

A 14_030743_2008

12.18.0 Bebauungsplan
Ziegelstraße – Viktor-Zack-Weg
XII. Bez., KG. Andritz

Graz, am 9.3.2009
Dok: 12.18.0- Erl_Bericht_Beschl
Sche/Vei

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Eingabe vom 6.6.2008 – Vorlage eines Gestaltungskonzeptes - ersuchen die Ziegelwerke J.G. Wolf GmbH, als Eigentümer der Liegenschaft 497/1 und 523 der KG. Andritz um die Erstellung eines Bebauungsplanes.
Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 15.700 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 ist der Bereich, zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung bebauungsplanpflichtig.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept des Architekturbüros Pentaplan - Arch. DI. Wolfgang Köck vom 16.1.2008 bzw. überarbeitetes und weiterentwickeltes Gestaltungskonzept vom 29.9.2008 inklusive Darlegung von Bebauungstypologien.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10. „*Wohngebiet geringer Dichte*“ für den gegenständlichen Bereich:

- „*Wohngebiet geringer Dichte*“:
keine weitere Betriebsansiedelung
Geringe Bodenversiegelung und intensive Durchgrünung
Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15.10.2008 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 12.18.0 Bebauungsplan-Auflageentwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29.10.2008.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 30.10.2008 bis 11.12.2008 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 18.11.2008 durchgeführt.

Im Zuge der Auflagefrist vom 30.10.2008 bis 11.12.2008 langten im Stadtplanungsamt ein: 8 Einwendungen, eine „Leermeldung“ der FA 18A-*Gesamtverkehr und Projektierung* sowie eine Stellungnahme der Stewag-Steg betreffend künftige Bauarbeiten im Bebauungsplangebiet.

Weiters langten 2 Stellungnahmen der Mag. Abt. A 10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer ein.

Durch die Bearbeitung der Einwendung hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Planwerk:

Eintragung von Höhenschichtenlinien (zur Information)

Eintragung eines 7m breiten Freihaltestreifens-Bachgestaltung (Stufenbach)

Eintragung eines 3m breiten Gewässerbegleitstreifens

Entfall von 5 Bäumen im Bereich des Freihaltestreifens Bachgestaltung

Änderung der Baugrenzlinie im Norden: Abstand zur Ziegelstraße von 7m auf 10m

Verordnung:

§8(4) betreffend Nebengebäude entfällt:

Diese Regelung für Nebengebäude entfällt, da im Stmk BauG ausreichend geregelt.

§8(4) neu

(Von ehemals) „Flachdächer bis 10° sind zu begrünen“ auf nunmehr „Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen“.

§ 11(1):

Hinzufügung der ÖNORM L1122

§ 11(2):
Hinzufügung der ÖNORM L1110

§12 Sonstiges:

§12(1) sinngemäße Umformulierung

§12(1) lautet nun:

„Die Bebauung längs des Viktor – Zack – Weges muss mindestens zweimal (Gebäude mit Abständen zueinander) unterbrochen werden.

Die Bebauung längs der östlichen Bebauungplangrenze muss mindestens einmal (Gebäude mit Abständen zu einander) unterbrochen werden.“

§12(4) wird hinzugefügt und lautet:

„Die Ausbildung von Einleitungen in den Stufenbach sowie die Ufergestaltung des Stufenbaches hat den Standards des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 19A, Abteilung für Wasserwirtschaft und des Magistrates Graz, Abteilung 10/5, Grünraum und Gewässer zu entsprechen.“

§12(5) wird hinzugefügt und lautet:

„Im Bereich des, im Planwerk eingetragenen Freihaltestreifens-Bachgestaltung und im Bereich des Gewässerbegleitstreifens, ist die Errichtung jeglicher unterirdischer Einbauten sowie oberirdischer Gebäudeteile, aufsteigendes Mauerwerk, Überbauungen, Flächenversiegelungen u. dgl. nicht zulässig. Davon nicht betroffen ist eine Brücke zur Ziegelstraße (Erschließungszwecke).“

§12(6) wird hinzugefügt und lautet:

„Bei bestehenden Gebäuden sind Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Umbauten zulässig.“

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 15.700m² brutto auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum der Ziegelwerke J.G. Wolf GmbH.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept:
“Wohngebiet geringer Dichte“
 - 3.0 Flächenwidmungsplan
“Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6
 - Deckpläne; Karten
 - Räumliches Leitbild
“Wohngebiete mit mäßiger Höhenentwicklung“
 - Verkehrslärmkataster
Verkehrslärm: Viktor-Zack-Weg 40 – 55 dB
Ziegelstraße 45 – 50 dB

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Stadtteilzentrum Andritz weist eine Entfernung zum Bebauungsplanungsgebiet von ca. 900 m auf.

Der Grünraum/Waldflächen in der Umgebung sind durch Fußwege zugänglich gemacht worden und bieten für die Wohnbevölkerung einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden

besteht die Ziegelstraße, daraufhin folgen Spiel- und Sportplätze sowie Bebauungen im „Reinen Wohngebiet“.

Im Süden

grenzt „Freiland“ sowie Sportflächen/Tennisanlagen an.

Im Osten

grenzt Wald an sowie wurde zwischenzeitlich eine 2 bis 3 geschossige Wohnbebauung beidseitig der Inge-Morath-Straße errichtet. Die Einfügung in das Ortsbild sowie den Landschaftsraum ist in hoher städtebaulicher Qualität erreicht worden. Damit wurde ein attraktives Wohnumfeld geschaffen. Gleiches wird für die, in Errichtung befindliche Bebauung und das jetzige Planungsgebiet angestrebt.

Im Westen

besteht der Viktor-Zack-Weg sowie Wohnbebauung im „Reinen Wohngebiet“ mit der Bebauungsdichte 0,2 bis 0,4 in offener Bebauung.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung im Bereich der Freilager eben bis leicht geneigt bzw. besteht ein Gefälle im Mittel von ca. 6,5 %.

Im Bebauungsplanungsgebiet ist Randbestockung gegeben.

Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude der ehemaligen Ziegelei bzw. großflächige offene Manipulations/Lagerflächen auf, die Lagergebäude sind vermietet bzw. besteht noch Büronutzung.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell wie folgt erschlossen:

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500m (Andritzer Reichsstraße/Ziegelstraße) bzw. 900m (Andritzer-Bezirkszentrum).

Nächstgelegene Schulen: Viktor Kaplan in der Andritzer Reichsstraße 17

Nächstgelegener Kindergarten: Kindergarten „Waldhaus“ Ziegelstraße 110 bzw. der private Kindergarten in der Inge-Morath-Straße.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Ziegelstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Busverbindung in der Ziegelstraße und dem Viktor-Zack-Weg gegeben, der Abstand zur Haltestelle ist geringer als 300m.

- Buslinie 52 bedient die Ziegelstraße und den Viktor-Zackweg. Eine Haltestelle im unmittelbaren Bereich der Zu- und Abfahrt in der Ziegelstraße zum Planungsgebiet ist geplant (die erforderliche Grundstücksvorsorge ist erfolgt). Der Takt beträgt ca. 15 Minuten. Die Linie verkehrt Montag bis Freitag von ca. 5h bis 20h und Samstag von ca. 5h bis 18h.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Zur Abwasserentsorgung des Planungsgebietes:

Die künftigen Bebauungen befinden sich gem. § 4 des Steiermärkischen Kanalgesetzes im Anschlussverpflichtungsbereich der öffentlichen Kanalanlage.

Für die Aufnahme von Schmutzwässern des Bebauungsplanungsgebietes befinden sich geeignete öffentliche Kanäle in der Ziegelstraße und im Viktor-Zack-Weg befinden.

Die Regenwässer, sowohl von den Dachflächen als auch von den Parkflächen können, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert bzw. verrieselt werden. Die Möglichkeit der Einleitung in den Vorfluter Stufenbach wäre vom Amtssachverständigen der Wasserrechtsbehörde zu überprüfen.

Die maßgebliche Rückstauenebene ist die Straßenhöhe an der Anschlussstelle plus 10cm, das bedeutet, dass bei der Planung der Bebauung im Bauverfahren darauf Rücksicht genommen werden muss.

Die Bauausführung hat im Einvernehmen mit dem Kanalbauamt zu erfolgen.

Gemäß Karte 3, zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Erdgas-Vorranggebiet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 5 bis 8 und 12 der Verordnung)

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung (geplant ist eine Wohnbebauung) gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzten Bebauungsdichte von max. 0,6. Das bedeutet insgesamt eine Bruttogeschossfläche von max. ca. 9.400m². Die Verteilung der Baumassen ist nur innerhalb der Baugrenzlinien möglich. Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Grenzabstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Es wird auf das, dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltungskonzept hingewiesen, welches zwei Bebauungsvarianten darlegt. Das vom Architekt DI. Wolfgang Köck vorgelegte Gestaltungskonzept wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen. Die Baugrenzlinien weisen zum Viktor-Zack-Weg (die Breite dieser Straße wird neu reguliert) einen Mindestabstand von 11m auf. Zur Ziegelstraße weisen die Baugrenzlinien einen Abstand von 10m bzw. 13m auf. Die Bebauung längs des Viktor-Zack-Weges ist mindestens zweimal zu unterbrechen (Trennungen in Form von Abständen der Gebäudeteile zueinander). Die Bebauung längs der östlichen Bauplatzgrenze ist mindestens einmal zu unterbrechen.

Die Bebauung ist als zwei- bis dreigeschossige, abgestufte Bebauung geplant bzw. als drei-, bis viergeschossig, abgestufte Bebauung geplant, wobei bei letzterer Bauform größere Freiflächen bzw. Gebäudeabstände untereinander verbleiben. Für das Planungsgebiet sind ca. 58 bis 88 Wohnungen geplant.

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 10° sind zu begrünen

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Ziegelstraße aus.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Privatstraße welche in die Inge-Morath-Straße mündet.

In folgendem Bereich sind Flächen für das öffentliche Gut erforderlich:

- Bereich: Viktor-Zack-Weg, ca. 190 m²

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgendem Grund:

- Verbesserung der Durchgängigkeit des Viktor Zack-Weges

Ruhender Verkehr:

Pro Wohneinheit sind inklusive Besucherparkplätze mindestens 1,8 PKW-Abstellplätze anzuordnen.

Die gemäß Stmk. Baugesetz notwendigen Kfz-Abstellplätzen sind in Gebäuden integriert, auf Abstellflächen im Freien sowie in Tiefgaragen unterzubringen. Die Pkw-Abstellflächen im Freien sind im Anschluss an die privaten Erschließungswege inklusive der Errichtung von Flugdächern oder Pergolen udgl. zulässig.

Entsprechend der Richtlinie für Verkehrs- und Straßenwesen ist je 50 m² Gesamtwohnfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

In der Ziegelstraße - außerhalb des Planungsgebietes - ist eine Bushaltestelle (Bedienung in beide Richtungen) ersichtlich gemacht (violette Linien).

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §§ 9 und 11 der VO)

Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen ab. Insbesondere sollen breite, gärtnerisch gestaltete Grünflächen längs des Viktor-Zack-Weges und der inneren Erschließung (vorgelagert der Wohnbebauung) mit Bäumen, z.B. als Obstgärten bepflanzt werden.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Durch eine intensive Durchgrünung des Planungsgebietes, durch begrünte Flachdächer udgl. ist eine gute Einbindung der Baukörper in den Gebietsbereich und in das Straßen- und Ortsbild zu erwarten.

Sonstiges:

Um den geplanten Ausbau des Stufenbaches sowie die ebenfalls wichtige ökologische Aufwertung des Gewässers nicht nachhaltig zu gefährden wurde ein Freihaltestreifen im Bebauungsplan verordnet. Dieser setzt sich aus zwei unterschiedlichen Bereichen zusammen. Während der Gewässerbegleitstreifen (Breite= 3m) als Pufferzone zum Gewässer frei von aufgehendem Mauerwerk und Überbauung zu halten ist (Lichtraum muss erhalten bleiben, keine Flächenversiegelung u. dgl.), ist der zweite Streifen mit 7m Breite für einen zukünftigen Bachausbau frei von sämtlichen unter- und oberirdischen Einbauten zu halten. Zudem wird dieser Bereich zukünftig dem Gewässer zur Verfügung gestellt werden (standortgerechter Bewuchs, flache Böschungen u.dgl.).

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 13 der Verordnung)

- Der 12.18.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters 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.
- Weitere Festlegungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

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

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)

Beilage:
Luftbild-Schrägaufnahme