. Landesregierung), sie als Beschränkungszone im Bebauungsplan ersichtlich zu machen.

Da weder im Flächenwidmungsplan eine Straßenbahntrasse ersichtlich gemacht wurde, noch ein eisenbahnrechtlich genehmigtes Projekt vorliegt, kann daher im Bebauungsplan „Wilhelmgründe“ auf eine lediglich in einem Vorprüfungsstadium befindliche Planung nicht eingegangen werden.

Mit der Festlegung von Baugrenzlinien wurde der Raum, der möglicherweise für die Trassierung einer Straßenbahn benötigt wird, ohnehin freigehalten.

Zu 2.

Eine Einbeziehung des Grundstückes 486/2 in das Planungsgebiet würde an der grundsätzlich unter Pkt. 1. geschilderten Situation nichts ändern und hätte auch eine Neuauflage des Bebauungsplanes zur Folge.

Aus den dargestellten Gründen konnte daher Ihre Einwendung nicht berücksichtigt werden.

Mit diesem Schreiben erfolgt die Benachrichtigung gem. § 29 Abs 6 des Stmk ROG 1974.

Mit freundlichen Grüßen!  
Für den Gemeinderat:

(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)