

A 14-K- 847/2004-17

Graz, am 21.02.2005
Dok: \BP 07.08\Bericht GR

**07.08 Bebauungsplan
„Pambergergasse - Alfafarweg“**

VII.Bez., KG. Neudorf

Der Ausschuss f. Stadt-, Ver-
kehrs- und Grünraumplanung:

Beschluss

Frau/Herr GR:

.....

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß §§ 27 Abs 1,
29 Abs 5 Stmk ROG 1974

Erfordernis der Zweidrittelmehr-
heit gem. § 27 Abs 1 und
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974
Mindestanzahl d. Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als 2/3
der anwesenden Mitglieder des
Gemeinderates

Bericht an den

GEMEINDERAT

Das Planungsgebiet ist Teil des Aufschließungsgebietes 14.25 und umfasst eine Fläche von ca. 19.465 m² (brutto). Das Stadtplanungsamt wurde von den Eigentümern der Grundstücke ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen.

Für die Gste.Nr. 124/1, 125 und 121/1 am Alfafarweg existiert ein Bebauungsvorschlag der Firma Kohlbacher Wohnbau, welcher die Anordnung von reihenhausartigen Wohnhäusern bzw. Doppelhäusern vorsieht.

Die Gste. Nr. 121/10 und 121/9 an der Pambergergasse sollen für herkömmliche Einfamilienhausbebauung genützt werden.

Vom Stadtplanungsamt wurde unter Zugrundelegung der vorhandenen Bebauungsvorschläge in Zusammenarbeit mit den Antragstellern sowie den Behörden der Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan – 2002 befinden sich diese Grundstücke im „Reinen Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 14.25“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6.

Für die Gst.Nr. 121/10 und 121/9 ist vorgesehen, diese für Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung zu nützen. Es besteht konkret die Absicht 2 Bauplätze für den eigenen Bedarf der Antragsteller herauszuteilen. Die restliche Fläche soll in Mindestbreiten wie gegenüberliegend an der Pambergergasse bei Bedarf aufparzelliert werden. Als Maximalvariante weist der Bereich an der Pambergergasse ein Baupotential von 9 Einheiten auf.

Die Erschließung für diese Bebauung erfolgt ausschließlich über die Privatstraße: Pambergergasse.

Der Bebauungsvorschlag der Fa. Kohlbacher Hausbau (Gste.Nr.: 124/1, 125 und 121/1 und 121/2) sieht für den westlichen Bereich zwei langgestreckte Baukörper mit je 4 Reiheneinheiten und im östlichen Bereich 10 Doppelhäuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten vor. Insgesamt beabsichtigt die Firma Kohlbacher Wohnbau auf diesen Grundstücken 28 Wohneinheiten zu errichten.

Die Erschließung soll ausgehend vom Fuchsenfeldweg über einer neu anzulegenden Gemeindestraße entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze erfolgen.

Das straßenrechtliche Verfahren für die Erschließungsstraße wird von Herrn Bliemegger bzw. der Fa. Kohlbacher eingeleitet.

Hinsichtlich einer möglichen städtebaulichen Entwicklung im gesamten Aufschließungsgebiet 14.25 wurden Überlegungen für zukünftige Erschließungssysteme angestellt. Nach Vergleich mehrerer Varianten und Gesprächen mit den betroffenen Behörden wurde ein ringförmiges Straßensystem mit zentraler Einmündung in den Fuchsenfeldweg als mögliches Gesamterschließungssystem bestimmt. Dabei soll der Alfafarweg in einigen Abschnitten verschoben bzw. verzogen werden.

Dieses Konzept wurde mit den südlich angrenzenden Grundstücksbesitzern sowie den Besitzern der Privatstraße „Alfafarweg“ abgesprochen und bei der Festlegung der Straßenfluchtlinien innerhalb des Planungsgebietes berücksichtigt.

Zur Erstellung der Bebauungsplanung wurden Stellungnahmen u. a. des Verkehrsreferates der Stadtbaudirektion, des Straßenamtes und des Kanalbauamtes eingeholt.

Mag. Abt. 10/3 – Kanalbauamt (Stellungnahme GZ.: A 10/2-K-844/Ü/2004-1 vom 05.03.2004):

“Ein öffentlicher Schmutzwasserkanal befindet sich in der nahegelegenen Pambergergasse. ...Sämtliche Regenwässer, sowohl von den Dachflächen als auch von den Parkflächen und Drainagewässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und müssen anderwertig entsorgt werden (Ableitung, Versickerung, Sammlung – Nutzung usw.).“

Mag. Abt. 10 – Verkehrsplanung: (Stellungnahme GZ.: A10/BD – 22741/2003-31 vom 2.04.2004 und A10/BD – 22741/2003-53 vom 27.05.2003))

Allgemein wird auf die in der Liebenauer Hauptstraße derzeit vorhandene Verkehrsbelastung an der Kapazitätsgrenze hingewiesen. Durch die Bebauung des Aufschließungsgebietes entsteht eine zusätzliche Verkehrsbelastung.

Die ringförmige Erschließung des Gesamtgebietes wird aus verkehrstechnischer Sicht befürwortet. Dabei ist eine Mindestbreite von 7,50 m für alle Teilabschnitte vorzusehen. Dem im Osten vorgesehenen Fuß- und Radweg wird zugestimmt. Mit Schreiben der Verkehrsplanung vom 25.02.2005 wurde ein Leistungsfähigkeitsnachweis erstellt, in dem *„durch die Einmündung in die Liebenauer Hauptstraße die tatsächliche Leistungsfähigkeit weit unter der theoretischen zu liegen kommt“, die Praxis zeigt jedoch, dass bereits kleine Störungen des Verkehrsablaufes durch linksabbiegende Fahrzeuge von der Liebenauer Hauptstraße vor allem die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs wesentlich beeinträchtigen“*.

Mit GZ.: 079822/2004-1 vom 18.2.2005 hat der Stadtsenat die straßenrechtliche Verordnung im Bereich Alfafarweg bewilligt, jedoch nur mit einer Straßenbreite von überwiegend 5,50 m zu Lasten des Antragstellers. Ein 2 m breiter Streifen an der Südseite des Alfafarweges wird erst bei Inanspruchnahme des südlichen Teiles des Anschlussgebietes, derzeit noch Aufschließungsgebiet aufgrund des geringen Interesses der Grundeigentümer, zur Verfügung stehen. Die Kundmachung der Verordnung ist noch ausstehend.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „verdichteten Flachbaues bzw. einer „Ein- und Zweifamilienhausbebauung“ sicherzustellen.

Der Bebauungsplan-Entwurf besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Es wird ersucht, weitere Informationen - wie die Planungschronologie, die Bestandssituation, die Rechtsgrundlage, die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 22.07.2004 bis zum 16.09.2004 (8 statt 6 Wochen) öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 7 vom 21. Juli 2004.

Die grundbücherlichen Eigentümer der zum Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Zusätzlich fand am 14. September 2004 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekannt gegeben werden.

Innerhalb der Auflagefrist langten 7 Einwendungen und eine Stellungnahme zum Bebauungsplan ein.

Die eingelangten Einwendungen lassen sich in folgende Schwerpunkte zusammenfassen.

Einwendungen von Bewohnern der Pambergergasse und des Bezirksrates gleichlautend:

1. *Entfall des Fuß- und Radweges im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, da er über einen bereits bestehenden Tennisplatz führt und die Pambergergasse, welche im Privatbesitz ist keine Öffnung zulässt, Bedenken über eine weitere Öffnung dieser Passage bestehen. Weiters die Forderung einer Umwandlung des Gehweges an der Liebenauer Hauptstraße zwischen MAGNA Werk und Bezirksamt zu einem Radweg.*
2. *Einwand gegen den § 8 der Verordnung hinsichtlich Festlegung der Gebäudehöhe.*
3. *Die FA 18A hat grundsätzlich keine Einwand, wenn ein Leistungsfähigkeitsnachweis das Erfordernis für die Durchführung dieser Maßnahmen ergibt.*
4. *Forderung der Errichtung einer Lärm- und Sichtsschutzwand gegen Lärmbelästigung (Kinderspielplatz) und Lichteinstrahlung (PKW).*
5. *Nutzungen östliche des Bebauungsplangebietes sollen zukünftig mit einem „Reinen Wohngebiet“ festgelegt werden und nicht mit einem „Industrie- und Gewerbegebiet“.*
6. *Keine Bereitschaft, den Privatweg Gst. Nr. 127/2 (Alfatarweg) in das Öffentliche Gut abzutreten.*

Einwendungserledigung:

Zu 1) Der geplante Fuß- und Radweg ist zwar nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, soll jedoch die zukünftige verkehrsplanerische Festlegung in diesem Gesamtgebiet aufzeigen. Dieser Fuß- und Radweg stellt einen wesentlichen Bestandteil auch für die Bewohner diese Gebietes selbst dar, über gesicherte Wege und Straßen den Naherholungswert zu steigern und die Nord – Süd – Verbindung gefahrlos konsumieren zu können. Die Breite wurde mit 4,00 m begrenzt, um zukünftig Fahrbewegungen für Kraftfahrzeuge zu unterbinden. Solange die Pambergergasse Privatstraße ist und sich im Privateigentum befindet, wie die aufgestellte Fahrverbotstafel beweist, können nur private Interessen verfolgt werden.

Diese Maßnahme liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes und hat keinen Einfluss auf den Bebauungsplan selbst. Die Umgestaltung des Fußweges zu einem Radweg entlang der LB 73 bedarf einer gänzlichen Neugestaltung dieser Einfallsstraße und ist mit den kompetenten Stellen der Verkehrsplanung abzuklären.

Zu 2.) Gemäß § 3 der Verordnung wurde die Gebäudehöhe eindeutig mit höchstens 7,50 m festgelegt. Diese Höhe entspricht einem in diesem Gebiet durchaus ortsüblichen Wohnhaus. Zusätzlich ist die Errichtung eines Satteldaches zulässig, entsprechend einem zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus mit Dachkonstruktion. Im Sinne einer größtmöglichen Planungs- und Gestaltungsfreiheit wurde statt einer Giebeldachkonstruktion ein um mindestens 3,0 m von der Hauptfassade zurückgesetztes 2. Obergeschoss festgelegt, jedoch mit einer Höhenbegrenzung 9,50 m bzw. 10 m,

vergleichend mit einer Giebeldachkonstruktion wird dabei die Gesamthöhe um 1m reduziert.

Zu 3.) „Der Nachweis zeigt, dass es durch die zusätzliche Bebauung von rund 30 WE zu keiner wesentlichen Veränderung der Leistungsfähigkeit kommt. Rechnerisch ergibt sich sowohl für den derzeitigen als auch für den künftigen Zustand mit zusätzlicher Bebauung eine Qualitätsstufe „A“ des Verkehrsflusses, woraus sich theoretisch keine Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes ergibt.

Hingewiesen muss jedoch werden, dass durch die vielen vorhandenen Zufahrten und Einmündungen in der Liebenauer Hauptstraße die tatsächliche Leistungsfähigkeit weit unter der theoretischen zu liegen kommt. Diese Behinderungen könne in der Berechnung nicht berücksichtigt werden. Die Praxis zeigt, dass bereits kleine Störungen des Verkehrsablaufes durch linksabbiegende Fahrzeuge von der Liebenauer Hauptstraße vor allem die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs wesentliche beeinträchtigen.“

Zu 4.) Inwieweit ein Spielplatz und spielende Kinder auf die Gesundheit von Nachbarn von Einfluss sind, kann aus städtebaulichen Gründen nicht nachvollzogen werden. Ob lärmmerregende Maßnahmen gesetzt werden, die sich auf die Nachbarn negativ auswirken, kann im Bebauungsplanverfahren mangels konkreter Planungen nicht geklärt werden,

Fragen zulässiger Emissionen sind ausschließlich in einem Bauverfahren abzuhandeln und bleiben daher dem baurechtlichen Verfahren vorbehalten.

Zu 5.) Seit dem 1.0 Flächenwidmungsplan 1982 hat sich das Bauland lediglich um das Aufschließungsgebiet 14.25 erweitert. Die östliche Baulandgrenzen sind daher unverändert geblieben. Ob zukünftig Interessen für eine Erweiterung des Baulandes seitens der Grundeigentümer bestehen, kann derzeit nicht festgestellt werden.

Zu 6.) Solange die Pambergergasse Privatstraße ist und sich im Privateigentum befindet, wie die aufgestellte Fahrverbotstafel beweist, können nur private Interessen verfolgt werden.

Der 07.08 Bebauungsplan „Pambergergasse - Alfafarweg“ besteht aus dem Verordnungstext und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenverordnung sowie einem Erläuterungsbericht; er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBL Nr. 22/2003 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 und 2 i.V.m. § 29 Abs 5 und 6 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBL Nr 22/2003.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle

1. den 07.08 Bebauungsplan „Pamberggasse - Alfafarweg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und den Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Für den Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Stadt-, Verkehrs- und Grünraumausschusses:

Die Schriftführerin: