

A 14-K-862/2004-31

BearbeiterIn: Artés

**10.05.0 Bebauungsplan
„RAUCHLEITENSTRASSE“
Aufschließungsgebiet 09.01**

X.Bez., KG Ragnitz

Graz, am 3.3.2008

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Seit Juni 2004 sind mehrfach schriftliche und mündliche Anfragen mit den verschiedensten Bebauungsabsichten an das Stadtplanungsamt herangetragen worden, die dann entweder wieder zurückgezogen wurden oder eigentumsrechtlich nicht zur Ausführung kommen konnten.

Mit Schreiben vom 27.4.2007 ersucht die Werner Gröbl Rauchleiten GmbH. als neue Eigentümerin der Liegenschaft 76/1 der KG Ragnitz um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich großteils als „Reines Wohngebiet-Aufschließungsgebiet“ und im westlichen Bereich als „Allgemeines Wohngebiet-Aufschließungsgebiet“ Nr.: 09.01 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,3 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des letztgültigen Ansuchens liegen folgende Vorplanungen und sonstige Unterlagen der Antragsteller vor:

- Gestaltungskonzept der Firma „KS Bauoptimierung - Arch. DI Thomas Koch“
- Ein „Befund und geotechnisches Gutachten“ von DI Reinhard Pötscher mit Ergänzung bzgl. der Lösungsmöglichkeit der Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer.

Im Zuge mehrerer Gespräche wurde das Gestaltungskonzept derart weiterentwickelt, dass eine städtebaulich verträgliche Baumassenaufteilung in Form von Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern für das Planungsgebiet möglich ist. Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ sind in vergleichbaren Volumina alternativ auch die der Ausweisung entsprechenden anderen Nutzungen möglich.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 17.10.2007 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 10.05.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Rauchleitenstraße“ 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 2.11.2007.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 5.11.2007 bis zum 17.12.2007 öffentlich aufgelegt.

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 erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 3.12.2007 durchgeführt. In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen kam dem Thema „Hangwässer“ besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

Bis zum 17.12.2007 langten 4 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein. Zudem langten diverse Schreiben mit dem Inhalt, im wesentlichen keinen Einwand gegen den Bebauungsplan vorbringen zu wollen, ein.

Infolge der Einwendungsbehandlung und veränderter rechtlicher Interpretationen hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

- §1(2) wurde ersatzlos gestrichen.
- §2(2) wurde leicht umformuliert.
- Im §5(1) wurde der Satzteil „...das bedeutet ein höchstens zweigeschossiges Erscheinungsbild...“ gestrichen.
- Im §5(5) wurden die Worte „...extensiv oder intensiv“ entfernt.

- §6(3) wurde erweitert, um die Einfügung von Schwimmbecken, Garagen und Zugangswegen in das Gelände auch außerhalb der bebaubaren Bereiche zu ermöglichen.
- §7(3) wurde in der Klammer folgender Nebensatz ergänzt: „(...- innerhalb der Vorgartenzone entlang der angrenzenden Straßen verschiebbar).“
- Im §8 wurden einzelne Formulierungen abgeändert, gestrafft bzw. gestrichen.
- §9(3) und (4) wurden gekürzt bzw. zusammengefasst.

PLANWERK:

- Ein fehlender Teil einer Bauplatzgrenze sowie ein Teil der Abgrenzung zwischen öffentlichem Gut und Privatstraße wurden ergänzt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist laut Grundbuchsauszug gesamt eine Größe von ca.11.651m² brutto (digital ermittelt ca. 11.631m²) auf. Derzeit steht es im grundbücherlichen Eigentum von „111 Werner Gröbl Rauchleiten GmbH, Hauptplatz / Sackstraße 2, Graz 8010“.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 3.0 Stadtentwicklungskonzept

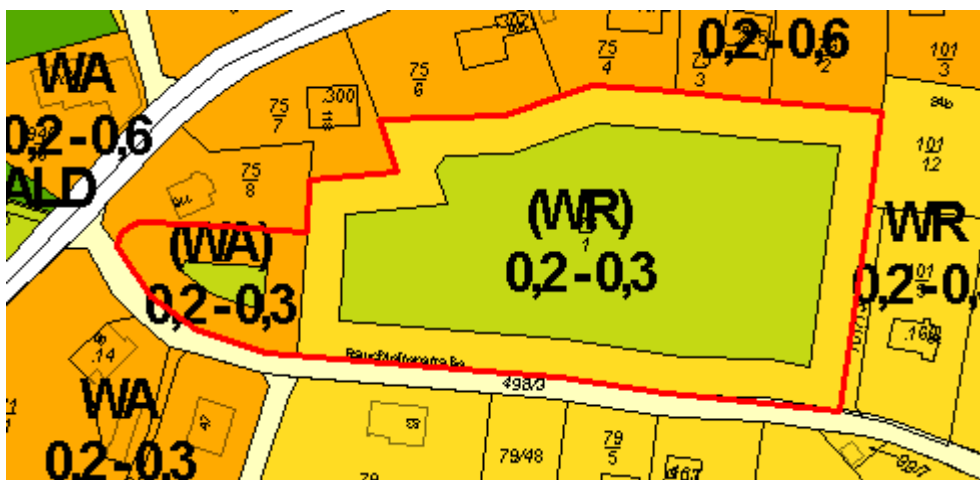
Das Grundstück liegt im „Baugebiet im Grüngürtel“.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.6.1 für den Bereich:

- Bebauung höchstens zweigeschossig – das bedeutet ein höchstens zweigeschossiges Erscheinungsbild mit einem möglichen ausgebauten Dachgeschoss oder zurückgesetzten zweiten Obergeschoss
- Offene Bauweise
- Einschränkung der versiegelten Flächen (einschließlich bebauter Flächen) auf 30%
- Begrünung von Flachdächern

- 3.0 Flächenwidmungsplan

Die Liegenschaft ist gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 großteils als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ bzw. ein kleinerer Teilbereich westlich als „Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ Nr.: 09.01 mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,3 ausgewiesen.



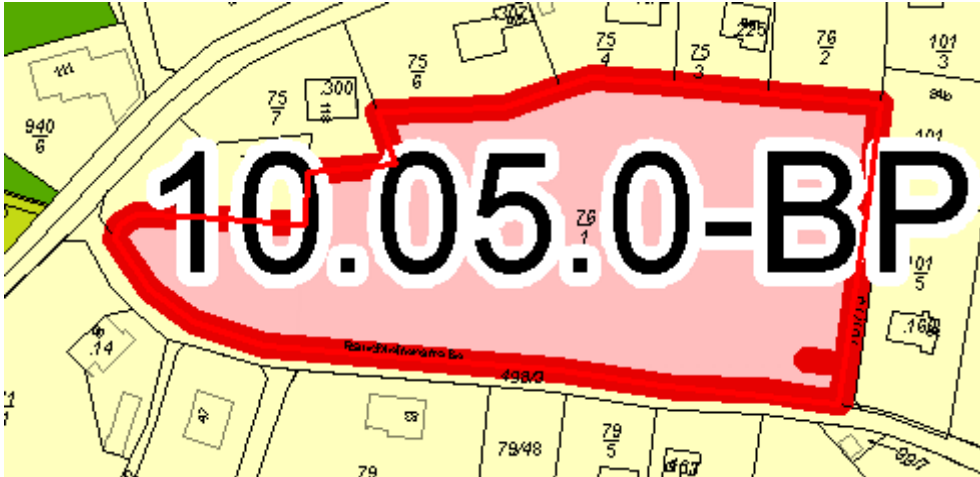
Ausschnitt aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit roter Umrandung des Aufschließungsgebietes

Deckpläne; Karten:

Deckpläne:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Bebauungsplanpflicht



Ausschnitt aus dem Deckplan 1 mit roter Umrandung des Bebauungsplangebietes. Die hellgelbe Unterlegung des gesamten Gebietsbereiches beschreibt die Lage im Grüngürtel.

Karten:

- Abwasserentsorgung (Karte 1):
Bauland kanalisiert
- Verkehrslärmkataster (Karte 2):
Straßenverkehrslärm der Riesstraße: LA,eq nachts über 60 bis 65 dB
- Energieversorgung (Karte 3):
Erdgas-Vorranggebiet: Ausbau
- Räumliches Leitbild (Karte 4):
Der Bauplatz liegt im Gebiet „Einfamilienhaus und Villenbebauung im Grüngürtel (11)“
Für diese Kategorie gelten u.a. folgende fachlichen Zielsetzungen:
 - Sicherung des Gebietscharakters durch hohe Anteile unverbaute Grünflächen
 - Mindestabstand der Bebauung zur Straße 6,0m
 - Bauweise: offen

Verordnungen und gesetzliche Bindungen :

Landschaftsschutzgebiet

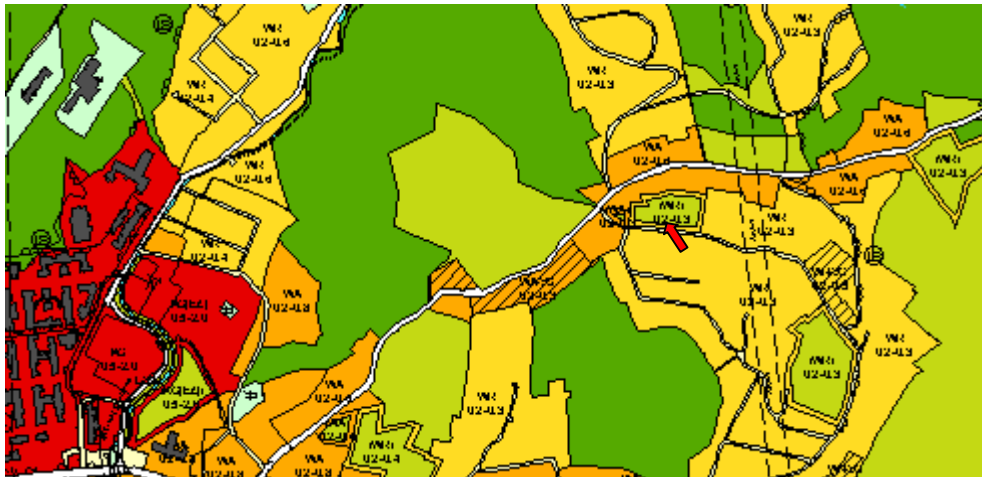
Regulierungsplan:

Die Straßenfluchtlinie legt eine Straßenbreite von 7,50 m (6,00m Fahrbahn, 1,50m Gehsteig) fest.

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt südlich der im Osten der Stadt in Richtung Gleisdorf führenden Riesstraße beginnend im Kreuzungsbereich der Rauchleitenstraße.



Großflächiger Ausschnitt aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit Bezeichnung des Aufschließungsgebietes (roter Pfeil)

Kleinräumige Umgebung:



Ausschnitt aus dem Luftbild 2004 mit roter Umrandung der Gst.Nr.: 76/1

Der unmittelbar angrenzende Bereich ist durch unterschiedlich große, meist Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser mit stark durchgrünten Gärten geprägt.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 6.2.2006 annähernd gegen Südost geneigt.
Das Planungsgebiet ist unbebaut.
- Umwelteinflüsse
Tw. Lärmbelastung durch die Riesstraße möglich.
- Infrastruktur
Der Bereich ist infrastrukturell für die beabsichtigte Nutzung ausreichend erschlossen.
- Erschließung/Verkehr
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Rauchleitenstraße.
Anbindung an den öffentlichen Verkehr: Lage außerhalb eines 300 m Radius der Haltestellen mit 15min Intervall und innerhalb der Kategorie 5 (geringe Bedienerqualität).

- Ver- und Entsorgung
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.
Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Bzgl. der Dach- und Oberflächenwässer bzw. der Hangwässer wurden aufgrund eines Hinweises auf eine mögliche Belastung mehrere Besprechungen abgehalten. Die angeforderten, ergänzenden Fachaussagen wurden vom Amt sachverständigen auf ihre Schlüssigkeit geprüft.

Das Erwirken einer wasserrechtlichen Bewilligung für den gesamten Bereich wurde seitens des Antragstellers in die Wege geleitet. Der zuständige Amt sachverständige hat festgestellt, dass der eingegangene Antrag bewilligungsfähig ist.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe für die Ausweisung als 09.01 Aufschließungsgebiet maßgebend (gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

- a.) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
 - Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- b.) Öffentliche Interessen:
 - Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
 - Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten.

Ad a.): Die innere Erschließung ist durch den Privatweg und die nachgereichte Vereinbarung gesichert.

Ad b.): Durch die Inhalte der Verordnung und der Plandarstellung des Bebauungsplanes wurden die öffentlichen Interessen im Sinne der im Befund beschriebenen Festlegungen und Ziele sichergestellt.

Die Aufschließungserfordernisse gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind somit erfüllt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 10.05.0 Bebauungsplanes Rauchleitenstraße wird gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG 1974 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3 erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §2 und §6 der VO)

Das Ziel der prinzipiell offenen Bauweise im Grüngürtel dient der Einhaltung des Gebietscharakters in Zusammenhang mit den Baukörpervolumina. Um einerseits eine gute Ausnutzung der Baulandreserven zu ermöglichen und andererseits den offenen, durchgrünten Charakter weiterzuverfolgen wird alternativ zur offenen die gekuppelte Bebauung ermöglicht und gleichzeitig durch den §6 der Verordnung eine entsprechende formale Gestaltung gesichert (Baukörperlängen, Mindestunterbrechungen der baulichen Eingriffe, etc.)

Nebengebäude sind nicht zulässig um einer zunehmende „Verhüttelung“ des Gebietsbereiches entgegenzuwirken.

Die §§3,4 und 5 regeln die äußeren Grenzen der Baukörper.

Unabhängig von den Baugrenzenlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Die zeichnerische Darstellung der Bauplatzgrenzen stellt eine ungefähre Teilungsmöglichkeit dar. Geringfügige Verschiebungen der einzelnen Grenzen sowie die Zusammenlegung von Bauplätzen ist möglich.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Rauchleitenstraße aus.

Die innere Erschließung ist über den Privatweg sichergestellt. Im östlichen Bereich kann der bestehende Privatweg mitbenutzt werden. Ein diesbezüglicher Nachweis wurde dem Originalakt angeschlossen.

In folgendem Bereich sind Abtretungsflächen erforderlich:

Für die Rauchleitenstraße wurde eine Fahrbahnbreite mit 6,00m und ein Gehsteig mit 1,50m ausgehend von der gegenüberliegenden Straßenfluchtlinie festgelegt. Zur Übernahme der ca. 282m² großen Fläche in das öffentliche Gut wurde am 22.1.2008 eine Vereinbarung zwischen der Stadt Graz und der 111 Werner Gröbl Rauchleiten GmbH. geschlossen. Die Mindestbreite ist erforderlich, da es sich um eine Gegenverkehrsstraße handelt. Zudem ist die Errichtung eines 1,50m breiten Gehsteiges für die sichere Benutzung des kreuzungsnahen, öffentlichen Gutes für die Bewohner des Gebietes erforderlich.

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Durch die Abtretung ist eine der Nutzung entsprechende Erreichbarkeit im Sinne des Aufschließungserfordernisses gegeben.
- Das Flächenausmaß der Abtretung liegt zudem unter den möglichen 10% der Größe des Aufschließungsgebietes.

Eine Durchgängigkeit des Siedlungsbereiches ist nicht im öffentlichen Interesse. Daher wird die interne Erschließung als Privatweg festgelegt.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Im § 7 sind die Festlegungen bezüglich der privaten PKW Abstell- und Manipulationsflächen geregelt.

Aufgrund der Lage ist gemäß § 71 BauG die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze pro Bauplatz 2, wobei gleichzeitig die freien Abstellplätze aufgrund des Gebietscharakters ebenso mit 2 maximiert sind. Eventuelle weitere PKW – Abstellflächen sind in das Gelände bzw. in das/die Gebäude zu integrieren.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §§ 8 u.9 der VO)

Die Festlegungen wurden unter Rücksichtnahme auf den Ort, das bestehende Gelände aufbauend auf den internen Richtlinienentwurf der „Freiraumplanerischen Standards“ getroffen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Durch den zu erbringenden Außenanlagenplan ist die bebauungsplankonforme Umsetzung gewährleistet.

Als Lärmschutzmaßnahmen sind lt. Umweltamt bauliche Maßnahmen wie z.B.: Lage der Aufenthaltsräume, Lärmschutzfenster etc. ausreichend.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 10.05.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und 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.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz. Der Bebauungsplan wird im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen bzw. im Internet unter www.graz.at/bebauungsplanung einzusehen sein.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)