

Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K- 567/1996-15

Graz, am 13.10.1997

Ros/Hö

Dok: Bpl107\11.01\Erl-Beschluß

**11.01 Bebauungsplan
„Marlandgründe“**

Aufschließungsgebiet 6.2

XI.Bez., KG. Graz-Stadt-Fölling

Beschluß

1. Aufhebung von Festlegung von
Bauland als Aufschließungsgebiet
gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG
2. Beschlußfassung des
11.01 Bebauungsplanes „Marlandgründe“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. AUSGANGSLAGE/PLANUNGSSCHRONOLOGIE

Für die sogenannten „Marlandgründe“ wurden Ende der 60er-Jahre eine Widmungs- und Baubewilligung für insgesamt ca. 1.600 Wohneinheiten, zwölf 14-geschossige Hochhäuser, zwanzig 5- bis 8-geschossige Wohnobjektszeilen - erteilt. Die Realisierung dieser „Satellitenstadt“ für ca. 4000 bis 5000 Bewohner scheiterte an der nicht vorhandenen Infrastruktur (Kanal, Energie, etc.) und der Nichterteilung der Wohnbauförderung. Lediglich die Tankstelle und ein 5-geschossiges Objekt an der Mariatroster Straße wurden errichtet.

Im Verlauf der letzten Jahre wurden immer wieder diverse Planungen für dieses Areal vorgelegt und diskutiert, aber erst 1996 wurden ernstzunehmende Planungsgespräche mit der Fa. BRAUCHL-HAUS geführt.

Die Fa. BRAUCHL-HAUS, Wiener Neustadt, beabsichtigt, auf diesem Areal eine Wohnsiedlung zu errichten, die sich besonders an baubiologischen und ökologischen Grundsätzen orientiert.

Die Stmk. Landesregierung (Rechtsabteilung 14 und Fachabteilung Ib) führte im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt im September 1996 ein städtebauliches Gutachterverfahren zur Erlangung eines Bebauungs-, und Gestaltungskonzeptes durch.

Aus den eingereichten Projekten wurde vom Preisgericht das Projekt von Arch.D.I. Hannes Mesnaritsch als Siegerprojekt ausgewählt.

Arch.D.I. Hannes Mesnaritsch wurde vom Stadtplanungsamt der Auftrag zur Ausarbeitung eines Gestaltungskonzeptes und eines Bebauungsplan-Entwurfes erteilt.

Der Entwurf berücksichtigt im besonderen die Vorgaben des Klimagutachtens von Dr. Lazar und achtet auf die Erhaltung eines zusammenhängenden Grünraumes mit Kaltluftschneißen entlang und quer zum Mariatrosterbach.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche und verkehrstechnische Entwicklung im Sinne einer gartenstadt-ähnlichen, überwiegend zweigeschossigen verdichteten Bebauung zu erreichen, die von großzügigen Grünräumen durchzogen und umschlossen ist.

Der Bebauungsplan ermöglicht ein Baupotential von ca. 100 Wohneinheiten.

Der 11.01 Bebauungsplan-Entwurf lag in der Zeit vom 18.7.1997 bis 12.9.1997 öffentlich auf und es wurde das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 14 vom 17. Juli 1997.

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 grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steierm. Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des weiteren wurden der Bezirksrat und div. Magistratsdienststellen informiert.

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

Zusätzlich fand am 19.9.1997 eine Bürgerinformation im Bezirk statt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Im Stadtplanungsamt trafen insgesamt 2 Stellungnahmen ein (Bezirksvorstellung Mariatrost und Fachabteilung IIa, Amt der Steierm. Landesregierung), die nicht als Einwendung im Sinne des § 29 Abs 3 zu qualifizieren sind.

Die Anregung des Bezirksrates Mariatrost auf Errichtung eines Gehsteiges entlang der B 72 wurde im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Aufnahme eines Fuß- und Radweges auf der zukünftigen Kanaltrasse konnte in den Bebauungsplan deshalb nicht aufgenommen werden, weil das endgültige Kanalprojekt noch nicht zur Verfügung steht. Im Erläuterungsbericht erfolgte weiters ein Hinweis auf die notwendige verkehrsplanerische Verbesserung der Einbindung des Kurzeggerweges in die B 72.

2. VERORDNUNGEN UND GESETZLICHE BINDUNGEN

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990:

Gemäß Stadtentwicklungskonzept 1990 befindet sich das Planungsgebiet in einem bestehenden Baugebiet im Grüngürtel.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Gebiet als „Reines Wohngebiet“ - Aufschlieβungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,3 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Aufschlieβungsgebiet 6.2

Bebauungsplan erforderlich

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Aufschlieβungsgebiet bzw. Sanierungsgebiet 2.

Die übrigen, zu den „Marlandgründen“ gehörenden Grundstücke, Teile v. 282/4, 282/5, 282/6 und 282/9 befinden sich im Freiland (landwirtschaftliche Nutzung), weiters ist im Bereich des Mariatrosterbaches das Projekt eines Rückhaltebeckens ersichtlich gemacht.

3. BESTANDSSITUATION, LAGE UND ERSCHLIESSUNG

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet (Aufschlieβungsgebiet Nr. 6.2) umfaßt folgende Grundstücke der KG. Graz-Stadt-Fölling:

Tankstellenbauplatz, Grundstücke Nr. 280/1 und 281,

Gesamtfläche ca. 5.850 m²,

Eigentümerin: Rosa Gruber, Mariatroster Straße 391, 8044 Graz.

Grundstücke Nr. 280/2 und 282/2, Gesamtfläche ca. 1.990 m²,

Eigentümer: Harald Fischl, Hauptplatz 13, 8280 Fürstenfeld.

Grundstücke Nr. 282/1, 282/3, 282/7, 282/8 und Teile v. 282/4, 282/5 und 282/6, Gesamtfläche 99.000 m²,
Eigentum der Fa. Marland-Wohnbau-Ges. m.b.H., Mildenburggasse 6,
5020 Salzburg.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 106.840 m²

3.2 Situierung und Umgebung: Großräumige Lage

Das Planungsgebiet liegt ca. 1 km vom Ortszentrum Maria Trost entfernt, zwischen Mariatroster Straße (B 72 Weizer - Bundesstraße und Mariatroster Bach). Das Gebiet ist infolge seiner Größe und Lage von städtebaulicher Bedeutung.

Kleinräumige Umgebung

Im Norden:

Mariatroster Straße, B 72 - Weizer Bundesstraße, jenseits davon Betriebsareal einer Autospenglerei.

2.0 FLWP 1992 „Industrie- und Gewerbegebiet I“ und „Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“.

Im Westen:

Kurzeggerweg und jenseits davon Einfamilienhausbebauung mit 1- bis 2 Geschossen.

2.0 FLWP 1992: „Reines Wohngebiet“, 0,1 - 0,3, und an der Mariatroster Straße „Allgemeines Wohngebiet“, 0,1 - 0,6.

Im Osten:

Landwirtschaftliche Flächen, entlang der Mariatroster Straße einzelne Einfamilienhäuser.

2.0 FLWP 1992: „Freiland“ und entlang der Mariatroster Straße „Allgemeines Wohngebiet, 0,1 - 0,3.

Im Süden:

Landwirtschaftliche Nutzung, Mariatroster Bach.

2.0 FLWP 1992: „Freiland“, Ersichtlichmachung eines Projektes für ein Rückhaltebecken (Rhb).

3.3 Topographie, Bestehende Objekte:

Das Planungsgebiet ist leicht geneigt und fällt von der Mariataroster Straße zum Mariatroster Bach auf eine Länge von ca. 350 m um ca. 12 - 14 m. Das Tankstellenareal ist nahezu eben und künstlich geschüttet. Von der Mariatroster Straße bis zum Mariatroster Bach existiert eine wasserführende Rinne.

Im Planungsgebiet befinden sich eine Tankstelle und ein 5-geschossiges Wohnobjekt, das auf die „Marland“-Widmung zurückgeht.

Im Westen entlang des Kurzeggerweges verläuft eine Elektro-Freileitung, eine weitere Elektro-Freileitung in Nord-Süd-Richtung in der Mitte des Planungsareals soll künftig verkabelt werden.

3.4 Umwelteinflüsse- und -auswirkungen:

Die von der Mariatroster Straße ausgehende Lärmimmission beträgt am Tag 65 - 70 dBA und nachts 50 - 60 dBA.

Für das Föllinger Becken wurde von Doz.Dr. Reinhold Lazar „Stadtklimatischer Befund“ und eine Empfehlung für eine mögliche Bebauung im Planungsgebiet ausgearbeitet. Darin wird angeregt, die Bebauung auf zwei Flächen zu konzentrieren und dazwischen bzw. am Rand den Kaltluftabfluß sowohl von der jenseits der Mariatroster Straße befindlichen Wiesenfläche als auch im Mariatroster Tal sicherzustellen.

Der Bereich für ein evtl. anzulegendes Retentionsbecken (Rhb) liegt außerhalb des Planungsgebietes.

3.5 Infrastruktur:

Das Stadtteilzentrum Maria Trost mit den für den täglichen Bedarf notwendigen Einrichtungen liegt in etwa 1 km Entfernung.

3.6 Verkehrerschließung:

Öffentlicher Verkehr:

Die Straßenbahndienststelle der Linie 1 liegt ca. 1 km entfernt. In der Mariatroster Straße befindet sich an der Kreuzung Kurzeggerweg, Föllinger Straße eine Haltestelle der Steirischen Verkehrsverbund-Gesellschaft.

Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt direkt an der Mariatroster Straße - B 72 Weizer Bundesstraße und am Kurzeggerweg. Die Anbindung an die Mariatroster Straße wurde mit der Fachabteilung IIa des Amtes der Stmk. Landesregierung fachlich abgeklärt. Für die Einbindung des Kurzeggerweges in die B 72 sind verkehrstechnische Verbesserungen vorzusehen, für die 2. Zufahrt ist um eine Zufahrtsbewilligung bei der Bundesstraßenverwaltung anzusuchen.

3.7 Ver- und Entsorgung:

Kanal:

Das Planungsgebiet ist gemäß 2.0 FLWP 1992 Aufschließungsgebiet und liegt direkt im Bereich des Sanierungsgebietes II. Nach Auskunft im Kanalbauamt ist beabsichtigt, eine Kanaltrasse im südlichen Teil des Planungsgebietes bis etwa zum Jahr 2000 zu errichten. Über die Möglichkeit eines Gebührenkanales ist eine Realisierung gleichzeitig mit der Errichtung der Wohnanlage möglich.

Als Energieversorgung für Heizzwecke ist Erdgas vorgesehen.

Die Versorgung mit Wasser (Grazer Stadtwerke AG) und Strom (STEG) ist

gewährleistet.

4. AUFHEBUNG ALS AUFSCHLIESSUNGSGEBIET

4.1 Gründe für die Ausweisung als AufschlieBungsgebiet:

Für das AufschlieBungsgebiet 6.2 „Marlandgründe“ waren folgende Gründe für die Ausweisung als AufschlieBungsgebiet gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992):

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 der Erstellung des Bebauungsplanes ist eine geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet. Für das Planungsgebiet wird gleichzeitig mit der Errichtung der Wohnobjekte die kanalmäßige Entsorgung sichergestellt.

Durch die direkte Lage des Planungsgebietes sowohl an einer Haltestelle des öffentlichen Verkehrs (Steirische Verkehrsverbundgesellschaft), als auch der direkten Anbindung an die Mariatroster Straße (direkt und über den Kurzeggerweg) ist die verkehrsmäßige Erschließung sichergestellt. Das innere Erschließungssystem ist auf die geplante Bebauung und den Gebietsbereich abgestimmt.

Somit stehen keine öffentlichen Interessen der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der AufschlieBungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 11.01 Bebauungsplanes „Marlandgründe“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „AufschlieBungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke der KG Graz-Stadt-Fölling aufgehoben.

Die Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,3.

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Verkehrsanlagen:

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt von der Mariatroster Straße über den Kurzeggerweg im Westen und eine neu anzulegende Zufahrt im Osten des Planungsgebietes.

An diese Erschließungsstraßen sind interne Zufahrtswege und diverse Fußwegeverbindungen angebunden.

Die Straßen und Wege werden von Baumpflanzungen und teilweise von Grünstreifen begleitet und haben den Charakter von „Wohnstraßen“.

Die PKW-Abstellplätze sind unter Flugdächern oder Pergolen oder von Bäumen und Hecken eingegrenzt. Es sind maximal 2 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen. Freie Abstellplätze (Besucherparkplätze) sind im Bereich der im Planwerk eingetragenen Abstellflächen entlang der Zufahrtswege vorgesehen.

5.2 Bebauung:

Es sind zwei Baugebiete vorgesehen, die durch einen 40 - 60 m breiten und in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grüngürtel getrennt sind. Dieser und ein weiterer im Osten verlaufender Grüngürtel bilden die Kaltluftschneise und in Verbindung mit dem größeren Grünraum im Süden des Planungsgebietes und dem Freiland entlang der Uferzone des Mariatroster Baches einen zusammenhängenden naturräumlichen Erholungsbereich.

Die Bebauung hat den Charakter einer Gartenstadtsiedlung.

Sie ist überwiegend 2-geschossig und besteht lt. Gestaltungskonzept aus Reihenhäusern und geordneten, freistehenden Einfamilienwohnhäusern. Die Objekte an der nördlichen Grundgrenze sind mit bis zu 3 Geschossen (als Geschoßbauten) ausgewiesen. Die Treppentürme dienen der Erschließung der Dachterrassen und können ca. 2,5 m über die Dachfläche ragen.

Für die, vorzugsweise am Rande des Siedlungsgebietes gelegenen Einfamilienhäuser ist grundsätzlich die offene Bauweise vorgesehen, um Sichtschneisen in den umgebenden Grünraum freizuhalten und einen lockeren Übergang in den Grünraum zu schaffen.

Die Reihenhäuser bzw. Geschoßbauten sind innerhalb der Baugrenzenlinien zusammenzubauen - geschlossene oder gekuppelte Bauweise. Es ist beabsichtigt, entsprechend der Anzahl der Reihenhäuser oder Wohneinheiten, Nutzungsabgrenzungen durch Teilung in Parzellen zuzulassen.

Auf den für die Reihenhäuser vorgesehenen Grundstücken können innerhalb der Baugrenzlinien in Ausnahmefällen auch Einfamilienhäuser - vorzugsweise in gekuppelter Bauweise - errichtet werden.

Für Gebäude, Flugdächer und außenliegende Treppenhäuser sind gesonderte Baugrenzlinien bzw. Höhenzonierungen, mit Ausweisung der maximalen Geschoßanzahl angegeben.

Die Treppenhäuser können immer bis auf das begehbare Dach geführt werden. Die Flugdächer sind grundsätzlich 1-geschossig.

Einfriedungen sind entweder durch Bepflanzung oder durch berankte Spaliere und Pergolen herzustellen.

Gebäudehöhen (Traufen):

Für Hauptbaukörper

1-geschossig: maximal 4,00 m und Gesamthöhe 5,50 m;

2-geschossig: maximal 7,00 m und Gesamthöhe 8,50 m;

3-geschossig: maximal 10,00 m und Gesamthöhe 11,50 m.

Für Nebengebäude und Flugdächer ist eine Gebäudehöhe von maximal 3,50 m und eine Gesamthöhe von max. 4,50 m zulässig.

Im Nord-Westen zwischen Kurzeggerweg und Tankstelle ist beabsichtigt, die Energiezentrale oder einen Laden zu errichten.

Die Fa. BRAUHL-HAUS beabsichtigt, die Wohnanlage in etwa 4 Bauabschnitten in einem Zeitraum von 3 bis 5 Jahren zu errichten.

An der Tankstelle und am bestehenden 5-geschossigen Wohnobjekt sind lediglich Zu- und Umbauten zulässig.

5.3 Grünraumgestaltung:

Die Wohnanlage ist von einem großzügigen, zusammenhängenden Grünraum umschlossen und durchzogen, der teilweise bepflanzt und mit Fußwegen erschlossen wird, sodaß zusammen mit der Uferzone am Mariatroster Bach und einem naturnah gestalteten Gerinne ein wertvoller Erholungsraum entsteht. Im Zentrum der beiden Siedlungsgruppen befinden sich jeweils ein Grünraum, der als Kinderspielplatz dienen soll.

PKW-Abstellplätze sind entweder unter Flugdächern oder Pergolen oder zwischen Bäumen entlang der Zufahrtswege angeordnet. Entlang der Zufahrtswege und am Kurzeggerweg sind Baumreihen vorgesehen.

6. STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN:

| | |
|---|------------------------|
| Fläche des Planungsgebietes ca. | 106.840 m ² |
| Bauplatz für die künftige Siedlungstätigkeit ca. | 99.000 m ² |
| Bebaubare Bereiche ca. | 60.000 m ² |
| Von Bebauung freigehaltene Flächen ca. | 39.000 m ² |
| Gesamtfläche der „Marlandgründe“ (incl. Freiland) ca. | 145.000 m ² |

Bebauungsdichte 0,1 - 0,3
2- bis 3-gesch. Bebauung

7. ALLGEMEINES:

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

Der 11.01 Bebauungsplan „Marland“ enthält ein Planwerk im M 1:500 auf der Basis des digitalen Stadtplanes Graz. Der Plan ist als 4-färbiger Druck ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- Gestaltungskonzept
- Ausschnitt Flächenwidmungsplan M; 1:5000