

A 14_K_620_1998_47

12.07.1 Bebauungsplan

„Nepomukgasse“

1. Änderung

XII.Bez., KG. Andritz

Graz, am 30.09.2008

DI Vukovits/ DI Lingenhöhle

Dok: Bpl_12_07_01Erl._Beschluss

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der 12.07.0 Bebauungsplan „Nepomukgasse“ wurde am 08.05.2003 vom Gemeinderat beschlossen und mit 23.05.2003 rechtswirksam.

Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 11/2003.

Im südlichen Bereich auf Grundstück 288/36 befand sich damals ein Brunnen der Wassergenossenschaft Koglergasse.

Der Wasserbuchbescheid vom 09.07.1982 legte für diesen Brunnen ein „Brunnenschutzgebiet“ fest, in welchen u. a. jegliche Bebauung und die Errichtung von KFZ- Abstellplätzen unzulässig war.

Im Bebauungsplan wurde dieser Bereich daher von einer möglichen Bebauung ausgenommen.

Änderung des rechtsgültigen 12.07.0 Bebauungsplanes „Nepomukgasse“

Mit Bescheid des Landes Steiermark GZ: FA13A-33.11 A 10-07/5 vom 22.01.2007 wurde nun das Wasserschutzgebiet aufgehoben und das Wasserrecht gelöscht.

Herr Johann Tropper begehrt nun als Eigentümer der Grundstücke 288/36 und 288/34 KG Andritz, die Änderung des Bebauungsplanes um im Bereich des ehemaligen Brunnenschutzgebietes eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Aufgrund dessen wird der Bebauungsplan: 12.07.1 Bebauungsplan Nepomukgasse – 1. Änderung erstellt, welcher eine Fläche von ca. 5.950 m² umfasst.

Der rechtsgültige Bebauungsplan mit der Nummer 12.07.0 bleibt für die Grundstücke 288/35 und 288/44 unverändert, ein Teilbereich, ist bereits bebaut.

Für den neuen Bebauungsplanbereich 12.07.1 wurde von der Bau-Realmarketing GesmbH – DI. Anna-Margharitha Pichler ein Gestaltungskonzept dem Stadtplanungsamt vorgelegt.

Dieses sieht 4 Wohngebäude mit 2 Geschossen + penthouseartigen Aufbau vor. Es sind ca. 30 Wohneinheiten vorgesehen. Die Wohngebäude sollen durch eine gemeinsame Tiefgarage mit ca. 46 Stellplätzen miteinander verbunden werden.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 12.12.07 über die beabsichtigte Auflage des 12.07.1 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, Nr.:1, mit Erscheinungsdatum 28.12.07.

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplan-gebiet und die EigentümerInnen 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 29.01.2008 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 07.01.2008 bis 18.02.2008 langten 5 Einwendungen und 1 ergänzende Stellungnahme der Verkehrsplanungsabteilung ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der_12.07.1 Bebauungsplan „Nepomukgasse“ in folgenden Punkten verändert:

PLANWERK:

Das Planwerk des 12.07.1 Bebauungsplanes „Nepomukgasse“ beschränkt sich nunmehr auf die Grundstücke 288/36 und 288/34 KG Andritz aufgrund der o.a. Aufhebung des Wasserschutzgebietes und Löschung des Wasserrechtes durch das Land Steiermark GZ: FA13A-33.11 A 10-07/5 vom 22.01.2007 per Bescheid.

Der rechtsgültige Bebauungsplan mit der Nummer 12.07.0 bleibt für die Grundstücke 288/35 und 288/44 unverändert. Ein Teilbereich ist bereits bebaut.

Drei Längsparkplätze wurden aus dem Planwerk entfernt.

VERORDNUNG:

§ 2 ERSCHLIESSUNG

(2) Die Stichstraße (P-Privatstraße) wird im Einmündungsbereich mit 5 m und ansonsten mit mind. 3,50 m Breite festgelegt.

§ 9 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Die Oberflächenwässer sind durch geeignete Maßnahmen auf eigenem Grund zu retentieren und zur Versickerung zu bringen.
- (2) Die Entsorgung der Schmutzwässer hat fachgerecht über das öffentliche Kanalsystem zu erfolgen. Die Bauausführung hat im Einvernehmen mit dem Kanalbauamt zu erfolgen.

2. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet besteht aus den laut zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Flächen bzw. den Grundstücken: 288/36 und 288/34, KG 63108 Andritz mit einer Gesamtfläche von ca. 5.950 m².

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

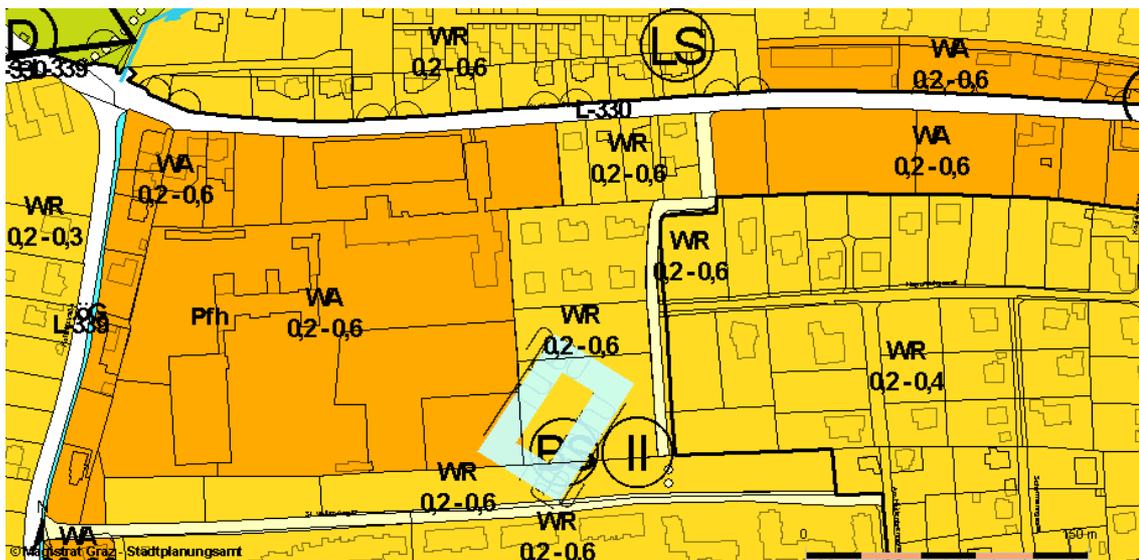
o 3.0 Stadtentwicklungskonzept :

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept (STEK) ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen.

o 3.0 Flächenwidmungsplan – 2002

Im 3.0 Flächenwidmungsplan – 2002 sind diese Grundstücke als „Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6“ ausgewiesen und im südwestlichen Bereich als Brunnenschutzgebiet ersichtlich gemacht.

(Anmerkung: Die Flächenwidmungsplanänderung mit Löschung der Ersichtlichmachung „Brunnenschutzgebiet“ ist in Vorbereitung)



Ausschnitt aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan

- Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Aufschließungsgebiet liegt ca. 300 m nördlich der Maschinenfabrik Andritz und ca. 45 m südlich der St. Veiter Straße eingebettet in ein großräumiges Wohngebiet. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Andritz beträgt ca. 1,1 km. Der Gebietscharakter wird vorwiegend durch Einfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie vereinzelt Geschosswohnbauten bestimmt.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Westlich des Planungsgebietes befindet sich das Landesbehindertenzentrum. Im Norden und Osten grenzen eine Reihe von Einfamilienhäusern und im Süden eine 2-geschossige Wohnanlage mit steilem Satteldach an das Planungsgebiet.

- Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte:

Das Planungsgebiet ist eben und beinhaltet direkt an der westlichen Planungsgebietsgrenze eine Reihe von Bäumen, bestehend aus 3 Weiden, 2 Linden und 1 Nuss. Diese sind gemäß der Beurteilung durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 09.11.2007 zu erhalten.

Auf der Parzelle 288/35 wurden bereits Wohnhäuser errichtet. Diese Parzellen wurden mit verschiedenen Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

- Umwelteinflüsse

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht gemäß der Stadtklimaanalyse Graz lt. dem 3. STEK: nachts Kaltluftabfluss aus den Seitentälern – Wohnen Vorranggebiet, keine festen Brennstoffe sind zu verwenden, die Gebäudeausrichtung ist bei Planungen zu beachten

Eine Beschattung des Grundstückes ist nicht gegeben.

- Infrastruktur

Das Stadtteilzentrum mit regionaler Bedeutung liegt ca. 1,1 km vom Aufschließungsgebiet entfernt und ist über die Autobuslinien 53 und 41 bzw. über den Individualverkehr erreichbar.

Zudem sind Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf an der St. Veiter Straße vorhanden.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung unter interner Erschließung sichergestellt.

- Verkehrsmäßige Erschließung

Das Planungsgebiet wird von der St. Weiterstraße über eine neu angelegte Gemeindestraße erschlossen.

Die nächsten Haltestellen des öffentlichen Verkehrs befinden sich in der St. Weiter Straße in einer Entfernung von ca. 150 m und in der Stattegger Straße in einer Entfernung von ca. 500 m.

In Verlängerung der neu angelegten Gemeindestraße ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg zum St. Weiter Anger vorgesehen.

- Ver- und Entsorgung

Lt. Stellungnahme des Kanalbauamtes vom 23.01.2008 ist in der Nepomukgasse ein öffentlicher Kanal zur Aufnahme von Schmutzwässern vorhanden. Die künftigen Bebauungen befinden sich gem.§4 des Steierm. Kanalgesetzes im Anschlussverpflichtungsbereich der öffentlichen Kanalanlage.

Regenwässer, sowohl von Dachflächen als auch von Parkflächen, können, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, auf eigenem Grund versickert bzw. verrieselt werden.

Darüber ist im Bauverfahren, aufgrund der Lage im engeren Schongebiet zum Schutze des Grundwasserwerkes Andritz, ev. eine Stellungnahme des ASV der Wasserrechtsbehörde, Herrn DI Hrauda, einzuholen.

Die Wasser bzw. Stromversorgung ist gegeben.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden Stellungnahmen der Abteilung Grünraum und Gewässer, des Kanalbauamtes vom 23.01.2008, der Verkehrsplanung vom 16.10.2007 und des Straßenbauamtes, DI Hrauda und Ing. Kienleitner, eingeholt.

Von DI Reinhard Pötscher, Zivilingenieur für Bauwesen, wurde ein Geotechnisches Gutachten betreffend die Bodenverhältnisse und die Bebaubarkeit auf den Grundstücken mit den Nummern 288/36 und 288/34 der KG Andritz vom 22.12.07 erstellt, und eine Ergänzungsunterlage, ein Erhebungsbogen_Regenwasserkompensation der A10/5 mit Erläuterungsbericht vom 20.08.2008.

Es wurden mit dem Straßenamt, der Abteilung Grünraum und Gewässer, und Herrn DI Reinhard Pötscher mehrere Gespräche geführt zum Thema „Versickerung der Oberflächenwässer auf eigenem Grund“ zudem „jener der öffentlichen Straße, der Nepomukgasse“

Kurzfassung des Gesprächsprotokolls betreff Versickerung, A14-K-620/1998-49 vom 17.04.08:

Lt. Ing. Kienleitner ist die Errichtung eines Regenwasserkanals bzw. die Einmündung eines neuen Regenwasserkanals in den bestehenden Kanal entlang der Landesstraße St. Weiter Straße nicht ohne Pumpstation möglich. Die Errichtung ist zu kostenintensiv.

Ing. Kienleitner wird folgenden Vorschlag zur besseren Versickerung der Oberflächenwässer der Nepomukgasse an die Wirtschaftsbetriebe weiterleiten:

Die Bankettstreifen beidseitig der Straße, jeweils 50 cm, sind zu Retentions-schlitzten auszubilden. Damit die Wässer abfließen können, sind Stiche mit dem versickerfähigen Boden, ab einer Tiefe von mind. 3,8 m, zu verbinden.

Auch die Strasse selbst soll als Retentionsraum mit entsprechender Anzahl an Stichen ausgebildet werden, die wie vor, mit dem versickerfähigen Boden, ab einer Tiefe von mind. 3,8 m, zu verbinden sind.

Lt. DI Hrauda ist gemäß Bodengutachten, erstellt durch DI Pötscher, die Ent-sorgung der Meteorwässer möglich, ohne dass Nachbarn beeinträchtigt wer-den, eine wasserrechtliche Bewilligung ist ab einer Gebäudetiefe von 3 m not-wendig.

Herr DI Egger- Schinnerl, Abt. Grünraum und Gewässer, führt in einer 1.Stel-lungnahme vom 25.01.08 an, dass das Bodengutachten von DI Pötscher schlüssig nachweist, dass eine Verbringung der Oberflächenwässer auf dem Grundstück möglich ist, weiters wird darin ein 30 %- iger Sicherheitsaufschlag für die Retentionsvolumina eingefordert, was seitens der A10/5 als für den Nachweis der Verbesserung gegenüber dem Ist- zustand angemessen und zu – mutbar erscheint.

Lt. 2. Stellungnahme vom 27.05.08 führt DI Egger- Schinnerl an, dass der Lö-sungsvorschlag mittels Sickerschlitzen technisch machbar erscheint. Aufgrund des sensiblen Bereiches aus der Sicht der Oberflächenentwässerung sollte, da keine wasserrechtliche Bewilligung einzuholen ist, zumindest im Bauverfahren eine vertiefende Prüfung der Einreichunterlagen v.a. in Bezug auf tatsächlich erreichbare Versickerungsraten und erforderliche Retentionsvolumina vorge-nommen werden.

Kurzfassung der Stellungnahme von DI Egger- Schinnerl betreff Versickerung, A10-4044/2005-85 vom 04.09.08 auf Grundlage der Ergänzungsunterlage, Er-hebungsbogen Regenwasserkompensation der A10/5 mit Erläuterungsbericht vom 20.08.2008 und eines Gespräches vom 18.09.2008:

„Bei fach- und sachgerechter Ausführung der Retentions- bzw. Versickerungs-maßnahmen entsprechend den Unterlagen und der Einhaltung des Versiege-lungsgrades ist aus Sicht der A10/5 davon auszugehen, dass durch die geplan-te Bebauung eine Verbesserung der Entwässerungsproblematik für den ge-genständlichen Bereich er –zielt werden kann.

Neudimensionierung der Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage der bishe-rigen Angaben ist im Zuge des Bauverfahren einzufordern.“

Die Stellungnahme enthält ein Schreiben von Ing. Kienleitner vom 09.05.2008 in dem von Seiten des Straßenamtes zugesichert wird , dass der geforderte Straßenaufbau bezüglich der Entwässerung lt. Angaben des Gutachtens von DI Pötscher von den Wirtschaftsbetrieben ausgeführt wird.

Lt. o.a. Stellungnahme von DI Egger- Schinnerl sollte die bauliche Umsetzung der Straße zeitgleich mit dem Bauvorhaben des Bebauungsplanes erfolgen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 3, 4, 5, 6 der VO)

Der 12.07.1 Bebauungsplan „Nepomukgasse“ ermöglicht - gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegte Bebauungsdichte von max. 0,6 und entsprechend dem Gebietscharakter - eine Bebauung in Form von maximal 2-geschossigen Wohngebäuden mit Dachgeschoss bzw. zusätzlichem rück-springenden Geschoss. Die Gebäudehöhen entsprechen dabei jenen der um-gebenden Bebauung. Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 2, 7 der VO)

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt von der St. Weiter Straße über eine neu angelegte Gemeindestraße(Aufschließungsstraße), wel-che lt. VO und Planwerk im nördlichen Bereich mit mind. 8,00 m Breite (Geh-weg: 2 m, 2 Fahrspuren:6 m), im südlichen Bereich mit mind. 6,0 m (2 Fahrspu-ren: 6 m) und im mittleren lt. Planwerk 7,00 m festgelegt wurde.
Die Stichstraßen sollen eine Breite von mind. 4 m erhalten.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- UND GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §§ 8 der VO)

Zur westlichen Nachbarbebauung hin sowie entlang der Erschließungsstraße sind alleearartige Baumreihen vorgesehen. In den Gartenzonen erfolgt die Ges-taltung im Sinne eines typischen Wohngebietes individuell auf den einzelnen Grundstücken.

Flachdächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 9 der VO)

Der 12.07.1 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichneri-schen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digi-talen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Fest-legungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den ein-zelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

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

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit ent-sprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Michael Redik)

