

A 14–K-945/2007-23

Graz, am 30.11.2007

Dok: \16.13.0\Be StVGrPI-GR

DI Rajnar

16.13.0 Bebauungsplan
„Guldinweg“
XVI. Bez., KG Webling

Beschluss

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs-
und Grünraumplanung:
Berichterstattung:
Frau/Herr GR:

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 29 Abs. 3 Stmk ROG
in der Fassung LGBl Nr 47/2007

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gem. § 31 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 13
Stmk ROG

Bericht an den

GEMEINDERAT

Das Planungsgebiet besteht aus den Grundstücksnummern 90/1, 89, 88/1 und aus den Teilflächen der Grundstücke Nr. 374/1, 82, 83, 84 und 85, in der KG Strassgang. Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich noch die Parzelle .859, eine Trafostation mit einer kleinen anteiligen Grundstücksfläche. Für den Großteil des Planungsgebietes liegt eine Vollmacht der Grundeigentümer vor. Die Grundstücke Nr. 82 und 83 befinden sich im Eigentum der beiden Frauen Anneliese Gschier.

Es ist von der FA Kohlbacher beabsichtigt mehrere 2-geschossige Reihen- sowie Doppelhäuser zu errichten. Hierfür wurde vom Architekturbüro „ArchX Dipl.-Ing. Martin Fekonja“ ein Bebauungsvorschlag vorgelegt und mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt.

Projektbeschreibung:

Aufgrund der festgelegten Bebauungsdichte von maximal 0,6 und entsprechend dem Gebietscharakter sind maximal zweigeschossige Gebäude in Form von verdichtetem Flachbau oder von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern zulässig.

Bei der projektierten Bebauung handelt es sich um eine zweigeschossige Wohnbebauung mit 55 Reihenhäusern und 28 Doppelhäusern.

Die primäre Ausrichtung der Reihenhäuser ist nach Süden und Westen, die Doppelhäuser orientieren sich größtenteils nach Süden.

Die Gebäude werden im Holzbau der Firma „Kohlbacher“ errichtet und haben Pultdächer.

Durch die Festlegung der Baugrenzlinien wird eine geordnete Struktur mit grundstücksübergreifenden Freiräumen ermöglicht.
Zum westlich gelegenen Areal in Richtung Autobahn wird die Möglichkeit der Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen eingeräumt.
Durch die unterschiedlichen Eigentumsstrukturen wurde die Planung so ausgelegt, dass die Eigentümerin der Grundstücke Nr. 82 und 83 weder von der Erschließung des Planungsgrundstückes noch von der Bauführung auf den übrigen Grundstückspartellen betroffen ist.

Durch die Festlegung der Baugrenzlinien wird eine geordnete Bebauungsstruktur mit grundstücksübergreifenden Freiräumen ermöglicht.

Im Norden des Planungsgebietes verläuft der Zahläckerweg und der Schwarze Weg und im Süden die Hafnerstraße. Die Hauptzufahrt für die innere Erschließung erfolgt von der Hafnerstraße und folglich über den ca. 7 m breiten Guldinweg.
Grundabtretungen sind nicht erforderlich.

Eine Stellungnahme der Abteilung A 10/8 – Verkehrsplanung – liegt vor.
Die Aufschließung des Planungsgebietes erfolgt über den ca. 7 m breiten Guldinweg im östlichen Anschlussbereich. Die innere Erschließung des Planungsvorschlages erfolgt über eine Privatstraße mit Stichstraßen zu den Doppelhäusern (Straßenbreite 6.5 m).

Aufgrund der Stellungnahme der Abteilung A 10/8 – Verkehrsplanung – wurde eine West – Ost und Nord – Süd Verbindung für Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt. Ins „Öffentliche Gut wird ein 4 m breiter Weg abgetreten, der vom Guldinweg nach Norden weiterführt - entlang der östlichen und teilweise nördlichen Grundgrenze – und in den Teufenbachweg einbindet. Vom Guldinweg ausgehend ist ein Servitutweg für Wegeverbindungen vorgesehen, der nach Westen führend in die Grundstücke Nr. 82 bzw. 84 einbindet. Ebenfalls öffentlich durchgehend soll die Verbindung von der Hafnerstraße über die Wegparzelle Bereich Grundstück Nr. 87/12 nach Norden bis zum Rindscheidweg erfolgen.

Die entsprechenden Servitutsverträge werden vom Liegenschaftsverkehr ausgearbeitet. Die Fa. Kohlbacher hat bereits mit Schreiben vom 22.10.2007 die Zustimmungserklärung dazu abgegeben.

Den Wohnungen sind KFZ - Abstellplätze mit Carports vor den Wohnhäusern in den Freiflächen zugeordnet.

Aufgrund der Studie des Planungsbüro's Dipl.-Ing. Dr. Kurt Fallast, sind für Wohnbauten als Stellplatzgrundwerte pro Einfamilienwohnhaus 1 Stellplatz je 60 m² Bruttogeschossfläche vorgesehen. Für die vorgesehene Hausgröße von ca. 120 m² sind zwei PKW- Abstellplätze zu berücksichtigen.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplanungsgebietes ist jedenfalls über das öffentliche Gut des Guldinweges gegeben.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist nur mangelhaft gegeben.

Die Aufschließung des Planungsgebietes erfolgt über den ca. 7 m breiten Guldinweg im östlichen Anschlussbereich. Die innere Erschließung des Planungsvorschlages erfolgt über eine Privatstraße mit Stichstraßen zu den Doppelhäusern (Straßenbreite 6.5 m).

Den Wohnungen sind KFZ - Abstellplätze mit Carports innerhalb der Freiflächen zugeordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines dem Gebietscharakter entsprechenden Wohngebietes sicherzustellen.

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gem. Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Flächenwidmungsplanverordnung maßgebend:

a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

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

b) Öffentliche Interessen:

- 4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- 6) Erfordernisse von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten

ad a): Die Aufschließung des Planungsgebietes erfolgt über das ca. 7 m breite Öffentliche Gut - Guldinweg. Es ist beabsichtigt, das Planungsgebiet mit Wohnbauten zu bebauen. Diese werden zukünftig über ausreichend breite Straßen erschlossen.

ad b): Das vorliegende Gestaltungskonzept des Architekturbüro „ArchX Dipl.-Ing. Martin Fekonja“ ist Grundlage für den Bebauungsplan. Mit diesem Vorschlag wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt. Die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild ist durch die Bebauungsart gegeben.

Gemäß Verordnung wird zum westlich gelegenen Areal in Richtung Autobahn die Möglichkeit der Errichtung von Lärmschutzwänden eingeräumt.

Für das Bebauungsplangebiet sind somit sämtliche Aufschließungserfordernisse gem. Pkt a) 1 und 2 und b) 4 und 6 erfüllt, sodass einer Aufhebung des Aufschließungsgebietes keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Der 16.13.0 Bebauungsplan ist in der Zeit vom 11.05.2007 bis zum 22.06.2007 öffentlich aufgelegt und wurde das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt.

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 werden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 21.05.2007 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 11 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Die Einwendungen lassen sich im Wesentlichen im folgenden Schwerpunkt Verkehr nachfolgend zusammenfassen:

1. Starkes Verkehrsaufkommen am Guldinweg durch die geplante Siedlung
2. Stauungen im Kreuzungsbereich Guldinweg – Hafnerstraße, die Hafnerstraße ist ebenfalls schwer zu befahren durch 30-er Zone und parkende Autos
3. Keine Festlegung des Rad- und Fußweges im Bebauungsplangebiet als öffentliches Gut, sondern nur als Servitut
4. Keine Öffnung des Teufenbachweges und des Rindscheidweges für den öffentlichen Verkehr um Schleichwege zu vermeiden
5. Nutzung des Guldinweges und des Melanweges als Schleichweg zum Schwarzen Weg und zum Center West.
6. Melanweg als Wohnstraße
7. Anbringen einer Verkehrstafel mit Linksabbiegeverbot bei der Ausfahrt aus dem Bebauungsplangebiet in den Guldinweg
8. Forderung einer zweiten Zu- und Abfahrt aus der Siedlung
9. Ableitung des Siedlungsverkehrs in Richtung Westen zur geplanten Autobahnbegleitstraße

Zu diesen Einwendungen liegt eine Stellungnahme GZ.: A 10/8 – 1349/2006-60 vom 09.10.2007 der Verkehrsplanung vor.

Ad 1) Zunahme der Verkehrsbelastung um ca. 120 KFZ und Zunahme der Verkehrsbehinderung in der Spitzenbelastung

Ad 2) Ein Rückstau im Guldinweg benachteiligt ausschließlich die do Bewohner. Die T30 Zone in der Hafnerstraße wurde von der Bezirksvertretung eingerichtet. Änderungswünsche bestehender straßenpolizeilicher Verordnungen können über die Bezirksvertretung bzw. auch direkt beim Straßenamt A 10/1 eingebracht werden.

Ad 3) Die Radwegeverbindung vom Guldinweg zum Teufenbachweg soll in das öffentliche Gut übernommen werden, da andere Routenführungen derzeit nicht zur Disposition stehen.

Ad 4) Beide Wege werden keinesfalls für den motorisierten Verkehr geöffnet.

Ad 5) Die Problematik eines „überregionalen“ , nicht ansässigen Durchgangsverkehr in Extremform ist derzeit nicht bekannt und dahingehende auch keine Änderung zu erwarten.

Ad 6) Da der Melanweg außerhalb des Planungsgebietes liegt, kann dieser Punkt über den Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Ad 7) Ein derartiges Abbiegeverbot kann nur aus Gründen der Verkehrssicherheit angeordnet werden.

Ad 8) Da die westlichen Grundstücke derzeit nicht verfügbar sind , kann diese Forderung gegenwärtig nur unter Einbeziehung der bestehenden Umgebungswege erfolgen. Dies wird jedoch von der anrainenden Bevölkerung abgelehnt.

Ad 9) Sollte sich hinsichtlich der Nutzung und Erschließung der Grundstücke im Westen eine Änderung ergeben, ist eine westliche Erschließungsstraße denkbar.

Der 16.13.0 Bebauungsplan „Guldinweg“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 ROG und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 in Verbindung mit § 29 Abs 3 – 11 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 13/2005.

Der Stadtsenatsreferent für das Stadtplanungsamt stellt den

A n t r a g .

der Gemeinderat wolle

den 16.13.0 Bebauungsplan „Guldinweg“

1. die Aufhebung der Festlegung als Aufschließungsgebiet für das Aufschließungsgebietes 14.07, KG Webling,
2. bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigung beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der 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 Ausschusses für
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin: