

A 14–K-597/1997-135

Graz, am 17.11.2010

09.06.0 Bebauungsplan

„Raketengrund“

9.Bez., KG.Waltendorf

T d. Gst Nr.:205/1

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie:

Das Stadtplanungsamt wurde von diversen Eigentümern und Eigentümerversprechern des Planungsgebietes ersucht, das Aufschließungsgebiet 09.06 aufzuheben und einen Bebauungsplan zu erstellen.

Vorerst war die Zufahrtsfrage in Zusammenhang mit dem Ausmaß der Nutzung und die naturräumliche Situation abzuklären. In diesem Zusammenhang fanden viele Fachgespräche statt und wurden diverse Gutachten erstellt.

Lt. Rechtsauskunft bzw. der Aussage der Abteilung für Verkehrsplanung ist nun der Nachweis der möglichen Zufahrt (verkehrstechnisch und rechtlich) für die angestrebte Nutzung erfolgt – ein straßenrechtliches Verfahren läuft derzeit - und es steht der fachlichen Bearbeitung nichts mehr entgegen.

Vom Eigentümer wurden verschiedene Baumassenverteilungskonzepte verfolgt. Das Stadtplanungsamt beauftragte im Jahr 2004 die Architekten DI Schwarz – DI Platzer mehrere Varianten der Erschließung und Bebauung unter Beachtung des Gebietscharakters und der Entwicklungsziele sowie der naturräumlichen Gegebenheiten zu untersuchen. In mehreren Besprechungen wurde dann gemeinsam mit den Eigentümerversprechern eine optimale Variante als Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf ausgewählt. Es wurden diverse Planungsgespräche geführt, die dazu dienten, die dem Gebietscharakter entsprechende und rechtskonforme Umsetzung vom Grundlagenkonzept in den Bebauungsplan zu erreichen. Dieses Baukonzept wurde vom Stadtplanungsamt finalisiert und liegt dem Bebauungsplan zu Grunde.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist der Baulandteil der Grundstücksnummer 205/1 Aufschließungsgebiet. Der nördliche Bereich ist als „Freiland – Wald“ ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im räumlichen Leitbild (Karte 4) ist der Bereich der Kategorie „Einfamilienhaus und Villenbebauungen im Grüngürtel“ zugeordnet.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 16.433 m² brutto.

Für das Planungsgebiet wurde eine fotogrammetrische Luftbildauswertung durch das Stadtvermessungsamt zur Darlegung des naturräumlichen Bestandes erstellt. Ebenso sind Grundlagen des Architekturbüros DI Schwarz - DI Platzer eingearbeitet.

Die Ausformulierung des Bebauungsplanes basiert auf dem Ergebnis dieser Vorarbeiten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung im Flächenwidmungsplan und unter Beachtung des Gebietscharakters sicherzustellen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine gebietskonforme villenartige Bebauung.

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

Der 09.06.0 Bebauungsplan - Entwurf „Raketengrund“ wurde **in der Zeit vom 12.5.2006 bis zum 23.6.2006 öffentlich aufgelegt** und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs. 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Im Sommer 2009 wurde ein zweites Anhörungsverfahren aufgrund von Planabänderungen durchgeführt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und die grundbücherlichen Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Während der Auflagefrist sind 64 private (davon mehrere Serieneinwendungen) und 4 öffentliche Einwendungen (Leermeldung FA18A, Stellungnahme Baubezirksleitung sowie STEWEAG-STEAG und Bezirksrat) eingegangen.

Im Zuge der zweiten Anhörung sind 2 weitere private und zwei öffentliche (1x Bezirksrat, 1x Leermeldung FA13B) Einwendungen eingegangen.

Vorwiegend aufgrund der Einwendungen hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Verordnung:

- §1(2) sowie §2 wurden gestrichen.
- Im §3 wurde das Wort „Doppelhausparzellen“ durch „Bauplätze“ ersetzt
- §4 wurden die Ausnahmen im §2 durch „Pergolakonstruktionen“ und „eine Umspannstation“ ergänzt.
- Im §4 wurde Abs.3 ergänzt.
- Die Gesamthöhe für Nebengebäude bzw. Flugdächer wurde dem Stmk.BG angeglichen (3,0m).

Zeichnerische Darstellung:

- die internen Erschließungen in Richtung Westen zum Grundstück 204/4, KG Waltendorf und in Richtung Süden zum Grundstück 205/6 verlängert, um zukünftig 2 zusätzliche Verkehrserschließungen zu ermöglichen. Die vorgesehenen Straßenbreiten betragen 6m und 3,5m.
- Weiteres wurden verbunden mit der neuen Erschließungsstraße in Richtung Westen geringfügige Verschiebungen der Baugrenzlinien im angrenzenden Bereich vorgenommen (betrifft Hauptgebäude und Nebengebäude). In der Mitte des Planungsgebietes erfolgte eine geringfügige Adaptierung der Baugrenzlinie für ein Nebengebäude.
- Schematische Darstellung des Rückhaltebeckens

2. Bestandssituation, Lage und Erschließung

2.1 Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Das Planungsgebiet betrifft den Baulandbereich (= Aufschließungsgebiet) der Grundstücksnummer 205/1. Es weist eine Gesamtfläche von ca. 16.433 m² brutto auf.

2.2 Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt am Nordhang des Ruckerlberges südlich des Ragnitzbaches. Das großflächige Gebiet von Ein – bis Mehrfamilienwohnhäusern am Hang mit stark variierenden Bauplatzgrößen (400 m²– 3000 m²) wird durch kleinere Waldbereiche unterbrochen.

2.3 Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Norden:

Wald bzw. der Ragnitzbach

Im Süden:

Wald bzw. ein Wohnhaus

Im Osten und im Westen:

Als „Reines Wohngebiet“ bebaute Flächen (ausgenommen kleine Waldbereiche)

2.4 Bestandsbebauung im Planungsgebiet:

Am Planungsgebiet befinden sich derzeit keine Hochbauten.

2.5 Topographie:

Der Gebietsbereich und das Planungsgebiet ist ein Nordhang, der am Ragnitzbach endet.

2.6 Umwelteinflüsse:

Die Liegenschaft ist im Bereich des Ragnitztalbaches vom HQ 100 und HQ 30 gemäß Ersichtlichmachung im Plan geringfügig betroffen.

Der bebaubare Bereich befindet sich außerhalb dieser Zonen.

2.7 Infrastruktur:

Der Bereich ist in mittlerer Entfernung mit infrastrukturellen Einrichtungen und öffentlichem Verkehr erschlossen. Ein Anschluss ist über die Verbundlinie 61, Berliner Ring-Krenngasse mit fußläufiger Entfernung zu den Haltestellen (Lawugger Wirt oder Edlingerweg) gegeben.

2.8 Verkehrsmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet schließt an das öffentliche Gut an. Neben diversen internen und externen Gutachten zu dem Thema, die die Erschließungsmöglichkeit für die vorgesehene Nutzung nunmehr bestätigen, wurde am 12.8.2005 eine Probebefahrung mit der Feuerwehr durchgeführt. Ein straßenrechtliches Verfahren nach dem LStVG läuft derzeit.

Um ein Verkehrskonzept, welches nicht nur ausschließlich auf einer Erschließung des Planungsbereiches über den Koschakweg/Heiplweg/Macherstraße/Raffaltweg bzw. die Argenotstraße basiert zu ermöglichen, wurden im Bebauungsplan 2 zusätzliche künftige Erschließungsmöglichkeiten vorgesehen. Einerseits ist dies die Möglichkeit einer untergeordneten Weiterführung der inneren Erschließung zur bestehenden Stichstraße (Privatstraße) von der Rudolfstrasse mit Wendehammer (Grundstück 206/14, KG Waltendorf) in Richtung Süden (über Grundstück 205/6, KG Waltendorf) und andererseits auch eine mögliche zweite Anbindung in Richtung Westen

hin zur Verkehrsfläche „Am Raketengrund“ und damit weiter zur Ragnitzstraße und zum übergeordneten Verkehrsnetz. Durch diese neue Konzeption ergibt sich bei der beabsichtigten Errichtung der Einfamilienhäuser insgesamt ein verträgliches zusätzliches Verkehrsaufkommen, welches bei Zustimmung der jeweiligen Grundeigentümer bzw. Mitbesitzer auf 3 Anbindungen verteilt werden kann. Das Konzept ermöglicht weiters auch für den Langsamverkehr (Fußgänger und Radfahrer) eine direktere Anbindung in die Nachbarschaft und somit kürzere Wege im Sinne einer nachhaltigen Verkehrsplanung.

2.9 Ver- und Entsorgung:

Das Kanalbauamt beabsichtigt einen Kanal in die zukünftige interne Erschließungsstraße zu verlegen.

Für die Schmutz- und Regenwasserableitung liegt ein bewilligtes Projekt des Kanalbauamtes vom Juni 2009 vor (BA 122 GZ.: A10/2-K-43.236/2003 Einreichplan, Verfasser DI Gassner), wo aufgrund des derzeitigen Sanierungsgebietes die verbleibenden 7 Wohnobjekte südlich und westlich des Bebauungsplangebietes sowie die geplante neue Bebauung mit 18 WE über die geplante neue Aufschließungsstraße an das Kanalnetz angeschlossen werden (Schmutz- und Regenwasserkanal).

Dafür liegt eine rechtskräftige wasserrechtliche Bewilligung der Fachabteilung 13A bereits vor (Bescheid vom 24.8.2009).

Gemäß der Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt der Bereich in einem Erdgas-Vorranggebiet (Bestand und kurzfristiger Ausbau).

3. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 09.06 waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan):

a.) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

- 1.) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 3.) Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung

b.) Öffentliche Interessen:

- 4.) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz und eine sinnvolle innere Erschließung hergestellt.

Mit dem bereits bewilligtes Projekt des Kanalbauamtes vom Juni 2009 vor (BA 122 GZ.: A10/2-K-43.236/2003 Einreichplan, Verfasser DI Gassner) wird eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserentsorgung hergestellt.

Die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist durch das Bebauungsplanverfahren gegeben. Etwaige Grundstücksumlegungen sind nicht erforderlich.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der Anschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Beschlussfassung des 09.06.0 Bebauungsplanes „Raketengrund“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die **Festlegung von „Anschließungsgebiet“** für das durch den Bebauungsplan erfasste Planungsgebiet **aufgehoben**.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als **vollwertiges Bauland**, „**Reines Wohngebiet**“ mit einer Bebauungsdichte von **0,2 – 0,3** erfolgen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung:

Die durch die städtebaulichen Parameter mögliche Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser basiert auf dem Bebauungskonzept und den Grundlagen des Stadtentwicklungskonzeptes sowie des Flächenwidmungsplanes. Geringe Abänderungen und Anpassungen der Baugrenzl原因en waren aufgrund des angrenzenden Waldes erforderlich.

Die Bebauung legt mit insgesamt bis zu 18 Bauplätzen die Möglichkeit der Errichtung von 10 freistehenden Wohnhäusern und 4 Doppelwohnhäusern fest.

Die Zufahrt zu den Einzelbauplätzen erfolgt über eine gemäß Plan neu anzulegende Verkehrsfläche, welche an das öffentliche Gut anschließt.

Die Parkierung bzw. Zufahrt auf den einzelnen Bauplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzl原因en möglich.

Durch ein möglichst exaktes Aufnehmen der Baumassenverteilung des Konzeptes der Architekten, ist der maximale Schutz für das Orts- und Landschaftsbild und die beste Rechtssicherheit für die Nachbarn und den Eigentümer gegeben.

Die Baugrenzl原因en sind so situiert, dass das städtebaulich klare Konzept eine gute Einfügung in den Gebietscharakter ermöglicht und für alle eine optimale Besonnung gewährleistet.

Grünstreifen und Baumplantungen sind gemäß Eintragung im Plan vorgesehen. Eventuelle nicht bebaute Flächen sind auch innerhalb der Baugrenzl原因en als begrünte Freifläche zu gestalten. Zwischen den Gebäuden entstehen somit ausreichend Grünflächen.

4.2 Verkehrserschließung:

Die Zufahrt erfolgt über das öffentliche Gut des Koschakweges (ein straßenrechtliches Verfahren läuft derzeit) und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße bzw. über 2 zusätzliche künftige Erschließungsmöglichkeiten. Einerseits ist dies die Möglichkeit einer untergeordneten Weiterführung der inneren Erschließung zur bestehenden Stichstraße (Privatstraße) von der Rudolfstraße mit Wendehammer (Grundstück 206/14, KG Waltendorf) in Richtung Süden (über Grundstück 205/6, KG Waltendorf) und andererseits auch eine mögliche zweite Anbindung in Richtung Westen hin zur Verkehrsfläche „Am Raketengrund“ und damit weiter zur Ragnitzstraße und zum übergeordneten Verkehrsnetz.

Die Parkierung erfolgt jeweils am eigenen Bauplatz innerhalb der Baugrenzen (maximal 2 PKW je Bauplatz). Die Stellplätze können als freie Abstellflächen mit entsprechender Begrünung, im Nebengebäude oder im Hauptgebäude integriert erfolgen.

Ev. Flugdachkonstruktionen sollten aus durchscheinenden Materialien (z.B.: Glas, Stegplatten oder Vergleichbares) erfolgen. Pergolen sind zu begrünen.

Eventuell erforderliche Bodenbefestigungen sind mit nicht versiegelnden Materialien wasserdurchlässig vorzunehmen.

4.3 Grünraumgestaltung:

Zu den jeweiligen Grenzen des Aufschließungsgebietes in Richtung Bauland ist eine Grünfläche (Freifläche und Busch-, Hecken und Baumbewuchs in etwa entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan) anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der aus wasserrechtlichen Gründen (Retention) von einer Bebauung freizuhaltende Bereich ist unter Beachtung der naturräumlichen Belange als allgemeine Grünfläche nutzbar.

Dachflächen sind zu begrünen.

Befestigungen sind mit nicht versiegelnden Materialien vorzunehmen.

Der maximale Versiegelungsgrad beträgt 30%, um eine ausreichende Durchgrünung und Freiflächen zu sichern. Dabei gelten Gründächer mit einer Vegetationsschicht von 8-15cm zu 60% als versiegelt. Befestigte Freiflächen mit sickerfähigen Belägen (Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen, Rasengittersteine, u.dgl.) gelten zu 50% als versiegelt.

Die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz sind zu berücksichtigen. Ein Außenanlagenplan ist zur Begutachtung vorzulegen.

4.4 Kanalisierung, Oberflächenwässer

Die Schmutz- und Regenwasserableitung hat entsprechend dem bewilligten Projekt des Kanalbauamtes vom Juni 2009 zu erfolgen. Das Projekt umfasst auch die Einleitung der Oberflächenwässer in den Ragnitzbach sowie die Errichtung eines Schmutzwasserkanals zum Hauptsammler beim Ragnitzbach. Die Bauausführung hat im Einvernehmen mit dem Kanalbauamt zu erfolgen. Die Hang- und Niederschlagswässer sind durch geeignete Maßnahmen zu bewirtschaften und dürfen nicht unretentiert in den Ragnitzbach einbracht werden. Die maximale Einbringungsmenge

ist im Bescheid geregelt. Als Nachweis für die fachgerechte Verbringung ist die Erstellung eines hydraulischen Gutachtens erforderlich. Zur Retention der Wässer ist die Herstellung eines Beckens mit einem freien Volumen von mind. 250m³ erforderlich.

4.5 Zusammenfassung:

Mit den Festlegungen im Bebauungsplan kann das Planungsgebiet einem „Reinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte bis 0,3 entsprechend bebaut werden.

Mit den Festlegungen wird dem Gebietsbereich entsprochen.

Die Parkierung erfolgt bauplatzbezogen und ist jeweils mit 2 PKWs maximiert.

5. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 16.433 m² .

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,2 bis 0,3 bezogen auf die jeweilige Nettobauplatzflächen

Baupotential: ca. 18 Bauplätze (10 Einzelhäuser, 4 Doppelhäuser) bei einer Bebauungsdichte von 0,3 und maximal 36 PKW

6. Allgemeines

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 09.06.0 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes 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.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Arch. Heinz Schöttli)