

**08.16.0 Bebauungsplan
„Tiefentalweg-Neufeldweg-Raabaweg“
VIII. Bez., KG Graz Stadt-Messendorf**

Bearbeiter:
DI Markus Dröscher

Beschluss

Graz, 08.01.2015

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 29.01.2013 ersucht die Firma Kohlbacher GmbH als Eigentümer der Liegenschaft Gst: 585 der KG 63114 Graz Stadt-Messendorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von 23.636m² laut beiliegendem Grundbuchauszug auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Bauland - Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es liegen folgende Vorplanungen vor:

- Luftbildauswertung
- Gestaltungskonzept der Fa. Kohlbacher GmbH
- Wasserrechtliche Planung des Retentionsbeckens der Fa. Hydroconsult GmbH (Stand 09.05.2014; GZ: 131005)

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 23.05.2014
- Stellungnahme der Abteilung 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit Land Steiermark vom 12.06.2014
- Abteilung für Verkehrsplanung vom 21.08.2014

2. Verfahren

Der Entwurf zum 08.16.0 Bebauungsplan „Tiefentalweg-Neufeldweg-Raabaweg“ wurde in der Zeit vom 02.10.2014 bis zum 27.11.2014 (8 Wochen) während der Amtsstunden öffentlich aufgelegt. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist zudem auf der Homepage der Stadt Graz abrufbar. (<http://www.graz.at/bebauungsplanung>)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden. Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 03.11.2014 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 02.10.2014 bis 27.11.2014 langten 3 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.16.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Verordnung:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt, die durchgestrichen Worte bzw. Absätze entfallen in der Beschlussfassung:

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

(1) Bei Neubauten ist je 70 - 80 m² Bruttogeschosßfläche (Wohnnutzung) ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

~~(9) Regen und Oberflächenwässer sind zur Gänze innerhalb des Planungsgebietes zur Versickerung zu bringen.~~

Die Ergänzung „Wohnnutzung“ in § 6 (1) stellt eine Präzisierung der Stellplatzregelung dar. Die Belange der Regen- und Oberflächenentwässerung sind im Steiermärkischen Baugesetz geregelt; § 7 (9) wurde daher gestrichen.

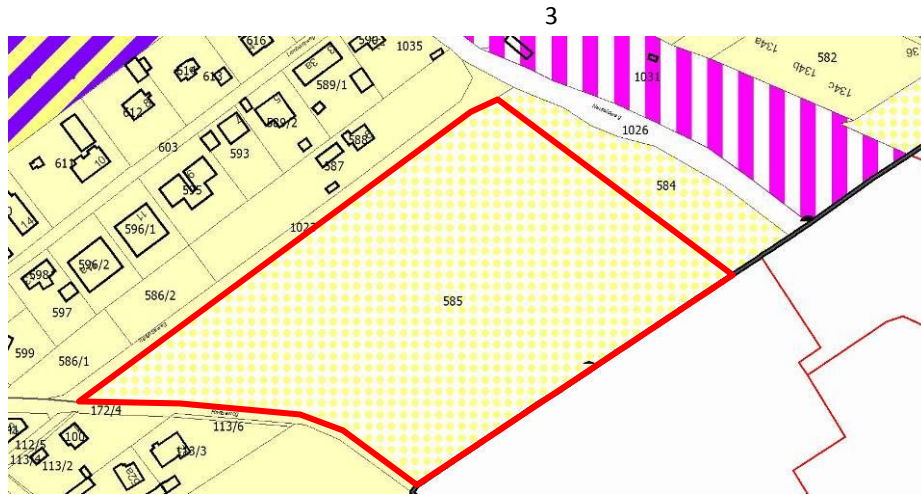
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 23.636 m² brutto lt. Grundbuchauszug vom 01.04.2013 auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum der Firma Kohlbacher GmbH.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:
„Wohngebiet geringer Dichte / Potential“



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Siedlungs- und Industrielandschaften
 - Wasserwirtschaftliche Vorrangzone gem. REPRO §5 (1)
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Der Bauplatz liegt innerhalb des Überflutungsbereiches HQ 30
- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 5: „Geringe Bedienqualität“
 - Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):
 - Neufeldweg: 65 bis 70 dB (L A,eq, Nacht)
 - Tiefentalweg: 44 bis 50 dB (L A,eq, Nacht)
 - Raabaweg: 60 bis 65 dB (L A,eq, Nacht)
 - Schienenlärm: 50 bis 55 dB (L A,eq, Nacht)
- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
 - „Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,4.

Im Zuge der **20. Änderung des 3. 0 Flächenwidmungsplanes** der Stadtgemeinde Graz wurde folgendes festgelegt (auszugsweise):

A 14-K-757/2002-1021: Matzer - Messendorf

KG 63114 Graz Stadt - Messendorf, Grundstück Nr. 585

- a) Eine bisher als „Freiland – landwirtschaftlich genutzt“ ausgewiesene Fläche von ca. 2,36 ha wird als **„Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (WR), BD 0,2 – 0,4“** festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse werden festgelegt:

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

- b) Für die unter a) erfasste Fläche wird die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Baulandzonierung (Deckplan 1):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung.
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30 (7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan:
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. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan (Deckplan 3) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):

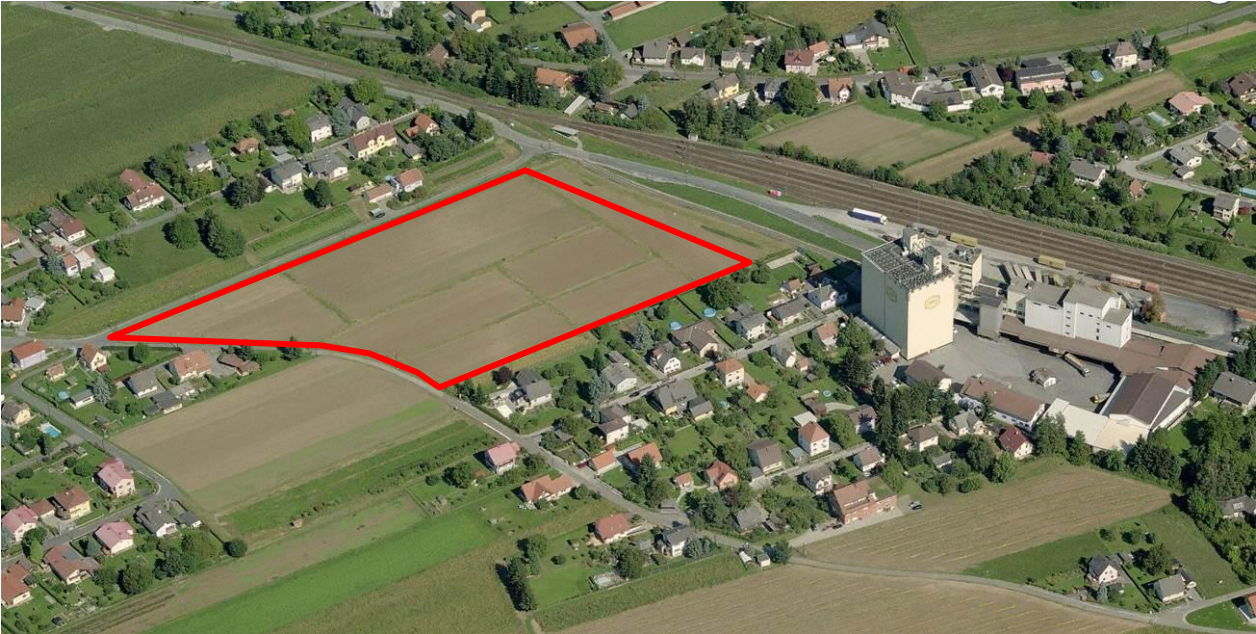
Das Planungsgebiet liegt teilweise im Hochwasserabflussgebiet des Tiefentalgerinnes (HQ 30).
- Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:
- Abwasserentsorgung (Karte 1): Zentral entsorgt
- Stadtklimaanalyse
„Gartenstadttyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen; erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung.“
Planerische Empfehlungen: lockere Wohnbebauung.
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
Kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Erdgas.

Situierung und Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt an der südöstlichen Gemeindegrenze der Stadt Graz und wird vom Raabweg im Südwesten und vom Tiefentalweg im Nordwesten begrenzt. In diesem Bereich sind Bebauungen in Form von freistehenden, überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern gegeben.

Im Osten des Planungsbereiches verläuft der Neufeldweg bzw. die ÖBB-Strecke Graz-Fehring (Ostbahn) mit dem Bahnhof Messendorf.

Südöstlich an das Planungsgebiet angrenzend erstrecken sich Einfamilienhausgebiete der Marktgemeinde Raaba; im Bereich an der Bahnstrecke ist eine Gewerbefläche mit einem hohen Betriebsgebäude erkennbar.



Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in nördliche Richtung

- **Topographie**
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 02.09.2013 leicht in Südwestrichtung abfallend. Das Grundstück ist unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.
- **Umwelteinflüsse**
Der Planungsbereich wird vor allem durch die übergeordneten Verkehrsträger nordöstlich des Grundstücks beeinträchtigt. Der Deckplan 4 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept weist einen Maximalwert von 65 bis 70 dB (L A,eq, Nacht) am Neufeldweg bzw. einen Wert von 50 bis 55 dB (L A,eq, Nacht) Schienenlärm aus.
Ein entsprechendes Schallgutachten wird vom Grundstückseigentümer beauftragt und soll bis zur Beschlussfassung vorliegen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Hochwasserabflussgebiet des Tiefentalgerinnes. Von der Fa. Hydroconsult GmbH wurde ein Technischer Bericht zur Untersuchung der Abflusssituation (HQ 30 und HQ 100) und möglicher Kompensationsmaßnahmen zur Hochwasserfreistellung des Planungsgebietes verfasst. Demnach kann die Hochwasserfreistellung des Grundstückes durch die Errichtung eines Retentionsbeckens mit einem Volumen von 2.610 m³ im südwestlichen Grundstücksbereich sowie eine Anhebung des Geländeniveaus um 0,80 m erreicht werden. Im Planwerk sind diese Maßnahmen in ungefährender Lage dargestellt. Zu diesen Projekt liegen positive Stellungnahmen der Abteilung für Grünraum und Gewässer sowie der zuständigen Abteilung 14 (Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit) des Landes Steiermark vor.

Ein Ansuchen um wasserrechtliche Bewilligung dieses Projekts wurde durch den Eigentümer bereits eingebracht.

Die am Tiefentalweg und am Raabaweg anfallenden Oberflächenwässer sind im Tiefentalgerinne bzw. im geplanten Retentionsbecken zur Versickerung zu bringen.

- **Infrastruktur**
Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 – 1.000m.

Nächstgelegene Schulen:

- NMS Graz-Engelsdorf/ Liebenauer Hauptstraße 173/ ca. 1,5 km Entfernung
- VS Graz-Engelsdorf/ Liebenauer Hauptstraße 177/ ca. 1,5 km Entfernung
- Freie Waldorfschule/ St.-Peter-Hauptstraße 182/ ca. 1,7 km Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

- Kinderkrippe/ Messendorfer Straße 19/ ca. 1,5 km Entfernung
- Waldorfkindergarten/ St.-Peter-Hauptstraße 182/ ca. 1,7 km Entfernung
- Kath. Pfarrkindergarten Liebenau/ Konrad Hopferwieser-Gasse 6/ ca. 1,7 km Entfernung

- Erschließung/ Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Tiefentalweg.

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist innerhalb eines 300 m-Radius gegeben:

- Buslinie 75U, Haltestelle Prinzhoferweg, ca. 15-30 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr.
- S-Bahn Linie S 3, Haltestelle Raaba, Bahnhof, ca. 1,0 km Entfernung, ca. 30 Minuten Takt (früh) und ca. 1 Stunde Takt (tagsüber)

Im Bereich Tiefentalweg/ Messendorfer Straße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

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

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Erdgas.

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß 20. Änderung des 3. 0 Flächenwidmungsplanes:

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

Mit der Erstellung des 08.16.0 Bebauungsplanes „Tiefentalweg-Neufeldweg-Raabaweg“ wird eine geordnete Bebauung in Form von Reihen- bzw. Doppelhäusern in offener Bauweise sowie die innere Erschließung und die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz festgelegt. Der Planungsbereich wird vor allem durch die nordöstlich verlaufenden übergeordneten

Verkehrsträger beeinträchtigt. Daher sind im Planwerk entsprechende Lärmschutzmaßnahmen eingetragen. Die konkrete Festlegung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 08.16.0 Bebauungsplanes „Tiefentalweg-Neufeldweg-Raabaweg“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfasste Fläche (Grundstück 585; KG Graz Stadt - Messendorf) aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Der Bebauungsplan definiert zehn parallele Baufelder in Nordwest-Südostrichtung, die jeweils an der nordöstlichen Seite erschlossen werden. Entsprechend dem Gestaltungskonzept sollen im westlichen und nördlichen Bereich des Planungsgebietes insgesamt sechs zweigeschossige Reihenhäuser errichtet werden. Im südlichen Bereich ist die Errichtung von acht Doppelhäusern geplant. Die privaten Gärten sind durch die Baukörperstellung jeweils nach Südwesten ausgerichtet. Insgesamt ist die Errichtung von 57 Wohneinheiten geplant.

Die zulässige Gebäudehöhe der Baukörper wird ausgehend vom Tiefentalweg mit 7,50 m festgelegt. Die Firsthöhe wird auf max. 9,00 m beschränkt. In Verbindung mit der zulässigen Geländeänderung wird somit ein zweigeschossiges Erscheinungsbild für die Wohnsiedlung gewahrt.

Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit 0,4 ausgewiesen. Im Planungsgebiet sind neben den Verkehrsflächen zur inneren Erschließung (V) Flächen für den Ausbau des Raabaweges und die Erweiterung des Bahnhofs Messendorf festgelegt. Zudem werden ausgedehnte Flächen zur Errichtung der Retentionsmaßnahmen freigehalten. In Summe werden solche Flächen durch die Festlegung einer max. Bebauungsdichte von 0,5 im Bebauungsplan rechnerisch kompensiert. Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet (ohne Abzug der Verkehrsflächen) wird die Bebauungsdichte von höchstens 0,4 entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan de facto eingehalten.

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

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Hauptzufahrt erfolgt an zwei Stellen vom Tiefentalweg aus. Der Tiefentalweg besteht derzeit mit einer Fahrbahnbreite von ca. 3,50 m und soll auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut werden.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Im Bereich Neufeldweg-Tiefentalweg ist eine Fläche im Ausmaß von ca. 191 m² für die geplante Erweiterung des Bahnhofs Messendorf bzw. die Straßenumlegung des Neufeldweges samt Errichtung eines Abgangsbauwerkes erforderlich (fußläufige Verbindung zur Messendorfer Straße).
- An der nördlichen Straßenseite des Raabaweges ist eine Fläche im Ausmaß von ca. 310 m² für den Fahrbahnausbau bzw. zur Errichtung eines Gehsteigs erforderlich.

Die innere Erschließung erfolgt über Stichstraßen, die jeweils an der nordöstlichen Seite der bebaubaren Flächen verlaufen.

Für das Planungsgebiet wurde ein KFZ-Stellplatzschlüssel von 1 PKW-Abstellplatz je 70 – 80 m² Bruttogeschossfläche (bei Wohnnutzung) festgelegt. Die erforderlichen PKW-Abstellplätze werden direkt vor den Baukörpern bzw. gegenüber entlang der Stichstraßen angeordnet. Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: je 43 m² Bruttogeschossfläche ist ein Fahrradabstellplatz zu errichten.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Die Gestaltung der Freibereiche erfolgt im Sinne eines typischen Familienhaus-Siedlungsgebietes individuell in den privaten Gartenzonen. Im Bereich der internen Erschließungsstraßen sowie entlang der begrenzenden Straßenzüge (Tiefentalweg/ Raabaweg) sind Baumpflanzungen definiert.

Die Grünzone mit dem Retentionsbecken im westlichen Grundstücksbereich soll als Kinderspielplatz ausgestaltet werden. Die Böschung des „Tiefentalgerinnes“ wird mit einem entsprechenden Bewuchs gestaltet.

Unbebaute Allgemeinflächen, die nicht der Erschließung und dergleichen dienen, sind als Grünflächen auszubilden und mittels Hecken und Strauchpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Im Bereich der PKW-Abstellflächen sind Baumpflanzungen vorzunehmen (min. 1 Laubbaum je 5 PKW-Stellplätze), die den Abstellplätzen zugeordnet werden müssen. Zulässige Lärmschutzwände sind zu begrünen.

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

8. ALLGEMEINES

- Der 08.16.0 Bebauungsplan „Tiefentalweg-Neufeldweg-Raabaweg“ 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 der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden. Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

Beilage: