

A 14-K- 567/1996-36

Graz, am 28.01.2004

Li-Ko/Li-Ko

Dok: Bpl11.01.1\Erläuterungsbericht

11.01.1 Bebauungsplan

„Kurzeggerweg - Hubert-Hoffmann-Ring -
Marlandgründe“

1. Änderung

XI.Bez., KG. Graz-Stadt-Fölling

Entwurf des Bebauungsplanes
und Anhörungsverfahren gem. § 27 Abs 2
Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl. Nr. 22/2003

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die Marland Wohnbau GmbH ersucht um Änderung des mit 29.10.1997 vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplanes „11.01 Marlandgründe“ um in einem 3. Bauabschnitt den östlichen Bereich für Ein- und Mehrfamilienhausbebauung nützen zu können.

Im Jahre 1993 wurde für die Auslotung der Bebauungsmöglichkeiten der Marlandgründe von Prof. Dr. Reinhold Lazar im Auftrag des Stadtplanungsamtes ein „Stadtklimatischer Befund“ ausgearbeitet. Dieser Befund zeigt die Bedeutung des Föllinger Becken als Frischluftzubringer für den Osten von Graz auf.

Um den Kaltluftabfluß von der jenseits der Mariatroster Straße befindlichen Wiesenfläche als auch im Mariatroster Tal sicherzustellen wird darin angeregt, die Bebauung auf zwei Flächen zu konzentrieren bzw. die dazwischen und am östlichen Rand befindliche Fläche von Bebauung frei zu halten.

Auf dieser Basis wurde anhand eines 1996 von Arch. DI. Mesnaritsch gewonnenen städtebauliches Gutachterverfahren zur Erlangung eines Bebauungs-, und Gestaltungskonzeptes der Bebauungsplan „11.01 Marlandgründe“ erstellt.

Neuerliche lokalklimatische Untersuchungen wurden im Frühjahr 2003 von Prof. Dr. Reinhold Lazar im Auftrag der Marland-Wohnbau-G.m.b.H. durchgeführt.

U. a. wurde mit Folienwänden eine Bebauung simuliert um mit Hilfe von Rauchpatronentests Schlussfolgerungen auf eventuelle Auswirkungen einer Siedlungserweiterung auf die Strömungsverhältnisse machen zu können.

In dem die Untersuchungsreihe abschließenden Bericht wird die Bedeutung der laut „Stadtklimatischer Befund“ für den Kaltluftabfluß von Bebauung freizuhaltenden Zone stark relativiert und sich aus stadtklimatologischer Sicht nicht weiter gegen eine Ausbreitung der Siedlung in den östlichen Bereich ausgesprochen.

Von Architekt Partl wurde für den östlichen Bereich ein Entwurfskonzept entwickelt, welches nach mehreren Gesprächen und Überarbeitungen dem Stadtplanungsamt vorgelegt wurde.

Dieses diene als Grundlage für die endgültige Ausformulierung des 11.01.1 Bebauungsplan Entwurfes.

Der 11.01.1 Bebauungsplan „Kurzeggerweg - Hubert-Hoffmann-Ring - Marlandgründe“ – 1. Änderung lag in der Zeit vom Freitag, dem 28.11.2003 bis Freitag, den 16.01.2004 öffentlich auf um das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs. 2 des Stmk ROG 1974 durchzuführen.

Der grundbücherliche Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und die grundbücherlichen Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen 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.

Zusätzlich fand am 14. Jänner 2004 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Während der Auflagefrist langten Einwendungen im Stadtplanungsamt ein, die sich im wesentlichen in folgende Themen gliedern:

- Einspruch gegen Fuß- und Radwegführung durch Privatstraße: Conduzzigasse
- Möglichkeit der Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung soll vorgesehen werden
- Mangelhafte Erschließung des Planungsgebietes durch öffentliche Verkehrsmittel
- Keine Gehsteige für Fußgänger entlang der Mariatrosterstraße
- Wegen Kapazitätsüberlastung der Mariatrosterstraße – Verkehrsprobleme durch zusätzliche Zu- und Abfahrten
- Dachbegrünung: Substratsschichtstärke von 5 cm nicht ausreichend,
- Radweg ist im Bebauungsplan nicht ausreichend gekennzeichnet
- Trasse für Straßenbahnerweiterungsprojekt Linie 1 ist freizuhalten.

Aus der Einwendungsbearbeitung hat sich der Bebauungsplan im Sinne der Einwendungen zum Teil geändert.

In der zeichnerischen Darstellung wurde im östlichen Bereich eine 1,5 m breite Gehsteigzone eingetragen und die Darstellung eines „Radweges“ in der Conduzzigasse zurückgenommen.

Zudem wurde in der Verordnung im § 10 „Dächer“ die Mindestsubstratstärke für die in der zeichnerischen Darstellung mit FLD (Flachdach) ausgewiesenen Bereiche auf 10,0 cm erhöht.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept :

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als "Baugebiet im Grüngürtel" ausgewiesen (u. a.: Bebauung höchstens 2-geschossig, nur offene Bauweise, Einschränkung der versiegelten Flächen - einschließlich bebauter Flächen - auf 30%).

3.0 Flächenwidmungsplan – 2002

Im 3.0 Flächenwidmungsplan – 2002 befindet sich das Planungsgebiet im „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3.

Im Süden Darstellung eines Geh- bzw. Radweg in ungefährender Lage

Deckplan 1 – Rechtswirksamer Bebauungsplan 11.01

Deckplan 2 – Beschränkungszone für feste Brennstoffe: keine

Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz

Karte 3 - Energieversorgung:

Vorranggebiet Erdgas – Bestand und kurzfristiger Ausbau

Karte 4 – Räumliches Leitbild:

Einfamilienhaus- und Villenbebauungen im Grüngürtel

Die übrigen, zu den „Marlandgründen“ gehörenden Grundstücke, Teile v. 282/4, 282/25, 282/23, 282/21 und 282/26 befinden sich im Freiland, weiters ist im Bereich des Mariatrosterbaches das Projekt eines Rückhaltebeckens ersichtlich gemacht.

2.2 Sonstige Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Landschaftsschutzgebiet

3. Bestandssituation

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet besteht aus den laut zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Flächen im Ausmaß von 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 zum Planungsgebiet:

Im Norden:

Mariatroster Straße, B 72 - Weizer Bundesstraße, jenseits davon das Betriebsareal einer Autospenglerei sowie nordöstlich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

3.0 Flächenwidmungsplan 2002: „Industrie- und Gewerbegebiet I“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,0 und „Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,3.

Im Westen:

Kurzeggerweg und jenseits davon 1- bis 2-geschossige Einfamilienhausbebauung.

3.0 Flächenwidmungsplan 2002: „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3, und entlang der Mariatroster Straße „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6.

Im Osten:

Landwirtschaftlich genutzte Flächen, entlang der Mariatroster Straße einzelne Einfamilienhäuser.

3.0 Flächenwidmungsplan 2002: „Freiland“ und entlang der Mariatroster Straße „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3.

Im Süden:

Landwirtschaftlich genutzte Flächen entlang des Mariatroster Baches.

3.0 Flächenwidmungsplan 2002: „Freiland“, Ersichtlichmachung Rückhaltebecken (Rhb).

3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte:

Das Planungsgebiet ist leicht geneigt und fällt von der Mariatroster 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 Ende der 60er Jahre zurückgeht.

Einzelne Wohnobjekte des 1. Bauabschnittes im Westen sind bereits in Realisierung.

Das Planungsgebiet weist mit Ausnahme einer großkronigen Eiche an der südöstlichen Planungsgebietsgrenze keinen nennenswerten Baumbestand auf.

3.4 Umwelteinflüsse- und -auswirkungen:

Gemäß Verkehrslärmkataster 2000 weist die Mariatroster Straße einen LA_{eq} von 65 - 70 dBA auf.

Bei den lokalklimatischen Untersuchungen im Frühjahr 2003 von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar wurde u. a. mit Folienwänden eine Bebauung simuliert um

Schlussfolgerungen auf eventuelle Auswirkungen einer Siedlungserweiterung auf die Strömungsverhältnisse machen zu können.

Gemäß R. Lazar wurde zusammenfassend festgestellt, dass: „die Kaltluft im Mariatroster Tal stagnierenden Charakter aufweist und Windstillen und sehr schwache Strömungen das Ausbreitungsgeschehen beherrschen“ und „die gegenständliche Erweiterung keine messbare Erwärmung als Folge einer sehr geringen Verminderung der Kaltluftproduktionsrate nach sich ziehen wird und daher aus stadtklimatologischer Sicht kein Einwand besteht.“

Jedoch ist für eine wirksame Kaltluftproduktion im Planungsgebiet der Anteil an versiegelten Flächen möglichst zu minimieren. Als Maßnahmen für eine Minimierung der thermischen Unterschiede zu kaltluftproduzierenden Wiesenflächen werden Flachdachlösungen sowie die Verwendung von Rasensteinpflaster angeführt.

Ein Retentionsbecken (Rhb) wurde im Süden außerhalb des Planungsgebietes errichtet und landschaftsgärtnerisch gestaltet.

Gemäß Stellungnahme von Dipl.-Ing. Dr. techn. Bernhard Sackl wird zur Erlangung des geplanten Stauzieles (HQ 100) ein Damm parallel zum Mariatrosterbach entlang der Siedlung nach Osten vorgeschlagen.

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 erfolgt über eine Erschließungsstraße bzw. über dem Kurzeggerweg.

Radverkehrsmäßige Erschließung:

Es soll ein Fuß- und Radweg bzw. teilweise eine Radroute ausgehend von der Conduzzigasse bis zum Hubert-Hoffmann-Ring mit Anschluss an die Mariatroster Straße hergestellt werden.

3.7 Ver- und Entsorgung:

Kanal:

In der Mariatroster Straße und innerhalb des Planungsgebietes sind Schmutzwasserkanäle vorhanden.

Sämtliche Regenwässer, sowohl von den Dachflächen als auch von den Parkflächen dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und müssen anderweitig entsorgt werden (Ableitung, Versickerung, Sammlung – Nutzung u.s.w.).

Als Energieversorgung für Heizzwecke ist Erdgas vorgesehen.
Die Wasser bzw. Stromversorgung ist gegeben.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt von der Mariatroster Straße über den Kurzeggerweg im Westen und des Hubert-Hoffmann-Ring 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 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.

Es soll ein Fuß- und Radweg bzw. eine Radroute ausgehend vom Kurzeggerweg bis zum Hubert-Hoffmann-Ring mit Anschluss an die Mariatroster Straße hergestellt werden.

Eine dementsprechende schriftliche Vereinbarung zwischen der „Marland Wohnbau GesmbH“ und der Stadt Graz bezüglich der Fuß- und Radwegführung innerhalb des Planungsgebietes liegt vor.

4.2 Bebauung:

Die Bebauung hat den Charakter einer Gartenstadtsiedlung.

Sie ist überwiegend 2-geschossig und besteht aus Reihenhäusern und geordneten, freistehenden Einfamilienwohnhäusern. Die Objekte an der nördlichen Grundgrenze sind mit bis zu 3 Geschossen (als Geschoßbauten) ausgewiesen. Durch das Siedlungsgebiet verläuft ein 40 - 60 m breiter in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grüngürtel.

In dem im östlichen Bereich liegenden „3. Bauabschnitt“ sollen nun 2-geschossige, zeilenartig angelegte Reihenhäuser sowie im Süden 5 Wohngebäude in Form von Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser angeordnet werden.

An der Mariatroster Straße besteht optional die Möglichkeit einen 1-geschossigen Lebensmittelmarkt oder zwei weitere 2-geschossige Reihenhäuseranlagen zu errichten.

Die KFZ-Abstellfläche für den Lebensmittelmarkt soll tiefergelegt vom Straßenniveau im Nahbereich zur Mariatroster Straße liegen.

Die „östliche“ Bebauung ist aus stadtklimatischen Gründen mit begrünten Flachdächern auszuführen.

Die Reihenhäuser sind innerhalb der Baugrenzlinien zusammenzubauen in geschlossener 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.

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

4.3 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 einzelnen Siedlungsgruppen befinden sich Grünräume, in denen ein Kinderspielplatz angeordnet werden soll.

PKW-Abstellplätze sind entweder unter Flugdächern, Pergolen oder zwischen Bäumen entlang der Zufahrtswege angeordnet. Zur Verbesserung der Kaltluftproduktion sind die im Planwerk als „begrünter Parkplatz“ ausgewiesenen Flächen mit Ausnahme der Fahrbahn mit begrünter Oberfläche (Rasengittersteine, Markadam o. ä.) auszuführen.

Entlang der Erschließungsstraße sind Baumreihen vorgesehen.

Die den Wohnungen bzw. den Häusern zugeordneten Gärten werden individuell von den Benutzern im Sinne eines Einfamilienhausgebietes gestaltet.

5. **Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche des Bebauungsplangebietes: rd. 106.840 m².

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: max. 0,3

Bebauungsgrad: 0,1 – 0,2

Geschossigkeit im gesamten Planungsgebiet: max. 2-3 Geschosse

Versiegelungsgrad: max. 30%

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan im Maßstab 1:500 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:



(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)