

**17.17.0 Bebauungsplan
„Fasanturmweg – Markusgasse“
XVII Bez., KG Rudersdorf**

Bearbeiter: DI Markus Dröscher

Graz, 12.6.2014

BESCHLUSS

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 29.01.2013 ersucht die Fa. Kohlbacher GmbH, als Eigentümer der Liegenschaft 18/224 der KG 63118 Rudersdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Mit der Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 18/299 der KG 63118 Rudersdorf wurden Bebauungsmöglichkeiten in mehreren Besprechungen entwickelt.

Das Planungsgebiet weist eine Größe von insgesamt 10.252 m² auf. Es ist von der Fa. Kohlbacher beabsichtigt, mehrere zweigeschossige Reihenhäuser mit (Vor-)Gärten im südlichen Planungsgebiet zu errichten. Auf der Liegenschaft Markusgasse 32 soll eine angemessene bauliche Erweiterung ermöglicht werden.

Gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2- 0,6 ausgewiesen.

Gemäß 20. Änderung 2012 des Flächenwidmungsplanes ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

2. Verfahren

Anhörungsverfahren:

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Auflagefrist vom 24.3.2014 bis 12.5.2014 langten 5 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 17.17.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Verordnung:

Die durchgestrichen Worte bzw. Absätze entfallen in der Beschlussfassung:

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

Teilungen ~~innerhalb des gegenständlichen Planungsgebietes~~ sind nach Erteilung der Baubewilligung zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig.

Bebauungsdichteüberschreitungen die aus nachträglichen Teilungen ~~des gesamten Planungsgebietes~~ resultieren sind zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

(2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für ~~Trafogebäude~~, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer und dergleichen.

~~(3) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Instandhaltungsmaßnahmen und Umbauten zulässig.~~

§ 5 GEBÄUDEHÖHE, GESAMTHÖHE, DÄCHER

(1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten ~~bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte~~ folgende maximalen Höhen:

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

~~(5) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.~~

§ 8 SONSTIGES

Absatz 3 wurde redigiert und lautet nun:

(3) Als öffentlich nutzbare Verbindung zwischen der Markusgasse und dem Fasanturmweg ist ein Geh- und Radweg im Planwerk eingetragen.

Planwerk:

Gegenüber dem Entwurf zum 17.17.0 Bebauungsplan wurde das Planwerk in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

- Erweiterung der Verkehrsfläche Richtung Weißweg
- Planzeichenerklärung „Grenze unterschiedlicher Höhenzonen“
- Markierung „Geh- und Radweg“ (G)
- Markierung „(Geh- und Radweg Servitut)“ (V).

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 10.252 m² brutto auf. Derzeit steht das Grundstück 18/224 mit einer Fläche von 6.951 m² im grundbücherlichen Eigentum der Fa. Kohlbacher GmbH und das Grundstück 18/299 im Ausmaß von 3.300 m² im grundbücherlichen Eigentum von Fr. Herneth.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept
Überlagerung „Industrie, Gewerbe/ Wohnen geringer Dichte“



Auszug aus dem
4.0
Stadtentwicklungs-
konzept.

Der gelbe Pfeil
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Grundwasserschongebiet Nr. 2
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 6:
„Geringe Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“
Intervalle über 20 Minuten, kein Taktverkehr, zeitliche Mängel
- Verkehrslärm (Deckplan 4):
Markusgasse: Tag 65 – 70 dB (LAeq), Nacht 55 – 60 dB (LAeq)
Fasanturmweg: Tag 50 – 55 dB (LAeq), Nacht 40 - 45 dB (LAeq)
- 3.20 Flächenwidmungsplan 2002
„Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6.

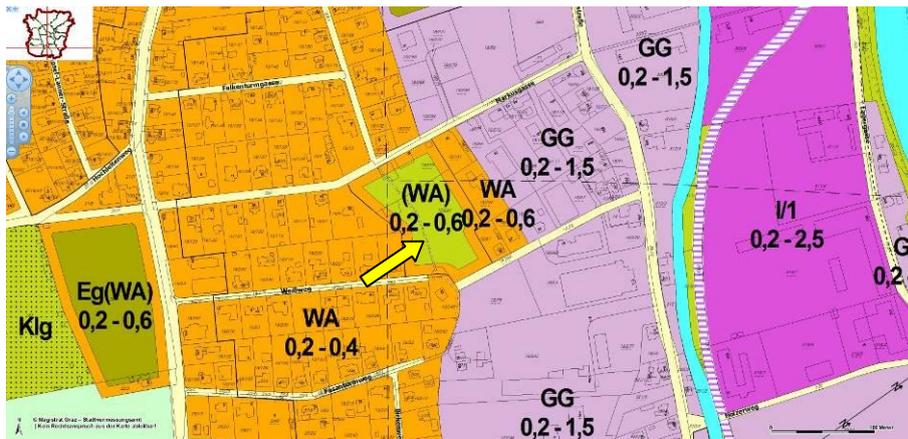
Im Zuge der **Änderung des 3. 0 Flächenwidmungsplanes** der Stadtgemeinde Graz wurde folgendes festgelegt (auszugsweise):

A 14-K-757/2002—2,305: Herneth, Schönberger u.a. – Markusgasse KG 63118
Rudersdorf, Grundstücke Nr. 18/224, 18/161, 18/289 u.a.

- a) Eine bisher als „Bauland – Gewerbegebiet GG, BD 0,2-1,5“ ausgewiesene Fläche von ca. 1,12 ha wird als „**Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA), BD 0,2 – 0,6**“ festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Schaffung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr (Umsetzung im Bebauungsplan)



Ausschnitt aus dem
3.0
Flächenwidmungsplan
2002 – 20. Änderung

Der gelbe Pfeil
bezeichnet das
Planungsgebiet.

o Deckpläne; Karten

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Die Bebauungsplanpflicht wurde im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung 3.20 festgelegt.

Beschränkungenzonen für feste Brennstoffe (Deckplan 2):

Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Bebauungsplangebiet liegt **innerhalb** dieses Geltungsbereiches.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

mittel- und langfristig geplantes Erweiterungsgebiet für Fernwärme.

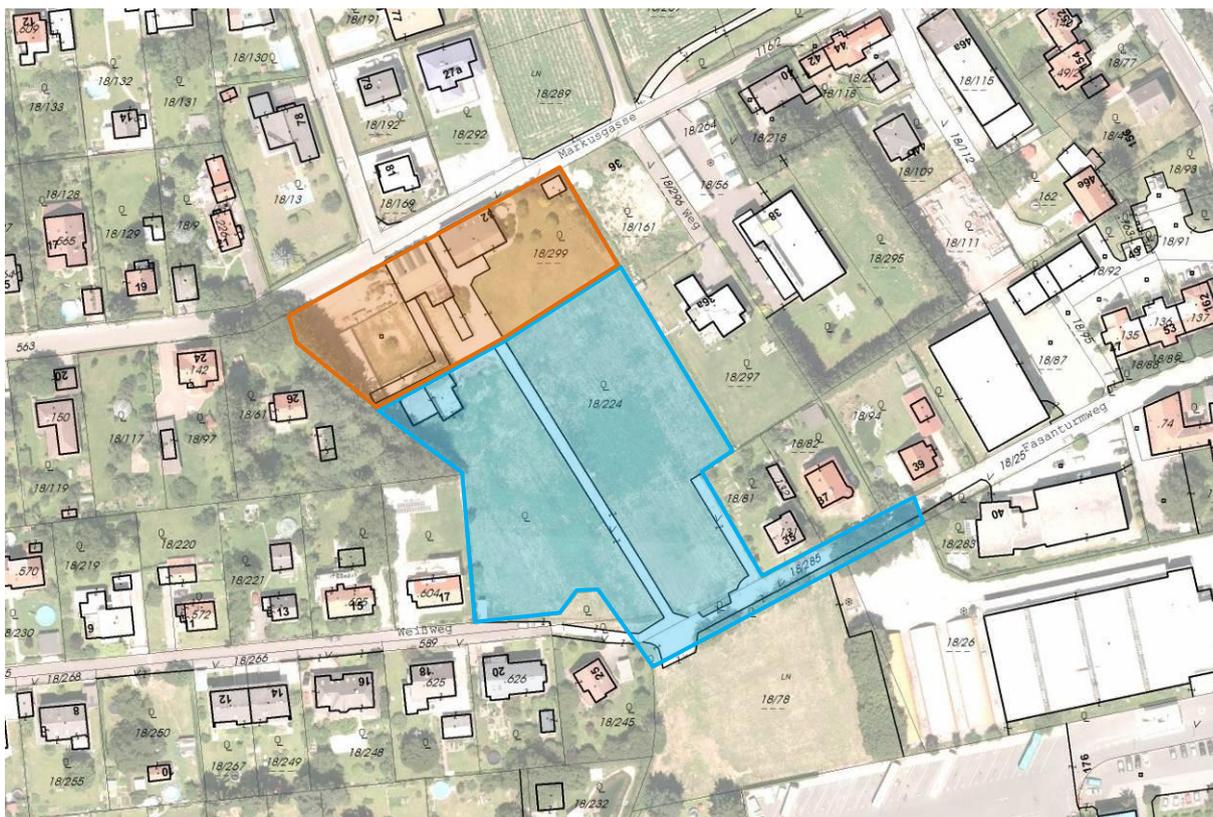
Verordnungen und gesetzliche Bindungen :

- Baumschutzverordnung

Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt westlich der Puchstraße im Abschnitt zwischen der Markusgasse im Norden und dem Fasanturmweg im Süden. Der Gebietsbereich ist vor allem im Norden, Westen und Süden des Planungsgebietes durch eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung geprägt. Östlich, entlang der Puchstraße, sind teilweise gewerblich genutzte Hallenbauten größeren Maßstabes erkennbar.

Im Süden und Norden des Planungsgebietes befinden sich teilweise noch unbebaute Liegenschaften.



Kataster mit Luftbild:

Die Liegenschaft Hernetz im Norden (Gst. Nr. 18/299 - orange Markierung) und die Grundstücke der Fa. Kohlbacher GmbH im südlichen Bereich (Gste. Nr. 18/224 und 18/285 – blaue Markierung).

Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 06.06.2013 annähernd eben. Auf dem nördlichen Grundstück Nr. 18/299 befinden sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Pultdach und ein eingeschossiges Geschäftsgebäude mit Lager- und PKW-Abstellflächen.

Der südliche Bereich des Planungsgebietes stellt sich als Wiesenfläche dar.

Umwelteinflüsse/Lärm

Gemäß Deckplan 4 (Verkehrslärm) zum 4.0 STEK weisen die Abschnitte an der Markusgasse einen Wert von 55 – 60 dB (LAeq, Nacht) und am Fasanturmweg einen Wert von 44 – 50 dB (LAeq, Nacht) auf.

Gemäß aktueller Stadtklimaanalyse liegt das Planungsgebiet in einem Bereich mit „überwiegender Blockbebauung mit mäßiger Durchlüftung“. Als planerische Empfehlungen werden hierfür mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung und Nord-Südausrichtung der (max. fünfgeschossigen) Gebäude genannt.

Oberflächen- und Hangwässer

Die zu bebauenden Grundstücke liegen zwischen der Markusgasse und dem Fasanturmweg. Die geordnete Ableitung der Oberflächenwässer auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbeurteilung ist im Bauverfahren sicherzustellen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund bis zum versickerungsfähigen Boden zu bringen. Verkehrsflächenwässer sind über Bankette zu verrieseln.

Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen, Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind entlang der Puntigamer Straße in ca. 800 m Entfernung vorhanden.

Nächstgelegene Schulen:

- Volksschule Graz Triester, Reiherstadlgasse 48, 8020 Graz, ca. 1.200m Entfernung
- Polytechnische Schule Graz, Hergottwiesgasse 162a, 8041 Graz; ca. 800m Entfernung
- Neue Mittelschule Dr. Karl Renner, Eduard Keil Gasse 41, 8041 Graz; ca. 1.100m Entfernung
- BG, BRG Graz Liebenau, Kadettengasse 19, 8041 Graz, ca. 1.600m Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

- Städtischer Kindergarten Andersengasse 49, 8041 Graz, ca. 1000m Entfernung
- Städtischer Kindergarten Dornschneidergasse 45, 8020 Graz, ca. 1.300m Entfernung

Erschließung und Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Markusgasse bzw. über den Fasanturmweg.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr innerhalb eines 300 m Einzugsbereiches:

- Buslinie 671, Haltestelle „Fasanturmweg“, 3 x täglich, exkl. Abend- und Wochenendverkehr.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr innerhalb eines 500 m Einzugsbereiches:

- Straßenbahnlinie 5, Haltestelle „Maut Puntigam“, Intervalltakt 10 – 15 Minuten, inkl. Abend- und Wochenendverkehr.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr innerhalb eines 1.500 m Einzugsbereiches:

- Nahverkehrsdrehscheibe Puntigam, S-Bahnanschluss ca. im 15 – 60 Minuten Takt.

Im Bereich der Puchstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz (R2 Murradweg).

Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist in technischer Hinsicht voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Markusgasse und im Fasanturmweg.

Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem mittel- langfristig geplanten Erweiterungsgebiet für Fernwärme.

4. Teil-Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als „**Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA), BD 0,2 – 0,6**“:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

- Schaffung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr (Umsetzung im Bebauungsplan)

Mit der Erstellung des 17.17.0 Bebauungsplanes „Fasanturmweg - Markusgasse“ wird eine geordnete Bebauung in offener Bauweise und die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie eine öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr ausgewiesen und (teilweise) hergestellt.

Im Zuge der Bebauungsplanerstellung wurde zwischen der Fa. Kohlbacher GmbH und der Stadt Graz eine Dienstbarkeitsvereinbarung errichtet, die eine öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr über das Grundstück Nr. 18/224, KG Rudersdorf sicherstellt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 17.17.0 Bebauungsplanes „Fasanturmweg - Markusgasse“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für das Grundstück 18/224, KG Rudersdorf (Fa. Kohlbacher GmbH) aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6. Eine Wegverbindung (Nord-Süd) ist ersichtlich gemacht.

Für das GSt. Nr. 18/299, KG Rudersdorf erfolgt im Einvernehmen mit der Eigentümerin Fr. Herneth keine Aufhebung des Aufschließungsgebietes.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-8 der VO)

Bebauung Grundstück 18/299:

Die Baugrenzenlinien auf dem nördlichen Grundstück des Planungsgebietes ermöglichen eine flexible Baukörperplatzierung in Form von Erweiterungen des Bestandes oder freistehenden Neubauten mit jeweils südlich vorgelagerten Freibereichen. Entsprechend der Bebauungsdichte im Flächenwidmungsplan (0,2 – 0,6) wird die Höhenentwicklung auf max. drei Geschosse beschränkt.

Bebauung Grundstück 18/224:

Entsprechend dem Gestaltungskonzept der Fa. Kohlbacher GmbH werden auf dem südlichen Grundstück vier Bauflächen ermöglicht, auf denen insgesamt 22 Wohneinheiten als zweigeschossige Reihenhäuser errichtet werden sollen. Die privaten Gärten sind durch die Baukörperstellung (Nordwest – Südost) und die geplante Erschließung jeweils nach Südwesten ausgerichtet.

Unabhängig von den Baugrenzenlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 2-8 der VO)

Die Erschließung des Grundstückes 18/299 (Fr. Herneth) erfolgt im Norden des Planungsgebietes über die (bestehenden Zufahrten) in der Markusgasse. Die Markusgasse hat eine Straßenprofilbreite von 8,00 m.

Die Erschließung des Grundstückes 18/224 (Bauplatz Fa. Kohlbacher GmbH) erfolgt im Süden über den Fasanturmweg. Der Fasanturmweg hat eine Straßenprofilbreite von 8,0m.

Die innere Erschließung (Verkehrsfläche) dieses Grundstückes erfolgt über die im Planwerk dargestellte Erschließungsstraße (V) zu den Reihenhäusern und weist eine Breite von 6,0 m auf.

Die Durchbindung des Planungsgebietes vom Fasanturmweg bis zur Markusgasse erfolgt in Form eines Geh- und Radweges. Eine privatrechtliche Regelung (Servitut zugunsten der Öffentlichkeit) für das Gehen und Radfahren über die Erschließungsstraße des Grundstückes 18/224 wurde von der Fa. Kohlbacher GmbH unterzeichnet.

Eine diesbezügliche Vereinbarung mit der Eigentümerin des Gst. Nr. 18/299; KG Rudersdorf wird zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen werden.

Für das Planungsgebiet wurde ein KFZ-Stellplatzschlüssel von 1 PKW-Abstellplatz je 70 – 80 m² Bruttogeschossfläche (bei Wohnnutzung) festgelegt.

Somit ergeben sich für das geplante Projekt der Fa. Kohlbacher GmbH (22 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern mit rund 3200 m² BGF) 40 – 46 PKW-Abstellplätze, welche direkt vor den Baukörpern bzw. zentral entlang der Stichstraße angeordnet werden.

In Abhängigkeit zur Projektgröße sind auf dem Gst. Nr. 18/299 die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, als gebäudeintegrierte Stellplätze oder als freie Abstellplätze innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Fahrradabstellplätze gemäß Stmk. BauG 1995:

Nutzung	1 Fahrradabstellplatz je
bei Wohnhäusern	angefangene 50 m ² Wohnnutzfläche,
bei Wohnhäusern (BesucherInnen)	300m ² BGF

Beim geplanten Projekt der Fa. Kohlbacher GmbH werden jeweils 2 Fahrradabstellplätze den Wohneinheiten direkt zugeordnet und 11 Fahrradabstellplätze für BesucherInnen im Bereich des Grünbereiches an der östlichen Grundstücksgrenze untergebracht.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §§ 2-8 der VO)

Die Gestaltung der Freibereiche erfolgt im Sinne eines typischen Familienhaus-Siedlungsgebietes individuell in den privaten Gartenzonen.

Ein Grünbereich an der östlichen Grundstücksgrenze des Gst. 18/224 ist für die Errichtung eines Kinderspielfeldes vorgesehen. Unbebaute Allgemeinflächen, die nicht der Erschließung und dergleichen dienen, sind als Grünflächen auszubilden und mittels Hecken und Strauchpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

Im Bereich der zentralen PKW-Abstellflächen auf Grundstück Nr. 18/224 sind Baumpflanzungen vorzunehmen (min. 1 Laubbaum je 5 PKW-Stellplätze), die den Abstellplätzen zugeordnet werden müssen.

Im Bauverfahren ist ein entsprechender Außenanlagenplan vorzulegen; die freiraumplanerischen Standards sind einzuhalten. Bei sämtlichen Pflanzungen sind heimische Sorten zu bevorzugen.

8. ALLGEMEINES

- Der 17.17.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)