

A 14-K-725/2001-16

Graz, am 11.11.2002
Wi/Wi

04.07 Bebauungsplan
„Wiener Straße (Hirtenkloster)“
IV. Bez., KG. Lend

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft ÖWG (Österreichische Wohnbaugenossenschaft, Schillerplatz 4, 8011 Graz) als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 2199/2 und 2199/3 der KG Lend, im Gesamtausmaß von 56.206 m² brutto ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes um die Liegenschaft für Wohnbauzwecke nutzen zu können.

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept (STEK) ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen.

Im 2.06 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz, 6. Änderung, ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,8 ausgewiesen.

Bei der Änderung des 2.06 Flächenwidmungsplanes wurde festgelegt, daß durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

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

Zum Gutachterverfahren wurden die Arbeiten von 27 Architekturbüros eingereicht.

Mit Juryentscheid vom 27.06.2001 (Jurymitglied u.a. Architekt Prof. Günther Domenig) wurde als Preisträger das Architekturbüro DI Werner Nußmüller (1.Preis und Leitprojekt) ermittelt.

Das prämierte Gestaltungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt finalisiert.

Im Auftrag des Stadtplanungsamtes wurde auch ein eigener Grünflächenplan durch eine Landschaftsplanerin erstellt.

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

Es ergibt sich am Areal der Wohnbaugenossenschaft ein Baupotential von insgesamt ca. 390 Wohneinheiten. Seitens der Genossenschaft ist es beabsichtigt, die Wohnungen in 3 bis 4 Bauabschnitten zu errichten.

Als Grundlage für die Bebauung liegen u.a. ein Bodengutachten und ein schalltechnisches Gutachten bezüglich der Lärmimmissionen von der Wiener Straße vor. Auch ein Verkehrsgutachten und eine Zufahrtsbewilligung von der Wiener Straße - dort soll eine neue Kreuzung und eine Ampelanlage errichtet werden – liegen vor.

Das Siegerprojekt wurde in Hinblick auf einen ausreichenden Schallschutz (Nahlage zur Wiener Straße) gutachtlich geprüft und erfüllt, da geeignete Maßnahmen gesetzt sind, die Kriterien für einen geförderten Wohnbau.

Die Zufahrt soll von der Wiener Straße aus erfolgen und die Kfz-Parkierung überwiegend in Tiefgaragen stattfinden. Die Siedlung selbst soll autofrei gehalten werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche und verkehrstechnische Entwicklung im Sinne eines größeren Wohngebietes mittlerer Dichte sicherzustellen.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 26.07.2002 bis zum 20.09.2002 (infolge der Ferienzeit 8 statt der gesetzlich notwendigen 6 Wochen) öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 14 vom 25.07.2002.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und 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 zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Es erfolgte am 11.09.2002 eine Bürgerinformation im Festsaal des Hirtenklosters unter Anwesenheit des zuständigen Stadtsenatsreferenten, des planenden Architekten und Vertretern der Wohnbaugesellschaft.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten 4 Einwendungen und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

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

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept 1990:

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen.

2.2 2.06 Flächenwidmungsplan 1992, 6. Änderung:

Im 2.06 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz, 6. Änderung, ist das Bebauungsplangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,8 ausgewiesen.

Deckplan 4 - Energieversorgung: Fernwärme-Vorranggebiet - Ausbau

2.3 3.0 Flächenwidmungsplan (Gemeinderats-Beschluß vom 04.07.2002):

Im 3.0 Flächenwidmungsplan (Gemeinderats-Beschluß vom 04.07.2002) ist das Bebauungsplangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8 ausgewiesen.

Deckplan 1 – Baulandzonierung: Bebauungsplan notwendig

Deckplan 3 – Abwasser: Bauland kanalisiert

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Grundstücke der KG Lend:

Grundstück Nr. 2199/2: Gesamtfläche laut Grundbuch 6.840 m².

Grundstück Nr. 2199/3: Gesamtfläche laut Grundbuch 49.366m².

Die Gesamtfläche beträgt daher 56.206 m².

3.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Der Bauplatz liegt im Nordwesten von Graz im Geviert Wiener Straße und Mühlgang im Westen, Kalvariengürtel im Süden, Schleifbach im Osten und Viktor-Franz-Straße im Norden.

Der Gebietsbereich wird u.a. durch die stark befahrene Wiener Straße im Westen, durch die Baulichkeiten und Freiflächen des Hirtenklosters im Süden, durch das Gewässer des Schleifbaches im Osten und durch die Größe des zur Verfügung stehenden Bauplatzes bestimmt.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Norden:

Es befinden sich im Norden gegenüber zum Schleifbach zwei größere Liegenschaften der Stadt Graz mit einem Kindergarten und einem Kinderhort.

Im Nordosten:

Zwischen dem Schleifbach und der Erlengasse befindet sich 2- bis 5-geschossige Wohnbebauung aus den 60er und 70er Jahren (2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz: „Allgemeines Wohngebiet“ 0,3 bis 0,8).

Im Osten:

Gegenüber zum Schleifbach, der von einer ausgeprägten Baumreihe begleitet wird, ist das Areal einer Erwerbsgärtnerei gegeben.

Im Südosten:

Die Grundstücke Nr. 2157/4 und 2157/5 sind als „Freiland“ ausgewiesen. Sie gehören zum Areal des südöstlich gelegenen Gewerbebetriebes der Fa. Brolli (im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ 0,2 bis 1,5 ausgewiesen; es wurde vor kurzem eine ausgedehnte Halle errichtet).

Das Grundstück Nr. 2143/1 gehört einem privaten Eigentümer und wird derzeit als Acker genutzt (2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz: „Allgemeines Wohngebiet“ 0,3 bis 0,8).

Am Grundstück Nr. 2144 befindet sich eine kleinere, 4-geschossige Wohnanlage.

Im Süden:

Hier befinden sich die Gebäude des „Hirtenklosters“, welche die Einrichtungen einer Kirche, eines Kindergartens, sowie eines Heimes und einer Schule für behinderte Kinder beinhalten.

Die Gebäude sind 2- bis 3-geschossig gegeben (größtenteils Altbauten). Die Haupteinfahrt zum Areal befindet sich an der Wiener Straße.

Im Südwesten:

Hier befinden sich nahe der Wiener Straße diverse Nebengebäude des Hirtenklosters sowie eine Reithalle, die im Zusammenhang mit der Betreuung der behinderten Kinder für die sogenannte „Hippotherapie“ in Verwendung ist. Der Bereich um die Reithalle und das Grundstück Nr. 2199/1 ist im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz als „Freiland“ ausgewiesen.

Im Westen:

Hier befindet sich der Wasserlauf des Mühlganges, welcher von Baumbewuchs begleitet wird.

Sodann ist die verkehrsbelastete Wiener Straße mit äußerst starken Lärmemissionen gegeben. Der Lärm wird noch verstärkt durch die Tatsache, daß das Gelände weiter im Westen ansteigt und somit der Lärm zusätzlich von dort reflektiert wird.

Die Bebauung im Westen entlang dieses Abschnittes der Wiener Straße zwischen der Wiener Straße und dem Mühlriegel muß als „desolat und kaum sanierbar“ bewertet werden (Flächenwidmungsplan 1992: „Allgemeines Wohngebiet“ 0,1 – 0,6).

Im Nordwesten:

Hier befindet sich ein 3-geschossiges Bürogebäude und eine kleinere, 2- bis 3-geschossige Wohnanlage, welche aus dem Umbau von zwei Betriebsobjekten hervorging.

Die Zufahrt zu dieser Wohnanlage erfolgt über eine Brücke über den Mühlgang. An dieser Stelle soll auch die Zufahrt zum Bauplatz der ÖWG erfolgen. Es wird eine neue Brücke von der Wohnbaugesellschaft errichtet werden.

Nahe der Zufahrt befindet sich eine Tankstelle.

Weiter im Nordwesten sind entlang der Viktor-Franz-Straße diverse Gewerbeobjekte und Hallen gegeben (2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz: „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ 0,2 – 1,5). So befindet sich beim Mühlgang auch ein E-Werk der Fa. Franz.

Zwischen dem Areal der ÖWG und der Viktor-Franz-Straße befindet sich noch eine Sportfläche im Eigentum der Stadt Graz (vermietet an die Sport Union) mit einem Fußballfeld und einigen Tennisplätzen.

3.3 Topographie/Baubestand/bestehende Objekte/Servitute:

Der Gebietsbereich ist annähernd eben. Auch das Planungsgebiet ist eben. Die Wiener Straße liegt dabei ca. 2,50 m höher als der Bauplatz.

Es befinden sich am und nahe zum Bauplatz Baumreihen im Osten und Westen, welche den Schleifbach und den Mühlgang begleiten. Diese sind zu erhalten.

Der Bauplatz ist unbebaut und wird derzeit als Acker- und Wiesenfläche genutzt.

Laut Auskunft der ÖWG bestehen keine Leitungen am Bauplatz. Angemerkt wird jedoch, daß sich direkt an der südöstlichen Grundgrenze des Grundstückes Nr. 2199/2 ein 110 KV-Erdkabel der STEWEAG sowie ein 20 KV-Erdkabel der Fa. Franz befinden.

3.4 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

Von der Wiener Straße her sind starke Verkehrsimmissionen auf den Bauplatz gegeben, so daß dieser Faktor von entscheidendem Einfluß für die Bebauung ist.

Diverse Immissionen aus dem Bereich der südöstlich und nordwestlich gelegenen Gewerbeliegenschaften können nicht ausgeschlossen werden; sind jedoch jetzt nicht oder kaum vorhanden.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß Stadtentwicklungskonzept 1990 – Stadtklimaanalyse Graz, 1994):
„Klimatische Besonderheiten: Wärme-Insel, nachts Murtal-Abwind.

3.5 Infrastruktur:

Der Bereich ist – zumindest in mittlerer Entfernung - mit infrastrukturellen Einrichtungen voll erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post und der dgl. befinden sich im Bereich Wiener Straße/Josef-Pock-Straße sowie Hackhergasse/Fröbelpark.

In unmittelbarer Nahlage sind Kindergärten im Norden an der Viktor-Franz-Straße und im Süden beim Hirtenkloster gegeben.

Im Süden beim Fröbelpark befinden sich eine Volks- und Hauptschule.

Für die Nutzung des Bauplatzes mit insgesamt ca. 390 Wohnungen ist es von entscheidender Bedeutung eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung zum Kalvariengürtel/Fröbelpark und zur Viktor-Franz-Straße ohne den Umweg über die starkbefahrene Wiener Straße zu erhalten.

Dazu ist bereits jetzt ein Servitutswegerecht für die ÖWG über die Grundstücke des Hirtenklosters im Süden eingeräumt.

3.6 Verkehrsmäßige Erschließung:

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an der Wiener Straße (Bundesstraße), welche eine der zwei Haupteinfahrten von Norden in die Stadt Graz darstellt.

Im Bereich der Grundstücke Nr. 2186 und 2158/3 im Westen zum Bauplatz erfolgt die Zufahrt. Dazu wird die dortige Mühlgangbrücke neu errichtet und an der Wiener Straße sollen diverse Abbiegespuren und eine Ampelanlage hergestellt werden. Dementsprechende Detailprojekte und Bewilligungen sind bereits vorhanden.

Öffentlicher Verkehr:

In Nahlage führen entlang der Wiener Straße die Buslinien 40 und 52 und im Bereich des Kalvariengürtels die Buslinien 53 und 67.

Nach Vorgabe der Stadtbaudirektion-Verkehrsreferat soll eine Bus- und Rad/Fußweg-Trasse von Nord nach Süd durch das Planungsgebiet führen. Diese soll nur dem öffentlichen Verkehr und nicht der Kfz-Erschließung dienen. Auf dieser Trasse soll vorerst die Autobuslinie 40 (Jakominiplatz-Gösting) geführt werden und die Wohnsiedlung anbinden. Damit wären auch Haltestellen im Bereich der extrem lärmbelasteten Wiener Straße überflüssig. In Zukunft soll auf dieser Trasse auch eine eventuelle Straßenbahnlinie nach Gösting geführt werden können.

Dazu ist in der Mitte der Siedlungsanlage eine zukünftige öffentliche Verkehrsfläche auf Privatgrund geplant und die Situierung der Gebäude ist darauf bezogen.

Parallel zur Bustrasse soll ein Rad- und Fußweg geführt werden. Damit soll die rad- und fußläufige Anbindung an den Kalvariengürtel/Fröbelpark im Süden und an die Viktor-Franz-Straße im Norden erreicht werden (im Süden als Verbindung der Wohnsiedlung zu den dortigen Schulen und weiter ins Stadtzentrum und im Norden als Verbindung zu dem Naherholungsbereich um den Kalvarienberg und weiter an die Murachse mit seinem Spazier- und Radwegenetz). Im Süden ist dazu bereits jetzt ein Servitutsweg für die ÖWG bis zum Kalvariengürtel gesichert.

3.7 Ver- und Entsorgung:

Kanal: Gemäß einer Stellungnahme des Kanalbauamtes liegen Kanäle in allen umliegenden Straßen. In diese Kanäle sind die Schmutzwässer einzuleiten.

Sonstige Leitungsträger: Alle Anschlüsse sind voll entwickelbar.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrsanlagen:

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt, wie oben beschrieben, über die Zufahrt und eine Verbreiterung der bestehenden Brücke von der Wiener Straße aus. Hier soll eine Ampel errichtet werden. Nahe dieser Zufahrt sind im Norden und Westen die Besucher-Stellplätze (50% Stellplätze zusätzlich) angelegt, da die Siedlungsanlage autofrei gehalten ist.

Die laut Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen angeordnet. Aus den Tiefgaragen können großteils die Gebäude erreicht werden.

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

Im Bereich der Nordseite des Planungsgebietes ist es zudem zulässig einen fremdgenutzten Parkplatz (ca. 20 Stellplätze für das benachbarte Bürogebäude) zu errichten.

4.2 Bebauung:

Das Bebauungskonzept, welches wie oben dargestellt, durch ein öffentliches, 2-stufiges Gutachterverfahren (Architektenwettbewerb mit Juryvertretern der Ingenieurkammer, u.a. Univ. Prof. Günther Domenig, der Wohnbaugenossenschaft, Vertretern von Fachämtern der Stmk. Landesregierung und der Stadt Graz) erreicht wurde, strukturiert das Planungsgebiet sehr gut in mehrere Bereiche und ermöglicht eine bestmögliche Bebauung im Sinne eines „Wohngebietes mittlerer Dichte“.

Wert gelegt wurde vor allem auch auf einen bestmöglichen Schallschutz und eine größtmögliche Ruhelage der Wohnungen von den Verkehrsemissionen der Wiener Straße sowie auf eine bestmögliche Ausstattung der Wohnanlage mit Grünflächen.

Kern des neuen Wohngebietes ist ein zentraler angerartiger Raum mit weit ausschwingenden Baukörpern und fließenden Grünverbindungen zum Bereich am nordöstlich gelegenen Schleifbach.

In der westlichen Hälfte ist eine niedrige, 3-geschossige, zeilenförmige Bebauung gegeben. Diese wird durch eine begrünte geneigte Fläche („Schräge Wiese“), unter welcher sich zum Teil die Besucherparkplätze befinden, vom Lärm der Wiener Straße abgeschirmt.

In der östlichen Hälfte ist ein horizontal strukturierter, 5-geschossiger Baukörper situiert. Dabei ist ein 3-geschossiger „Bügel“ in freier Kurvung über einer Abfolge von zweigeschossigen „Sockelbauten“ angeordnet. Dadurch entstehen weite Tore und eine Durchlässigkeit des Gebäude zwischen den angelagerten großen Grünflächen. Dieser Elemente führen zu einer architektonisch guten Gliederung des Baukörpers.

Ein südlicher 5-geschossiger Baukörper begleitet die Hauptachse nach Süden.

Zur städtebaulichen Akzentuierung sind diverse turmartige Aufbauten auf den Gebäuden westlich der Hauptachse angeordnet.

4.3 Grünraumgestaltung:

Durch die Parkierung der Autos überwiegend in Tiefgaragen wird für die Gestaltung des Freiraumes Fläche gewonnen.

Nahe der Nord-Süd-Achse bilden die Gebäude eine großzügige mittige Angerfläche und einen Freibereich, welcher u.a. durch Wasserelemente gestaltet werden soll. Im Osten nahe zum Schleifbach ist eine große zusammenhängende Grünfläche situiert. Durch große Öffnungen in dem langgestreckten Gebäude sind diese Grünflächen miteinander verbunden. In diesen Freiräumen werden gemäß Vereinbarung zum 2.06 Flächenwidmungsplan 1992, 6. Änderung, Flächen von bis zu 7.500 m² für die Nutzung als öffentliche Grünanlage/Parkfläche zu Verfügung gestellt.

4.4 Zusammenfassung:

Insgesamt wird durch das Bebauungskonzept eine hohe städtebaulich-räumliche Qualität im Erscheinungsbild der Bebauung nach außen hin sowie in den Innenbereichen, bei Ausnutzung der im Gebietsbereich maximal möglichen Bebauungsdichte, erreicht.

Die Siedlung ist autofrei gehalten und kann mit einer zu entwickelnden direkten ÖV-Anbindung, auf welche mit der Bebauung bereits Rücksicht genommen ist, gut erschlossen werden.

Breite Grünzonen, zahlreiche Baumpflanzungen und die der Anlage von öffentlich zugänglichen Grünflächen/Parkflächen sind vorgesehen.

5. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 56.206 m² brutto

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,2 - 0,8

Baupotential ca. 390 bis 400 Wohneinheiten:

6. Allgemeines

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

Der 04.07 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen zumeist in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- Ausschnitt 2.06 Flächenwidmungsplan, 6. Änderung, M 1:5.000
- Gestaltungskonzept – Grünflächenplan
- Modellfoto
- Planung - Zufahrt Wiener Straße