

A 14-K-731/2001-22

Graz, am 17.03.2006
Wi/Wi

15.03 Bebauungsplan
„Grottenhofstraße“
XV. Bez., KG Wetzelsdorf

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft (GGW), Neuholdaugasse 5, 8010 Graz, als Eigentümerin von Grundstücken im Gesamtausmaß von 31.986 m² brutto entlang der Grottenhofstraße, begehrt die Erstellung eines Bebauungsplanes, um die Liegenschaft für Wohnbauzwecke nutzen zu können.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich großteils als „Aufschließungsgebiet 10.04 - Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,8 ausgewiesen.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ein Bebauungsplan zu erstellen.

Für das Planungsgebiet wurde - mit personeller und finanzieller Beteiligung der Stadt Graz (Stadtplanungsamt) - ein einstufiges, öffentliches, städtebauliches Gutachterverfahren (Architektenwettbewerb) durchgeführt, um eine bestmögliche städtebauliche Gestaltung zu erreichen.

Zum Gutachterverfahren wurden die Arbeiten von 24 Architekturbüros eingereicht.

Mit Juryentscheid vom 05.11.2003 wurde als erster Preis (1.Preis und Leitprojekt) das Bauungskonzept des Architekturbüros DI Michael Neuwirth ermittelt.

Dieses Projekt zeichnet sich durch gut gestaffelte Baukörper (trotz der geforderten Bebauungsdichte von 0,8) und durch hohe Wohnungs- und Freiraumqualitäten aus. So ist die Siedlung weitgehendst autofrei konzipiert und bietet Wohngärten, Spielplätze, befestigte und begrünte „Kommunikationsflächen“ und ähnliches an. Die Gebäude sind in gestaffelter Bauweise im wesentlichen 2- bis 4-geschossig konzipiert und in „aufgelockerten“ Zeilen angeordnet.

Das prämierte Gestaltungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt finalisiert.

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

Es ergibt sich ein Wohnbaupotential von insgesamt ca. 224 Wohneinheiten.

Die Wohneinheiten sollen in vier Bauabschnitten errichtet werden. Der Baubeginn des ersten Bauabschnittes soll dabei ehest möglich erfolgen.

Die Zufahrt erfolgt über die Grottenhofstraße von Süden aus. Von hier führen zwei öffentliche Straßen zum nördlich angrenzenden Aufschließungsgebiet 10.03, um auch dieses später mittels einer dortigen Verbindungsstraße erschließen zu können.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines großflächigen Wohngebietes sicherzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 15.12.2005 bis zum 16.02.2006 öffentlich aufgelegt (infolge der Weihnachtsferien 9 Wochen anstatt der gesetzlich geforderten 6 Wochen) und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 12 vom 14.12.2005.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und der ans Planungsgebiet 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.

Während der Auflagefrist erfolgte im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten zwei Einwendungen und zwei Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Behandlung der Einwendungen und Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem Auflageplan. Es konnten jedoch die Einwendungen und Stellungnahmen im Sinne der Einwender klargestellt werden.

Der vorliegende 15.03 Bebauungsplan „Grottenhofstraße“ entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Abs 2 Stmk ROG 1974.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

2. Bestandssituation, Lage und Erschließung

2.1 Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Das Planungsgebiet ist definiert durch folgende Grundstücke der KG Wetzelsdorf:

95/2, 460/8, 462/1, 462/2, 464/1, 464/2,

Diese weisen eine Gesamtfläche von 31.986 m² brutto laut Grundbuchsauszug vom 14.11.2005 auf. Sie sind sämtliche im Eigentum der Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft (GGW).

2.2 Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Grottenhofstraße und westlich der Straßanger Straße.

2.3 Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Osten grenzt ein großvolumiges, dreigeschossiges Gebäude mit einem Einkaufsmarkt an

(Flächenwidmungsplan 2002: „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ 0,3 bis 1,2).

Im Westen befinden sich einige Einfamilienwohnhäuser sowie die Bundesbildungsanstalt für Kindergärtnerinnen und Arbeitslehrerinnen

(Flächenwidmungsplan 2002: „Allgemeines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,8).

Südlich der Grottenhofstraße befindet sich das Landesgendarmeriekommando und eine landwirtschaftlich genutzte Freilandfläche

(Flächenwidmungsplan 2002: „Allgemeines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,8 und „Freiland“).

Im Norden grenzt das Aufschließungsgebiet 10.03 an.

Weiter im Norden befindet sind die denkmalgeschützte Holzhaussiedlung „Ekkehard-Hauer-Straße“ sowie weiter nordwestlich der „Raiffeisenhof“.

2.4 Bestandsbebauung im Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit als Acker- und Wiesenfläche genutzt.

2.5 Topographie/Baumbestand:

Das Planungsgebiet ist annähernd eben. Bäume sind nicht vorhanden. Eine Gefährdung durch Hangwässer besteht nicht, da der Gebietsbereich eben ist.

Das Areal des Planungsgebiet liegt ca. 50 cm unter dem Niveau der Grottenhofstraße.

2.6 Umwelteinflüsse:

Gemäß der Straßenverkehrslärmkarte 2000 ist dieser Abschnitt der Grottenhofstraße als „nachtsüber mit 55 bis 60 dB belastet“ angeführt.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß Stadtentwicklungskonzept 1990 – Stadtklimaanalyse Graz, 1994):

- Klimatische Besonderheiten:
geringe Durchlüftung; nach Süden zunehmende Nebelhäufigkeit.

2.7 Infrastruktur:

Der Bereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen gut erschlossen. Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post und der dgl. befinden sich innerhalb ca. 500 m entfernt.

2.8 Verkehrsmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet ist an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Buslinien verkehren sowohl in der Straßganger Straße als auch in der Grottenhofstraße.

Die Buslinie 31 versorgt diesen Bereich in Richtung Jakominiplatz (Innenstadt) direkt mit der Haltestelle Grottenhofstraße. Die Linie 33 mit der Haltestelle in der Straßgangerstraße führt ebenfalls ins Stadtzentrum. Die Linie 62 als Tangentialbuslinie fährt über die Straßganger Straße in Richtung Norden und Süden.

Das Planungsgrundstück ist an das in der Straßganger Straße befindliche Radwegenetz angeschlossen, welches über die Peter Roseggerstraße in das Stadtzentrum führt.

2.9 Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. In der Grottenhofstraße, der Straßganger Straße und in entlang der Westgrenze des Planungsgebietes sind Kanäle gegeben.

Gemäß der Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt der Bereich in einem Fernwärme-Vorranggebiet (Ausbau). Die Anschlußmöglichkeit an das öffentliche Fernwärme - Versorgungsnetz besteht sowohl in der Grottenhofstraße als auch in der Straßganger Straße.

3. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 10.04 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:

2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

b.) Öffentliche Interessen:

4.) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz und eine sinnvolle innere und weiterführende Erschließung hergestellt.

Die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist durch das Bebauungsplanverfahren und der Tatsache, daß dadurch die Bebauung abgestimmt aufeinander erfolgen kann, gegeben.

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

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Beschlußfassung des 15.03 Bebauungsplanes „Grottenhofstraße“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die Flächen, welche durch den Bebauungsplan erfaßt sind, aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 erfolgen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Bebauung:

Die Bebauung erfolgt mit 2- bis 4-geschossigen Gebäuden, welche in „aufgelockerten“ Zeilen angeordnet sind.

Durch die Baukörperstellung wird im Inneren ein größerer, „angerartiger“ Freibereich geschaffen.

Die Bebauung soll in vier Bauabschnitten erfolgen, wobei mit dem Abschnitt bei der Tiefgarageneinfahrt begonnen werden soll.

Der Bebauungsentwurf, welcher dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist das Siegerprojekt eines steiermarkweiten Gutachterverfahrens (Architektenwettbewerbes) mit 24 Teilnehmern. Bei diesem Wettbewerb war u.a. als eine der Grundlagen ein lärmtechnisches Gutachten für diesen Bereich zu beachten. Auf die Lärmsituation sinnvoll zu reagieren war auch ein Kriterium in der Beurteilung im Wettbewerb.

Das Siegerprojekt reagiert darauf derart, daß die Bebauung von der Grottenhofstraße abgerückt situiert ist und - zur Abschirmung von der Lärmbelastung, welche von der Straßganger Straße ausgeht - im Nordosten des Planungsgebietes die Baukörper in winkelförmig Stellung angeordnet sind. Zudem ist es geplant zwischen der Parkplatzzeile, welche als Abstand entlang der Grottenhofstraße angeordnet ist, und den Freiflächen der Siedlung eine ca. 1,70 m hohe begrünte Wand als Abschirmung anzuordnen.

3.2 Verkehrserschließung:

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Grottenhofstraße aus. Zur Verbreiterung dieser Straße und zur Gehsteigerrichtung ist eine Grundfläche von ca. 650 m² in das öffentliche Gut abzutreten.

Zwei öffentliche Straßen führen nach Norden um das nördliche Aufschließungsgebiet 10.03 zu erreichen und aufschließen zu können. Die dazugehörigen Gehsteige werden auf privatem Grund angeordnet.

Die neue Wohnsiedlung selbst wird durch Privatwege erschlossen. Die Wege dienen gemäß dem Baukonzept nur zur Zufahrt bei Ladetätigkeit, da die Siedlung weitgehend autofrei gehalten ist. Dies wird dadurch erreicht, daß kurz nach der Einfahrt von der Grottenhofstraße in eine große, zusammenhängende Tiefgarage eingefahren wird, wodurch nahezu alle Gebäude des Planungsgebietes erreicht werden können.

Die Besucherparkierung erfolgt im Süden nahe der Grottenhofstraße. Die Anzahl der Besucherabstellplätze beträgt ca. 108. Diese Stellplätze sind zur Wohnbebauung mit einem Wandabschluß abzugrenzen.

3.3 Grünraumgestaltung:

In Süden ist entlang der Grottenhofstraße eine durchgehende Baumreihe und eine Heckenpflanzung in einem Grünstreifen von mindestens 1,20 m Breite anzulegen. Zwischen den anschließenden Pkw-Stellplätzen sind weitere Bäume zu pflanzen.

Diverse Kinderspielplätze sind bei den Höfen angeordnet. Den Erdgeschoßwohnungen sind jeweils kleine Eigengärten zugeordnet. In den Höfen sind auch größere Laubbäume zu pflanzen.

3.4 Zusammenfassung:

Mit den Festlegungen im Bebauungsplan kann das Planungsgebiet einem „Allgemeinen Wohngebiet bis 0,8“ entsprechend bebaut werden.

Die oberirdischen Kfz-Parkierungsflächen sind „logisch“ in Nahlage zur Grottenhofstraße situiert. Die Parkierung in einer großen zusammenhängenden Tiefgarage ermöglicht, die Siedlung weitgehendst autofrei zu halten.

5. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 31.986 m² brutto und ca. 30.330 m² netto

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,2 bis 0,8 bezogen auf die Nettobauplatzflächen

Baupotential: ca. 224 Wohnungen

6. Allgemeines

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

Der 15.03 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. Ing. Michael Redik)

Beilage:

- Ausschnitt aus dem Gestaltungskonzept