

A 14-K-626/1998-34

Graz, am 19.10.2000  
Wi/Wi

**04.05 Bebauungsplan**  
**„Waldertgasse“**  
IV. Bez., KG. Lend

## **Beschluß**

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### 1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft (GGW), Neuholdaugasse 5, 8010 Graz, als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 1158/1, 1159/1, 1160/1, 1160/2, 1161, 1162, 1163 und 1167/1 der KG Lend, im Gesamtausmaß von 27.578 m<sup>2</sup> brutto, begehrt die Erstellung eines Bebauungsplanes, um die Liegenschaft für Wohnbauzwecke nutzen zu können.

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

Zum Gutachterverfahren wurden die Arbeiten von 25 Architekturbüros eingereicht.

Mit Juryentscheid vom 09.11.1999 wurde als erster Preis (1.Preis und städtebauliches Leitprojekt) das Baukonzept des Architekturbüros DI Michael Neuwirth ermittelt. Dieses Projekt zeichnete sich u.a. durch niedrige Baukörper im Norden und Westen (trotz der Notwendigkeit die Bebauungsdichte von 0,8 einzuhalten) gegenüber anderen Beiträgen aus.

Das prämierte Gestaltungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt finalisiert.

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

Es ergibt sich ein Wohnbaupotential von insgesamt ca. 205 - 210 Wohneinheiten, welche in drei bis vier Bauabschnitten von der Wohnbaugenossenschaft errichtet werden sollen.

Als Grundlage für die Bebauung liegen u.a. ein detailliertes bodenmechanisches Gutachten und ein schalltechnisches Gutachten vor. Aus diesen ergeben sich keine Einwände gegen die geplante Bebauung.

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

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 23.06.2000 bis zum 21.08.2000 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 vom 21.06.2000.

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

Des weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunftstätigkeit.

Es erfolgte auch eine Bürgerinformation in der Pfarre St. Vinzenz am 13.07.2000 unter Anwesenheit des zuständigen Stadtsenatsreferenten, der betreibenden Wohnbaugenossenschaft und des planenden Architekten.

Während der Auflage konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten 4 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Behandlung der Einwendungen ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem Auflageplan.

Es wurde jedoch im Sinne einer Einwendung die Zufahrtssituation im Südosten geprüft und die Straßenregulierung auf die tatsächlich in natura vorhandene Situation angepaßt und verbreitert. Damit kann ein dortiger Grünstreifen mit ca. 20 Pappeln erhalten werden und der Fahrverkehr ausschließlich im Osten dieses Grünstreifens (und weg von dem Gebäude Dreierschützengasse 10) bleiben.

Es entstehen dadurch keine Rückwirkungen auf Dritte.

## **2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen**

### **2.0 Flächenwidmungsplan 1992:**

Im 2.09 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz, 9. Änderung 1997, rechtswirksam mit 29.05.1998, ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,8 ausgewiesen.

Aufgrund der Größe der Liegenschaft ist die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

## **3. Bestandssituation, Lage und Erschließung**

### **3.1 Planungsgebiet:**

Das Planungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken im Eigentum der GGW:

1158/1.....	2.700 m <sup>2</sup>
1159/1.....	3.610 m <sup>2</sup>
1160/1.....	1.327 m <sup>2</sup>
1160/2.....	2.855 m <sup>2</sup>
1161.....	14 m <sup>2</sup>
1162.....	88 m <sup>2</sup>
1163.....	5.345 m <sup>2</sup>
1167/1.....	11.639 m <sup>2</sup>

Das Planungsgebiet hat somit ein Gesamtausmaß von 27.578 m<sup>2</sup> brutto.

### **3.2 Situierung und Umgebung:**

#### **Großräumige Lage:**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz im Straßengeviert Alte Poststraße (im Westen), Peter-Tunner-Gasse (im Norden), Waagner-Biro-Straße (im Osten) und der Dreierschützengasse (im Süden).

Der Gebietsbereich liegt im Nordosten des historischen Zentrums von Eggenberg/ Algersdorf (ca. 600 – 800 m entfernt).

Er wird u. a. durch die großflächigen Industrie- und Bahnanlagen im Osten und durch die Wohnbebauung entlang der Alten Poststraße und der Algersdorfer Straße bestimmt.

### Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

#### Im Norden:

Es befindet sich an der dortigen Waldertgasse und Wolkensteingasse ein großflächiges Einfamilienhaus-Siedlungsgebiet (Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,1 –0,6).

#### Im Osten:

Zwischen der Waldertgasse, Grundstück Nr. 1168, und der Waagner-Biro-Straße befindet sich das Areal der Fa. Waagner-Biro mit überwiegend Verwaltungsgebäuden (Flächenwidmungsplan 1992: J1 0,2 – 2,5 und J2 0,2 – 2,5). Östlich der Waagner-Biro-Straße sind großflächig Industriehallen bis zur Eisenbahntrasse gegeben (Flächenwidmungsplan 1992: J2 0,2 – 2,5).

#### Im Süden:

Entlang der Dreierschützengasse befindet sich Geschoßwohnbebauung mit einem 8-geschossigen Gebäude im Osten, drei 5-geschossigen Gebäuden im Süden und einer U-förmigen, 2- bis 4-geschossigen Wohnhausanlage im Westen (Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,3 – 0,8).

Südlich der Dreierschützengasse wird gerade eine neue Wohnanlage errichtet (Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,3 –0,8). Die Baufläche an der Kreuzung Dreierschützengasse/Waagner-Biro-Straße ist für den Standort eines Bundesgymnasiums vorgesehen.

#### Im Westen:

Zwischen dem Planungsgebiet und der Alten Poststraße befinden sich vier langgestreckte, 4-geschossige Wohngebäude entlang des dortigen Konsumweges (Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,3 – 0,8).

### 3.3 Topographie/bestehende Objekte:

Der Gebietsbereich ist eben. Auch das Planungsgebiet ist eben. Es ist jedoch am nördlichen Grundstück Nr. 1167/1 eine großflächige Senke von ca. 2,70 m Tiefe gegeben, welche ca. 3/4 der Fläche dieses Grundstückes umfaßt (derzeitiges Fußballfeld). Diese Senke setzt sich auch auf den direkt im Norden angrenzenden Einfamilienwohnhaus-Liegenschaften entlang der Waldertgasse fort. Erst die Einfamilienhäuser an der Waldertgasse und die Straße liegen wieder höher.

Das Areal des Planungsgebietes wurde in der Vergangenheit als großflächiger Parkplatz für einige hundert Autos (im mittleren Teil), als Fußballfeld (im nördlichen Teil) und als Bauhof (im südlichen Teil) genutzt. Diverse bestehende Objekte im südlichen Teil wurden vor kurzem abgebrochen.

### 3.4 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

Verkehrsimmissionen aus den anliegenden Straßen sind nicht oder kaum gegeben.

Diverse Immissionen aus dem Bereich der östliche gelegenen Industrieliegenschaften sind derzeit kaum gegeben, können jedoch nicht zur Gänze ausgeschlos-

sen werden; es besteht jedoch seitens der Fa. Waagner-Biro die Absicht zwischen der Waldertgasse und der Waagner-Biro-Straße nur Verwaltungs- und Büronutzung zu halten.

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

- Klimatische Besonderheiten:  
geringe Durchlüftung; nach Süden zunehmende Nebelhäufigkeit.
- Planerische Empfehlungen:  
Bebauung max. 4 – 5-geschossig; keine festen Brennstoffe.

### 3.5 Infrastruktur:

Der Bereich ist aufgrund seiner Lage in mittlerer Entfernung zum Ortszentrum Eggenberg/Algersdorf mit allen infrastrukturellen Einrichtungen gut erschlossen.

### 3.6 Verkehrliche Erschließung:

#### Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an der Waldertgasse (Grundstück Nr. 1168; öffentliches Gut), welche von der Dreierschützengasse (öffentliches Gut) abzweigt und im Südosten an das Planungsgebiet führt.

Die Zufahrt ist von hier aus gegeben.

Eine Zufahrt von Norden über den dortigen Ast der Waldertgasse oder über die Wolkensteingasse ist nicht geplant (Privatstraßen und geringe Breiten).

Für die Verbreiterung der Waldertgasse ist eine Fläche von ca. 460 m<sup>2</sup> von der Fläche des Planungsgebietes an das öffentliche Gut abzutreten. Damit ergibt sich die Fläche des Planungsgebietes mit ca. 27.118 m<sup>2</sup> netto.

#### Öffentlicher Verkehr:

Entlang der Dreierschützengasse führt die Buslinie 85; eine Haltestelle ist ca. 150 m entfernt.

Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 1 an der Kreuzung Alte Poststraße/Georgigasse ist ca. 800 m entfernt.

### 3.7 Ver- und Entsorgung:

Kanal: Gemäß einer Stellungnahme des Kanalbauamtes ist es geplant den bestehenden Kanal von der Dreierschützengasse aus in die Waldertgasse zu verlängern. In diesen Kanal sind die Schmutzwässer einzuleiten.

Sonstige Leitungsträger: Die Anschlüsse an die anderen Leitungsträger sind entwickelbar.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### 4.1 Verkehrsanlagen:

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt, wie oben beschrieben, über die Waldertgasse im Osten. Nahe der Straße sind die Besucher-Stellplätze angeordnet.

Die laut Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen, wobei laut Gestaltungskonzept drei Tiefgaragen (gemäß den Bauabschnitten) geplant sind. Die Zufahrt erfolgt von der Waldertgasse im Osten.

Die Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz erfolgt über die Waldertgasse.

Zur internen Erschließung dienen diverse Zufahrtswege (Notwege) und Gehwege.

### 4.2 Bebauung:

Das Bebauungskonzept, welches wie oben dargestellt, durch ein öffentliches, 2-stufiges Gutachterverfahren erstellt wurde, strukturiert das Planungsgebiet in Bereiche und ermöglicht eine optimale Bebauung im Sinne eines „Wohngebietes mittlerer Dichte“.

So ist gemäß dem Gestaltungskonzept im Osten entlang der Waldertgasse ein langgestrecktes Gebäude gegeben, welches gleichsam das „Rückgrat“ für die Wohnanlage darstellt und zugleich eine Lärmabschirmung von Osten her (Industriegrundstücke) ermöglicht.

In der Mitte und im Westen des Planungsgebiets sind kleinere, Ost–West gerichtete Baukörper gegeben, welche jeweils überwiegend südorientierte Wohnungen aufweisen. Infolge der geringen Höhenentwicklung der Gebäude (2-geschossig mit Dachaufbauten und 3-geschossig mit Dachaufbauten) und der gewählten Abstände ist eine gute Besonnung und Belichtung der Wohnungen gewährleistet.

Insgesamt wird durch das Bebauungskonzept eine hohe städtebaulich-räumliche Qualität bei Ausnutzung der im Gebietsbereich maximal möglichen Bebauungsdichte erreicht.

### 4.3 Grünraumgestaltung:

Durch die Parkierung der Autos überwiegend in Tiefgaragen werden für die Gestaltung der Freiräume Flächen gewonnen.

So sind im Inneren der Wohnanlage zusammenhängende Grün- und Freibereiche vorgesehen. Diese werden zum Teil als Privatgärten genutzt. Große Teile sind auch als Kleinkinderspielflächen und Spielwiesen genutzt. Entlang der Hauptachsen und entlang der Waldertgasse im Osten sind jeweils durchgehende Baumreihen angeordnet.

## **5. Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche des Bebauungsplangebietes: 25.578 m<sup>2</sup> brutto

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,3 - 0,8

Baupotential: ca. 205 - 210 Wohneinheiten

## **6. Allgemeines**

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

Der 04.05 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.

### Beilagen:

- Lageplan Gestaltungskonzept
- 2 Schaubilder der Gesamtanlage

Für den Gemeinderat:

(D.I. Heinz Rosmann)