



A 14-K-544/1996-19

Graz, 24.10.1996

Disk: Erl

Art/Hö

17.02 Bebauungsplan
„Feldkirchner Weg/Rudersdorfer Straße“
Aufschließungsgebiet 14.18
17.Bez., KG. Rudersdorf

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage/Planungschronologie:

Die GWS (Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H., Steyrergasse 5, 8010 Graz), die GGW (Gemeinnützige Grazer Wohnbaugenossenschaft, Neuholdaugasse 5, 8010 Graz) und die Neue Heimat (Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-Ges. m.b.H., Wastiangasse 7, 8010 Graz) begehren als Eigentümerinnen der Grundstücke 175/2; 175/1 und 181/2 der KG Rudersdorf die Aufhebung des Aufschließungsgebietes.

Die verbleibenden Grundstücke des Aufschließungsgebietes (Gst.Nr. 174/2; 176/1; 169/2; 170/2) befinden sich in Privatbesitz.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von gesamt rd. 57.237 m².

Da die beabsichtigte Wohnbebauung mit Mitteln nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 errichtet werden soll, wurde 1995 - mit finanzieller Beteiligung der Stadt Graz - ein zweistufiges, öffentliches, städtebauliches Gutachterverfahren (Architektenwettbewerb) durchgeführt. Die Mehrkosten für die Ausweitung des Planungsgebietes auf das gesamte Aufschließungsgebiet wurden von der Stadt Graz übernommen. Zum Gutachterverfahren wurden die Arbeiten von 44 Architekturbüros eingereicht.

Mit Juryentscheid vom 21.11.1995 wurde als Preisträger Arch.DI Karl Urban Rudorfer ermittelt und vom Stadtplanungsamt beauftragt, auf Basis seines Entwurfes ein Bebauungs- und Gestaltungskonzept sowie den Bebauungsplan in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt für das gesamte Aufschließungsgebiet (incl. der reinen Wohngebietsbereiche) zu erarbeiten.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Umsetzung dieses Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes sicher.

Damit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das gesamte Aufschließungsgebiet sowie der miterfaßten Liegenschaften gewährleistet.

Die Grundsbesitzer im Planungsgebiet wurden bereits vor Auflage des Entwurfes von der Planungsabsicht in Kenntnis gesetzt und über die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfes sowie der Verfahrensschritte informiert und es wurde die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Der 17.02 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 26.7.1996 bis zum 20.9.1996 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Die Kundmachung der Auflage erfolgte im Amtsblatt Nr.:11 vom 25.Juli 1996.

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

Desweiteren wurden der Bezirksrat und div. Magistratsdienststellen verständigt.

Zu den Parteienverkehrszeiten erfolgte im Stadtplanungsamt während der Auflagefrist eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Dabei wurden die Anrainer und die bereits vorinformierten Eigentümer des Gültigkeitsbereiches persönlich informiert.

Es fand eine Bürgerinformation im Bezirk statt.

Innerhalb der Auflagefrist langten 19 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Durch die Behandlung der Einwendungen ergeben sich folgende Änderungen gegenüber dem Auflage-Entwurf.

- o Reduzierung der Geschoßanzahl von 3 auf 2 im Bereich nächst dem Brüder Renner-Weg („Verschiebung“ in innere Zonen) sowie Vergrößerung des Abstandes.

- o Änderungen der Grünflächengestaltung (nördlich und westlich)

- o Ermöglichen einer Einfamilienhausbebauung im westlichen Bereich von 176/1 mit Teilungsvorschlägen.

Andere Änderungen betreffen geringfügige Zeichenfehler oder rechtliche Erfordernisse (Verschiebung des öffentlichen Gutes - Fuß- und Radweg - Gst.Nr. 181/2 etc.)

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

1 Verordnungen und gesetzliche Bindungen

1.1 Stadtentwicklungskonzept 1990:

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich weiträumig als „Wohngebiet geringer Dichte“ ausgewiesen.

1.2 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 bzw. 2.04 Flächenwidmungsplanänderung der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet großteils als „Aufschließungsgebiet - Reines Wohngebiet“ (ca. 50680 m²) mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6 und als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,4 auf den Grundstücken Nr. T.v. 181/2 und T.v. 175/2 ausgewiesen (siehe Beilage: Ausschnitt 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 und 2.04 Flächenwidmungsplanänderung).

Deckplan 1 (Baulandzonierung): Aufschließungsgebiet Nr. 14.18 Bebauungsplanpflicht

Deckplan 3 (Abwasserentsorgung): Im Anschlußverpflichtungsbereich gelegene Fläche des Aufschließungsgebietes bzw. tlw. vollwertiges Bauland

Deckplan 4 (Energieversorgung): Vorranggebiet für Erdgas - Bestand (Rudersdorfer Straße) bzw. Ausbau.

Lt. Schreiben der Grazer Stadtwerke vom 22.2.1996 ist für das Jahr 1998 für diesen Gebietsbereich ein Ausbauprojekt geplant.

1.3 Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grundwasserschongebiet I

Sicherheitszone für Flughafen

2 Bestandssituation, Lage und Erschließung

2.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich zwischen Feldkirchner-Weg und Rudersdorfer Straße und umfaßt folgende Grundstücksflächen:

2.1.1 Gst.Nr. 175/2; 12.116 m²

Eigentümer: GWS (Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H., Steyrergasse 5, 8010 Graz)

2.1.2 Gst.Nr. 175/1; 12.116 m²

Eigentümer: GGW (Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft Neuholdaugasse 5, 8010 Graz)

2.1.3 Gst.Nr. 181/2; 14.520 m²

Eigentümer: Neue Heimat (Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsges.m.b.H., Wastiangasse 7 8010 Graz)

2.1.4 Gst.Nr. 169/2 u. 170/2; ca. 6.094 m²

Private Eigentümer

2.1.5 Gst.Nr. 174/2 u. 176/1; ca. 12.391 m²

Private Eigentümer

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt somit ca. 57.237 m².

2.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Graz zwischen der Rudersdorferstraße im Osten und der Feldkirchner Weg im Westen.

Kleinräumige Umgebung des Planungsgebietes:

Westen: Größtenteils Einfamilienhaus-Strukturen, „Reines Wohngebiet“, Bebauungsdichte 0,1 - 0,4. Teilweise grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an die Feldkirchner Weg. Dort befinden sich ältere Einfamilienhäuser mit Wirtschaftsgebäuden sowie unmittelbar an der Triester Straße ein Gasthaus. Nordwestlich, gegenüber dem Feldkirchner-Weg ist im Flächenwidmungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet 1“, und im nördlichen Eckbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6 ausgewiesen. Norden: Einfamilienhaus-Strukturen, „Reines Wohngebiet“, Bebauungsdichte 0,1 - 0,4; Erschließungswege sind der Brüder-Renner-Weg und der Kreuzfeldweg.

Nordöstlich grenzt das Planungsgebiet mit einer Länge von ca. 50 m an die Rudersdorfer Straße.

Osten: „Dorfgebiet“ - Wohnhäuser und landwirtschaftliche Gebäude, meist 1- bis 1 ½-geschossig sowie eine neue Reithalle; Bebauungsdichte 0,1 - 0,4.

Süden: Landwirtschaftliche Nutzfläche - „Freiland“.

2.3 Vorhandene Bebauung - Topographie:

Das Planungsgebiet ist unbebaut.

Zur Zeit wird der Bereich landwirtschaftlich genutzt.

Topographie: Jeweils östlich des Feldkirchner-Weges und der Rudersdorfer Straße befindet sich eine Geländekante. Böschungen unterschiedlicher Neigungen betreffen die Liegenschaft nur im westlichen Bereich mit einem Gefälle in Richtung Osten mit bis zu ca. 5,00 m Höhendifferenz. Zwischen diesen Stufen - und somit vorwiegend - ist das Gelände des Gebietsbereiches annähernd eben.

2.4 Umwelteinflüsse und Auswirkungen:

Die 50 - 80 m entfernte teilweise höher gelegene Triesterstraße weist in der Straßenverkehrslärmkarte 1988 ein LA,eq tags von 65 - 70 dB sowie ein LA,eq nachts von 55 - 60 dB auf; die östlich gelegene Rudersdorfer Straße ein LA,eq tags von 60 - 65 dB sowie ein LA,eq nachts von 50 - 55 dB.

Infrastruktur:

Westlich des Planungsgebietes, ca. 50 m entfernt befindet sich ein Einkaufszentrum.

Das Ortszentrum von Feldkirchen liegt ca. 850 m entfernt, Volksschule und Kindergarten liegen ca. 900 m nordwestlich im Bezirk Puntigam.

2.5 Verkehrsmäßige Erschließung:

- 2.5.1 öffentlicher Verkehr: An der Rudersdorfer Straße verkehrt eine private Buslinie. Endstation Straßenbahnlinie 5 in ca. 1.000 m Entfernung. Die ÖBB-Station ist ca. 450 m entfernt. Busstationen überregionaler Linien befinden sich in der Triester Straße.

2.5.2 Individualverkehr: Anbindung an die Triesterstraße (Bundesstraße 67) über den Feldkirchner Weg im Westen, im Osten an die Rudersdorfer Straße.

2.6 Ver- und Entsorgung

2.6.1 Kanal:

Lt. Angabe des Kanalbauamtes befindet sich ein Kanal in der Rudersdorferstraße, ein Kanalanschluß ist daher leicht herstellbar. Der bestehende Kanal auf Gst.Nr. 175/1 wird auf Kosten der betroffenen Eigentümer verlegt und südlich der Gst.Nr. 175/1, 175/2 neu geführt und in die bestehende Kanalanlage Rudersdorfer Straße eingeleitet (lt. Schreiben vom 11.10.1995, A 10/2 gemäß der Besprechung Amtsleitung A 10/2, SR. Fehleisen, Arch.D.I. Rudorfer).

2.6.2 Energieversorgung:

Vorranggebiet für Erdgas - Bestand (Rudersdorfer Straße) bzw. ist laut Schreiben der Grazer Stadtwerke vom 2.2.1998 für diesen Gebietsbereich ein Ausbauprojekt geplant.

3 Aufhebung als Aufschließungsgebiet

3.1 Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet

Für das Aufschließungsgebiet 14.18 waren folgende Gründe für die Ausweisung maßgebend (Zitat 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 einer 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 erreicht, die Verkehrserschließung sowie die Abwasserentsorgung sind sichergestellt.

Es sind somit alle Aufschließungserfordernisse erfüllt.

Ebenso steht kein öffentliches Interesse der Aufhebung des Aufschließungsgebietes zu vollwertigem Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird in Verbindung mit der Verordnung des 17.02 Bebauungsplanes Feldkirchnerweg -

Rudersdorfer Straße gemäß § 23 Abs 3 Stmk Raumordnungsgesetz 1974 die Festlegung von Aufschließungsgebiet für die Grundstücke Nr. T.v. 175/2; 175/1; T.v.181/2; sowie 174/2; 176/1; 169/2 und 170/2, KG Rudersdorf, aufgehoben.

Die Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrsanlagen

Das Planungsgebiet wird östlich zweimal von der Rudersdorfer Straße aus erschlossen, westlich dreimal vom Feldkirchner Weg.

Unmittelbar an den Aufschließungsstraßen befinden sich die oberirdisch angeordneten Parkplätze (inkl. Besucher- und Behindertenparkplätze). Die Parkierung im Planungsgebiet erfolgt zu ca. 2/3 in Tiefgaragen und zu ca. 1/3 oberirdisch entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan. Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 6,00 m. Es sind max. 5 Parkplätze in einer Gruppe möglich und zwischen je 5 Abstellplätzen ist ein Grünstreifen vorzusehen.

Rad- und Fußwege-Verbindung zwischen Rudersdorfer Straße und Feldkirchner Weg 1) südlich des Gst.Nr. 175/1, 175/2; 2) nördliches Drittel des Gst.Nr. 181/2; Breite jeweils 3,5 m. Zu den jeweiligen Nachbargrundgrenzen bleiben Grünstreifen von ca. mind. 1,00 m bis 2,00 m Breite belassen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Verkehrsflächen sind lt. § 14 Stmk. Baugesetz als öffentliches Gut an die Stadt Graz abzutreten (rote Straßenfluchtlinien und Kennzeichnung als öffentliches Gut - Abtretungsfläche).

Die interne Erschließung der Wohnanlage ist überwiegend fußläufig vorgesehen; Gehwegbreite max. 1,5 m.

4.2 Bebauung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche und räumliche Entwicklung zu erreichen. Durch Baugrenz-Baufluchtlinien sind im wesentlichen folgende Baumassenverteilungen umschrieben:

Im Nordosten befinden sich 3 L-förmige Gebäude, die nach Süden und Westen offen sind.

In der Mitte des Planungsgebietes sind 10 U-förmige Baukörper - nach Süden offen. Durch Baufluchtlinien/Baugrenzzlinien wird ein wesentliches Entwurfs-element sichergestellt, das gleichzeitig die „Grünzone“ freihält.

Im Südwesten sind 4 Einzelgebäude - nord-süd-gerichtet.

Im Westen sind 3 L-förmige Bauten - nach Süden und Westen hin offen.

Im Nordwesten sind 3 Gebäude hofförmig angeordnet.

In die Höfe der U- und L-förmigen Gebäude sind Kinderspielplätze eingefügt.

4.3 Grünraumgestaltung

Die zwischen den Baugrenzlinien gelegene Grünzone ist ein wesentliches Element des Konzeptes.

In der Mitte der Wohnanlage ist eine von Nord nach Süd verlaufende Grünzone, um der Wohnanlage ein grünes „Rückgrat“ zu geben.

Entlang der Erschließungsstraßen sind durchgehende Baumreihen - teilweise in Alleeform angeordnet.

Durch die überwiegende Parkierung der Autos in Tiefgaragen wird die Größe sowie die Grüngestaltung der Freiflächen wesentlich verbessert und somit dem Gebietscharakter entsprochen.

5 Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 57.237 m²

Verwendungszweck: Reines Wohngebiet

Bebauungsdichte: 0,1 - 0,6

Maximale Bruttogeschoßfläche: ca. 31.000 m²

Baupotential: ca. 300 - 350 WE

6 Allgemeines

Der 17.02 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des Digitalen Stadtplanes von Graz (Katasterdaten).

Der Plan ist im wesentlichen 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:



(D.I. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- Ausschnitt Flächenwidmungsplan-Änderung M 1:5000
- Bebauungsplan
(Verfasser: Arch. D.I. Karl Urban Rudorfer)