

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

Der Gemeindeumweltausschuss
und Ausschuss für Stadt-, Ver-
kehrs- und Grünraumplanung:

Beschluss

Frau/Herr GR:

.....
Erfordernis der Zweidrittelmehr-
heit gem. § 27 Abs 1 und
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl der Anwesenden:
29

Zustimmung von mehr als 2/3 der
anwesenden Mitglieder des Ge-
meinderates.

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

1. Ausgangslage/Planungschronologie:

Das Stadtplanungsamt wurde von diversen Eigentümern und Eigentümervetretern 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 Zufahrt (verkehrstechnisch und rechtlich) für die angestrebte Nutzung gegeben.

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 Eigentümervetretern 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.

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 26.4.2006 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 09.06.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Raketengrund“ informiert.

Der 09.06.0 Bebauungsplan - Entwurf „Raketengrund“ wurde in der Zeit vom 12.5.2006 bis zum 23.6.2006 (Verlängerung bis 23.7.2006) 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.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 13.7.2006 durchgeführt.

In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen kam den Themen Verkehr/Erschließung und Oberflächenwässer, Geologie besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

3. Einwendungen

Während der Auflagefrist sind 64 private (darunter 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.

3.1. Private Einwendungen im Zuge der Auflage:

Einwendung 1 und 61: Dampfhofer Johanna, Dampfhofer Karl (GZ 33 bzw. GZ 103)

- 1. Fehlende bzw. mangelhafte Anbindung an das öffentliche Straßennetz*
- 2. Der ggst. Verordnungsentwurf führt in Pkt. 4.2 an, dass die Zufahrt über das „öffentliche Gut des Koschakwegs und in weiterer Folge über den Heipelweg und andere Straßen zur Ragnitztalstraße“ führt. Dies ist aber unrichtig, da der Koschakweg tw. in unserem Privateigentum steht. Die Verwendung des in meinem Besitz befindlichen Grundstücksteils 667/12 als Zufahrt zu Gst. Nr. 205/1, KG Waltendorf wird ausdrücklich untersagt.*
- 3. Voraussetzungen für eine Vollwertigkeitserklärung des Aufschließungsgebietes sind nicht gegeben: Die Kategorisierung dieses Grundstücks als Aufschließungsgebiet „reines Wohngebiet“ ist gesetzwidrig, da der Schutz des Grüngürtels ein wesentlicher Bestandteil des Raumplanungskonzepts der Stadt Graz aber auch des Landes Steiermark ist. Die vorgesehene Bebauung des Raketengrundes widerspricht dem überörtlichen Raumplanungskonzept des Landes Steiermark, da in diesem ein Freihalten des Grüngürtels von weiterer Baulandsausweisung vorgesehen ist.*
- 4. Durch Errichtung von 18 Wohneinheiten käme es zu einer Verdoppelung des Verkehrs und somit zu einer starken Emissionserhöhung. Die Gesundheit der Anrainer wäre gefährdet und auch der Erholungswert unseres Heimatgrundstücks eingeschränkt. Das erhöhte Verkehrsaufkommen bedeutet auch eine imminente Lärmbelastung und eine Erhöhung der Feinstaubbelastung. Durch das geplante Bauvorhaben käme es auch zu einer Entwertung meines Grundstücks und einer Reduzierung der Lebensqualität.*

Ad 1.: Hinsichtlich der erforderlichen ausreichenden Verkehrserschließung liegt ein Gutachten eines staatlich geprüften und beeideten Ziviltechnikerbüros vor. Das Gutachten von DI Dr. Hans Kribernegg vom 2.4.2001 und 22.1.1990 geht jeweils von 20 neu zu errichtenden Wohneinheiten aus (im Bebauungsplan erfolgte eine Reduktion auf 18 WE). Die ermittelte zu erwartende Verkehrsbelastung hat ergeben, dass noch ausreichende Reserven für die Abwicklung des Verkehrs vorhanden sind und auch die Breiten für den Begegnungsverkehr auch unter Berücksichtigung der Steigungen ausreichend sind. Es liegt auch ein Schleppkurvennachweis vor, der die ausreichende Befahrbarkeit mit LKW belegt (auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12). Ebenfalls ist ein Fahrversuch mit der Feuerwehr im August

2005 positiv absolviert worden. Weiters erfolgt eine regelmäßige Befahrung durch die städtische Müllabfuhr.

Seitens des Referates Verkehrsplanung der Stadt Graz wurde mit Schreiben vom 10.10.2003 das Gutachten DI Kribernegg als schlüssig und den aktuellen Regelwerken entsprechend positiv beurteilt. In diesem Schreiben wird festgehalten, dass die Zufahrt zum Bebauungsplangrundstück 205/1 KG Waltendorf aus verkehrstechnischer Sicht daher gegeben ist und die Nutzung durch 20 Wohneinheiten (jetzt nur mehr 18 WE) und die damit verbundene Anzahl der KFZ vertretbar ist. Auch seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A, Gesamtverkehr und Projektierung wurde mit Schreiben vom 20.6.2006 mitgeteilt, dass die Verkehrsaufschließung als ausreichend betrachtet wird.

Ad 2.: Im Kreuzungsbereich Heipelweg/Koschakweg sind sowohl die Grundstück 667/16 und 667/20 (für beide Servitute vorhanden), als auch das Grundstück 667/12 im Privatbesitz. Der Heipelweg und der Koschakweg (bis zur Grundstücksgrenze des Bebauungsplangebiets) sind im Flächenwidmungsplan 3.0 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Auch bezugnehmend auf den §2 Abs. 1 des LStVG handelt es sich bei beiden Straßen zur Gänze zweifelsfrei um eine öffentliche Straße und zwar unabhängig von den Eigentumsverhältnissen betreffend das Grundstück 667/12. Indiz für den Allgemeingebrauch ist u.a. auch die Befahrung dieses Grundstückes durch die Müllabfuhr sowie der Winterdienst der durch die Stadt Graz erfolgt.

Unabhängig davon, dass ein Gutachten mit Schleppkurvennachweis belegt, dass eine Zufahrt zum Bebauungsplangebiet aufgrund der Katastergrenze auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12 möglich wäre, ist das Befahren des gesamten Kreuzungsbereiches für die Allgemeinheit ohne Einschränkungen unabhängig vom Willen des Grundeigentümers (auch ohne Servitut) zulässig. Ein straßenrechtliches Verfahren läuft derzeit.

Ad 3.: Die Baulandausweisung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, es handelt sich um rechtskräftig ausgewiesenes Bauland (seit 1982), ein Widerspruch zum Steiermärkischen Raumordnungsgesetz, zum Stadtentwicklungskonzept 3.0 sowie zu Planungsinstrumenten des Landes Steiermark (z.B. REPRO Graz & Graz-Umgebung) besteht daher nicht.

Ad 4.: Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt und daher Lärmemissionen und allfällige sonstige Schadstoffemissionen keine negative Rückwirkungen auf anrainende Grundstücke haben.

Einwendung 3: DL Dr. Gerd M. Ivanic (GZ 39)

- 1. Zufahrt zum Raketengrund aufgrund mehrerer Engstellen nicht möglich, daher ist eine Bebauung, wie sie dzt. vorgesehen ist, nicht möglich.
Die Macherstraße und deren Brücken sind nur für 3,5 t zugelassen; der Heipelweg und der Raffaltweg sind so eng, sodass es bereits in der Vergangenheit zu Beschädigungen der an die Straße angrenzenden Gebäude und Gewächse gekommen ist.*
- 2. Es ist nicht sinnvoll einen hoch frequentierten Rad- und Fußweg eines Naherholungsgebietes zur Bebauung freizugeben.*

Ad 1.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtsmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weiterer Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen

über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend. Hinsichtlich der erforderlichen ausreichenden Verkehrserschließung liegt ein Gutachten eines staatlich geprüften und beeideten Ziviltechnikbüros vor. Das Gutachten von DI Dr. Hans Kribernegg vom 2.4.2001 und 22.1.1990 geht jeweils von 20 neu zu errichtenden Wohneinheiten aus (im Bebauungsplan erfolgte eine Reduktion auf 18 WE). Die ermittelte zu erwartende Verkehrsbelastung hat ergeben, dass noch ausreichende Reserven für die Abwicklung des Verkehrs vorhanden sind und auch die Breiten für den Begegnungsverkehr auch unter Berücksichtigung der Steigungen ausreichend sind. Es liegt auch ein Schleppkurvennachweis vor, der die ausreichende Befahrbarkeit mit LKW belegt (auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12). Ebenfalls ist ein Fahrversuch mit der Feuerwehr im August 2005 positiv absolviert worden. Weiters erfolgt eine regelmäßige Befahrung durch die städtische Müllabfuhr. Die detaillierte Abwicklung des Baustellenverkehrs kann erst nach dem Bauverfahren, wenn das tatsächliche Ausmaß der Bebauung feststeht geregelt werden (z.B. Einholung von Ausnahmen von den Zufahrts- bzw. Gewichtsbeschränkungen). Seitens des Referates Verkehrsplanung der Stadt Graz wurde mit Schreiben vom 10.10.2003 das Gutachten DI Kribernegg als schlüssig und den aktuellen Regelwerken entsprechend positiv beurteilt. In diesem Schreiben wird festgehalten, dass die Zufahrt zum Bebauungsplangrundstück 205/1 KG Waltendorf aus verkehrstechnischer Sicht daher gegeben ist und die Nutzung durch 20 Wohneinheiten (jetzt nur mehr 18 WE) und die damit verbundene Anzahl der KFZ vertretbar ist. Auch seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A, Gesamtverkehr und Projektierung wurde mit Schreiben vom 20.6.2006 mitgeteilt, dass die Verkehrsaufschlüsselung als ausreichend betrachtet wird.

Ad 2.: Eine massive Veränderung einer möglichen Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger in den umgebenden Straßen bzw. der Nutzer des Rad- und Gehweges entlang des Ragnitzbaches ist durch die zusätzliche Anzahl von maximal 18 Einfamilienwohnhäuser nicht zu erwarten. Die mögliche Verteilung auf 3 Zufahrten wird die Situation noch verbessern. Außerdem gilt „Tempo 30“. Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt.

Einwendung 4: Mag. Ulrike Greimel (GZ 40)

- 1. Da weder Schwerfahrzeuge noch PKWs aufgrund der geringen Breite des Raffaltwegs aneinander vorbeikommen und ständig Fußgänger, Familien mit Kinderwägen und Radfahrer auf diesem Weg unterwegs sind, würde eine Freigabe der Zufahrt über Raffaltweg – Macherweg – Heipelweg chaotische Verkehrszustände hervorrufen.*
- 2. Der ausgewiesene Rad- und Wanderweg könnte nicht mehr aufrechterhalten werden. Das vermehrte Verkehrsaufkommen während und auch nach Beendigung der Bauphase führt in diesem engen, einspurig geführten Straßenverlauf zu einer nicht vertretbaren Gefährdung aller nicht-motorisierten (insbesondere Schüler), aber auch der motorisierten Benutzer.*

Ad 1.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtsmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weiterer Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen

möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend. Hinsichtlich der erforderlichen ausreichenden Verkehrserschließung liegt ein Gutachten eines staatlich geprüften und beeideten Ziviltechnikbüros vor. Das Gutachten von DI Dr. Hans Kribernegg vom 2.4.2001 und 22.1.1990 geht jeweils von 20 neu zu errichtenden Wohneinheiten aus (im Bebauungsplan erfolgte eine Reduktion auf 18 WE). Die ermittelte zu erwartende Verkehrsbelastung hat ergeben, dass noch ausreichende Reserven für die Abwicklung des Verkehrs vorhanden sind und auch die Breiten für den Begegnungsverkehr auch unter Berücksichtigung der Steigungen ausreichend sind. Es liegt auch ein Schleppkurvennachweis vor, der die ausreichende Befahrbarkeit mit LKW belegt (auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12). Ebenfalls ist ein Fahrversuch mit der Feuerwehr im August 2005 positiv absolviert worden. Weiters erfolgt eine regelmäßige Befahrung durch die städtische Müllabfuhr. Die detaillierte Abwicklung des Baustellenverkehrs kann erst nach dem Bauverfahren, wenn das tatsächliche Ausmaß der Bebauung feststeht geregelt werden (z.B. Einholung von Ausnahmen von den Zufahrts- bzw. Gewichtsbegrenzungen). Seitens des Referates Verkehrsplanung der Stadt Graz wurde mit Schreiben vom 10.10.2003 das Gutachten DI Kribernegg als schlüssig und den aktuellen Regelwerken entsprechend positiv beurteilt. In diesem Schreiben wird festgehalten, dass die Zufahrt zum Bebauungsplangrundstück 205/1 KG Waltendorf aus verkehrstechnischer Sicht daher gegeben ist und die Nutzung durch 20 Wohneinheiten (jetzt nur mehr 18 WE) und die damit verbundene Anzahl der KFZ vertretbar ist. Auch seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A, Gesamtverkehr und Projektierung wurde mit Schreiben vom 20.6.2006 mitgeteilt, dass die Verkehrsaufschlüsselung als ausreichend betrachtet wird.

Ad 2.: Eine massive Veränderung einer möglichen Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger in den umgebenden Straßen bzw. der Nutzer des Rad- und Gehweges entlang des Ragnitzbaches ist durch die zusätzliche Anzahl von maximal 18 Einfamilienwohnhäuser nicht zu erwarten. Die mögliche Verteilung auf 3 Zufahrten wird die Situation noch verbessern. Außerdem gilt „Tempo 30“. Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt.

Einwendung 5: Edith und Engelbert Kahr (GZ 42)

- 1. Es ist vorgesehen, die anfallenden Oberflächengewässer in den Ragnitzbach einzuleiten. Dazu wird festgehalten, dass der Ragnitzbach unterströmig des Raketengrundes bereits dzt. bei starken Regenfällen kritische Wasserstände aufweist. Es wird gefordert, dass die Einleitung von Oberflächengewässern vom Raketengrund im Konzept „Grazer Bäche“ Berücksichtigung findet und als Resultat daraus die maximal zulässige Einleitmenge bereits in dieser frühen Genehmigungsphase dezidiert vorgeschrieben wird.*
- 2. Das Verkehrskonzept soll hinsichtlich des gesamten Bereichs der Siedlungsstraßen bis zur Einmündung in die Ragnitzstraße bzw. Waltendorfer Hauptstraße vervollständigt werden. Enge, unübersichtliche Kreuzungen im Bereich der geplanten Zufahrt bedingen ein zusätzliches Gefahrenpotenzial bei einer Erhöhung der Verkehrsbelastung. Es gibt über die gesamte Zufahrt keine Möglichkeit einer Begegnung LKW-PKW bzw. LKW-LKW. Diesem Umstand ist auch für die Bauphase im Verkehrskonzept Rechnung zu tragen. Im Bereich Raffaltweg gibt es bereits dzt. massive Schäden an der Straße und an unserem Zaun durch den LKW-Verkehr der vergangenen Jahre. Es sind daher in der Bauphase weitere massive Schäden zu befürchten. Daher ist vor Beginn der Bauphase eine Beweissicherung auf Kosten der Antragsstellerin durchzuführen. Zusätzlich soll die Antragstellerin verpflichtet werden, allenfalls im Zu-*

ge der Bauausführung aufgetretene Schäden zu sanieren. Der dringliche Antrag auf Prüfung alternativer Zufahrtsmöglichkeiten wird gestellt.

- 3. Im dargelegten Konzept wird der Umstand verschwiegen, dass ca. 600 m der Zufahrt in jedem Fall über als Radroute gekennzeichnete Siedlungsstraßen führen. Die Nutzung der geplanten Zufahrt als Radroute muss daher im Verkehrskonzept entsprechend bewertet werden. Eine Stellungnahme von Hr. DI Helmut Spinka, als Radverkehrsbeauftragter der Abteilung für Verkehrsplanung A10/8 zum vorgelegten Bebauungsplan und dem zugehörigen Verkehrskonzept ist einzuholen.*
- 4. Eine Verkehrsbelastung auf der vorgesehenen Zufahrt von zusätzlich 36 PKW (ohne Besucher- bzw. Baustellenverkehr) trägt in den Wintermonaten zu einer unnötigen Erhöhung der Feinstaubbelastung bei.*

Ad 1.: 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). Das Projekt umfasst 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. 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. Die Einleitung in den Ragnitzbach wurde mit einer Maximalmenge von 57l/s begrenzt.

Ad 2.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtsmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weiterer Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend. Hinsichtlich der erforderlichen ausreichenden Verkehrserschließung liegt ein Gutachten eines staatlich geprüften und beeideten Ziviltechnikerbüros vor. Das Gutachten von DI Dr. Hans Kribernegg vom 2.4.2001 und 22.1.1990 geht jeweils von 20 neu zu errichtenden Wohneinheiten aus (im Bebauungsplan erfolgte eine Reduktion auf 18 WE). Die ermittelte zu erwartende Verkehrsbelastung hat ergeben, dass noch ausreichende Reserven für die Abwicklung des Verkehrs vorhanden sind und auch die Breiten für den Begegnungsverkehr auch unter Berücksichtigung der Steigungen ausreichend sind. Es liegt auch ein Schleppkurvennachweis vor, der die ausreichende Befahrbarkeit mit LKW belegt (auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12). Ebenfalls ist ein Fahrversuch mit der Feuerwehr im August 2005 positiv absolviert worden. Weiters erfolgt eine regelmäßige Befahrung durch die städtische Müllabfuhr. Die detaillierte Abwicklung des Baustellenverkehrs kann erst nach dem Bauverfahren, wenn das tatsächliche Ausmaß der Bebauung feststeht geregelt werden (z.B. Einholung von Ausnahmen von den Zufahrts- bzw. Gewichtsbegrenzungen). Seitens des Referates Verkehrsplanung der Stadt Graz wurde mit Schreiben vom 10.10.2003 das Gutachten DI Kribernegg als schlüssig und den aktuellen Regelwerken entsprechend positiv beurteilt. In diesem Schreiben wird festgehalten, dass die Zufahrt zum Bebauungsplangrundstück 205/1 KG Wal-

tendorf aus verkehrstechnischer Sicht daher gegeben ist und die Nutzung durch 20 Wohneinheiten (jetzt nur mehr 18 WE) und die damit verbundene Anzahl der KFZ vertretbar ist. Auch seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A, Gesamtverkehr und Projektierung wurde mit Schreiben vom 20.6.2006 mitgeteilt, dass die Verkehrsaufschließung als ausreichend betrachtet wird.

Ad 3.: Eine massive Veränderung einer möglichen Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger in den umgebenden Straßen bzw. der Nutzer des Rad- und Gehweges entlang des Ragnitzbaches ist durch die zusätzliche Anzahl von maximal 18 Einfamilienwohnhäuser nicht zu erwarten. Die mögliche Verteilung auf 3 Zufahrten wird die Situation noch verbessern. Außerdem gilt „Tempo 30“. Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt.

Ad 4.: Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt und daher Lärmemissionen und allfällige sonstige Schadstoffemissionen keine negative Rückwirkungen auf anrainende Grundstücke haben. Auch die verstärkt mögliche Nutzung nachhaltiger Mobilitätsformen leistet einen wesentlichen Beitrag zum umweltgerechten Verkehr. Ein Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist über die Verbundlinie 61, Berliner Ring-Krenngasse mit fußläufiger Entfernung zu den Haltestellen (Lawugger Wirt oder Edlingerweg) gegeben.

Einwendung 6: Ingrid Nutz (GZ 43)

- 1. Die vorgesehene Baudichte und der daraus resultierende Versiegelungsgrad sind sowohl hinsichtlich der Oberflächenwässer als auch der Reduktion des Grünraumes bedenklich.*
- 2. Bauhöhe: Beobachtungen der Bebauung in den letzten Jahren zeigen eine starke Benachteiligung von bestehenden Objekten verursacht durch Gebäudehöhen und Geländeänderungen der Neubauten. (9,5 m Bauhöhe an sich schon zu hoch, Stiegenhaus bzw. Liftanlage könnte noch höher sein, die geplanten Doppelhäuser entsprechen nicht dem derzeitigen Verbauungscharakter).*
- 3. Die verkehrstechnische Erschließung ist nur über eine wesentliche Verschlechterung der jetzt schon problematischen Verbindung von Radweg und motorisierten Zufahrten zu erreichen. (Geringe Fahrbahnbreite der Zufahrtswege, zusätzliche Belastung der Luftqualität durch vorgesehene Baudichte durch den verstärkten Verkehr und die Gebäudeheizungen)*

Ad 1.: Die bebaute Fläche und die Versiegelung wurden im bewilligten Projekt des Kanalbauamtes vom Juni 2009 berücksichtigt (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). Das Projekt umfasst 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 ebracht werden. 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.

Hinsichtlich der Reduktion des Grünraumes wird darauf verwiesen, dass es sich um rechtskräftig ausgewiesenes Bauland (seit 1982) handelt und die Baulandausweisung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist.

Ad 2.: Alle Gebäude sind derart situiert, dass auf die umgebende Bebauung Rücksicht genommen wurde. Zusätzlich sind die Abstände der Baugrenzlinien von den äußeren Grundgrenzen gegenüber dem § 13 des Steiermärkischen Bausgesetzes („Abstände“) großteils erhöht.

Ad 3.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtsmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weitere Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend. Hinsichtlich der erforderlichen ausreichenden Verkehrserschließung liegt ein Gutachten eines staatlich geprüften und beeideten Ziviltechnikbüros vor. Das Gutachten von DI Dr. Hans Kribernegg vom 2.4.2001 und 22.1.1990 geht jeweils von 20 neu zu errichtenden Wohneinheiten aus (im Bebauungsplan erfolgte eine Reduktion auf 18 WE). Die ermittelte zu erwartende Verkehrsbelastung hat ergeben, dass noch ausreichende Reserven für die Abwicklung des Verkehrs vorhanden sind und auch die Breiten für den Begegnungsverkehr auch unter Berücksichtigung der Steigungen ausreichend sind. Es liegt auch ein Schleppkurvennachweis vor, der die ausreichende Befahrbarkeit mit LKW belegt (auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12). Ebenfalls ist ein Fahrversuch mit der Feuerwehr im August 2005 positiv absolviert worden. Weiters erfolgt eine regelmäßige Befahrung durch die städtische Müllabfuhr. Die detaillierte Abwicklung des Baustellenverkehrs kann erst nach dem Bauverfahren, wenn das tatsächliche Ausmaß der Bebauung feststeht geregelt werden (z.B. Einholung von Ausnahmen von den Zufahrts- bzw. Gewichtsbegrenzungen). Seitens des Referates Verkehrsplanung der Stadt Graz wurde mit Schreiben vom 10.10.2003 das Gutachten DI Kribernegg als schlüssig und den aktuellen Regelwerken entsprechend positiv beurteilt. In diesem Schreiben wird festgehalten, dass die Zufahrt zum Bebauungsplangrundstück 205/1 KG Waltendorf aus verkehrstechnischer Sicht daher gegeben ist und die Nutzung durch 20 Wohneinheiten (jetzt nur mehr 18 WE) und die damit verbundene Anzahl der KFZ vertretbar ist. Auch seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A, Gesamtverkehr und Projektierung wurde mit Schreiben vom 20.6.2006 mitgeteilt, dass die Verkehrsaufschlüsselung als ausreichend betrachtet wird.

Eine massive Veränderung einer möglichen Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger in den umgebenden Straßen bzw. der Nutzer des Rad- und Gehweges entlang des Ragnitzbaches ist durch die zusätzliche Anzahl von maximal 18 Einfamilienwohnhäusern nicht zu erwarten. Die mögliche Verteilung auf 3 Zufahrten wird die Situation noch verbessern. Außerdem gilt „Tempo 30“. Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt. Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt und daher Lärmemissionen und allfällige sonstige Schadstoffemissionen keine negative Rückwirkungen auf anrainende Grundstücke haben. Auch die verstärkte mögliche Nutzung nachhaltiger Mobilitätsformen leistet einen wesentlichen Beitrag zum umweltgerechten Verkehr. Ein Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist über die Verbundlinie 61, Berliner Ring-Krenngasse mit fußläufiger Entfernung zu den Haltestellen (Lawugger Wirt oder Edlingerweg) gegeben.

Einwendung 7: DI Klaus-Jürgen Nutz (GZ 44)

1. *Die vorgesehene Baudichte und der daraus resultierende Versiegelungsgrad sind sowohl hinsichtlich der Oberflächenwässer als auch der Reduktion des Grünraumes bedenklich.*
2. *Bauhöhe: Beobachtungen der Bebauung in den letzten Jahren zeigen eine starke Benachteiligung von bestehenden Objekten verursacht durch Gebäudehöhen und Geländeänderungen der Neubauten. (9,5 m Bauhöhe an sich schon zu hoch, Stiegenhaus bzw. Liftanlage könnte noch höher sein, die geplanten Doppelhäuser entsprechen nicht dem derzeitigen Verbauungscharakter).*
3. *Die verkehrstechnische Erschließung ist nur über eine wesentliche Verschlechterung der jetzt schon problematischen Verbindung von Radweg und motorisierten Zufahrten zu erreichen. (Geringe Fahrbahnbreite der Zufahrtswege, zusätzliche Belastung der Luftqualität durch vorgesehene Baudichte durch den verstärkten Verkehr und die Gebäudeheizungen)*

Ad 1.: Die bebaute Fläche und die Versiegelung wurden im bewilligten Projekt des Kanalbauamtes vom Juni 2009 berücksichtigt (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). Das Projekt umfasst 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 ebracht werden. Als Nachweis für die fachgerechte Verbringung ist die Erstellung eines hydraulischen Gutachtens (Gesamtkonzept) erforderlich. Zur Retention der Wässer ist die Herstellung eines Beckens mit einem freien Volumen von mind. 250m³ erforderlich.

Hinsichtlich der Reduktion des Grünraumes wird darauf verwiesen, dass es sich um rechtskräftig ausgewiesenes Bauland (seit 1982) handelt und die Baulandausweisung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist.

Ad 2.: Alle Gebäude sind derart situiert, dass auf die umgebende Bebauung Rücksicht genommen wurde. Zusätzlich sind die Abstände der Baugrenzl意思ien von den äußeren Grundgrenzen gegenüber dem § 13 des Steiermärkischen Bausgesetzes („Abstände“) großteils erhöht.

Ad 3.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtsmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weitere Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend. Hinsichtlich der erforderlichen ausreichenden Verkehrserschließung liegt ein Gutachten eines staatlich geprüften und beeideten Ziviltechnikbüros vor. Das Gutachten von DI Dr. Hans Kribernegg vom 2.4.2001 und 22.1.1990 geht jeweils von 20 neu zu errichtenden Wohneinheiten aus (im Bebauungsplan erfolgte eine Reduktion auf 18 WE). Die ermittelte zu erwartende Verkehrsbelastung hat ergeben, dass noch ausreichende Reserven für die Abwicklung des Verkehrs vorhanden sind und auch die Breiten für den Begegnungsverkehr auch unter

Berücksichtigung der Steigungen ausreichend sind. Es liegt auch ein Schleppkurvennachweis vor, der die ausreichende Befahrbarkeit mit LKW belegt (auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12). Ebenfalls ist ein Fahrversuch mit der Feuerwehr im August 2005 positiv absolviert worden. Weiters erfolgt eine regelmäßige Befahrung durch die städtische Müllabfuhr. Die detaillierte Abwicklung des Baustellenverkehrs kann erst nach dem Bauverfahren, wenn das tatsächliche Ausmaß der Bebauung feststeht geregelt werden (z.B. Einholung von Ausnahmen von den Zufahrts- bzw. Gewichtsbeschränkungen).

Seitens des Referates Verkehrsplanung der Stadt Graz wurde mit Schreiben vom 10.10.2003 das Gutachten DI Kribernegg als schlüssig und den aktuellen Regelwerken entsprechend positiv beurteilt. In diesem Schreiben wird festgehalten, dass die Zufahrt zum Bebauungsplangrundstück 205/1 KG Waltendorf aus verkehrstechnischer Sicht daher gegeben ist und die Nutzung durch 20 Wohneinheiten (jetzt nur mehr 18 WE) und die damit verbundene Anzahl der KFZ vertretbar ist. Auch seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A, Gesamtverkehr und Projektierung wurde mit Schreiben vom 20.6.2006 mitgeteilt, dass die Verkehrsaufschließung als ausreichend betrachtet wird.

Eine massive Veränderung einer möglichen Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger in den umgebenden Straßen bzw. der Nutzer des Rad- und Gehweges entlang des Ragnitzbaches ist durch die zusätzliche Anzahl von maximal 18 Einfamilienwohnhäusern nicht zu erwarten. Die mögliche Verteilung auf 3 Zufahrten wird die Situation noch verbessern. Außerdem gilt „Tempo 30“. Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt. Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt und daher Lärmemissionen und allfällige sonstige Schadstoffemissionen keine negative Rückwirkungen auf anrainende Grundstücke haben. Auch die verstärkt mögliche Nutzung nachhaltiger Mobilitätsformen leistet einen wesentlichen Beitrag zum umweltgerechten Verkehr. Ein Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist über die Verbundlinie 61, Berliner Ring-Krenngasse mit fußläufiger Entfernung zu den Haltestellen (Lawugger Wirt oder Edlingerweg) gegeben.

**Einwendung 8: Rechtsanwalt Mag. Christof Korp als Vertreter von
113 Anrainern (GZ 45)**

1. *Gesetzeswidrigkeit der für das Grundstück Nr. 205/1 Widmungs- und Nutzungsart „Aufschließungsgebiet Reines Wohngebiet (WR)“ sowie Gesetzeswidrigkeit des Bebauungsplan-Entwurfs 09.06.0 „Raketengründe“, Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept 2.0 sowie 3.0 und zum REPRO Graz&Graz-Umgebung.*
2. *Die im Verordnungsentwurf enthaltenen Begründungen für die Aufhebung des Planungsgebietes als Aufschließungsgebiet sind in sich unschlüssig, zum Teil widersprüchlich und jedenfalls nicht nachvollziehbar. Dies betrifft*
 - a. *die Zufahrt über öffentliches Gut*
 - b. *die nicht ausreichende Erschließung*
 - c. *die Gefährdung von Radfahrern*
 - d. *den Widerspruch zum Gebietscharakter*
 - e. *vermutete Grundstücksspekulation*
 - f. *Rutschsituation des Hanges*

Ad 1.: Wie in der Einwendung selbst angeführt handelt es sich rechtskräftiges Bauland seit 1982. Die ursprüngliche Baulandausweisung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, ein Widerspruch zum Steiermärkischen Raumordnungsgesetz, zum Stadtentwicklungskonzept 2.0 und 3.0 sowie zu Planungsinstrumenten des Landes Steiermark (z.B. REPRO Graz& Graz-Umgebung) besteht daher nicht. Sowohl das STEK 2.0, als auch das STEK 3.0 wurden von der Aufsichtsbehörde des Landes Steier-

mark genehmigt. Im Zuge des Auflageverfahrens hat es keine Einwendung der zuständigen Fachabteilung 13B gegeben.

Ad 2 – a.: Im Kreuzungsbereich Heipelweg/Koschakweg sind sowohl die Grundstück 667/16 und 667/20 (für beide Servitute vorhanden), als auch das Grundstück 667/12 im Privatbesitz.

Der Heipelweg und der Koschakweg (bis zur Grundstücksgrenze des Bebauungsplangebiets) sind im Flächenwidmungsplan 3.0 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Auch beziehungsweise auf den §2 Abs. 1 des LStVG handelt es sich bei beiden Straßen zur Gänze zweifelsfrei um eine öffentliche Straße und zwar unabhängig von den Eigentumsverhältnissen betreffend das Grundstück 667/12. Indiz für den Allgemeingebrauch ist u.a. auch die Befahrung dieses Grundstückes durch die Müllabfuhr sowie der Winterdienst der durch die Stadt Graz erfolgt.

Unabhängig davon, dass ein Gutachten mit Schleppkurvennachweis belegt, dass eine Zufahrt zum Bebauungsplangebiet aufgrund der Katastergrenze auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12 möglich wäre, ist das Befahren des gesamten Kreuzungsbereiches für die Allgemeinheit ohne Einschränkungen unabhängig vom Willen des Grundeigentümers (auch ohne Servitut) zulässig. Ein straßenrechtliches Verfahren läuft derzeit.

Ad 2 -b.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtsmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weitere Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend. Hinsichtlich der erforderlichen ausreichenden Verkehrserschließung liegt ein Gutachten eines staatlich geprüften und beeideten Ziviltechnikerbüros vor. Gemäß Ziviltechnikergesetz 1993 – ZTG sind Ziviltechniker mit öffentlichem Glauben versehene Personen gemäß § 292 der Zivilprozessordnung, RGBI. Nr. 113/1895, in der jeweils geltenden Fassung. Gemäß §13 (1) des ZTG haben Ziviltechniker einen Eid folgenden Wortlauts zu leisten: „Ich schwöre, dass ich die Gesetze und die für meinen Wirkungskreis gültigen Vorschriften einhalten, die Pflichten meines Berufes gewissenhaft erfüllen, die gebotene Verpflichtung zur Verschwiegenheit streng beobachten und die mir anvertrauten Angelegenheiten nach bestem Wissen und Gewissen besorgen werde.“ Es ist daher davon auszugehen, dass das vorhandene Gutachten mit der entsprechenden objektiven Sorgfalt erstellt wurde, die ausreichende Verkehrserschließung wurde ja auch von stadtinternen und landesinternen Stellen bestätigt.

Das Gutachten von DI Dr. Hans Kriebenernegg vom 2.4.2001 und 22.1.1990 geht jeweils von 20 neu zu errichtenden Wohneinheiten aus (im Bebauungsplan erfolgte eine Reduktion auf 18 WE). Die ermittelte zu erwartende Verkehrsbelastung hat ergeben, dass noch ausreichende Reserven für die Abwicklung des Verkehrs vorhanden sind und auch die Breiten für den Begegnungsverkehr auch unter Berücksichtigung der Steigungen ausreichend sind. Es liegt auch ein Schleppkurvennachweis vor, der die ausreichende Befahrbarkeit mit LKW belegt (auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12). Ebenfalls ist ein Fahrversuch mit der Feuerwehr im August 2005 positiv absolviert worden. Weiters erfolgt eine regelmäßige Befahrung durch die städtische Müllabfuhr. Die detaillierte Abwicklung des Baustellenverkehrs kann erst nach dem Bauverfahren, wenn das tatsächliche Ausmaß der Bebauung feststeht geregelt werden (z.B. Einholung von Ausnahmen von den Zufahrts- bzw. Gewichtsbeschränkungen).

Seitens des Referates Verkehrsplanung der Stadt Graz wurde mit Schreiben vom 10.10.2003 das Gutachten DI Kriebenernegg als schlüssig und den aktuellen Regelwerken entsprechend positiv beurteilt. In diesem Schreiben wird festgehalten, dass die Zufahrt zum Bebauungsplangrundstück 205/1 KG Waltendorf aus verkehrstechnischer Sicht daher gegeben ist und die Nutzung durch 20 Wohneinheiten (jetzt nur mehr 18 WE) und die damit verbundene Anzahl der KFZ vertretbar ist. Auch seitens des Am-

tes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A, Gesamtverkehr und Projektierung wurde mit Schreiben vom 20.6.2006 mitgeteilt, dass die Verkehrsaufschließung als ausreichend betrachtet wird.

Ad 2 -c.: Eine massive Veränderung einer möglichen Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger in den umgebenden Straßen bzw. der Nutzer des Rad- und Gehweges entlang des Ragnitzbaches ist durch die zusätzliche Anzahl von maximal 18 Einfamilienwohnhäuser nicht zu erwarten. Die mögliche Verteilung auf 3 Zufahrten wird die Situation noch verbessern. Außerdem gilt „Tempo 30“. Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt.

Ad 2 -d.: Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht ausschließlich die Bebauung mit 18 Einfamilienhäusern in offener oder gekuppelter Bauweise und entspricht damit dem Gebietscharakter. Punktuelle Erhöhungen für Stiegenhäuser oder Lifts können durchaus auch für Einfamilienhäuser von Bedeutung sein (z.B. Dachterrasse oder ähnliches).

Ad 2 -e.: Vermutete allfällige Grundstücksspekulationen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Ad 2 -f.: Dazu liegt ein bodenmechanisches Gutachten der ZT Garber&Dalmatiner vom 30.4.1997 vor, welches die Bebaubarkeit des Grundstückes 205/1 untersucht. Unter Berücksichtigung der Vernässung und Rutschungstendenzen wurden 16 Schürfgruben angelegt und der Untergrund untersucht. Auf Basis von Dränagen (Tiefdränagen), einer Ufersicherung beim Ragnitzbach, besonderen Gründungsmaßnahmen und besonderer Ausbildung der Kellergeschosse, sowie anderer im Bauverfahren umsetzbare Maßnahmen ist aus Sicht des Gutachters prinzipiell eine Bebauung möglich.

Einwendung 9: Mag. Elisabeth und DI Siegbert Kaiser (GZ 46, GZ 430)

- 1. Der Raketengrund ist ein Rutschhang und es besteht daher die Gefahr einer Katastrophe durch Hangrutschung.*
- 2. Die Zufahrt über öffentliches Gut ist nicht gegeben.*
- 3. Die Zerstörung des Naherholungsgebietes mit Radroute durch Verdoppelung des Verkehrsaufkommens im Bereich Macherstraße/Heipelweg und beträchtliche Erhöhung der Unfallgefährdung für Radfahrer, Skater, Mütter mit Kinderwägen, Behinderte in Rollstühlen, etc.*
- 4. Im Bebauungsplan sind keine ausreichende Park- und Rangierflächen für die Besucher und Zulieferer vorhanden.*

Ad 1.: Dazu liegt ein bodenmechanisches Gutachten der ZT Garber&Dalmatiner vom 30.4.1997 vor, welches die Bebaubarkeit des Grundstückes 205/1 untersucht. Unter Berücksichtigung der Vernässung und Rutschungstendenzen wurden 16 Schürfgruben angelegt und der Untergrund untersucht. Auf Basis von Dränagen (Tiefdränagen), einer Ufersicherung beim Ragnitzbach, besonderen Gründungsmaßnahmen und besonderer Ausbildung der Kellergeschosse, sowie anderer im Bauverfahren umsetzbare Maßnahmen ist aus Sicht des Gutachters prinzipiell eine Bebauung möglich.

Ad 2.: Im Kreuzungsbereich Heipelweg/Koschakweg sind sowohl die Grundstück 667/16 und 667/20 (für beide Servitute vorhanden), als auch das Grundstück 667/12 im Privatbesitz.

Der Heipelweg und der Koschakweg (bis zur Grundstücksgrenze des Bebauungsplangebiets) sind im Flächenwidmungsplan 3.0 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Auch bezugnehmend auf den §2 Abs. 1 des LStVG handelt es sich bei beiden Straßen zur Gänze zweifelsfrei um eine öffentliche Straße und zwar unabhängig von den Eigentumsverhältnissen betreffend das Grundstück 667/12. Indiz

für den Allgemeingebrauch ist u.a. auch die Befahrung dieses Grundstückes durch die Müllabfuhr sowie der Winterdienst der durch die Stadt Graz erfolgt.

Unabhängig davon, dass ein Gutachten mit Schleppkurvennachweis belegt, dass eine Zufahrt zum Bebauungsplangebiet aufgrund der Katastergrenze auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12 möglich wäre, ist das Befahren des gesamten Kreuzungsbereiches für die Allgemeinheit ohne Einschränkungen unabhängig vom Willen des Grundeigentümers (auch ohne Servitut) zulässig. Servitut) zulässig. Ein straßenrechtliches Verfahren läuft derzeit.

Ad 3.: Eine massive Veränderung einer möglichen Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger in den umgebenden Straßen bzw. der Nutzer des Rad- und Gehweges entlang des Ragnitzbaches ist durch die zusätzliche Anzahl von maximal 18 Einfamilienwohnhäuser nicht zu erwarten. Die mögliche Verteilung auf 3 Zufahrten wird die Situation noch verbessern. Außerdem gilt „Tempo 30“. Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt.

Ad 4.: Der Bebauungsplan berücksichtigt aufgrund der Breite der inneren Erschließungsstraßen und der Anlage der Wendehämmer ausreichend Park- und Rangierflächen. Besucherparkplätze können auf dem jeweiligen Eigengrund untergebracht werden.

Einwendung 10: Wenemoser Alfred (GZ 47)

- 1. Die Zufahrt zum Raketengrund kann nur über den Heipelweg, die Macherstraße und den Raffaltweg erfolgen. Dieser einzige Zufahrtsweg hat eine Länge von 600 m und ist durchwegs sehr eng und nur einspurig befahrbar. Beim siedlungsartigen Verbau der Raketengründe ist mit einem enormen Verkehrsaufkommen von schweren Baufahrzeugen zu rechnen. Wir, als Anrainer benutzen den Weg als Fußgänger und fühlen uns durch das starke Verkehrsaufkommen sehr gefährdet, da ein Ausweichen auf diesen einspurigen, engen Wegen nur sehr schwer möglich sein wird. Die Ragnitzbachbrücke in der Macherstraße hat eine Gewichtsbeschränkung von 6 t.*

Ad 1.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtsmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weitere Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend. Hinsichtlich der erforderlichen ausreichenden Verkehrserschließung liegt ein Gutachten eines staatlich geprüften und beeideten Ziviltechnikbüros vor. Das Gutachten von DI Dr. Hans Kribernegg vom 2.4.2001 und 22.1.1990 geht jeweils von 20 neu zu errichtenden Wohneinheiten aus (im Bebauungsplan erfolgte eine Reduktion auf 18 WE). Die ermittelte zu erwartende Verkehrsbelastung hat ergeben, dass noch ausreichende Reserven für die Abwicklung des Verkehrs vorhanden sind und auch die Breiten für den Begegnungsverkehr auch unter Berücksichtigung der Steigungen ausreichend sind. Es liegt auch ein Schleppkurvennachweis vor, der die ausreichende Befahrbarkeit mit LKW belegt (auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12). Ebenfalls ist ein Fahrversuch mit der Feuerwehr im August 2005 positiv absolviert worden. Weiters erfolgt eine regelmäßige Befahrung durch die städtische Müllabfuhr. Die detaillierte Abwicklung des Baustellenverkehrs kann erst nach dem Bauverfahren, wenn das tatsächliche Ausmaß der Bebauung feststeht geregelt werden (z.B. Einholung von Ausnahmen von den Zufahrts- bzw. Gewichtsbeschränkungen).

Seitens des Referates Verkehrsplanung der Stadt Graz wurde mit Schreiben vom 10.10.2003 das Gutachten DI Kribernegg als schlüssig und den aktuellen Regelwerken entsprechend positiv beurteilt. In diesem Schreiben wird festgehalten, dass die Zufahrt zum Bebauungsplangrundstück 205/1 KG Waltendorf aus verkehrstechnischer Sicht daher gegeben ist und die Nutzung durch 20 Wohneinheiten (jetzt nur mehr 18 WE) und die damit verbundene Anzahl der KFZ vertretbar ist. Auch seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A, Gesamtverkehr und Projektierung wurde mit Schreiben vom 20.6.2006 mitgeteilt, dass die Verkehrsaufschließung als ausreichend betrachtet wird.

Eine massive Veränderung einer möglichen Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger in den umgebenden Straßen bzw. der Nutzer des Rad- und Gehweges entlang des Ragnitzbaches ist durch die zusätzliche Anzahl von maximal 18 Einfamilienwohnhäusern nicht zu erwarten. Die mögliche Verteilung auf 3 Zufahrten wird die Situation noch verbessern. Außerdem gilt „Tempo 30“. Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt.

Einwendung 11: Mag. Birgit und Dr. Alexander Pilhatsch (GZ 48-GZ 53)

- 1. Unter § 6 wird die Gebäudebauweise und Gebäudehöhe bestimmt. Im Bebauungsplan ist eine 2-geschossige Bauweise mit einem möglichen 2. Obergeschoß oder einem ausgebauten Dachgeschoß ausgewiesen. Diese Bauweise entspricht nicht dem Gebietscharakter, in dem entsprechend den jeweiligen Baubewilligungen nur eine eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß oder ein zweites Obergeschoß bewilligt wurden.*
- 2. Im Entwurf der Verordnung und dem Erläuterungsbericht (beide vom 06.04.2006) sind in der zeichnerischen Darstellung die Baugrenzlinien der zu bewilligenden Einfamilien- bzw. Doppelhäuser vorgeschrieben. Es werden jedoch keine geologischen Gutachten zitiert, aus denen ersichtlich ist, ob eine Bebauung innerhalb dieser Baugrenzlinien auch durchführbar sein kann.*
- 3. In der Verordnung des Bebauungsplans ist unter § 6 Abs. 1 eine maximale Bauhöhe von 9,5 m angegeben. Das gesamte Grundstück 205/1 ist in Hanglage. Bei der Angabe der Bauhöhe ist aber nicht ausgewiesen, ob diese Bauhöhe berg- oder talseitig einzuhalten ist. Gegen diesen Wortlaut erheben wir Einwendung und fordern eine eindeutige Zuordnung der maximalen Bauhöhe.*
- 4. Lt. Verordnung vom 06.04.2006 und dem dazugehörigen Erläuterungsbericht verläuft die einzig ausgewiesene Zufahrt über den „Koschakweg und den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße“, wobei es im gesamten Stadtgebiet von Graz keine Ragnitztalstraße gibt und vermutlich die Ragnitzstraße gemeint wurde. Fest steht jedoch, dass es sich bei „anderen Straßen“ um einen unbenannten Straßenabschnitt in Verlängerung des Seitenarms der Rudolfstraße (wohl um Macherstraße, Raffaltweg und Argenotstraße) handeln muss. Die Straßen Heipelweg, Macherstraße und Raffaltweg sind als Radroute ausgewiesen. Da dieser Straßenabschnitt bereits dzt. nicht ungefährlich ist, kommt es bei Umsetzung des geplanten Bebauungsplans zu einer bewussten öffentlichen Gefährdung aller nicht-motorisierten Benützer dieser Straßen. Dies gilt v. a. für die Bauphase, da für diese kein Verkehrsgutachten vorliegt.*
- 5. Wir sind Eigentümer der Liegenschaft 667/14EZ 1413 KG 63124 Waltendorf, welche im Osten direkt an das Grundstück 205/1 angrenzt. Im Falle einer Parzellierung sind wir am Ankauf der direkt an unser Grundstück angrenzenden Parzelle interessiert. Mit der Planung der inneren Erschließungsstraßen ist*

diese Möglichkeit jedoch nicht mehr gegeben. Die Ausrichtung bzw. der Verlauf der inneren Haupterschließungsstraße mit der Breite 6m in west-östlicher Richtung ist zu beanstanden. Im Bereich der Zusammenführung mit dem öffentlichen Gut des Koschakwegs ergibt sich daraus eine nicht sinnhafte Straßenbreite von 12 m. Um den Versiegelungsgrad gering zu halten, ist daher eine gerade Fortführung der Straße in Verlängerung des Koschakwegs zu fordern.

6. *Lt. Verordnung vom 06.04.2009 und zugehörigem Erläuterungsbericht verläuft die einzige ausgewiesene Zufahrt über den unbenannten Straßenabschnitt in Verlängerung des Seitenarms Rudolfstraße (Häuser 121 und 123) zwischen Koschakweg und Heipelweg. Dieses Straßenstück (Grst.Nr. 667/9 EZ 1411) grenzt direkt an das Grundstück Nr. 667/14, auf welchem unser Haus steht. Durch den indirekten Schaden an unserem Haus, der bereits durch Schwerverkehr entstanden ist, wird offensichtlich, dass dieser Straßenabschnitt nicht für Schwerverkehr konzipiert ist. Im Falle einer Bebauung des Raketengrundes müssen wir einen weiteren bzw. möglicherweise noch wesentlich größeren Schaden an unserem Eigentum befürchten und sehen uns daher gezwungen diese Tatsache einzuwenden. Wie bereits in der GZ 079641/2004/0005 werden wir bei einer allfälligen Bebauung des Raketengrunds die dokumentierten entstandenen Schäden zivilrechtlich einklagen.*

Ad 1.: Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht ausschließlich die Bebauung mit 18 Einfamilienhäusern in offener oder gekuppelter Bauweise und entspricht damit dem Gebietscharakter. Die mögliche 2-geschossige Bauweise mit einem zurückversetzten Obergeschoß ist als zulässige Bebauung im Grüngürtel im Zuge der Revision 3.0 geregelt.

Ad 2.: Dazu liegt ein bodenmechanisches Gutachten der ZT Garber&Dalmatiner vom 30.4.1997 vor, welches die Bebaubarkeit des Grundstückes 205/1 untersucht. Unter Berücksichtigung der Vernässung und Rutschungstendenzen wurden 16 Schürfgruben angelegt und der Untergrund untersucht. Auf Basis von Dränagen (Tiefdränagen), einer Ufersicherung beim Ragnitzbach, besonderen Gründungsmaßnahmen und besonderer Ausbildung der Kellergeschosse, sowie anderer im Bauverfahren umsetzbare Maßnahmen ist aus Sicht des Gutachters prinzipiell eine Bebauung möglich.

Ad 3.: Der Begriff der Gesamthöhe eines Gebäudes bezieht sich auf das Steiermärkische Baugesetz in der Fassung LGBl. 88/2008 wo im §4, Begriffbestimmungen dies als der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u.dgl., unberücksichtigt bleiben definiert ist.

Ad 4.: Eine massive Veränderung einer möglichen Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger in den umgebenden Straßen bzw. der Nutzer des Rad- und Gehweges entlang des Ragnitzbaches ist durch die zusätzliche Anzahl von maximal 18 Einfamilienwohnhäusern nicht zu erwarten. Die mögliche Verteilung auf 3 Zufahrten wird die Situation noch verbessern. Außerdem gilt „Tempo 30“. Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt.

Ad 5.: Der gegenständliche Bebauungsvorschlag basiert auf einem vom Stadtplanungsamt in Auftrag gegebenen städtebaulichen Konzept, das einen verträglichen Kompromiss zwischen den Vorstellungen des Projektentwicklers und Liegenschaftseigentümers und der umgebenden Gebietscharakteristik dar-

stellt. Die inneren Erschließungsstraßen und Wendehämmer wurden so angelegt, dass sie eine sinnvolle und raumsparende Erschließung der einzelnen Bauplätze ermöglichen.

Ad 6.: Das Verkehrsgutachten von DI Dr. Hans Kribernegg vom 2.4.2001 und 22.1.1990 geht jeweils von 20 neu zu errichtenden Wohneinheiten aus (im Bebauungsplan erfolgte eine Reduktion auf 18 WE). Die ermittelte zu erwartende Verkehrsbelastung hat ergeben, dass noch ausreichende Reserven für die Abwicklung des Verkehrs vorhanden sind und auch die Breiten für den Begegnungsverkehr auch unter Berücksichtigung der Steigungen ausreichend sind. Es liegt auch ein Schleppkurvennachweis vor, der die ausreichende Befahrbarkeit mit LKW belegt (auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12). Ebenfalls ist ein Fahrversuch mit der Feuerwehr im August 2005 positiv absolviert worden. Weiters erfolgt eine regelmäßige Befahrung durch die städtische Müllabfuhr. Die detaillierte Abwicklung des Baustellenverkehrs kann erst nach dem Bauverfahren, wenn das tatsächliche Ausmaß der Bebauung feststeht geregelt werden (z.B. Einholung von Ausnahmen von den Zufahrts- bzw. Gewichtsbegrenzungen). Seitens des Referates Verkehrsplanung der Stadt Graz wurde mit Schreiben vom 10.10.2003 das Gutachten DI Kribernegg als schlüssig und den aktuellen Regelwerken entsprechend positiv beurteilt. In diesem Schreiben wird festgehalten, dass die Zufahrt zum Bebauungsplangrundstück 205/1 KG Waltendorf aus verkehrstechnischer Sicht daher gegeben ist und die Nutzung durch 20 Wohneinheiten (jetzt nur mehr 18 WE) und die damit verbundene Anzahl der KFZ vertretbar ist. Auch seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A, Gesamtverkehr und Projektierung wurde mit Schreiben vom 20.6.2006 mitgeteilt, dass die Verkehrsaufschließung als ausreichend betrachtet wird.

Einwendung 12:	Kremml Franz (GZ 54)
Einwendung 13:	Weiland Dorit(GZ 55)
Einwendung 14:	Habjanic Michael(GZ 56)
Einwendung 15:	DI Griseldis Guidon (GZ 57)
Einwendung 16:	Rosenkranz Sabine (GZ 58)
Einwendung 17:	Steiner Johanna (GZ 59)
Einwendung 18:	Ing. Stepnicka (GZ 60)
Einwendung 19:	Schoklitsch Erich (GZ 61)
Einwendung 20:	Mag. Johannes und DI Eva Tratz (GZ 62)
Einwendung 21:	Hofer Christa (GZ 63)
Einwendung 22:	Reinisch Kurt (GZ 64)
Einwendung 23:	Dr. Mugat Gunilla (GZ 65)
Einwendung 24:	Dr Reiter Andreas (GZ 66)
Einwendung 25:	Hainzl Christian(GZ 67)
Einwendung 26:	Gibegger Anna (GZ 68)
Einwendung 27:	Hofer Hermann (GZ 69)
Einwendung 28:	DI Lengauer Markus (GZ 70)
Einwendung 29:	Dr. Löschnigg Maria (GZ 71)
Einwendung 30:	Grubauer Ingrid (GZ 72)
Einwendung 31:	Mag. Liebich Waltraud (GZ 73)
Einwendung 32:	Dampfhofer Hannes (GZ 74)
Einwendung 33:	Plevetz Sandra (GZ 75)
Einwendung 34:	Schimeczek Karin (GZ 76)
Einwendung 35:	Köck Johann (GZ 77)
Einwendung 36:	Thomas Brigitta (GZ 78)
Einwendung 37:	Fam. G. und H. Frank (GZ 79)
Einwendung 38:	Koch Roland (GZ 80)
Einwendung 39:	Handl Susanne (GZ 81)

Einwendung 40:	Einfalt Angelika (GZ 82)
Einwendung 41:	Kornsteiner Daniela (GZ 83)
Einwendung 42:	Dr. Schramayer Georg (GZ 84)
Einwendung 43:	Rosenberger Eva-Maria (GZ 85)
Einwendung 44:	Birnhuber Cornelia (GZ 86)
Einwendung 45:	Bakhshesh Lukas (GZ 87)
Einwendung 46:	Spuller Johannes (GZ 88)
Einwendung 47:	Sudi Klemens (GZ 89)
Einwendung 48:	Wagner Felix(GZ 90)
Einwendung 49:	Malle Georg (GZ 91)
Einwendung 50:	Dampfhofer Katharina (GZ 92)
Einwendung 52:	Spuller Mirjam (GZ 94)
Einwendung 53:	Maier Nina (GZ 95)
Einwendung 54:	Martin Spiegel (GZ 96)
Einwendung 55:	Pöttler Heidi (GZ 97)
Einwendung 56:	Koren Gerhard (GZ 98)
Einwendung 57:	Frey Sebastian GZ 99)
Einwendung 59:	Mag. Frank Renate (GZ 102)

1. *Als regelmäßiger Benutzer der Radroute in der Ragnitz erhebe ich Einwendung gegen eine weitere siedlungsartige Verbauung am Raketengrund im direkten Einzugsbereich dieser Radroute, die ein deutlich vermehrtes Verkehrsaufkommen zu Folge hat, welches auf diesem ohnehin problematisch engen, einspurig geführten Straßenabschnitt (Heipelweg, Macherstraße) zu einer nicht vertretbaren Gefährdung aller nicht motorisierten Benutzer, speziell der Schüler, führen würde.*

Ad 1.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtsmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weitere Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend.

Eine massive Veränderung einer möglichen Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger in den umgebenden Straßen bzw. der Nutzer des Rad- und Gehweges entlang des Ragnitzbaches ist durch die zusätzliche Anzahl von maximal 18 Einfamilienwohnhäusern nicht zu erwarten. Die mögliche Verteilung auf 3 Zufahrten wird die Situation noch verbessern. Außerdem gilt „Tempo 30“. Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt.

Einwendung 51: Pöttler Dietwald (GZ 93)

1. *Der Koschakweg wurde von uns gebaut (früher Feldweg) und asphaltiert. Im Jahr 2004 wurde im Bereich der Häuser 21 und 21A der Koschakweg nochmals mit einer 6 cm starken Verschleißschicht auf unsere Kosten versehen.*

Ad 1.: Eine Erschließung über diesen Bereich des Koschakweges ist nicht vorgesehen.

Einwendung 58: Dr. Saurer Ullrich (GZ 100)

1. *Gesetzeswidrigkeit der für das Grundstück Nr. 205/1 Widmungs- und Nutzungsart „Aufschließungsgebiet reines Wohngebiet (WR)“ sowie Gesetzeswidrigkeit des Bebauungsplans-Entwurf 09.06.0 „Raketengründe“. Die im Verordnungsentwurf enthaltenen Begründungen für die Aufhebung des Planungsgebiets als Aufschließungsgebiet sind in sich unschlüssig, zum Teil widersprüchlich und jedenfalls nicht nachvollziehbar.*
 - a. *Widerspruch zum Gebietscharakter*
 - b. *Ansteigen des Verkehrsaufkommens – kein Verkehrskonzept*
 - c. *Zu hoher Versiegelungsgrad*

Ad 1 - a.: Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht ausschließlich die Bebauung mit 18 Einfamilienhäusern in offener oder gekuppelter Bauweise und entspricht damit dem Gebietscharakter. Der Gebietscharakter umfasst ein Gebiet und nicht nur die angrenzenden Grundstücke.

Ad 1 – b.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weitere Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend. Hinsichtlich der erforderlichen ausreichenden Verkehrserschließung liegt ein Gutachten eines staatlich geprüften und beeideten Ziviltechnikbüros vor. Das Gutachten von DI Dr. Hans Kribernegg vom 2.4.2001 und 22.1.1990 geht jeweils von 20 neu zu errichtenden Wohneinheiten aus (im Bebauungsplan erfolgte eine Reduktion auf 18 WE). Die ermittelte zu erwartende Verkehrsbelastung hat ergeben, dass noch ausreichende Reserven für die Abwicklung des Verkehrs vorhanden sind und auch die Breiten für den Begegnungsverkehr auch unter Berücksichtigung der Steigungen ausreichend sind. Es liegt auch ein Schleppkurvennachweis vor, der die ausreichende Befahrbarkeit mit LKW belegt (auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12). Ebenfalls ist ein Fahrversuch mit der Feuerwehr im August 2005 positiv absolviert worden. Weiters erfolgt eine regelmäßige Befahrung durch die städtische Müllabfuhr. Die detaillierte Abwicklung des Baustellenverkehrs kann erst nach dem Bauverfahren, wenn das tatsächliche Ausmaß der Bebauung feststeht geregelt werden (z.B. Einholung von Ausnahmen von den Zufahrts- bzw. Gewichtsbeschränkungen).

Seitens des Referates Verkehrsplanung der Stadt Graz wurde mit Schreiben vom 10.10.2003 das Gutachten DI Kribernegg als schlüssig und den aktuellen Regelwerken entsprechend positiv beurteilt. In diesem Schreiben wird festgehalten, dass die Zufahrt zum Bebauungsplangrundstück 205/1 KG Waltendorf aus verkehrstechnischer Sicht daher gegeben ist und die Nutzung durch 20 Wohneinheiten (jetzt nur mehr 18 WE) und die damit verbundene Anzahl der KFZ vertretbar ist. Auch seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A, Gesamtverkehr und Projektierung wurde mit Schreiben vom 20.6.2006 mitgeteilt, dass die Verkehrsaufschlüsselung als ausreichend betrachtet wird.

Eine massive Veränderung einer möglichen Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger in den umgebenden Straßen bzw. der Nutzer des Rad- und Gehweges entlang des Ragnitzbaches ist durch die zusätzliche Anzahl von maximal 18 Einfamilienwohnhäusern nicht zu erwarten. Die mögliche Verteilung auf 3 Zufahrten wird die Situation noch verbessern. Außerdem gilt „Tempo 30“. Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt.

Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt und daher Lärmemissionen und allfällige sonstige Schadstoffemissionen keine negative Rückwirkungen auf anrainende Grundstücke haben. Auch die verstärkt mögliche Nutzung nachhaltiger Mobilitätsformen leistet einen wesentlichen Beitrag zum umweltgerechten Verkehr. Ein Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist über die Verbundlinie 61, Berliner Ring-Krenngasse mit fußläufiger Entfernung zu den Haltestellen (Lawugger Wirt oder Edlingerweg) gegeben.

Ad 1 - c.: Ein maximaler Versiegelungsgrad von 30% entspricht einem Einfamilienhausgebiet und damit dem Gebietscharakter.

Einwendung 60: Dr. Gernot und Karin Desoye (GZ 104)

- 1. Die vorgesehene Zufahrt beinhaltet eine ausgeprägte Steigung im Bereich Verbindung Heipelweg-Koschakweg. Die Gewährleistung der sicheren Befahrbarkeit derselben bei winterlichen Bedingungen erfordert einen entsprechenden Aufwand des Magistrat Graz, da es sonst zu einer zusätzlichen Gefährdung der Benutzer des Heipelwegs in diesem Bereich und des Fußgängerbereichs in der Fortsetzung der Verbindung kommen würde. Die geplante Verkehrserschließung mag unter optimalen Witterungsbedingungen die geforderte Breite aufweisen, sicherlich aber nicht im Winter, wenn die Wege durch den aufgetürmten Schnee an den Seiten deutlich verengt werden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird durch die schmalen Zufahrtswege und die vorgesehene Gegenverkehrsführung die Situation noch verschärfen. Es ist nicht geklärt wo und wie die sich begegnenden Fahrzeuge ausweichen können.*
- 2. Die geplante Verkehrserschließung über Macherstraße-Heipelweg-Koschakweg führt über Wege, die nicht nur von Anrainern sondern auch von vielen Grazern als Radroute genutzt werden. Außerdem repräsentieren diese Wege ein Naherholungsgebiet. Es ist daher zu prüfen, ob die planerische Priorität sowie das öffentliche Interesse darin liegen kann, eine ohnedies problematische Zufahrt vorzusehen mit der Konsequenz, dass die Nutzung dieser Wege als Radroute und Naherholungsgebiet gefährdet ist bzw. wegen der Gefährdung der Nutzer unmöglich wird.*
- 3. Es handelt sich bei dem Grundstück 205/1 um einen von Fachleuten bestätigten extrem Rutschungs-gefährdeten Hang. Durch kontinuierliche Unterspülung des Ragnitzbachbetts droht eine Hangrutschung, wodurch das Bachbett verlegt werden kann mit der Folge des Rückstaus und Überschwemmungen im voran liegenden Bachuferbereich. Dieses Szenario wird durch eine Bebauung des Grundstücks noch wahrscheinlicher und die Gefährdung somit größer.*
- 4. Ein maximaler Versiegelungsgrad von 30% wurde bei der Vorstellung des Projekts angegeben ohne die Auswirkungen, insbesondere auf die Hochwassersituation und –gefährdung geprüft zu haben. Der Ragnitzbach führt öfters Hochwasser und tritt aus dem Bachbett mit beträchtlichen Schäden für die anliegenden Grundstücke, was sich durch die zunehmende Verbauung und damit Versiegelung verschärft hat.*

Ad 1.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtsmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weitere Folge über das

Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend. Hinsichtlich der erforderlichen ausreichenden Verkehrserschließung liegt ein Gutachten eines staatlich geprüften und beeideten Ziviltechnikbüros vor. Das Gutachten von DI Dr. Hans Kribernegg vom 2.4.2001 und 22.1.1990 geht jeweils von 20 neu zu errichtenden Wohneinheiten aus (im Bebauungsplan erfolgte eine Reduktion auf 18 WE). Die ermittelte zu erwartende Verkehrsbelastung hat ergeben, dass noch ausreichende Reserven für die Abwicklung des Verkehrs vorhanden sind und auch die Breiten für den Begegnungsverkehr auch unter Berücksichtigung der Steigungen ausreichend sind. Es liegt auch ein Schleppkurvennachweis vor, der die ausreichende Befahrbarkeit mit LKW belegt (auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12). Ebenfalls ist ein Fahrversuch mit der Feuerwehr im August 2005 positiv absolviert worden. Weiters erfolgt eine regelmäßige Befahrung durch die städtische Müllabfuhr. Die detaillierte Abwicklung des Baustellenverkehrs kann erst nach dem Bauverfahren, wenn das tatsächliche Ausmaß der Bebauung feststeht geregelt werden (z.B. Einholung von Ausnahmen von den Zufahrts- bzw. Gewichtsbeschränkungen). Seitens des Referates Verkehrsplanung der Stadt Graz wurde mit Schreiben vom 10.10.2003 das Gutachten DI Kribernegg als schlüssig und den aktuellen Regelwerken entsprechend positiv beurteilt. In diesem Schreiben wird festgehalten, dass die Zufahrt zum Bebauungsplangrundstück 205/1 KG Waltendorf aus verkehrstechnischer Sicht daher gegeben ist und die Nutzung durch 20 Wohneinheiten (jetzt nur mehr 18 WE) und die damit verbundene Anzahl der KFZ vertretbar ist. Auch seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A, Gesamtverkehr und Projektierung wurde mit Schreiben vom 20.6.2006 mitgeteilt, dass die Verkehrsaufschließung als ausreichend betrachtet wird.

Ad 2.: Eine massive Veränderung einer möglichen Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger in den umgebenden Straßen bzw. der Nutzer des Rad- und Gehweges entlang des Ragnitzbaches ist durch die zusätzliche Anzahl von maximal 18 Einfamilienwohnhäusern nicht zu erwarten. Die mögliche Verteilung auf 3 Zufahrten wird die Situation noch verbessern. Außerdem gilt „Tempo 30“. Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt.

Ad 3.: Dazu liegt ein bodenmechanisches Gutachten der ZT Garber&Dalmatiner vom 30.4.1997 vor, welches die Bebaubarkeit des Grundstückes 205/1 untersucht. Unter Berücksichtigung der Vernässung und Rutschungstendenzen wurden 16 Schürfgruben angelegt und der Untergrund untersucht. Auf Basis von Dränagen (Tiefdränagen), einer Ufersicherung beim Ragnitzbach, besonderen Gründungsmaßnahmen und besonderer Ausbildung der Kellergeschosse, sowie anderer im Bauverfahren umsetzbare Maßnahmen ist aus Sicht des Gutachters prinzipiell eine Bebauung möglich.

Ad 4.: Die bebaute Fläche und die Versiegelung wurden im bewilligten Projekt des Kanalbauamtes vom Juni 2009 berücksichtigt (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). Das Projekt umfasst 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 ebracht werden. Als Nachweis für die fachgerechte Verbringung ist die Erstellung eines hydraulischen

Gutachtens (Gesamtkonzept) erforderlich. Zur Retention der Wässer ist die Herstellung eines Beckens mit einem freien Volumen von mind. 250m³ erforderlich.

Einwendung 62: DI Kettner Harald (GZ 105, 109)

1. Das ggst. Grundstück hat keine Zufahrt über das öffentliche Straßen- und Wegenetz. Im speziellen ist das Servitut über das Privatgrundstück 667/20 an vertragliche Voraussetzungen gebunden, die in folgenden Punkten nicht erfüllt sind:

- Die Fundamentum Bau GmbH muss Eigentümerin der Liegenschaft sein
- Zumindest 50% der Baufahrzeugsbewegungen haben über den Pe-ballweg zu erfolgen.
- Eine geringfügige Bebauung mit Einfamilienhäusern und **einem** Doppelhaus.

Das Grundstück ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen und wurde immer von Süden her über die Rudolfstraße bewirtschaftet. Die Eigentümer der östlich angrenzenden Liegenschaften haben ihre Zufahrt von der Rudolfstraße selbst herstellen und sicherstellen müssen. Eine Verlängerung des Heipelwegs erfolgte für die Herstellung des Rad- und Wanderwegs und wurde dafür auch von den Anrainern ins öffentliche Gut übergeben, jedoch nicht für eine Aufschließung eines größeren Siedlungsgebiets.

2. Das öffentliche Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung ist mit dieser Planung nicht gegeben. Die Intention der Stadtverwaltung zur Erschließung des o. a. Grundstücks im Sinne des Eigentümers liegt nicht im öffentlichen Interesse.
3. Sämtliche betroffene Anrainer und Grundeigentümer fordern die Berücksichtigung eines durchgehenden bachbegleitenden Waldgrundstücks. Die dazu beantragte und erfolgte Rodungsbewilligung (28.10.2002) wurde dem Stadtplanungsamt am 18.03.2005 neuerlich zur Kenntnis gebracht. Es fand jedoch keine Berücksichtigung in den (Flächenwidmungs-) Bebauungsplanungen.
4. Der Bebauungsplan weist folgende Mängel auf:
 - Die Errichtung der Hauptzufahrt stadteinwärts wird durch diesen Entwurf auch für spätere Entwicklungen unmöglich gemacht.
 - Der Zugang von Süden (Rudolfstraße) ist im Entwurf verbaut und nicht mehr möglich.
 - Im Widerspruch zum Schutz der naturräumlichen Gegebenheiten ist der „wegen der Wasserführung (Quellen) von einer Bebauung freizuhalten Bereich“ mit mehreren kanalartigen Bauten großflächig verbaut.
 - Im räumlichen Leitbild ist der Bereich der Kategorie „Einfamilienhaus und Villenbebauung im Grüngürtel“ zugeordnet. Weiters ist vorgegeben: „Der Bebauungsplan ermöglicht eine gebietskonforme villenartige Bebauung“. Tatsächlich sind aber 5 3-geschossige Doppelwohnhäuser ohne Einschränkung der Wohnungsanzahl geplant. Die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist nicht gegeben.
5. Die geplante Verkehrsfläche unterscheidet sich in ihrer verwinkelten Kleinteiligkeit deutlich von der Struktur des ortsüblichen Wegenetzes und ist in dieser Gestalt auch nicht integrierbar.

Ad 1.: Im Kreuzungsbereich Heipelweg/Koschakweg sind sowohl die Grundstück 667/16 und 667/20 (für beide Servitute vorhanden), als auch das Grundstück 667/12 im Privatbesitz. Der Heipelweg und der Koschakweg (bis zur Grundstücksgrenze des Bebauungsplangebiets) sind im Flächenwidmungsplan 3.0 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Auch bezugnehmend auf den §2 Abs. 1 des LStVG handelt es sich bei beiden Straßen zur Gänze zweifelsfrei um eine öffentliche Straße und zwar unabhängig von den Eigentumsverhältnissen betreffend das Grundstück 667/12. Indiz für den Allgemeingebrauch ist u.a. auch die Befahrung dieses Grundstückes durch die Müllabfuhr sowie der Winterdienst der durch die Stadt Graz erfolgt.

Unabhängig davon, dass ein Gutachten mit Schleppkurvennachweis belegt, dass eine Zufahrt zum Bebauungsplangebiet aufgrund der Katastergrenze auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12 möglich wäre, ist das Befahren des gesamten Kreuzungsbereiches für die Allgemeinheit ohne Einschränkungen unabhängig vom Willen des Grundeigentümers (auch ohne Servitut) zulässig. Servitut) zulässig. Ein straßenrechtliches Verfahren läuft derzeit.

Ad 2.: Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes handelt es sich um rechtskräftiges Bauland seit 1982, mit dem ein Rechtsanspruch auf Bebauung bei Vorliegen der Voraussetzungen gegeben ist.

Ad 3.: Diese Frage ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Ad 4.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtsmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weitere Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend.

Die bebaute Fläche und die Versiegelung wurden im bewilligten Projekt des Kanalbauamtes vom Juni 2009 berücksichtigt (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). Das Projekt umfasst die Einleitung der Oberflächenwässer in den Ragnitzbach sowie die Errichtung eines Schmutzwasserkanals zum Hauptsammler beim Ragnitzbach. Die Oberflächenwässer der neuen Bebauung am Raketengrund werden vor Einleitung in den Bach retentiert.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht ausschließlich die Bebauung mit 18 Einfamilienhäusern in offener oder gekuppelter Bauweise und entspricht damit dem Gebietscharakter. Der Gebietscharakter umfasst ein Gebiet und nicht nur die angrenzenden Grundstücke.

Ad 5.: Der gegenständliche Bebauungsvorschlag basiert auf einem vom Stadtplanungsamt in Auftrag gegebenen städtebaulichen Konzept, das einen verträglichen Kompromiss zwischen den Vorstellungen des Projektentwicklers und Liegenschaftseigentümers und der umgebenden Gebietscharakteristik darstellt. Die inneren Erschließungsstraßen und Wendehämmer wurden so angelegt, dass sie eine sinnvolle und raumsparende Erschließung der einzelnen Bauplätze ermöglichen.

Einwendung 63: Dr. Moser Wolfgang (GZ 106)

1. *Verkehrssituation: Bereits jetzt ist der für die geplante Siedlung als Zufahrtsweg vorgesehene Heipelweg aufgrund der engen Fahrbahnbreite für den*

zweispurigen Verkehr minder geeignet. Verkehr durch größere LKWs (z.B. Müllabfuhr) bedeutet immer auch, dass die gleichzeitige Benutzung durch andere zweispurige Fahrzeuge unmöglich wird. Der Heipelweg ist außerdem die als Radroute ausgeschilderte Verlängerung des Radwegs entlang des Ragnitzbachs. Die Vermehrung des Verkehrs durch zukünftige Bewohner der geplanten Siedlung am Raketengrund bedingt daher eine geringere Entflechtung zwischen Auto- und Radverkehr und stellt eine Erhöhung der Gefahr für Radfahrer dar.

- 2. Das Hochwasser im Ragnitzbach (199, 2004) führte zu Überschwemmungen der Uferbereiche und zur Überflutung der Radbrücke (bei der Tennishalle) und tw. Auch zur Zerstörung des Radwegs und Freilegung der Gasleitungen. Eine großflächige Versiegelung des Raketengrunds würde die Überschwemmungsgefahr stark erhöhen.*

Ad 1.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weitere Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend. Hinsichtlich der erforderlichen ausreichenden Verkehrserschließung liegt ein Gutachten eines staatlich geprüften und beeideten Ziviltechnikerbüros vor. Das Gutachten von DI Dr. Hans Kribernegg vom 2.4.2001 und 22.1.1990 geht jeweils von 20 neu zu errichtenden Wohneinheiten aus (im Bebauungsplan erfolgte eine Reduktion auf 18 WE). Die ermittelte zu erwartende Verkehrsbelastung hat ergeben, dass noch ausreichende Reserven für die Abwicklung des Verkehrs vorhanden sind und auch die Breiten für den Begegnungsverkehr auch unter Berücksichtigung der Steigungen ausreichend sind. Es liegt auch ein Schleppkurvennachweis vor, der die ausreichende Befahrbarkeit mit LKW belegt (auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12). Ebenfalls ist ein Fahrversuch mit der Feuerwehr im August 2005 positiv absolviert worden. Weiters erfolgt eine regelmäßige Befahrung durch die städtische Müllabfuhr. Die detaillierte Abwicklung des Baustellenverkehrs kann erst nach dem Bauverfahren, wenn das tatsächliche Ausmaß der Bebauung feststeht geregelt werden (z.B. Einholung von Ausnahmen von den Zufahrts- bzw. Gewichtsbegrenzungen).

Seitens des Referates Verkehrsplanung der Stadt Graz wurde mit Schreiben vom 10.10.2003 das Gutachten DI Kribernegg als schlüssig und den aktuellen Regelwerken entsprechend positiv beurteilt. In diesem Schreiben wird festgehalten, dass die Zufahrt zum Bebauungsplangrundstück 205/1 KG Waltendorf aus verkehrstechnischer Sicht daher gegeben ist und die Nutzung durch 20 Wohneinheiten (jetzt nur mehr 18 WE) und die damit verbundene Anzahl der KFZ vertretbar ist. Auch seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A, Gesamtverkehr und Projektierung wurde mit Schreiben vom 20.6.2006 mitgeteilt, dass die Verkehrsaufschlüsselung als ausreichend betrachtet wird.

Eine massive Veränderung einer möglichen Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger in den umgebenden Straßen bzw. der Nutzer des Rad- und Gehweges entlang des Ragnitzbaches ist durch die zusätzliche Anzahl von maximal 18 Einfamilienwohnhäusern nicht zu erwarten. Die mögliche Verteilung auf 3 Zufahrten wird die Situation noch verbessern. Außerdem gilt „Tempo 30“. Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt.

Ad 2.: Die bebaute Fläche und die Versiegelung wurden im bewilligten Projekt des Kanalbauamtes vom Juni 2009 berücksichtigt (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). Das Projekt umfasst 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 ebracht werden. 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.

Einwendung 64: Dr. Kurt und Karin Tiesenhausen (GZ 107)

- 1. Zufahrt: Die einzige Zufahrt zum Raketengrund erfolgt über Macherstraße, Raffaltweg, Heipelweg und Koschakweg. Alle diese Wege sind lediglich 3 m breit und nur einspurig befahrbar und somit für Schwerfahrzeuge nicht geeignet. Teile der Zufahrt sind nicht öffentliches Gut, sondern nur durch äußerst fragwürdige Servitutsverträge geregelt. Somit ist die Anbindung an öffentliches Gut mangelhaft und gegen das öffentliche Interesse. Eine direkte Zufahrt stadteinwärts fehlt; durch die bestehende Zufahrt ergibt sich ein Umweg von der Stadt zum Raketengrund von 1,5 km. Außerdem ist die Zufahrt für ein Grundstück dieser Größe bzw. für die geplante Baudichte nicht ausreichend. Aufgrund der nicht gegebenen Zufahrt fordere ich ein Verkehrsgutachten über die Machbarkeit des Schwerverkehrs während der Bauphase.*
- 2. Die geplante Bebauung lt. § 6 Pkt. 1 mit der Möglichkeit eines 2. Obergeschosses entspricht nicht der ortsüblichen Bauweise von Villen und Einfamilienhäusern. Die Möglichkeit Stiegenhäuser und Lifтанlagen über die geplante Höhe von 9,5 m zu errichten, entspricht auch nicht den ortsüblichen Richtlinien.*
- 3. Lt. § 7 Pkt. 1 sind pro Bauplatz 2 PKW-Abstellplätze vorgesehen. Es sind jedoch keine Besucherparkplätze geplant, sodass zu befürchten ist, dass die Zufahrtswege verparkt und blockiert werden.*
- 4. Die oben genannten Wege für die Zufahrt sind öffentliche Rad- und Wanderwege. Aufgrund des vermehrten Verkehrsaufkommens sind nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer (speziell Radfahrer und Kinder auf ihrem Schulweg) besonders gefährdet.*
- 5. Die geplante Bebauungsdichte bzw Größe der Bauplätze (400-3.000 m²) ist nicht ortsüblich. Es bestand ein Teilungsschlüssel von 1.500 m².*
- 6. Lt. § 9 Pkt. 1 sind Geländeänderungen nur im max. Gesamtausmaß von 1,30 m (Aufschüttung und Abgrabung) zulässig. Durch bereits nicht genehmigte Geländeänderungen ist diese Vorgabe nicht mehr nachvollziehbar. Die Umsetzung des beschlossenen Beseitigungsauftrags wird gefordert.*
- 7. Ein Versickern des Oberflächenwassers am Raketengrund wie sonst ortsüblich ist nicht möglich. Ich fordere ein entsprechendes wasserrechtliches Gutachten unter Einbeziehung dieses speziellen Problems der Oberflächenwässer.*
- 8. Ein geologisches Gutachten für eine Bebauung dieser Größenordnung ist ausständig und im Bebauungsplan nicht enthalten. Da dieser Hang aber extrem feucht und rutschgefährdet ist, fordere ich ein geologisches Gutachten.*

Ad 1.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtsmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weitere Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend. Hinsichtlich der erforderlichen ausreichenden Verkehrserschließung liegt ein Gutachten eines staatlich geprüften und beeideten Ziviltechnikerbüros vor. Das Gutachten von DI Dr. Hans Kribernegg vom 2.4.2001 und 22.1.1990 geht jeweils von 20 neu zu errichtenden Wohneinheiten aus (im Bebauungsplan erfolgte eine Reduktion auf 18 WE). Die ermittelte zu erwartende Verkehrsbelastung hat ergeben, dass noch ausreichende Reserven für die Abwicklung des Verkehrs vorhanden sind und auch die Breiten für den Begegnungsverkehr auch unter Berücksichtigung der Steigungen ausreichend sind. Es liegt auch ein Schleppkurvennachweis vor, der die ausreichende Befahrbarkeit mit LKW belegt (auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12). Ebenfalls ist ein Fahrversuch mit der Feuerwehr im August 2005 positiv absolviert worden. Weiters erfolgt eine regelmäßige Befahrung durch die städtische Müllabfuhr. Die detaillierte Abwicklung des Baustellenverkehrs kann erst nach dem Bauverfahren, wenn das tatsächliche Ausmaß der Bebauung feststeht geregelt werden (z.B. Einholung von Ausnahmen von den Zufahrts- bzw. Gewichtsbegrenzungen). Seitens des Referates Verkehrsplanung der Stadt Graz wurde mit Schreiben vom 10.10.2003 das Gutachten DI Kribernegg als schlüssig und den aktuellen Regelwerken entsprechend positiv beurteilt. In diesem Schreiben wird festgehalten, dass die Zufahrt zum Bebauungsplangrundstück 205/1 KG Waltendorf aus verkehrstechnischer Sicht daher gegeben ist und die Nutzung durch 20 Wohneinheiten (jetzt nur mehr 18 WE) und die damit verbundene Anzahl der KFZ vertretbar ist. Auch seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A, Gesamtverkehr und Projektierung wurde mit Schreiben vom 20.6.2006 mitgeteilt, dass die Verkehrsaufschlüsselung als ausreichend betrachtet wird.

Ad 2.: Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht ausschließlich die Bebauung mit 18 Einfamilienhäusern in offener oder gekuppelter Bauweise und entspricht damit dem Gebietscharakter. Punktuelle Erhöhungen für Stiegenhäuser oder Lifts können durchaus auch für Einfamilienhäuser von Bedeutung sein (z.B. Dachterrasse oder ähnliches).

Ad 3.: Pro Bauplatz sind 2 Stellplätze vorgeschrieben. Besucherfahrzeuge können daher auf diesen Stellplätzen oder auch auf den internen Erschließungsstraßen untergebracht werden, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass jedes Haus selbst über 2 Eigen-KFZ verfügt.

Ad 4.: Eine massive Veränderung einer möglichen Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger in den umgebenden Straßen bzw. der Nutzer des Rad- und Gehweges entlang des Ragnitzbaches ist durch die zusätzliche Anzahl von maximal 18 Einfamilienwohnhäusern nicht zu erwarten. Die mögliche Verteilung auf 3 Zufahrten wird die Situation noch verbessern. Außerdem gilt „Tempo 30“. Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt.

Ad 5.: Für die Größe der einzelnen Bauplätze gibt es keine Mindestgrößen in Verordnungen der Stadt Graz. Die vorgeschlagene Einteilung entspricht dem Gebietscharakter, welcher nicht nur die direkt angrenzenden Grundstücke beinhaltet, sondern weiter zu fassen ist.

Ad 6.: Diese Frage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Ad 7.: Eine wasserrechtliche Bewilligung für ein Projekt zur Beseitigung der Schmutz- und Oberflächenwässer liegt bereits vor (Fachabteilung 13A Bescheid vom 24.8.2009).

Ad 8.: Es liegt ein bodenmechanisches Gutachten der ZT Garber&Dalmatiner vom 30.4.1997 vor, welches die Bebaubarkeit des Grundstückes 205/1 untersucht. Unter Berücksichtigung der Vernässung und Rutschungstendenzen wurden 16 Schürfgruben angelegt und der Untergrund untersucht. Auf Basis von Dränagen (Tiefdränagen), einer Ufersicherung beim Ragnitzbach, besonderen Gründungsmaßnahmen und besonderer Ausbildung der Kellergeschosse, sowie anderer im Bauverfahren umsetzbare Maßnahmen ist aus Sicht des Gutachters prinzipiell eine Bebauung möglich.

Einwendung 65: RA Dr. Unterasinger Franz für Frau Steffen Karin und den Schutzverein Ruckerlberg und Umgebung (GZ 108)

- 1. Der vorliegende Bebauungsplan ist gem. § 24 Stmk. ROG gesetzeswidrig ausgeführt, da keinerlei Ausweisung der Verkehrsflächen erfolgte.*
- 2. In ihrem Erläuterungsbericht vom 06.04.2006 führt die Behörde unnachvollziehbar aus, dass die Zufahrtsfrage geklärt sei. Entgegen den Darlegungen ist die Zufahrtssituation zum ggst. Grundstück derart, dass eine Bebauung mit 18 Wohneinheiten unmöglich ist. Eine Zufahrt zum Grundstück über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht entsprechend gegeben.*
- 3. Die Rudolfstraße, welche als Hauptverkehrsachse die Aufschließung des Grundstücks ermöglichen soll, ist für Schwerverkehr nicht geeignet. Diese Umstände haben zwei Wasserrohrbrüche in Folge Belastung mit zu hoher Tonnage in den letzten Jahren gezeigt. Mangels geeignetem Nachweises der verkehrstechnischen Aufschließung, insbesondere auch durch den öffentlichen Verkehr gem. § 3 Abs. 2 Z 2 Stmk. ROG, ist das geplante Projekt nicht rechtskonform.*
- 4. Das ggst. Grundstück ist in einer Hanglage situiert und im Norden vom Ragnitzbach begrenzt, wobei hier Hochwassergefährdung herrscht. Es besteht die Gefahr von Rutschungen infolge des Eingriffs in die Untergrundsituation und die Oberflächenentwässerung. In Ermangelung eines geologischen sowie hydrogeologischen Gutachtens darf eine Hanglageverbauung, insbesondere wegen der Versiegelungsproblematik nicht ohne Nachweis erfolgen.*
- 5. Der Versiegelungsgrad von 30% wird aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht eingehalten.*
- 6. Da nur 2 Parkplätze pro Parzelle geplant sind, sind Besucherparkplätze nicht berücksichtigt. Dies führt dazu, dass Besucher gezwungen sind, ihre Fahrzeuge auf den Zufahrtswegen abzustellen, was diese blockieren würde und es Einfahrtfahrzeugen unmöglich macht die Grundstücke zu erreichen.*
- 7. Die Bauungsart (2-geschossig mit Dachausbau und darüber hinausgehenden Stiegenhäusern, Liftanlagen und Wintergärten von 10 m² bis zu einer Gesamthöhe von 9,5 m) entspricht nicht dem Gebietscharakter (1-geschossige Einzelbebauung).*
- 8. Die Baugrenzen halten den gesetzlichen Abstand zu den Erschließungsstraßen nicht ein.*
- 9. Die Verkehrssituation wird sich durch die Mehrbelastung von zumindest 36 Fahrzeugen plus Besucher, Lieferanten, etc. derartig verändern, dass die Lärm- und Abgasemissionen über das ortsübliche Maß verstärkt werden.*

Ad 1.: Mit der Vorgabe der inneren Erschließungsstraßen und Wendehämmer (Verkehrsanlagen) erfolgte eine ausreichende Umsetzung der Mindestinhalte der Bebauungsplanung gem. §28, Abs. 2 ROG.

Ad 2.: Im Kreuzungsbereich Heipelweg/Koschakweg sind sowohl die Grundstück 667/16 und 667/20 (für beide Servitute vorhanden), als auch das Grundstück 667/12 im Privatbesitz.

Der Heipelweg und der Koschakweg (bis zur Grundstücksgrenze des Bebauungsplangebiets) sind im Flächenwidmungsplan 3.0 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Auch beziehungsweise auf den §2 Abs. 1 des LStVG handelt es sich bei beiden Straßen zur Gänze zweifelsfrei um eine öffentliche Straße und zwar unabhängig von den Eigentumsverhältnissen betreffend das Grundstück 667/12. Indiz für den Allgemeingebrauch ist u.a. auch die Befahrung dieses Grundstückes durch die Müllabfuhr sowie der Winterdienst der durch die Stadt Graz erfolgt.

Unabhängig davon, dass ein Gutachten mit Schleppkurvennachweis belegt, dass eine Zufahrt zum Bebauungsplangebiet aufgrund der Katastergrenze auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12 möglich wäre, ist das Befahren des gesamten Kreuzungsbereiches für die Allgemeinheit ohne Einschränkungen unabhängig vom Willen des Grundeigentümers (auch ohne Servitut) zulässig. Ein straßenrechtliches Verfahren läuft derzeit.

Ad 3.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtsmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weiterer Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend. Hinsichtlich der erforderlichen ausreichenden Verkehrserschließung liegt ein Gutachten eines staatlich geprüften und beeideten Ziviltechnikbüros vor. Das Gutachten von DI Dr. Hans Kribernegg vom 2.4.2001 und 22.1.1990 geht jeweils von 20 neu zu errichtenden Wohneinheiten aus (im Bebauungsplan erfolgte eine Reduktion auf 18 WE). Die ermittelte zu erwartende Verkehrsbelastung hat ergeben, dass noch ausreichende Reserven für die Abwicklung des Verkehrs vorhanden sind und auch die Breiten für den Begegnungsverkehr auch unter Berücksichtigung der Steigungen ausreichend sind. Es liegt auch ein Schleppkurvennachweis vor, der die ausreichende Befahrbarkeit mit LKW belegt (auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12). Ebenfalls ist ein Fahrversuch mit der Feuerwehr im August 2005 positiv absolviert worden. Weiters erfolgt eine regelmäßige Befahrung durch die städtische Müllabfuhr. Die detaillierte Abwicklung des Baustellenverkehrs kann erst nach dem Bauverfahren, wenn das tatsächliche Ausmaß der Bebauung feststeht geregelt werden (z.B. Einholung von Ausnahmen von den Zufahrts- bzw. Gewichtsbeschränkungen). Seitens des Referates Verkehrsplanung der Stadt Graz wurde mit Schreiben vom 10.10.2003 das Gutachten DI Kribernegg als schlüssig und den aktuellen Regelwerken entsprechend positiv beurteilt. In diesem Schreiben wird festgehalten, dass die Zufahrt zum Bebauungsplangrundstück 205/1 KG Waltendorf aus verkehrstechnischer Sicht daher gegeben ist und die Nutzung durch 20 Wohneinheiten (jetzt nur mehr 18 WE) und die damit verbundene Anzahl der KFZ vertretbar ist. Auch seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A, Gesamtverkehr und Projektierung wurde mit Schreiben vom 20.6.2006 mitgeteilt, dass die Verkehrsaufschließung als ausreichend betrachtet wird.

Ad 4.: Sowohl die geologische Situation als auch die Oberflächenwassersituation wurden ausreichend abgeklärt. Die bebaute Fläche und die Versiegelung wurden im bewilligten Projekt des Kanalbauamtes vom Juni 2009 berücksichtigt (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

1. *Der Hang ist als Rutschungsgebiet bekannt. Da die Bebauung in ca. 12 m Entfernung von unserem Wohnhaus geplant ist, sehen wir eine große Gefahr für unser Eigentum bei einem derartigen Eingriff in die Hanglage. Die zweite Gefahr birgt eine plötzliche Hochwasserführung des Ragnitzbachs. Die Privatbrücke für die derzeitigen vier Wohnhäuser am Raketengrund ist in einem solchen Fall stets gefährdet. Das Risiko einer Beschädigung oder Zerstörung ist nach den bisherigen Erfahrungen sehr hoch.*

Ad 1.: Sowohl die geologische Situation als auch die Oberflächenwassersituation wurden ausreichend abgeklärt. Die bebaute Fläche und die Versiegelung wurden im bewilligten Projekt des Kanalbauamtes vom Juni 2009 berücksichtigt (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). Das Projekt umfasst 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 ebracht werden. 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.

Dazu liegt weiters ein bodenmechanisches Gutachten der ZT Garber&Dalmatiner vom 30.4.1997 vor, welches die Bebaubarkeit des Grundstückes 205/1 untersucht. Unter Berücksichtigung der Vernässung und Rutschungstendenzen wurden 16 Schürfgruben angelegt und der Untergrund untersucht.

Auf Basis von Dränagen (Tiefdränagen), einer Ufersicherung beim Ragnitzbach, besonderen Gründungsmaßnahmen und besonderer Ausbildung der Kellergeschosse, sowie anderer im Bauverfahren umsetzbare Maßnahmen ist aus Sicht des Gutachters prinzipiell eine Bebauung möglich.

Einwendung 67: Bergmann Peter (GZ 113)

1. *Die Verkehrsader über den Radweg in den Heipelweg muss berücksichtigt werden. Mein Vorschlag wäre: Brücke über den Ragnitzbach – Einbindung in den Peballweg um die direkte Verbindung zu schaffen.*
2. *Der Bebauungsplan ist nochmals betreffend Hanglage (Rutschungsgefahr) und wasserrechtliche Vorgaben (Hochwasser, etc.) zu überprüfen.*

Ad 1.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtsmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weitere Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend.

Ad 2.: Sowohl die geologische Situation als auch die Oberflächenwassersituation wurden ausreichend abgeklärt. Die bebaute Fläche und die Versiegelung wurden im bewilligten Projekt des Kanalbauamtes vom Juni 2009 berücksichtigt (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). Das Projekt umfasst 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 ebracht werden. 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.

Dazu liegt weiters ein bodenmechanisches Gutachten der ZT Garber&Dalmatiner vom 30.4.1997 vor, welches die Bebaubarkeit des Grundstückes 205/1 untersucht. Unter Berücksichtigung der Vernässung und Rutschungstendenzen wurden 16 Schürfgruben angelegt und der Untergrund untersucht. Auf Basis von Dränagen (Tiefdränagen), einer Ufersicherung beim Ragnitzbach, besonderen Gründungsmaßnahmen und besonderer Ausbildung der Kellergeschosse, sowie anderer im Bauverfahren umsetzbare Maßnahmen ist aus Sicht des Gutachters prinzipiell eine Bebauung möglich.

Einwendung 68: Dr. Menner Johannes, Mag. Menner-Smonig Maria (GZ 114)

- 1. Gefährdung der Kinder und älterer Personen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den schmalen Wegen (Heipelweg und Raffaltweg).*
- 2. Es gibt keine Anbindung an den öffentlichen Verkehr.*
- 3. Der Raketengrund ist seit Jahrzehnten Lebensraum für vielerlei Lebewesen aus Fauna und Flora. Deshalb muss die Umweltverträglichkeit des Projekts geprüft werden.*
- 4. Da die Bebauung eine wesentliche Versiegelung von Oberflächen mit sich bringt, muss das Projekt wasserrechtlich geprüft werden.*

Ad 1.: Eine massive Veränderung einer möglichen Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger in den umgebenden Straßen bzw. der Nutzer des Rad- und Gehweges entlang des Ragnitzbaches ist durch die zusätzliche Anzahl von maximal 18 Einfamilienwohnhäusern nicht zu erwarten. Die mögliche Verteilung auf 3 Zufahrten wird die Situation noch verbessern. Außerdem gilt „Tempo 30“. Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt.

Ad 2.: Ein Anschluss ist über die Verbundlinie 61, Berliner Ring-Krenngasse mit fußläufiger Entfernung zu den Haltestellen (Lawugger Wirt oder Edlingerweg) gegeben.

Ad 3.: Es handelt sich um rechtskräftig ausgewiesenes Bauland (seit 1982). Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes, welcher den Flächenwidmungsplan hinsichtlich der baulichen Ausnutzung und der Art und Verteilung der Baumassen konkretisiert, sind auch die Raumordnungsgrundsätze gem. §3 zu beachten und die Raumordnungsziel gem. Abs. 2 abzuwägen. Gem. §3 Abs. 2 zif. 4 ist es ein Ziel, Gebiete mit ökologischen Strukturen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies erfolgte im gegenständlichen Bebauungsplan derart, dass im Bereich des Grundstückes 205/12 ein Rückzugsbereich für Fauna und Flora angelegt wurde, welche in direkter Verbindung mit dem nördlichen angrenzenden Wald auf Grundstück 205/1 steht. Der Schutz von (allfällig EU-geschützten Arten) Tieren und Pflanzen ist primär Angelegenheit des Naturschutzes, seitens der zuständigen Fachabteilung 13C des Landes Steiermark

hat es hierzu keine Einwendung weder zur damaligen Baulandausweisung noch zum Bebauungsplan gegeben.

Ad 4.: Sowohl die geologische Situation als auch die Oberflächenwassersituation wurden ausreichend abgeklärt. Die bebaute Fläche und die Versiegelung wurden im bewilligten Projekt des Kanalbauamtes vom Juni 2009 berücksichtigt (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). Das Projekt umfasst 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 ebracht werden. Als Nachweis für die fachgerechte Verbringung ist die Erstellung eines hydraulischen Gutachtens (Gesamtkonzept) erforderlich. Zur Retention der Wässer ist die Herstellung eines Beckens mit einem freien Volumen von mind. 250m³ erforderlich.

Einwendung 69: Prof. Mayer Karl Herbert und 6 weitere Anrainer (GZ 115)

- 1. Die vorgeschlagene Zufahrt zu dieser großen neuen Siedlung ist nicht adäquat, da sie nicht auf direktem, geradlinigem kurzem Weg verläuft, noch ist die Straßenbreite geeignet. Derzeit ist nur eine unzureichende Zufahrt über winklige, sehr schmale Straßen vorgesehen. Schwerfahrzeuge können nicht einmal direkt vom Raketengrund über die Macherstraße direkt zur Ragnitzstraße fahren, da die kleine Brücke (6t) dafür nicht geeignet ist. Daher muss über den Raffaltweg und die Argenotstraße ausgewichen werden, wobei der Raffaltweg nur 3m breit ist und bereits jetzt als Einbahnstraße geführt werden sollte. Die Wege sind außerdem als Radfahrweg ausgewiesen.*
- 2. Bei einer Realisierung des bisherigen Bebauungsplans wird es zu einer erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens kommen, was die schon bisherigen gefährlichen Situationen beträchtlich verschärfen würde. Ein weiteres Verkehrsgutachten sollte deshalb in Auftrag gegeben werden.*
- 3. Es muss in Erfahrung gebracht werden, ob der Koschakweg auf Privatgrund liegt und legal ins öffentliche Gut übergegangen ist.*

Ad 1.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtsmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weitere Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend.

Hinsichtlich der erforderlichen ausreichenden Verkehrserschließung liegt ein Gutachten eines staatlich geprüften und beeideten Ziviltechnikerbüros vor. Das Gutachten von DI Dr. Hans Kribernegg vom 2.4.2001 und 22.1.1990 geht jeweils von 20 neu zu errichtenden Wohneinheiten aus (im Bebauungsplan erfolgte eine Reduktion auf 18 WE). Die ermittelte zu erwartende Verkehrsbelastung hat ergeben, dass noch ausreichende Reserven für die Abwicklung des Verkehrs vorhanden sind und auch die Brei-

ten für den Begegnungsverkehr auch unter Berücksichtigung der Steigungen ausreichend sind. Es liegt auch ein Schleppkurvennachweis vor, der die ausreichende Befahrbarkeit mit LKW belegt (auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12). Ebenfalls ist ein Fahrversuch mit der Feuerwehr im August 2005 positiv absolviert worden. Weiters erfolgt eine regelmäßige Befahrung durch die städtische Müllabfuhr. Die detaillierte Abwicklung des Baustellenverkehrs kann erst nach dem Bauverfahren, wenn das tatsächliche Ausmaß der Bebauung feststeht geregelt werden (z.B. Einholung von Ausnahmen von den Zufahrts- bzw. Gewichtsbeschränkungen).

Seitens des Referates Verkehrsplanung der Stadt Graz wurde mit Schreiben vom 10.10.2003 das Gutachten DI Kribernegg als schlüssig und den aktuellen Regelwerken entsprechend positiv beurteilt. In diesem Schreiben wird festgehalten, dass die Zufahrt zum Bebauungsplangrundstück 205/1 KG Waltendorf aus verkehrstechnischer Sicht daher gegeben ist und die Nutzung durch 20 Wohneinheiten (jetzt nur mehr 18 WE) und die damit verbundene Anzahl der KFZ vertretbar ist. Auch seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A, Gesamtverkehr und Projektierung wurde mit Schreiben vom 20.6.2006 mitgeteilt, dass die Verkehrsaufschließung als ausreichend betrachtet wird.

Ad 2.: Eine massive Veränderung einer möglichen Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger in den umgebenden Straßen bzw. der Nutzer des Rad- und Gehweges entlang des Ragnitzbaches ist durch die zusätzliche Anzahl von maximal 18 Einfamilienwohnhäusern nicht zu erwarten. Die mögliche Verteilung auf 3 Zufahrten wird die Situation noch verbessern. Außerdem gilt „Tempo 30“. Das Gutachten DI Kribernegg weist ausreichend schlüssig nach, dass die Zunahme des Verkehrs in einem verträglichen Ausmaß bleibt.

Ad 3.: Im Kreuzungsbereich Heipelweg/Koschakweg sind sowohl die Grundstück 667/16 und 667/20 (für beide Servitute vorhanden), als auch das Grundstück 667/12 im Privatbesitz.

Der Heipelweg und der Koschakweg (bis zur Grundstücksgrenze des Bebauungsplangebiets) sind im Flächenwidmungsplan 3.0 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Auch bezugnehmend auf den §2 Abs. 1 des LStVG handelt es sich bei beiden Straßen zur Gänze zweifelsfrei um eine öffentliche Straße und zwar unabhängig von den Eigentumsverhältnissen betreffend das Grundstück 667/12. Indiz für den Allgemeingebrauch ist u.a. auch die Befahrung dieses Grundstückes durch die Müllabfuhr sowie der Winterdienst der durch die Stadt Graz erfolgt.

Unabhängig davon, dass ein Gutachten mit Schleppkurvennachweis belegt, dass eine Zufahrt zum Bebauungsplangebiet aufgrund der Katastergrenze auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12 möglich wäre, ist das Befahren des gesamten Kreuzungsbereiches für die Allgemeinheit ohne Einschränkungen unabhängig vom Willen des Grundeigentümers (auch ohne Servitut) zulässig. Servitut) zulässig. Ein straßenrechtliches Verfahren läuft derzeit.

3.2. Öffentliche Einwendungen im Zuge der Auflage:

Einwendung 2: Mag. Günter Siegl, 2. BV. Stv. (GZ 37)

- 1. Der Bebauungsplan stützt sich auf Verkehrsgutachten, die besagen, dass gegenüber dem bisherigen Status des Gebiets als Aufschließungsgrund eine Verbesserung der Verkehrssituation eingetreten ist. Dies ist nicht nachvollziehbar, zumal durch die Errichtung von Garagen am Ende des Heiplwegs eine mögliche Zufahrt weggefallen ist. Die verkehrsmäßige Erschließung des Grundstückes über Macherstraße, Heipelweg, Koschakweg und Raffaltweg wird wegen der durchgehend einspurigen Straßen für nicht ausreichend erachtet.*

2. *Mit einem für diese Wohngegend zu starkem Verkehrsaufkommen ist zu rechnen. Außerdem sind keine Besucherparkplätze vorgesehen.*
3. *Durch die Versiegelung von großen Flächen (zusätzlich zu den 18 WEH je eine Doppelgarage und Verkehrsflächen) wird die Hochwassergefahr für alle Anrainer entlang des Baches erhöht.*

Ad 1.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtsmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weitere Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend. Hinsichtlich der erforderlichen ausreichenden Verkehrserschließung liegt ein Gutachten eines staatlich geprüften und beeideten Ziviltechnikbüros vor. Das Gutachten von DI Dr. Hans Kribernegg vom 2.4.2001 und 22.1.1990 geht jeweils von 20 neu zu errichtenden Wohneinheiten aus (im Bebauungsplan erfolgte eine Reduktion auf 18 WE). Die ermittelte zu erwartende Verkehrsbelastung hat ergeben, dass noch ausreichende Reserven für die Abwicklung des Verkehrs vorhanden sind und auch die Breiten für den Begegnungsverkehr auch unter Berücksichtigung der Steigungen ausreichend sind. Es liegt auch ein Schleppkurvennachweis vor, der die ausreichende Befahrbarkeit mit LKW belegt (auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12). Ebenfalls ist ein Fahrversuch mit der Feuerwehr im August 2005 positiv absolviert worden. Weiters erfolgt eine regelmäßige Befahrung durch die städtische Müllabfuhr.

Seitens des Referates Verkehrsplanung der Stadt Graz wurde mit Schreiben vom 10.10.2003 das Gutachten DI Kribernegg als schlüssig und den aktuellen Regelwerken entsprechend positiv beurteilt. In diesem Schreiben wird festgehalten, dass die Zufahrt zum Bebauungsplangrundstück 205/1 KG Waltendorf aus verkehrstechnischer Sicht daher gegeben ist und die Nutzung durch 20 Wohneinheiten (jetzt nur mehr 18 WE) und die damit verbundene Anzahl der KFZ vertretbar ist. Auch seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A, Gesamtverkehr und Projektierung wurde mit Schreiben vom 20.6.2006 mitgeteilt, dass die Verkehrsaufschlüsselung als ausreichend betrachtet wird.

Ad 2.: Pro Bauplatz sind 2 Stellplätze vorgeschrieben. Besucherfahrzeuge können daher auf diesen Stellplätzen oder auch auf den internen Erschließungsstraßen untergebracht werden, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass jedes Haus selbst über 2 Eigen-KFZ verfügt.

Ad 3.: Die versiegelte Fläche liegt dem bewilligten Projekt des Kanalbauamtes vom Juni 2009 vor (BA 122 GZ.: A10/2-K-43.236/2003 Einreichplan, Verfasser DI Gassner) zugrunde, 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 Aufschlüsselungsstraße an das Kanalnetz angeschlossen werden (Schmutz- und Regenwasserkanal). Dafür liegt bereits eine rechtskräftige wasserrechtliche Bewilligung der Fachabteilung 13A bereits vor (Bescheid vom 24.8.2009). Das Projekt umfasst 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. 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.

Einwendung 71: Fachabteilung 18A, Dr. Autengruber (GZ 41)

1. *Gegen den Bebauungsplan besteht kein Einwand. Die verkehrstechnische Erschließung wird in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Graz&Graz-Umgebung, Referat Straßenbau als ausreichend betrachtet.*

Ad 1.: Zur Kenntnis genommen.

Einwendung 72: Baubezirksleitung Graz&Graz-Umgebung, Referat Wasserbau (GZ 101)

1. *Gegen den Bebauungsplan besteht kein Einwand, wenn ein Entwässerungsprojekt mit einer Retention vor Einleitung der Oberflächenwässer in den Ragnitzbach erstellt wird*

Ad 1.: Die versiegelte Fläche liegt dem bewilligten Projekt des Kanalbauamtes vom Juni 2009 vor (BA 122 GZ.: A10/2-K-43.236/2003 Einreichplan, Verfasser DI Gassner) zugrunde, 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 bereits eine rechtskräftige wasserrechtliche Bewilligung der Fachabteilung 13A bereits vor (Bescheid vom 24.8.2009). Das Projekt umfasst 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. 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.

Einwendung 73: STEWEAG-STEAG (GZ 111)

1. *Gegen den Bebauungsplan besteht kein Einwand. Für die Versorgung des Bereiches ist die Errichtung einer Umspannstation notwendig. Weiters verlaufen im Bereich der Grundflächen eine 20kV, eine 1kV-Leitung und Steuerleitungen. Bei den Bauarbeiten ist das einvernehmen herzustellen.*

Ad 1.: Zur Kenntnis genommen.

3.3. Private Einwendungen im Zuge des zweiten Anhörungsverfahrens nach Abänderung des Auflageplanes:

Einwendung 71 RA Kaan, Cronenberg & Partner für Schwab Ekberg (GZ 130)

1. *Die Anlegung eines Verkehrsweges über das Grundstück 205/6 (Wald) würde einen Eingriff in mein Eigentumsrecht darstellen. Auch die Weiterführung des Verkehrswegs über das Grundstück 206/14 greift in mein Miteigentumsrecht und in die Rechte der übrigen Miteigentümer ein. Ich bin nicht bereit, Dritten Nutzungsrecht an meinem Eigentum einzuräumen. Die Verkehrsbelastung würde alle betroffenen Anrainer erheblich in ihren Rechten beeinträchtigen.*

2. *Das Grundstück 205/6 ist im Hinblick auf seine Situierung, seine Hanglage, sein Gefälle und die beträchtliche Höhendifferenz für einen Verkehrsweg ungeeignet.*
3. *Das Grundstück 205/6 ist ein Waldgrundstück, welches gemeinsam mit den westlich angrenzenden Waldflächen zur Verbesserung der Luftqualität beiträgt und ein Rückzugsgebiet für die Tierwelt ist, in welches keinesfalls eingegriffen werden darf.*

Ad 1.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtsmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weitere Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend.

Ad 2.: Die Geländeverhältnisse des Grundstückes 205/6 und in weiterer Folge des Grundstückes 206/2 sind zwar schwierig (Topographie), jedoch ist eine Zufahrt technisch machbar. Zu beachten ist dabei, dass es sich ja nicht um eine ausschließliche Hauptzufahrt handeln würde, sondern um eine von drei möglichen Zufahrten.

Ad 3.: Die Anlage eines Fahrweges mit einer Mindestbreite von 3,5m auf dem Grundstück 205/6 würde nur eine Fläche von max. 1.000m² in Anspruch nehmen und stellt somit einen sehr geringfügigen Eingriff in die Struktur und eine minimale Reduktion von Grünflächen dar.

Einwendung 72: Steiner Karin, (GZ 132)

1. *Eine Verlängerung der Zufahrtsstraße zum Grundstück 205/7 bis zum Wald (Grundstück 205/6) und die – ohne Rücksicht auf die Besitzverhältnisse und die örtlichen Gegebenheiten – angedachte Weiterführung über das Grundstück 205/6 , 206/2 und 206/14 nach Süden bis zur Rudolfstraße ist von mir und allen anderen Anrainern aufgrund abzulehnen. (zu steile Hanglage, nicht einmal Eignung als Gehweg, Anbindung an die Rudolfstraße über derzeit bestehendem Privatweg (Grundstück 206/14) – hierzu werden keine Nutzungsrechte der Eigentümer erteilt).*

Ad 1.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtsmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weitere Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend. Die Geländeverhältnisse des Grundstückes 205/6 und in weiterer Folge des Grundstückes 206/2 sind zwar schwierig (Topographie), jedoch ist eine Zufahrt technisch machbar. Zu beachten ist dabei, dass es sich ja nicht um eine ausschließliche Hauptzufahrt handeln würde, sondern um eine von drei möglichen Zufahrten.

3.4. Öffentliche Einwendungen im Zuge des zweiten Anhörungsverfahrens nach Abänderung des Auflageplanes:

Einwendung 70: Ing. Renner Wolfgang, BV Ries (GZ 129)

- 1. Die beabsichtigte verkehrstechnische Erschließung der Bebauungsfläche Richtung Westen über die Verkehrsflächen Am Raketengrund, Peballweg bzw. Dr. Hanisch-Weg, wie sie im adaptierten Bebauungsplan beschrieben ist, wird absolut nicht begrüßt. Entlang des Ragnitzbachs verläuft der beliebte Geh- und Radweg. Dieser müsste bei allen Zu- und Abfahrten gequert bzw. tw. benützt werden. Der Peballweg ist keine öffentliche Verkehrsfläche, eine Zustimmung der Straßenbesitzer erscheint nicht realistisch. Sowohl Peballweg als auch Dr. Hanisch-Weg sind zu eng. Ebenso wird gegen die geplante Erschließung über Argenotstraße, Raffaltweg, Macherstraße, Heipelweg protestiert, da dieser Abschnitt ebenso als Geh- und Radweg dient und diese Straßen in vielen Abschnitten zu eng sind und es keine Ausweichmöglichkeiten gibt.*

Ad 1.: Im Zuge der Überarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden zusätzlich zur Erschließung über das öffentliche Gut über den Bereich des Koschakweges und in weiterer Folge über den Heipelweg und anderen Straßen zur Ragnitztalstraße 2 weitere Zufahrtmöglichkeiten festgelegt. Eine in südlicher Richtung über das Grundstück 205/6 KG Waltendorf und in weiterer Folge über das Grundstück 206/2 und die Privatstraße 206/14 zur Rudolfstraße und eine weitere in Richtung Westen über das Grundstück 204/4 zum Peballweg (ebenfalls Privatstraße). Bei Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. der Miteigentümer der Privatstraßen ist somit eine Erschließung über 3 Anbindungen möglich und das Verkehrsaufkommen verteilt sich entsprechend.

Hinsichtlich der erforderlichen ausreichenden Verkehrserschließung liegt ein Gutachten eines staatlich geprüften und beeideten Ziviltechnikerbüros vor. Das Gutachten von DI Dr. Hans Kribernegg vom 2.4.2001 und 22.1.1990 geht jeweils von 20 neu zu errichtenden Wohneinheiten aus (im Bebauungsplan erfolgte eine Reduktion auf 18 WE). Die ermittelte zu erwartende Verkehrsbelastung hat ergeben, dass noch ausreichende Reserven für die Abwicklung des Verkehrs vorhanden sind und auch die Breiten für den Begegnungsverkehr auch unter Berücksichtigung der Steigungen ausreichend sind. Es liegt auch ein Schleppkurvennachweis vor, der die ausreichende Befahrbarkeit mit LKW belegt (auch ohne Befahrung des Grundstückes 667/12). Ebenfalls ist ein Fahrversuch mit der Feuerwehr im August 2005 positiv absolviert worden. Weiters erfolgt eine regelmäßige Befahrung durch die städtische Müllabfuhr. Die detaillierte Abwicklung des Baustellenverkehrs kann erst nach dem Bauverfahren, wenn das tatsächliche Ausmaß der Bebauung feststeht geregelt werden (z.B. Einholung von Ausnahmen von den Zufahrts- bzw. Gewichtsbegrenzungen).

Seitens des Referates Verkehrsplanung der Stadt Graz wurde mit Schreiben vom 10.10.2003 das Gutachten DI Kribernegg als schlüssig und den aktuellen Regelwerken entsprechend positiv beurteilt. In diesem Schreiben wird festgehalten, dass die Zufahrt zum Bebauungsplangrundstück 205/1 KG Waltendorf aus verkehrstechnischer Sicht daher gegeben ist und die Nutzung durch 20 Wohneinheiten (jetzt nur mehr 18 WE) und die damit verbundene Anzahl der KFZ vertretbar ist. Auch seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A, Gesamtverkehr und Projektierung wurde mit Schreiben vom 20.6.2006 mitgeteilt, dass die Verkehrsaufschlüsselung als ausreichend betrachtet wird.

Einwendung 74: Fachabteilung 13B, Dr. Schwarz (GZ 131)

- 1. Gegen den Bebauungsplan besteht kein Einwand.*

Ad 1.: Zur Kenntnis genommen.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Der Bebauungsplan hat sich vorwiegend in Reaktion auf Einwendungen 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 Baugrenzl原因en 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

Für diese Änderungen wurde ein Anhörungsverfahren der Betroffenen durchgeführt.

5. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

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

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 06.06.0 Bebauungsplanes „Raketengrund“ 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, WR, mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,3 erfolgen.

6. Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

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

Bei einer Vollaussnutzung des Bebauungsplanes ist mit einer BGF von ca. **4078m²** und aufgrund der zu entrichtenden Ertragsanteile bzw. der Kommunalsteuer mit einer maximalen Einnahme von jährlich **45.000 €** zu rechnen.

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 Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

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. 89/2008.

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. der Aufhebung des Aufschließungsgebietes Nr.: 09.06
2. den **09.06.0** Bebauungsplan „**Raketengrund**“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung
am den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumweltausschusses und des Ausschusses für
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der / Die SchriftführerIn:

A 14_K_597_1997_135

Graz, am 17.11.2010

Art/Vei

09.06.0 Bebauungsplan

„Raketengrund“

Aufschließungsgebiet Raketengrund

IX. Bez., KG. Waltendorf

Aufhebung des Aufschließungsgebietes 09.06.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 18.11.2010 folgende

VERORDNUNG

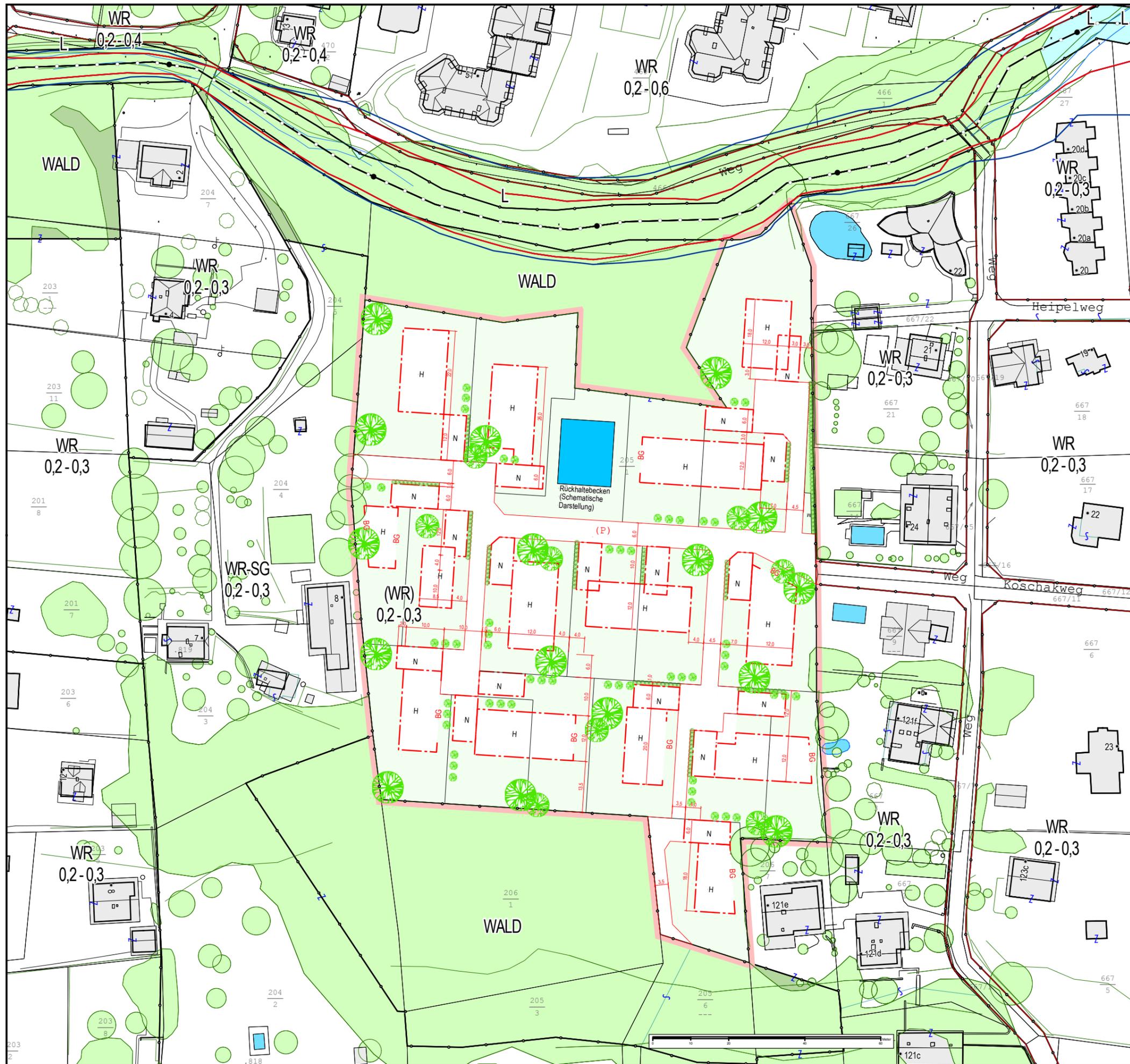
beschlossen:

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 09.06.0 Bebauungsplanes „Raketengrund“ wird gemäß § 23 Abs 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 idgF. LGBl. 89/2008 die Festlegung von Aufschließungsgebiet für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

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

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)



09.06.0 BEBAUUNGSPLAN

AM RAKETENGRUND

A14 - K - 597/1998

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ

	WALD	Wald
	(WR)	Aufschließungsgebiet - Reines Wohngebiet
0,2 - 0,3		Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
		Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
		Katastralgemeindengrenze
		Überflutungsbereiche HQ 100
		Überflutungsbereiche HQ 30

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STMK. ROG 74 §28

	Baugrenzlinie	Bebauung
	Hauptgebäude	
	Nebengebäude	
	Baugesetzmäßiger Abstand	
	Bauplatzgrenzen (ungefähre Lage)	
	Straßengrundgrenze	Verkehrsflächen
	KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)	
	Privatzufahrt	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung (ungefähre Standorte)	
	Laubhecke (ausg. Zufahrtbereich)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)
	Baum - einzelstehend bzw. Baumgruppe (Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 16.433 m²

Maßstab: 1:1.000



09.06.0 BEBAUUNGSPLAN

AM RAKETENGRUND

A14 - K - 597/1998

DATUM: November 2005, Mai/Juni 2009, Oktober 2009	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: DI Suzanne ARTÉS	
Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER	
Digitale Bearbeitung: Armin LANG / Jürgen DOLINSCHKE	Dipl. Arch. Heinz SCHÖTTLI

AUFLAGE DES ENTWURFES VON 12.05.2006 BIS 23.07.2006
TEILANHÖRUNG : 08.2009
RECHTSWIRKSAM AB:
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt



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 bewilligten 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 Baukonzept 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 Baugrenzlinsen (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)