

Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-614/1998-15

Graz, am 24.9.1999

Dok: 13.03\Erl-Be\Beschluss

Art/Sto

13.03 Bebauungsplan
„Waldweg“
Aufschließungsgebiet 4.5
XIII. Bezirk, KG. Gösting

B e s c h l u s s:

1. Aufhebung von Festlegung von Bauland
als Aufschließungsgebiet gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG
2. Beschlussfassung des 13.03 Bebauungsplanes „Waldweg“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Der Eigentümer der Grundstücke Nr. 77/1; 77/2; 78/1 und 78/2 ersucht um Erstellung eines Bebauungsplanes und begehrt die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 4.5.

Gemäß Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz, ist der Bereich als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den die Verordnung eines Bebauungsplanes vorgesehen ist.

Mit dem Grundeigentümer wurden mehrfach Besprechungen abgehalten. Vorerst waren diverse grundlegende infrastrukturelle Fragen abzuklären (z.B: Wasserversorgung). Die Wasserversorgung wurde mittels einer Bestätigung eines Auftragsschreibens durch die Grazer Stadtwerke nachgewiesen.

Bezüglich der Parzellierung und Baumassenverteilung wurde sowohl ein Bebauungskonzept seitens des Eigentümers vorgelegt, als auch diverse Varianten seitens des Stadtplanungsamtes untersucht.

Die Wünsche und Absichten des Eigentümers wurden in Hinblick auf die rechtlichen und raumplanerischen Aspekte abgewogen und optimiert und dem Eigentümer bzw. Eigentümerversprecher zur Kenntnis gebracht.

In Zusammenhang mit den Hangwässern bzw. Oberflächenwässern wurde sowohl seitens des Kanalbauamtes eine Aussage getroffen als auch eine gutachtliche Stellungnahme vom Straßen- und Brückenbauamt eingeholt.

Diese Stellungnahmen sowie baurechtliche Belange und sonstige Randbedingungen wurden in der Planung berücksichtigt, daher waren Änderungen gegenüber dem vom Eigentümer vorgelegten Konzept erforderlich.

Vor der öffentlichen Auflage wurden die Mitglieder des Bau- und Raumordnungsausschusses über den Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfes informiert. Es wurde dagegen kein Einwand erhoben.

Der 07.05 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 11.06.1999 bis 23.07.1999 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Die Kundmachung der Auflage erfolgte im Amtsblatt Nr. 9 vom 10. Juni 1999.

Die gemäß § 27 (2) Stmk. Raumordnungsordnungsgesetz i.d.g.F. anzuhörenden grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert. Zu den Parteienverkehrszeiten erfolgte im Stadtplanungsamt während der Auflagefrist eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Dabei wurden die Anrainer persönlich informiert.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekannt gegeben werden.

Während der Auflagezeit trafen 4 Einwendungen mit teilweise mehreren Unterschriften bzw. eine Mitteilung im Stadtplanungsamt ein:

Die Einwendungen betreffen im Wesentlichen die Zufahrtssituation.

Vom Liegenschaftseigentümer des Aufschließungsgebietes, Herrn Helmut Recher, wurde am 10.08.1999 ein Vorvertrag bezüglich eines Kaufes eines zusätzlichen privaten Zufahrtsweges über Grundstück 45/1 (Verbindung zur Judendorfer Straße) vorgelegt.

Dazu wurde seitens des Verkehrsreferates und dem Straßen- und Brückenbauamt eine positive Stellungnahme abgegeben.

Dadurch ergeben sich folgende Ergänzungen bzw. Änderungen gegenüber dem Auflage-Entwurf:

In der plangraphischen Darstellung:

innerhalb des Gültigkeitsbereiches:

- Zusätzlicher privater Zufahrtsweg zwischen Bauplatz 11 und Gst. Nr. 45/5
- Entsprechende Bauplatzgrenzen-Verschiebung bzw. analoge geringfügige Veränderung der Lage der Bauplatzgrenzlinien etc.
- Veränderte Lage der Eintragung der Hecken und Bäume nächst der Liegenschaft 45/1

außerhalb des Gültigkeitsbereiches:

- geplante private Zufahrt über Gst. 45/1 – Verbindung zur Judendorfer Straße
- Richtigstellung eines Schreibfehlers

In der Verordnung wurden folgende Ergänzungen und zusätzliche Festlegungen getroffen:

- Ergänzung zu § 12:
„Im Grenzbereich zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist das Gesetz „...über den Schutz landwirtschaftlicher Betriebsflächen, LGBL. Nr.61/1982; 14/1990 u. 5/1996“ der Steiermärkischen Landesregierung zu beachten.“
- Es wurde ein Paragraph ergänzt:
Auf die Lärmimmission der Bahn ist entsprechend § 43 Abs. 2 lit. 5 des Stmk. BauG architektonisch-funktionell zu reagieren.

Obwohl die Abänderungen einerseits geringfügig sind (Bauplatzfigurationen) und andererseits verkehrsmäßig positive Auswirkungen zu erwarten sind, wurden entsprechend § 29 (6) des Stmk. Raumordnungsgesetzes die unmittelbar betroffenen grundbücherlichen Eigentümer (Gst. Nr. 45/1; 45/6 und 45/5) „angehört“.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich als „Grüngürtel“ ausgewiesen.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 – 0,3 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Verordnung eines Bebauungsplanes vorgesehen

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Im Anschlußverpflichtungsbereich gelegenes Anschlußgebiet

Deckplan 4 - Energieversorgung: keine

2.3 Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Engeres Grundwasserschongebiet

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 10.835 m² brutto gemäß Grundbuchsauszug.

3.2 Situierung und Umgebung (Gebietscharakter – kleinräumige Umgebung):

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich des „Reinen Wohngebietes“ zum „Freiland“ bzw. „Freiland – Sondernutzung Sport“. Die Bebauung südlich und westlich besteht größtenteils aus kleindimensionierten Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern in ein- oder zweigeschossiger Bauweise.

Westlich des Waldweges existiert eine Geländekante, die im unmittelbar straßennahen Bereich auch das Bebauungsplangebiet betrifft. Um die Geländesituation bei der Planung berücksichtigen zu können wurden vom Stadtvermessungsamt die wesentlichen Bereiche terrestrisch vermessen.

Ebenso wurde die im südlichen Grenzbereich vorfindliche Rinne exakt vermessen. Da dem Stadtplanungsamt bekannt wurde, daß bei starken Regenfällen nicht nur die Rinne, sondern der gesamte Bereich von auftretenden Hangwässern betroffen ist, wurde eine entsprechende Stellungnahme des Fachamtes eingeholt.

Das angrenzende Freiland ist annähernd eben und wird landwirtschaftlich (Gst.:45/1 u. 46) bzw. zu Freizeit- und Sportzwecken genutzt.

Weiter westlich befindet sich der „Racher Kogel“.

Im Osten sind neben der Bahntrasse der ÖBB die Straßenbauwerke der Pyhrn-Autobahn sowie diverse Zu- und Abfahrten der Grazer Nordeinfahrt vorfindlich.

3.3 Topographie/ Baumbestand/bestehende Objekte:

Die Höhenangaben des Bebauungsplangebietes sind dem Planwerk zu entnehmen.

Auf dem größtenteils landwirtschaftlich genutzten Areal befindet sich kaum Baumbestand.

Es besteht ein kleines Nebengebäude im südwestlichen Grundstücksbereich.

Lt. Angaben des Grundeigentümers soll es abgebrochen werden.

Zur Konsumierung der Bebauungsplaninhalte ist der Abbruch erforderlich.

3.4 Infrastruktur:

Infrastrukturell mäßig erschlossener Wohnbereich in städtischer Randlage.

3.5 Verkehrliche Erschließung:

a) Öffentlicher Verkehr:

Buslinien mit Intervallen von ca. einer Stunden und länger befinden sich gem. „Gesamtverkehrskonzept ÖPNV1996“ innerhalb des 300 m Radius (Luftlinie). (Siehe auch Stellungnahme der Stadtbaudirektion-Referat Verkehrsplanung vom 1.9.1999)

b) Straßenmäßige Erschließung:

Die Liegenschaft grenzt am Waldweg an das öffentliche Gut an. Zudem ist zwischenzeitlich zusätzlich ein privater Zufahrtsweg über Gst. Nr. 45/1 vorgesehen. Die am 2.9.1999 eingelangte positive Stellungnahme des Verkehrsreferates geht auf die veränderte Grundlage ein.

Straßenfluchtlinien – Regulierungslinien sind im Planwerk rot dargestellt und legen gemäß § 24 Abs. 2 des Stmk. Raumordnungsgesetzes die Verkehrsflächen fest.

Die erforderlichen Grundabtretungen im Bereich des Waldweges sind im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt und werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren gem. §14 Stmk. Baugesetz vorgeschrieben.

Die interne Erschließung erfolgt durch eine 6,00 m breite private Zufahrtsstraße.

3.6 Hangwässer:

Um auf eine Gefährdung durch Hangwässer im Bereich der südlichen Planungsgebietsgrenze aufmerksam zu machen, wurde ein Hinweis in die Verordnung zum Bebauungsplan (§ 14) aufgenommen .

Konkrete Maßnahmen werden in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben.

3.7 Ver- und Entsorgung:

Kanal:

Gemäß Schreiben des Kanalbauamtes ist die öffentliche Kanalisierung errichtet und befindet sich in Betrieb.

Das Anschließungsgebiet befindet sich im Anschlußverpflichtungsbereich der öffentlichen Kanäle.

Im Bereich des Hauptstranges ist beidseitig von der Achse ein Streifen von 1,50 m von einer Bebauung mit Haupt- oder Nebengebäude freizuhalten. Laut Aussage des Kanalbauamtes ist die Errichtung von Flugdächern in diesem Bereich jedoch möglich.

4. Aufhebung als Anschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Anschließungsgebiet:

Für das Anschließungsgebiet 4.5 „Waldweg“ waren folgende Gründe für die Ausweisung als Anschließungsgebiet gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs. 2 der Verordnung zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz):

1. Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer intensiven Nutzung ist für Grundflächen von mehr als 1 ha die Erstellung eines Bebauungsplanes oder eines städtebaulichen Gutachtens notwendig (DECKPLAN 1 - Baulandzonierung).
2. Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung. (Deckplan 3 – Abwasserentsorgung)
3. Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.
4. Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Die kanalmäßige Entsorgung der Abwässer ist sichergestellt und das Erschließungssystem ist auf die geplante Bebauung und den Gebietsbereich abgestimmt.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 13.03 Bebauungsplanes „Waldweg“, gemäß § 23 Abs. 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke aufgehoben.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,3.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrsanlagen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das öffentliche Gut Waldweg. Ebenso ist eine private 6,00 m breite Zufahrt über Gst. Nr. 45 /1 in Richtung Judendorfer Straße vorgesehen. Die interne Aufschließung der Bauplätze erfolgt über eine 6,00 m breite private Straße.

5.2 Bebauung

Grundsätzlich wird mit den Festlegungen des Bebauungsplanes eine dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung mit einem ein- oder zweigeschossigen Haupt- und einem Nebengebäude oder Garage ermöglicht.

Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzlinienführung in ihrer Ausrichtung und ungefähren Lage festgelegt, wobei zwischen den Bebauungsbereichen für Hauptgebäude und Nebengebäude unterschieden wird.

Wesentliches Kriterium für die Ausrichtung der Hauptbaukörper ist, neben dem Ziel einen räumlichen Abschluß gegenüber der lärmbelasteten Nord-Ost-Seite zu erreichen, die optimale Besonnung in Zusammenhang mit der Geländesituation sicher zu stellen.

Zusätzlich ist architektonisch-funktionell auf die Lärmbelastung zu reagieren. Wohnräume sollen nicht in Richtung Bahn situiert werden.

5.3 Grünraumgestaltung - Freiflächen

In den Freibereichen entlang des Waldweges und den Gartenflächen sind Laubbäume, Laubhecken und anderen Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen, um einen qualitätsvollen, über die Einzelparzelle großräumig wirksamen, begrünten Außenraum im Sinne eines dem Gebietscharakter entsprechenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten.

Damit wird den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes 1990, dem

Sachprogramm Grünraum 1997 und dem § 28 Absatz 2 Z 4. des Stmk. ROG 1974 sowie dem § 8 des Stmk. Baugesetzes 1995 entsprechen.

6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 10.835 m² brutto gem. Grundbuchsauszug.

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,1 – 0,3.

14 Bauplätze mit je einem Haupt- und Nebengebäude oder Flugdach mit dementsprechenden privaten Zufahrtswegen.

7. Allgemeines

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 13.03 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des Digitalen Stadtplanes von Graz in Verbindung mit einer photogrammetrischen Luftbildauswertung sowie terrestrischen Geländeaufnahmen.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt.

Für den Gemeinderat:


(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)