

A 14–K-730/2001-27

Graz, am 20.9.2002

Dok: \12.11\Erl-Be-Beschl

Schenn/Hö

12.11 Bebauungsplan "Wolfgründe"

Aufschließungsgebiet 5.11

Ziegelstraße

XII.Bez., KG.Andritz

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Gemäß Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 sowie im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 (GR-Beschluss v. 4.7.2002) ist der Bereich als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ ausgewiesen.

Lt. Deckplan 1 (Baulandzonierung) liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den die Verordnung eines Bebauungsplanes vorzusehen ist.

Die Ziegelwerk J.G.Wolf GmbH. als grundbücherliche Eigentümerin der im Bebauungsplanungsgebiet gelegenen Grundstücke begehrt die Aufhebung dieses Aufschließungsgebietes 5.11.

Zur Verkehrserschließung des Bebauungsplanungsgebietes wurde die Neuanlage einer Gemeindestraße (Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 22.3.2002) im Amtsblatt vom 11.4.2002 verordnet. Diese Gemeindestraße verläuft von der Ziegelstraße bis zum Viktor-Zack-Weg.

Die Anbindung des Aufschließungsgebietes an den Viktor-Zack-Weg soll ausschließlich als Geh- und Radweg ausgebildet werden.

Die KFZ-Erschließung erfolgt über die zukünftige Gemeindestraße mit einem Anschluss an die Ziegelstraße, wie im Bebauungsplan dargestellt.

Die Ausformulierung des Bebauungsplan-Entwurfes basiert auf dem Gestaltungskonzept zum Bebauungsplan, Verfasser Arch. Dipl.-Ing. Wolfgang Köck, dessen grundsätzliche städtebauliche Position wie folgt zusammengefasst wird:

Das ehemalige Abbaugelände des Ziegelwerkes stellt aufgrund der Geländeänderung durch die jahrzehntelange Ziegelproduktion eine künstliche Landschaft am Grazer Stadtrand dar. Die vorgeschlagene Bebauung verfeinert diese künstliche Landschaft und erzeugt den Charakter einer „Gartenstadtsiedlung“, in denen Bauwerke und natürliche Landschaft in enger Wechselwirkung stehen und so unverwechselbare Wohnquartiere entstehen lassen.

Besonderer Wert wird auf eine gute Besonnung der Wohnbereiche durch spezielle Ausformung der Häuser als Terrassen – u. Atriumwohnhäuser und die Aussicht, durch bewusste Orientierung der Baukörper, gelegt.

Das Stadtteilzentrum Andritz weist eine Entfernung zum Bebauungsplanungsgebiet von ca. 1,2 km auf.

Der Grünraum in der Umgebung wird z.B. durch Fußwege zugänglich gemacht und bietet für die Wohnbevölkerung einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Der Bebauungsplan ermöglicht ein Baupotential von ca. 130 Einheiten.

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

Der Bau- und Raumordnungsausschuss wurde in der Sitzung am 15.5.2002 über die beabsichtigte Auflage des 12.11 Bebauungsplan – Entwurfes „Wolfgründe“ informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 23.5.2002.

Die grundücherlichen Eigentümer des Grundstückes im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 18. Juni 2002 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 24.5.2002 – 5.7.2002 langten 6 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung wird auf den Bericht an den Gemeinderat vom 20.9.2002 verwiesen.

Zu den Einwendungen wurde die Stellungnahme der Stadtbaudirektion – Referat Verkehrsplanung eingeholt.

In Erledigung der Einwendungen hat sich der 12.11 Bebauungsplan „Wolfgründe“ in folgenden Punkten geändert:

§ 10 der Verordnung:

TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE

In Abs.(1) Entfall der Trennung zwischen bergseitiger und talseitiger Gebäudehöhe.

In Abs.(2) Festlegung der Gesamthöhe der Gebäude mit höchstens 11,00 m.

§ 11 der Verordnung:
BÖSCHUNGEN, STÜTZMAUERN

Ersatz des Absatzes 1 durch Festlegung der maximalen Neigung für Böschungen mit höchstens 35°.

§ 12 der Verordnung:
DÄCHER, DACHGESCHOSSE, DACHFORMEN

Hinzufügung des Absatzes 3:

Ausbauten im Bereich des Dachgeschosses sind innerhalb der zulässigen maximalen Dachneigung herzustellen.

Hinzufügung des §17 der Verordnung

§ 17 der Verordnung:
ENTWÄSSERUNG

- (1) Für die Schmutzwasserentsorgung ist in der öffentlichen Verkehrsfläche ein öffentliches Schmutzwasserkanalsystem zu errichten.
- (2) Für die Dach- und Oberflächenwässer ist auf den jeweiligen Bauplätzen ein Regenwasserentsorgungssystem zu errichten.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Baugebiet im Grüngürtel“ ausgewiesen.

Für Baugebiete im Grüngürtel gelten folgende Festlegungen:

Bebauungsdichte höchstens 0,3

Erscheinungsbild der Bebauung höchstens 2-geschossig.

Grundsätzlich nur offene Bauweise.

Einschränkung der versiegelten Flächen (einschließlich bebauter Flächen) auf 30 %.

Diese Festlegungen sind in den jeweiligen Bauverfahren einzuhalten.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplanungsgebiet als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 – 0,4 ausgewiesen.

Deckplan 1 – Baulandzonierung:

Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

Deckplan 2 – Beschränkungszonen für feste Brennstoffe:

Der Bebauungsplanungsbereich ist von der Beschränkungszone betroffen.

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Ausweisung als Aufschließungsgebiet

Deckplan 4 - Energieversorgung: Bestehendes Erdgas – Vorranggebiet

2.3 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 (GR-Beschluss vom 4.7.2002):

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan - Entwurf der Landeshauptstadt Graz im „Reinen Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,3.

Deckplan 6 – Grazer Bäche - Hochwasserabfluss:

Die Zufahrt zum Bebauungsplanungsgebiet ist vom Überflutungsbereich HQ 30 und HQ 100 betroffen.

Deckplan 7: Räumliches Leitbild:

Einfamilienhaus und Villenbebauung im Grüngürtel

3. **Bestandssituation, Lage und Erschließung**

3.1 Planungsgebiet, städtebauliche Umgebung und Rahmenbedingungen:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 63950 m².

Das Planungsgebiet liegt südlich der Ziegelstraße auf den Nord- bzw. Nordwesthängen des Reinerkogel. Im Westen verläuft der Viktor-Zack-Weg.

Zusammenhängende Waldflächen begrenzen das Bebauungsplanungsgebiet im Süden und teilweise im Westen.

Das Planungsgebiet ist von mit Wohnhäusern, bebauten Flächen umgeben. Im Nordwesten an der Ziegelstraße besteht das „Ziegelwerk Wolf“.

Die Wohnbebauung weist 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser bzw. nördlich der Ziegelstraße Reihenhäuser und Geschosswohnbau in offener Bauweise auf.

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Andritz beträgt ca. 1,2 km.

3.2 Topographie / Hang - Oberflächenentwässerung:

Das Planungsareal weist ein Nord- bzw. Nord-West-Gefälle auf.

Das ehemalige Abbaugelände stellt aufgrund der Geländeänderungen (Abgrabungen sowie Auffüllungen) durch die jahrzehntelange Ziegelproduktion eine „künstliche Landschaft“ dar.

Ein geotechnisches Gutachten vom Juni 2001 betreffend die Errichtung von Wohnbebauung sowie die Errichtung der Aufschließungsstraße, Verfasser Dipl.-Ing. Reinhard Pötscher, liegt vor.

Zur Frage der Oberflächenentwässerung im Bereich des Bebauungsplanungsgebietes liegt eine gutachterliche Stellungnahme vom Juli 2001, Verfasser Dipl. Ing. Dr. Bernhard Sackl vor.

3.3 Verkehrliche Erschließung:

a) Straßenmäßige Erschließung:

Die Zufahrt zum Bebauungsplanungsgebiet erfolgt über die Ziegelstraße und künftig auch über eine 9,00 m breite Gemeindestraße, welche von der Ziegelstraße bis zum Viktor-Zack-Weg verläuft.

Eine diesbezügliche Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 22.3.2002 über die Neuanlage dieser Gemeindestraße im Bereich der sogenannten „Wolfgründe“ wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 8, Donnerstag, dem 11. April 2002, kundgemacht.

Ausgehend von dieser künftigen Gemeindefraße ist zur weiteren Erschließung die Errichtung von Privatstraßen vorgesehen. Ein nord-süd-verlaufender Fußweg verbindet die im Bereich der Zufahrt geplante Busumkehr mit der weiter südlich verlaufenden Saumgasse.

Zur verkehrlichen Situation existiert eine verkehrstechnische Stellungnahme -Bebauung der „Wolfgründe“ in Andritz- vom Mai 2001, verfasst vom Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Dipl.-Ing. Rudolf Fruhmann.

Dazu liegt eine positive Stellungnahme der Stadtbaudirektion, Referat Verkehrsplanung, vom 27.8.2001 vor.

b) Öffentlicher Verkehr:

In der Ziegelstraße und dem Viktor-Zack-Weg verkehrt die Buslinie 43 von der Ziegelstraße zur Seminarstraße führend, verkehrt die Buslinie 42.

4. Aufhebung des Aufschließungsgebietes 5.11

Für die Liegenschaft Ziegelstraße 30, 32a, Gst.N.: 195, 177, 506/2 ist ein Bauverfahren anhängig. Weiters ist dieser Bauplatz im 3.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf bereits als vollwertiges Bauland „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen. Von einer Einbeziehung dieses Bauplatzes in den 12.11 Bebauungsplan war daher abzusehen.

4.1 Gründe für die Ausweitung als Aufschließungsgebietes 5.11

Für die Ausweisung des Aufschließungsgebietes 5.11 waren bei der Erstellung des 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet vorliegend (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992):

- 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.*

Dazu ist auszuführen:

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes ist eine geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet.

Für das Planungsgebiet wird gleichzeitig mit der Errichtung der Wohnobjekte die kanalmäßige Entsorgung sichergestellt. Dabei ist für die Schmutzwasserentsorgung in der öffentliche Verkehrsfläche ein öffentliches Schmutzwasserkanalsystem zu errichten und für die Dach- und Oberflächenwässer auf den jeweiligen Bauplätzen ein Regenwasserentsorgungssystem zu errichten (siehe Verordnung § 17).

Durch die direkte Lage des Planungsgebietes an der Ziegelstraße ist die verkehrsmäßige Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sichergestellt.

In der Ziegelstraße und dem Viktor-Zack-Weg verkehrt die Buslinie 43 von der Ziegelstraße zur Seminarstraße führend, verkehrt die Buslinie 42.

Eine Anbindung des Bebauungsplanungsgebietes an den Viktor-Zack-Weg soll ausschließlich als Geh- und Radweg erfolgen.

Das innere Erschließungssystem ist auf die geplante Bebauung und den Gebietsbereich abgestimmt.

Der Kreuzungsum- bzw. -ausbau Andritzer Reichsstraße/Radegunderstraße/Ziegelstraße (Lage außerhalb des Bebauungsplanungsgebietes) stellt aus Sicht der Stadtbaudirektion, obwohl für die zukünftige abgeschätzte Verkehrsbelastung im Bebauungsplanungsgebiet ausreichend leistungsfähig, ein Aufschließungserfordernis dar.

In diesem Knotenpunkt kommt es bereits jetzt aufgrund der Kreuzungsgeometrie zu erheblichen Behinderungen des Schwerverkehrs. Daher ist für eine Aufschließung dieses Gebietes durch öffentliche Verkehrsmittel ein Ausbau dieser Kreuzung für eine Verlängerung der Autobuslinie 52 in die Ziegelstraße mit einer Wendeschleife im Bereich der Wolfgründe, wie im Bebauungsplan dargestellt, unumgänglich.

Verpflichtungserklärung der Ziegelwerke J.G. Wolf GmbH vom 15.2.2002:

Die Ziegelwerke Wolf GmbH. übernimmt die unwiderrufliche Verpflichtung die für Verbreiterung der Kreuzung Ziegelstraße/Andritzer Reichsstraße notwendigen Grundstücksflächen zu erwerben und in das öffentliche Gut unentgeltlich und lastenfrei abzutreten.

Sollte keine Vereinbarung über den Erwerb der Grundstücksfläche zu Stande kommen, verpflichten sich die Ziegelwerke Wolf, der Stadt Graz einen festgelegten Betrag zum Zwecke des Ankaufes der entsprechenden Liegenschaften durch die Stadt Graz selbst zur Verfügung zu stellen.

Damit ist für den Zugriff auf die für den Kreuzungsumbau benötigten Grundflächen vorgesorgt.

Somit stehen keine öffentlichen Interessen der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 12.11 Bebauungsplanes „Wolfgründe“ gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der KG. Andritz aufgehoben.

Die Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 und im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 (GR-Beschluss vom 4.7.2002) erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Reines Wohngebiet“.

Die Kundmachung der Verordnung im Amtsblatt, Aufhebung des Aufschließungsgebiet „Wolfgründe“ in Verbindung mit der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt erst nach Genehmigung des 3.0 Flächenwidmungsplanes durch das Amt der Stmk. Landesregierung.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bebauung, Maß der bauliche Nutzung

Als Planungsidee wird die Ausformung einer Hangbebauung hauptsächlich mit Flachdächern bzw. terrassenförmig angelegte Atriumhäusern mit begrünten Dachterrassen – im Sinne einer intensiven Verzahnung mit dem Frei- und Grünraum angestrebt.

Die künftige Bebauung richtet sich nach der künftigen Gemeindestraße und den davon ausgehenden Privatstraßen. Die Bebauung hat den Charakter einer „Gartenstadtsiedlung“.

Für die künftig entwickelbare Bebauung wurde ein Rahmen durch Festlegung von Baugrenzlinien und Angabe von Gebäudemindestabständen zu den Erschließungsstraßen festgelegt. Entlang der das Bebauungsplanungsgebiet säumenden Waldränder sind Baugrenzlinien im Abstände von 10,00 m festgelegt, um diese Bereiche von Bebauung freizuhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben dem Verlauf der Baugrenzlinien und der einzuhaltenden Gebäudehöhe auch durch die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades von 0,30 und der maximalen Bebauungsdichte von 0,3 bestimmt.

Im § 6 (2) der Verordnung ist geregelt, dass Teilungen innerhalb eines (im jeweiligen Bauverfahren zu definierenden) Bauplatzes z.B. zur Anlage von privaten Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen sowie nach Erteilung der Baubewilligung auch zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig sind. Der Nachweis der einzuhaltenden, höchstzulässigen Bebauungsdichte von 0.3 bezieht sich im Rahmen dieser Bebauungsplanfestlegung immer auf den Gesamtbauplatz (nicht auf die innerhalb des Gesamtbauplatzes liegenden einzelnen Teilflächen).

5.2 Verkehrsanlagen:

Die verordnete künftige Gemeindestraße und die daran anbindenden Privatstraßen und ebenso eine Fußwegeverbindungen stellen die Erschließung des Bebauungsplanungsgebietes dar. Die künftige Gemeindestraße weist eine Breite von 9,00 m, inkludierend eine Baumallee bzw. Baumscheiben und Längsparkplätze auf. PKW-Abstellplätze werden in Gruppen von höchstens 8 KFZ-Abstellplätzen auf Abstellflächen im Freien hergestellt oder in Gebäuden integriert bzw. unter Flugdächern sowie Pergolen und sind an zumindest zwei Seiten mit Grünpflanzungen einzugrenzen. Die Errichtung von Tiefgaragen ist zulässig. Die äußere und innere Erschließung des Bebauungsplanungsgebietes ist durch diese Verkehrsanlagen gelöst.

5.3 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung:

Das Bebauungsplanungsgebiet ist von großzügigen, zusammenhängenden Grünraumflächen und Waldflächen umschlossen, sodass ein wertvoller Erholungsraum genutzt werden kann. Im § 16 der Verordnung ist festgelegt, dass bei der Ausbildung von Decken über Tiefgaragenrampen eine Begrünung und Bepflanzung sicherzustellen ist.

In § 12 Dächer und Dachformen der Verordnung ist festgelegt, dass Flachdächer im Flächenausmaß über 50 m² als begrünte Dächer auszuführen sind.

Weiters sind die nicht bebauten Flächen, die nicht als Verkehrsfläche u.dgl. verwendet werden, als Grünflächen gärtnerisch mit Strauch- und Baumpflanzungen auszugestalten.

6. Städtebauliche Kenngrößen:

Flächen in ca. - Angaben:

Fläche des Planungsgebietes		63950 m ²
Gemeindestraße		4850 m ²
Fläche Nettobauland		59100 m ²
Bebauungsgrad höchstens	0,30	
Bebaubare Fläche max.		17730 m ²
Bebauungsdichte höchstens	0,3	
Bruttogeschossfläche max.		17730 m ²
Gebäudehöhe höchstens	7,50 m	
2.0 Flächenwidmungsplan 1992 und		
3.0 Flächenwidmungsplan (GR-Beschluss v. 4.7.2002):		
„Reines Wohngebiet“		

7. Allgemeines:

Der 12.11 Bebauungsplan „Wolfgründe“ enthält ein Planwerk im Maßstab 1:1000 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)