

A 14-K-843/2004-8

Graz, am 4.2.2005

Dok: 12.15\Erl-Be-Beschl

Schenn/Hö

12.15.0 Bebauungsplan

„Inge - Morath - Straße“

XII.Bez., KG.Andritz

Aufschließungsgebiet 05.09

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Gemäß Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist der Bereich als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ ausgewiesen.

Lt. Deckplan 1 (Baulandzonierung) liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erstellen ist.

Die Ziegelwerk J.G.Wolf GmbH. als grundbücherliche Eigentümerin der im Bebauungsplanungsgebiet gelegenen Grundstücke begehrt die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 05.09.

Zur Verkehrserschließung des Bebauungsplanungsgebietes wurde die Neuanlage einer Gemeindestraße (Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 22.3.2002) im Amtsblatt vom 11.4.2002 verordnet. Diese Gemeindestraße geht von der Ziegelstraße aus. Zum Viktor-Zack-Weg erfolgt eine Rad-Gehwegeverbindung.

Die Ausformulierung des Bebauungsplan-Entwurfes basiert auf dem Gestaltungskonzept zum Bebauungsplan, Verfasser Arch. Dipl.-Ing. Wolfgang Köck, dessen grundsätzliche städtebauliche Position wie folgt zusammengefasst wird:

Das ehemalige Abbaugelände des Ziegelwerkes stellt aufgrund der Geländeänderung durch die jahrzehntelange Ziegelproduktion eine künstliche Landschaft am Grazer Stadtrand dar. Die vorgeschlagene Bebauung verfeinert diese künstliche Landschaft und erzeugt den Charakter einer „Gartenstadtsiedlung“, in denen Bauwerke und natürliche Landschaft in enger Wechselwirkung stehen und so unverwechselbare Wohnquartiere entstehen lassen.

Besonderer Wert wird auf eine gute Besonnung der Wohnbereiche durch spezielle Ausformung der Häuser als Terrassen – u. Atriumwohnhäuser und die Aussicht, durch bewusste Orientierung der Baukörper, gelegt.

Das Stadtteilzentrum Andritz weist eine Entfernung zum Bebauungsplanungsgebiet von ca. 1,00 km auf.

Der Grünraum in der Umgebung wird z.B. durch Fußwege zugänglich gemacht und bietet für die Wohnbevölkerung einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Der Bebauungsplan ermöglicht ein Baupotential von ca. 45 Wohneinheiten.

Zwischenzeitlich wurde eine Wohnbebauung beidseitig der Inge-Morath-Straße (im Bereich des 12.11 Bebauungsplanes) errichtet. Die Einfügung in das Ortsbild sowie den Landschaftsraum – ist durch die in hoher Qualität gefundene städtebauliche Ausformung erreicht worden; somit wurde mit der entstandenen und noch in Errichtung befindlichen Bebauung ein attraktives Wohnumfeld geschaffen. Gleiches wird für das jetzige Planungsgebiet angestrebt.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 10.11.2004 über die beabsichtigte Auflage des 12.15.0 Bebauungsplanes „Inge Morath-Straße“ 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 24.11.2004.

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

Während der Auflagefrist vom 25.11.2004 bis 13.1.2005 langte eine Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

In Erledigung der Einwendung hat sich der 12.15.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG

§ 4 (3)

VERKEHRSANLAGEN

Änderung der Breite des Privatstraße von 6,00 m auf 5,00 m.

§ 15 (5)

GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZUNGEN

Hinzufügung des Abs. 5, welcher im Bereich von Grünstreifen die Errichtung von Zu- und Abfahrten, Wegeverbindungen, Einbauten technischen Erfordernisses u.dgl. regelt.

PLANWERK

Geänderter Verlauf von Grünstreifen und Baugrenzlinsen (geringfügige Änderungen).

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Baugebiet im Grüngürtel“ ausgewiesen.

Für Baugebiete im Grüngürtel gelten folgende Festlegungen:

Bebauungsdichte höchstens 0,3

Erscheinungsbild der Bebauung höchstens 2-geschossig, das bedeutet, ein höchstens zweigeschossiges Erscheinungsbild mit einem möglichen, ausgebautem Dachgeschoss oder zurückgesetztem, zweiten Obergeschoss.

Grundsätzlich nur offene Bauweise.

Einschränkung der versiegelten Flächen (einschließlich bebauter Flächen) auf 30 %.

Diese Festlegungen sind in den jeweiligen Bauverfahren einzuhalten.

2.2. 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz im „Reinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,3 (nach Aufhebung des 05.09 AufschlieBungsgebietes)..

Deckpläne:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Erstellung eines Bebauungsplanes zur geordneten Siedlungsentwicklung für den Bereich des „05.09 AufschlieBungsgebietes“ und Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2):

keine

Abwasserentsorgung (Karte 1):

Die Entsorgung ist mit dem Bauprojekt sichergestellt

Verkehrslärmkataster (Karte 2):

Verkehrslärm: Viktor Zack Weg 40 – 55 dB

Ziegelstraße 45 – 50 dB

Räumliches Leitbild (Karte 4):
"Einfamilienhaus- und Villenbebauung im Grüngürtel"

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet, städtebauliche Umgebung und Rahmenbedingungen:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 16.797 m².

Das im Bebauungsplanungsgebiet bestehende ca. 700 m² große Flugdach wird entfernt werden.

Das Planungsgebiet liegt südlich der Ziegelstraße auf den Nord- bzw. Nordwesthängen des Reinerkogel. Im Westen verläuft der Viktor-Zack-Weg. Zusammenhängende Waldflächen bestehen nahe des Bebauungsplanungsgebietes, im Süden und teilweise im Westen.

In weiterer Entfernung zum Planungsgebiet bestehen mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke. Im Norden an der Ziegelstraße bestehen die Gebäude des „Ziegelwerk Wolf“ (eine Ziegelproduktion besteht nicht mehr). Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Andritz beträgt ca. 1,0 km.

3.2 Topographie / Hang - Oberflächenentwässerung:

Das Planungsareal weist ein Nord- bzw. Nord-West-Gefälle auf.

Das ehemalige Abbaugelände stellt aufgrund der Geländeänderungen (Abgrabungen sowie Auffüllungen) durch die jahrzehntelange Ziegelproduktion eine „künstliche Landschaft“ dar.

Ein geotechnisches Gutachten vom Juni 2001 betreffend die Errichtung von Wohnbebauung sowie die Errichtung der Aufschließungsstraße, Verfasser Dipl.-Ing. Reinhard Pötscher, liegt vor.

Zur Frage der Oberflächenentwässerung im Bereich des Bebauungsplanungsgebietes liegt eine gutachterliche Stellungnahme vom Juli 2001, Verfasser Dipl. Ing. Dr. Bernhard Sackl vor.

3.3 Verkehrliche Erschließung:

a) Straßenmäßige Erschließung:

Die Zufahrt zum Bebauungsplanungsgebiet erfolgt über die Ziegelstraße, die Erschließung über die Inge-Morath-Straße (9,00 m breite Gemeindestraße) ist gegeben.

Eine diesbezügliche Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 22.3.2002 über die Neuanlage dieser Gemeindestraße im Bereich der sogenannten „Wolfgründe“ wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 8, Donnerstag, dem 11. April 2002, kundgemacht.

Im Zuge der östlichen Bebauung der „Wolfgründe“ (Planungsgebiet des 12.11 Bebauungsplanes) wurde die Inge-Morath-Straße bereits errichtet.

Zur weiteren Erschließung ist die Errichtung von Privatstraßen bzw. Fußwegen im Planungsgebiet vorgesehen.

Zur verkehrlichen Situation existiert eine verkehrstechnische Stellungnahme Bebauung der „Wolfgründe“ in Andritz- vom Mai 2001, verfasst vom Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Dipl.-Ing. Rudolf Fruhmann. Zur verkehrlichen Situation existiert eine positive Stellungnahme vom 4.11.2004 der Stadtbaudirektion Referat für Verkehrsplanung.

Kreuzung Ziegelstraße, Andritzer Reichsstraße, Radegunderstraße:
Bis Endes des Jahres 2004 ist der Abschluss des jetzigen Kreuzungsumbaues vorgesehen.

b) Öffentlicher Verkehr:

In der Ziegelstraße und dem Viktor-Zack-Weg verkehrt die Buslinie 43 von der Ziegelstraße zur Seminarstraße führend, verkehrt die Buslinie 52.

4. Aufhebung des Aufschließungsgebietes 05.09

4.1 Gründe für die Ausweisung von Bauland als Aufschließungsgebiet

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

Dazu ist auszuführen:

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes ist eine geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Für das Planungsgebiet wird gleichzeitig mit der Errichtung der Wohnobjekte die kanalmäßige Entsorgung sichergestellt. Durch die Erschließung des Planungsgebietes über die Inge-Morath-Straße ist die verkehrsmäßige Erschließung und über die Ziegelstraße ist die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sichergestellt.

Das innere Erschließungssystem ist, ausgehend von der Inge-Morath-Straße auf eine mögliche, städtebaulich sinnvolle Bebauung und den Gebietsbereich abgestimmt.

Somit stehen keine öffentlichen Interessen der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der Anschließungsanforderungen wird, in Verbindung mit der Verordnung des 12.15 Bebauungsplanes „Inge-Morath-Straße“ gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG die Festlegung von „Bauland als Anschließungsgebiet“ für die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der KG. Andritz aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,3.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bebauung, Maß der baulichen Nutzung

Als Planungsidee wird die Ausformung einer Hangbebauung hauptsächlich mit Flachdächern bzw. terrassenförmig angelegte Häusern mit begrünten Dachterrassen – im Sinne einer intensiven Verzahnung mit dem Frei- und Grünraum angestrebt.

Die künftige Bebauung richtet sich nach der Inge-Morath-Straße und der davon ausgehenden Privatstraßen. Die Bebauung soll den Charakter einer „Gartenstadtsiedlung“ erhalten. Sie ist höchstens 2-geschossig, Dachneigungen von 0° – 45° sind ebenso zulässig.

Für die künftig entwickelbare Bebauung wurde ein Rahmen durch Festlegung von Baugrenzlängen und Angabe von Gebäudemindestabständen zu den Erschließungsstraßen festgelegt. Vom Waldrand im Nordwesten des Bebauungsplanungsgebietes sind Gebäudeabstände mit 10,00 m festgelegt. Diese Bereiche sind von Bebauung freizuhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben dem Verlauf der Baugrenzlängen und der einzuhaltenden Gebäudehöhe auch durch die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte von 0,30 bestimmt.

Im §6 der Verordnung ist geregelt, dass Teilungen innerhalb eines (im jeweiligen Bauverfahren zu definierenden) Bauplatzes z.B. zur Anlage von privaten Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen sowie nach Erteilung der Baubewilligung auch zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig sind. Der Nachweis der einzuhaltenden, höchstzulässigen Bebauungsdichte von 0,30 bezieht sich im Rahmen dieser Bebauungsplanfestlegung immer auf den Gesamtbauplatz (nicht auf die innerhalb des Gesamtbauplatzes liegenden einzelnen Teilflächen).

5.2 Verkehrsanlagen:

Die Inge-Morath-Straße und die daran anbindenden Privatstraßen und ebenso Fußwegeverbindungen stellen die Erschließung des Bebauungsplanungsgebietes dar. Die Inge Morath-Straße weist eine Breite von 9,00 m, inkludierend eine Baumallee bzw. Baumscheiben und Längsparkplätze auf. Für private Erschließungsstraßen genügt eine Breite von 5,00 m.

PKW-Abstellplätze werden in Gruppen von höchstens 8 KFZ-Abstellplätzen auf Abstellflächen im Freien hergestellt oder in Gebäuden integriert bzw. unter Flugdächern sowie Pergolen und sind an zumindest zwei Seiten mit Grünpflanzungen einzugrenzen. Die Errichtung von Tiefgaragen ist zulässig.

5.3 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung:

Das Bebauungsplanungsgebiet ist von großzügigen, zusammenhängenden Grünraumflächen und Waldflächen umschlossen (ein wertvoller Naherholungsraum ist somit gegeben).

Im § 15 der Verordnung ist festgelegt, dass bei der Ausbildung von Decken über Tiefgaragenrampen eine Begrünung und Bepflanzung sicherzustellen ist. Die Errichtung von Zu- und Abfahrten, Wegeverbindungen u.dgl. ist im Bereich der Grünstreifen (im Planwerk in ungefährender Lage eingetragen) zulässig (§ 15 (5)).

In § 12 der Verordnung ist festgelegt, dass Flachdächer im Flächenausmaß über 50 m² als begrünte Dächer auszuführen sind.

Weiters sind die nicht bebauten Flächen, die nicht als Verkehrsfläche u.dgl. verwendet werden, als Grünflächen gärtnerisch mit Strauch- und Baumpflanzungen auszugestalten.

6. Städtebauliche Kenngrößen:

Flächen in ca.-Angaben:

Fläche des Planungsgebietes	16.797 m ²
Gemeindestraße Inge Morath-Straße	1.637 m ²
Fläche Nettobauland	15.160 m ²
Bebauungsdichte höchstens 0,30	
Bruttogeschossfläche max.	4.548 m ²
Gebäudehöhe höchstens 7,50 m	
Anzahl der geplanten Wohneinheiten	45

7. Allgemeines:

Der 12.15 Bebauungsplan „Inge-Morath-Straße“ enthält ein Planwerk im Maßstab 1:1000 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Josef Rogl)