

A 14-K-874/2004-32

Graz, am 3.6.2005
Dok: 09.09.0\Erl-Be\Beschl.

**09.09.0 Bebauungsplan
„Waltendorfer Hauptstraße-
Blumenhang“**

IX.Bez., KG.Waltendorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage/Planungschronologie

Die Eigentümervertreter der Grundstücke 387; 386 und 388 in der KG Waltendorf beabsichtigen eine Bebauung der an der Waltendorfer Hauptstraße gelegenen Grundstücke und ersuchen um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Es besteht die Absicht, im südwestlichen Bereich nächst der Siedlung „Am Blumenhang“ ein „Nah- und Frisch Handels- und Dienstleistungszentrum“ (Lebensmittelmarkt, Partydienst, Tagescafe, Apotheke und ein Drogeriemarkt mit ca. 30 freien PKW – Abstellplätzen, Geländeänderungen und Stützmauern) zu errichten.

Im östlich gelegenen Teil der Liegenschaft wurde ein Vorentwurf einer Wohnbebauung (Architektenteam „Purpur“) vorgelegt.

Die Planung der Wohnbebauung sieht südseitig eingeschossige Atriumhaustypen sowie einen Solitär (2G) und nordseitig vier dreigeschossige Baukörper mit drei Penthouseaufbauten vor.

Der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebietes hat ein Ausmaß von ca. 8.696 m².

Die vorgelegten Konzepte der Architekten wurden mit geringfügigen Abweichungen bei der Erstellung des 09.09.0 Bebauungsplan – Entwurfes berücksichtigt.

Die Grundgrenze zur Landesstraße L325 wurde erhoben und ersichtlich gemacht.

Die Festsetzung der Baugrenzl原因en und sonstiger Bebauungsplaninhalte erfolgte unter Berücksichtigung der für das Gebiet verträglichen Baumassen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Vorleistungen der Eigentümerversorger:

- Ein Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen wurde beauftragt, die Veränderung der Grundstücke einzuleiten (zwischenzeitlich Katasterbestand);
- Erlangung einer Bewilligung für die Inanspruchnahme der L325 Waltendorfer Hauptstraße, GZ.: FA18A 41IL3-1/05-2 vom 3.3.2005
- Gutachten des ZT-Büros für Immissionsschutz und Bauphysik, Dr. Tomberger vom 28.2.2005
- Gutachten der Hydroconsult - die Oberflächenentwässerung betreffend vom 28.2.2005
- Beauftragung eines Architekturbüros ein Baukonzept vorzulegen um eine städtebaulich sinnvolle Baumassenverteilung aufzuzeigen.

Die Ausformulierung des Bebauungsplanes basiert auf dem Ergebnis dieser Vorarbeiten.

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

Von den Architekten wurde nach mehreren Fachgesprächen und Überarbeitungen ein Bauentwurf und ein Arbeitsmodell dem Stadtplanungsamt vorgelegt.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.3.2005 über die beabsichtigte Auflage des 09.09.0 Bebauungsplan-Entwurfes 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 30.3.2005.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 26.4.2005 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 31.3.2005 bis 12.5.2005 langten 18 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 09.09.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§3 - Verkehrsmäßige Erschließung: Entfall des Absatzes 4

§ 13 (1) – Grüngestaltung: Einfügung: *auf Grundstück 387 sind längs der westlichen Grundgrenze mittelkronige Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.*

§ 13 (5) – Einfügung: *gilt für den ruhenden Verkehr*

§ 13 (7) – Grüngestaltung: Es wird, *Dächer sind intensiv zu begrünen, durch Dächer sind zumindest extensiv zu begrünen, ersetzt.*

PLANWERK:

Korrektur des südöstlichen Geländepunktes von 462,62 auf 442,62 (Angaben im Präzisionsnivellement).

Verringerung der zu pflanzenden Baumanzahl am Grundstück 387.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept :

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept liegt der Gebietsbereich im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Im Stadtentwicklungskonzept u.a. verankerte Ziele für Baugebiete :

„Durchgrünung von Parkplätzen, Abstandsgrün zu Verkehrsbändern, Begrünung von Flachdächern, ...Grünplanung bei größeren Bauvorhaben ect.“

Klimastudie:

Das Bebauungsplanungsgebiet liegt in einem **Wohnen-Vorranggebiet:**

Riedelrücken, thermisch begünstigt, wenig inversionsgefährdet, gut durchlüftet

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht:

Lockere Bebauung bei Berücksichtigung der Topographie, Bebauungsdichte max. 06

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist die Liegenschaft als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6 ausgewiesen.

Gemäß DECKPLAN 1 - Baulandzonierung liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Deckplan 2- Beschränkungszonen für feste Brennstoffe:

keine

Karte 1 – Abwasserentsorgung:

Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz

Karte 2 – Verkehrslärmkataster:

L Aeq: 65 – 70 dB

Karte 3 – Energieversorgung:

Vorranggebiet Erdgas – Bestand und kurzfristiger Ausbau

Karte 4 – Räumliches Leitbild:

“Straßenrandbebauung am Stadtrand und an historischen Einfallstraßen“

Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet im Gesamtausmaß von ca. 8.696 m² brutto umfasst die Grundstücke 387, 386 und 388.

3.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich der Waltendorfer Hauptstraße und östlich der Siedlung „Am Blumenhang“ („Reines Wohngebiet“). Die angrenzenden Liegenschaften Gst.Nr.: 385 etc. sind als „Freiland“, weiter entfernt als „Freiland-Wald“ ausgewiesen. Das relativ neue Gebäude Waltendorfer Hauptstraße 129 (absolute Höhe 452,1 m lt. Luftbildauswertung) liegt innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“, das sich auch südlich der Waltendorfer Hauptstraße fortsetzt. Jeweils darauf folgend grenzt „Reines Wohngebiet“ an.

3.3 Topografie/Baumbestand/bestehende Objekte:

Das Planungsgebiet ist nach Norden teils stark abfallend geneigt.

Höhenangaben sind in einigen Punkten in den Bebauungsplan übernommen (Angaben im Präzisionsnivellement)

Es sind keine oberirdischen Bauwerke vorhanden.

3.4 Infrastruktur:

Die Versorgung mit Lebensmittel u.a. ist auf dem Grundstück 387 vorgesehen. Die Plüdemanngasse ist ca. 1,5 km (Luftlinie) entfernt. Durch das öffentliche Verkehrsmittel ist ein Anschluss an die Infrastruktur der Stadt bzw. der Stadtteilzentren gegeben.

3.5 Verkehrliche Erschließung:

a) Öffentlicher Verkehr:

Die Buslinie 60 erschließt die Waltendorfer Hauptstraße von der Haltestelle Schillerplatz ausgehend. Somit ist der Anschluss an das Straßenbahnnetz (Linie 3) gegeben.

b) Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an der Landesstraße L 325 – Waltendorfer Hauptstraße. Es existiert eine rechtswirksame Bewilligung für die Inanspruchnahme der L325 Waltendorfer Hauptstraße, GZ.: FA18A 41IL3-1/05-2 vom 3.3.2005

Die interne Erschließung erfolgt über die als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesene Stichstraße.

3.6 Ver- und Entsorgung:

Öffentlicher Kanal, Regenwasserentsorgung:

Mag.Abt. 10/2 – Kanalbauamt:(Stellungnahme GZ A10/2-K-890/Ü/2005-1 vom 12.1.2005)

“Ein öffentlicher Mischwasserkanal befindet sich in der Waltendorfer Hauptstraße. Ein weiterer Schmutzwasserkanal ist entlang der Talsohle bis zum Ernst-Moser Weg geplant (BA 125). Regenwässer müssen anderwärtig entsorgt werden (Ableitung, Versickerung, Sammlung – Nutzung u.s.w.).“

Die am 28. Februar 2005 eingelangte Stellungnahme der Firma „Hydroconsult“ zeigt gutachtlich schlüssig auf, wie bzw. dass die Regenwässer entsorgt werden können (Beilage im Akt).

Die Wasser- bzw. Stromversorgung ist gegeben.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Waltendorfer Hauptstraße ausgehend über die „öffentliche Verkehrsfläche“ im Bebauungsplanungsgebiet (Stichstraße).

4.2 Bebauung

Der 09.09.0 Bebauungsplan „Waltendorfer Hauptstraße-Blumenhang“ ermöglicht – gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Bebauungsdichte von max. 0,6 und entsprechend dem Gebietscharakter und der kleinräumigen Umgebung – eine Bebauung gemäß der im „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Nutzungen.

Im Vorfeld wurden Varianten der möglichen Baumassenverteilung untersucht und liegen dem Bebauungsplan zu Grunde. Die zulässigen Gebäudehöhen und Baugrenzlinien sind in Rücksichtnahme auf die Hangsituation und den Gebietscharakter festgelegt.

Es können maximal 3 – geschossige Gebäude (mit 3 kleinen Penthouseaufbauten auf Gst. 388) errichtet werden. Die Gebäudehöhen entsprechen dabei in etwa jenen der angrenzenden Baugebiete (z.B.: Bezug zur absoluten Höhe des Gebäudes Waltendorfer Hauptstraße 129).

4.3 Grünraumgestaltung

Übergeordnet soll durch die Festlegung der Lage der Baugrenzlinie auf 388 vorwiegend der Baum – Buschbestand geschützt werden und die Festlegung von großkronigen und mittelkronigen Laubbäumen und Laubhecken – vorwiegend straßenseitig – ein dem Gebietscharakter entsprechendes Landschafts-, Orts- und Straßenbild sichergestellt werden.

Die im Stadtentwicklungskonzept verankerten Ziele für Baugebiete sind durch diverse Verordnungspunkte gesichert: z.B.: Begrünung von Flachdächern, Außenanlagenplan, Sicherung des Abstandsgrün etc...

5 Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 8.696 m²

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: maximal 0,6

Bebauungsgrad: maximal 0,5

Absolute Gebäudehöhe: 449,00 m (für drei Penthouseaufbauten 452,00 m)

Geschossigkeit: Maximal 3G + Aufbauten

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplan - Verordnung getroffen.

Allgemeines

Der 09.09.0 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Flächenwidmungsplanes, der Katasterdaten in Verbindung mit einer fotogrammetrischen Luftbildauswertung.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Michael Redik)