

A 14-K-586/1997-43

Graz, am 14.12.2001

Wi/Wi

11.02 Bebauungsplan

„Hans-Friz-Weg“

Aufschließungsgebiet 5.15

XI. Bez., KG. Wenisbuch

III. Bez., KG. Geidorf

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Frau Mag. Helga Pflüger, Frau Heidemarie Horner und Herr Dr. Walter Pflüger als Eigentümer der Grundstücke 716/1, 716/2 und 717 der KG Wenisbuch im Gesamtausmaß von 14.818 m² (im folgenden bezeichnet als Baugebiet A), Herr Theodor Slippek als Eigentümer der Grundstücke 1451/1 und 1452/1 der KG Geidorf im Gesamtausmaß von 5981 m² (im folgenden bezeichnet als Baugebiet B) und Frau Agnes Pausackerl sowie Herr Franz Putz als Eigentümer der Grundstücke 714/1 und 714/2 der KG Wenisbuch im Gesamtausmaß von 4.321 m² (im folgenden bezeichnet als Baugebiet C) begehren die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 5.15 um die Liegenschaften für gebietsübliche Ein- bis Zweifamilienhaus-Bebauung nutzen zu können.

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

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz sind diese Grundstücke als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 5.15“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 – 0,3 ausgewiesen. Das Gesamtausmaß des gesamten Aufschließungsgebietes beträgt ca. 25.120 m².

Gemäß DECKPLAN 1 – Baulandzonierung liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Als Vorleistungen für die Aufhebung der Grundstücksflächen als Aufschließungsgebiet wurden von den Eigentümern

- rechtlich gesicherte Zufahrten (Servitute) erworben,
- ein Schmutz- und Regenwasser-Kanalisationsprojekt erstellt (rechtskräftiger Wasserrechtsbescheid liegt vor) und
- Teilungs- und Gestaltungskonzepte (vom Architekturbüro Dipl. Ing. Killinger und vom Architekturbüro Dipl. Ing. Kohlfürst) beigebracht.

Die Bebauungskonzepte wurden vom Stadtplanungsamt geprüft, in Zusammenarbeit mit den Planern finalisiert und in den Bebauungsplan umgesetzt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche, verkehrstechnische und infrastrukturelle Entwicklung im Sinne eines Einfamilienhausgebietes sicherzustellen.

Der Bebauungsplan ermöglicht 13 Ein- bis Zweifamilienhäuser auf dem Baugebiet A, 5 Ein- bis Zweifamilienhäuser auf dem Baugebiet B und 4 Ein- bis Zweifamilienhäuser auf dem Baugebiet C.

Infolge der Größe des Planungsgebietes beträgt die durchschnittliche Grundstücksfläche für einen Bauplatz ca. 1.150 m² brutto (incl. Straßenanteil) und ca. 1.005 m² netto (ohne Straßenanteil). Damit liegen typische Einfamilienhaus-Bauplätze vor. Diese können im Rahmen des Bebauungsplanes individuell mit Einfamilienhäusern bebaut werden (Anm.: es ist daher nicht der Fall, daß auf den Bauplatzflächen eine Wohnanlage mit einer Geschoßbebauung entstehen könnte).

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 27.07.2001 bis zum 24.09.2001 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 12 vom 26.07.2001.

Die 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 mit Zustellnachweis über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des weiteren wurden die Bezirksräte des XI. und III. Bezirkes und diverse Magistratsdienststellen informiert. Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunftstätigkeit.

Es erfolgte am 12.09.2001 eine Bürgerinformation im Hilmteichschlüssel unter Anwesenheit des zuständigen Stadtsenatsreferenten.

Während der Auflage konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden. Es langten 18 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Einwendungsbearbeitung hat sich der Bebauungsplan in den §§ 9 (Gebäudehöhen, Dachgestaltung) und 12 (Geländeänderungen) im Sinne der Einwendungen zum Teil geändert.

Zudem wurde eine mögliche Kuppelung zwischen den Bauplätzen A5 und A6 bzw. A7 und A8 zurückgenommen.

Durch diese Änderungen konnte der Inhalt des Bebauungsplanes im Sinne der Nachbareinwendungen „präzisiert“ werden. Es entstehen jedoch dadurch keine Rückwirkungen auf Dritte.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept 1990:

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept (STEK) ist der Gebietsbereich als „Bauland im Grüngürtel“ ausgewiesen.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 - 0,3 ausgewiesen (siehe Beilage).

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Aufschließungsgebiet Nr. 5.15
- Bebauungsplan oder Bebauungsgutachten

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Aufschließungsgebiet

Deckplan 4 - Energieversorgung: Erdgas Vorranggebiet - Bestand und kurzfristiger Ausbau

2.3 3.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf:

Im 3.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf ist der Gebietsbereich als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 - 0,3 ausgewiesen.

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet im Gesamtausmaß von ca. 25.120 m² umfaßt folgende Grundstücke und weist folgende Eigentümer auf:

Baugebiet A: Grundstücke 716/1, 716/2 und 717 der KG Wenisbuch;
Frau Mag. Helga Pflüger, Frau Heidemarie Horner und Herr Dr. Walter Pflüger;
Gesamtausmaß 14.818 m².

Abtretung für die Verbreiterung des Hans-Friz-Weges ca. 175 m².

Baugebiet B: Grundstücke 1451/1 und 1452/1 der KG Geidorf;
Herr Theodor Slippek; Gesamtausmaß 5.981 m².

Baugebiet C: Grundstücke 714/1 und 714/2 der KG Wenisbuch;
Frau Agnes Pausackerl sowie Herr Franz Putz; Gesamtausmaß 4.321 m².
Abtretung für die Verbreiterung des Hans-Friz-Weges ca. 135 m².

3.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt südlich des Hans-Friz-Weges zwischen der Mariagrüner Straße im Osten und der Schönbrunnungasse im Westen, ca. 800 m von der Mariatroster Straße entfernt.

Das Planungsgebiet ist allseitig von Bauland umschlossen.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Es sind alle umgebenden Baugebiete im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 als „Reine Wohngebiete“ 0,1 bis 0,3 und im 3.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf als „Reine Wohngebiete“ 0,2 bis 0,3 ausgewiesen.

Im Osten:

Einfamilienhausbebauung entlang der Mariagrüner Straße und der Kaltenbrunnungasse; kleinere 2-geschossige Wohnsiedlung, bestehend aus 5 Doppelhäusern, im Nordosten.

Im Süden:

Einfamilienhausbebauung in Hanglage.

Im Westen:

Villenartige Einfamilienhausbebauung entlang der Schönbrunnungasse.

Im Norden:

Einfamilienhaus-Siedlungsgebiet in Hanglage; das Einfamilienwohnhaus Hans-Friz-Weg 21 (im Eigentum der antragstellenden Familien Pflüger/Horner) wird dabei vom Planungsgebiet dreiseitig umschlossen.

3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte:

Die Grundstücke des Planungsgebietes sind nach Ost-Nord-Ost abfallend geneigt. Dabei fällt der Hang im westlichen Teil auf einer durchschnittlichen Länge von ca. 70 m um 11,00 m; daher um ca. durchschnittlich 16 % und im östlichen Teil des Planungsgebietes auf einer durchschnittlichen Länge von ca. 80 m um ca. 16,00 m; daher um ca. durchschnittlich 20 %.

Entlang der Südgrenze des Aufschließungsgebietes (im Bereich der Bauplätze B3 – B5 bzw. A4 - A5) befindet sich ein Graben und im Bereich der Bauplätze A6 – A9 eine Steilstufe des Hanges. Im Bereich des Bauplatzes A12 findet sich eine leichte Mulde.

Im Bereich der Südgrenze des Aufschließungsgebietes ist Baumbestand vorhanden; diverser Baumbestand befindet sich auch entlang der Ostgrenze.

Es sind keine Objekte im Aufschließungsgebiet vorhanden.

3.4 Infrastruktur:

Das Bezirks- und Stadtteilzentrum „Mariagrün“ (der Kreuzungsbereich Mariatroster Straße/Hilmteichstraße/Mariagrüner Straße) liegt rd. 800 –900 m, daher in einem 10 - 15 Minuten–Gehzeitbereich, entfernt. Eine Anbindung ist über die Mariagrüner Straße gegeben.

3.5 Verkehrliche Erschließung:

a) Öffentlicher Verkehr:

im Bereich der Kreuzung Mariatroster Straße/ Mariagrüner Straße befinden sich die Haltestellen der Straßenbahnlinie 1 und der Buslinie 58.

b) Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt am Hans-Friz-Weg, der künftig in das öffentliche Gut übernommen werden soll (eigenes straßenrechtliches Verfahren) und eine regulierte Breite von 6,00 m zu erhalten hat.

Im Bestand gibt es die rechtlich gesicherten Zufahrten (Servitute) über den östlichen Hans-Friz-Weg auf das Baugebiet A.

Auch liegt das Planungsgebiet nahe der Schönbrunnungasse und es gibt einen Zufahrtsweg im Eigentum der Antragsteller auf das Baugebiet B und in Folge auf das Baugebiet C.

Im Bereich des Planungsgebietes werden zwei Wohn-Erschließungsstraßen angelegt, welche der inneren Erschließung dienen.

3.6 Ver- und Entsorgung:

Entlang der Mariagrüner Straße, des östlichen Hans-Friz-Weges und der Schönbrunnungasse sind öffentliche Kanäle vorhanden. In diese ist entsprechend einzubinden.

Von den Eigentümern wurde über das Ingenieurbüro Dipl.Ing. Bilek ein Projekt für die Schmutzwasser- und Regenwasser-Kanalisation erstellt. Dieses Projekt wurde bereits verhandelt und es liegt ein rechtskräftiger wasserrechtlicher Bescheid vor (Bescheid 3-33.20 G 81-00/5 vom Amt der Stmk LReg, Rechtsabteilung 3, vom 02.11.2000, rechtskräftig mit 20.03.2001).

Damit ist sowohl die Schmutz- wie auch die Regenwasserkanalisation gesichert.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 5.15, XI. Bezirk, KG Wenisbuch und III. Bezirk, KG Geidorf, waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet 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.

Für die einzelnen Parzellen sind jeweils Schmutz- und Regenwasserkanäle herstellbar (siehe rechtskräftiger wasserrechtlicher Bescheid).

Das Erschließungssystem der anzulegenden Straßen ist auf die geplante Bebauung und den Gebietsbereich abgestimmt. Die Zufahrten sind laut Baurechtsamt in bezug auf die späteren Bauverfahren in Anbetracht der Nutzung durch Ein- bis Zweifamilienhäuser rechtlich gesichert gegeben.

Grundstücksumlegungen sind nicht erforderlich.

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

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 11.02 Bebauungsplanes „Hans-Friz-Weg“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke der KG Wenisbuch und der KG Geidorf aufgehoben.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,3, im 3.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf als vollwertiges Bauland mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes A erfolgt vom Hans-Friz-Weg aus über eine Nord-Süd gerichtete Zufahrtsstraße. Die Erschließung der Baugebiete B und C erfolgt über einen Erschließungsweg von der Schönbrunnngasse aus. Dabei führt ein Straßenschluß bis zum Hans-Friz-Weg, so daß die Zufahrt künftig auch von zwei Seiten aus erfolgen kann.

Die Straßen sind reine Erschließungsstraßen und bleiben Privatwege.

Zwischen den Baugebieten A und B ist eine Fußwegeverbindung vorgesehen

Die laut dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den jeweiligen Einzelparzellen vorzusehen.

5.2 Bebauung

Die Bebauung im Planungsgebiet zeigt - gemäß der im Flächenwidmungsplan 1992 festgelegten Bebauungsdichte von max. 0,3 und entsprechend dem Gebietscharakter und der kleinräumigem Umgebung - eine villenartige Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern.

Das Bebauungskonzept strukturiert das Planungsgebiet und ermöglicht eine Bebauung im Sinne eines „Reinen Wohngebietes“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 bis 0,3 (Einfamilienhaus-Siedlungsgebiet).

Es sind auf Parzellen von durchschnittlich 1000 m² jeweils hangseitig maximal 1 1/2-geschossige und talseitig maximal 2 1/2-geschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie Nebengebäude und Flugdächer zulässig. Die Gebäudehöhen entsprechen dabei jenen der angrenzenden Baugebiete.

Die Bauform entspricht der Stadtrand- und Hanglage.

Voraussetzung für die Aufhebung eines großflächigen Aufschließungsgebietes ist es jedoch, für die Bauführung gewisse Rahmenbedingungen festzulegen, um eine vernünftige städtebauliche und gestalterische Entwicklung des Siedlungsbereiches zu gewährleisten.

So wurden die Lage der Hauptgebäude, die zulässigen Gebäudehöhen, die Hauptfirstrichtungen der Gebäude sowie Parameter über die Dachgestaltung und Freiraumgestaltung festgelegt.

Dies dient einerseits dazu eine gewisse Abstimmung in der Gestaltung der Häuser zu erreichen, andererseits dazu um gegenseitige Störungen und Beschattungen zu minimieren.

5.3 Grünraumgestaltung

Diese erfolgt im Sinne eines typischen Einfamilienhaus-Siedlungsgebietes individuell auf den einzelnen Grundstücken.

Der bestehende Baumbestand im Bereich der südlichen Grenze des Aufschließungsgebietes ist jedoch zu erhalten.

6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: rd. 25.120 m²

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,1 - 0,3

Baupotential: 13 Ein- bis Zweifamilienhäuser auf dem Baugebiet A
5 Ein- bis Zweifamilienhäuser auf dem Baugebiet B
4 Ein- bis Zweifamilienhäuser auf dem Baugebiet C

7. Allgemeines

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

Der 11.02 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Beilagen:

- Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5.000, vor und nach der Aufhebung als Aufschließungsgebiet.

Für den Gemeinderat:
Für den Abteilungsvorstand:

(Dipl. Ing. Peter Wipfler)