

A 14-K-823/2003-24

Graz, am 22.4.2004

DI Artés/ Dok:06.07\ Erl-Bericht

06.07 Bebauungsplan
„Schönaugasse - Fröhlichgasse“
VI.Bez., KG. Jakomini

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage/Planungschronologie

Gemäß Übereinkommen mit der Stadt Graz vom 20.01.2003 hat die ÖWGES vor, auf der Liegenschaft Schönaugasse 132, KG Jakomini, für die Stadt einen Kindergarten, einen Schülerhort und geförderte Mietwohnungen zu errichten.

Für dieses Bauvorhaben wurde ein Architekten – Gutachterverfahren abgewickelt. Die Rahmenbedingungen wurden seitens des Stadtplanungsamtes im Vorfeld erarbeitet und waren Inhalt des Verfahrens dessen Ergebnis Grundlage dieses Bebauungsplanes ist.

Preisträger dieses Gutachterverfahrens waren die Architekten Dipl.-Inge Pittino & Ortner.

Gemäß Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die ÖWGES ersucht um die Erstellung eines diesbezüglichen Bebauungsplanes, sowie um die erforderlichen Maßnahmen für dessen Verordnung.

Es wurden diverse Planungsgespräche geführt, die dazu dienten, die dem Gebietscharakter entsprechende und rechtskonforme Umsetzung vom Ergebnis des Wettbewerbes in den Bebauungsplan zu erreichen.

Zum Gültigkeitsbereich wurden die nördlich angrenzenden Liegenschaften, die von den Verkehrswegen umschrieben sind, miteinbezogen. Diese Grundstücke befinden sich im Eigentum der GWS (2121/4; 2122/22) und ÖWG (2122/2; 2122/23) bzw. der Stadt Graz (2640/6).

Nach Beendigung des Gutachterverfahrens konnte die Ausformulierung des Bebauungsplan-Entwurfes - basierend auf dem Ergebnis des Gutachterverfahrens unter Beachtung des Gebietscharakters sowie der rechtlichen Belange- erfolgen.

Der 06.07 Bebauungsplan - Entwurf „Schönaugasse - Fröhlichgasse “ lag in der Zeit vom 28.11.2003 bis zum 16.1.2004 öffentlich auf um das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs. 2 des Stmk ROG 1974 durchzuführen.

Die grundbücherlichen 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 wurde der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Auf Grund von vehementen Einwänden wurde die für 13.Jänner 2004 geplante Bürgerinformationsveranstaltung abgesagt und fanden im Anschluss mehrere Besprechungen zwischen Vertretern der Bürger und der Politik statt.

Nach Abschluss der Verhandlungen fand am 29. März 2004 die Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Innerhalb der bis 5. April 2004 verlängerten Auflagefrist langten folgende Einwendungen zum Bebauungsplan ein:

- Das Amt für Jugend und Familie äußert massive Bedenken gegen die Vorschreibung der intensiven Begrünung der gewellten Kindergartendachfläche.
- Ein anonym er Einwender „im Namen aller umliegender Bewohner“ bemängelt 1.) die Verkehrs- und Parkplatzsituation und 2.) wirft allgemeine sozialpolitische Fragen auf.
- Eine Einwendung bezieht sich konkret auf die Besonnungssituation nördlich des zukünftigen Gebäudekomplexes und die Lärmsituation.

Die weiteren, zahlreichen Einwendungen lassen sich im Wesentlichen in folgende Themengruppen zusammenfassen:

- Geringes Ausmaß an Grünflächen pro Einwohner im Bezirk Jakomini – „grüne Lunge“ wird verbaut.
- Zu dicht besiedelter Bereich.
- Belichtungsverschlechterung für Hort, Kindergarten und viele Anrainer.
- Unzumutbarkeit der Lärmsituation (u.a. des Kinderlärms) – Immissionen, hoher Zaun erforderlich zwecks Schutz der Anrainer.
- Konfliktpotenzial des „Aufeinanderprallens“ der verschiedenen Personengruppen (Bewohner – Kinder).
- In Varianten wird die Verkehrs- und Parkplatzsituation kritisiert.
- Der Bebauungsplan würde gegen geltendes Recht verstoßen.
- Sinken der Wohnqualität – Ghettoisierung.
- Jetzt schon zunehmende Lasten und Nachteile für die Bewohner des Bereiches.
- Ein erheblicher Teil der Hecken und des bestehenden Baumbestandes würden vernichtet, die besonderen räumlichen Qualitäten nicht geschützt werden.
- Es wird angeregt, das Projekt zurückzustellen oder auf 35 WE zu reduzieren, die A 21 gebeten, den Wohnraumbedarf nachzuweisen bzw. vorzulegen, die geänderte Planung nochmals den Bürgern in einer weiteren Bürgerveranstaltung vorzustellen.

- Weitere Verbesserungsvorschläge: Erhaltung des Gebäudes der Elternberatung, größerer Abstand zwischen bestehender und geplanter Bebauung (Besonnung), Zurücksetzen der oberen Geschosse, Verlegung des Kindergartens unter die anderen Gebäude.
- Ein Dialog fände nicht statt.
- Den sachlichen Argumenten der Bürger würde mit falschen Behauptungen begegnet.
- Die gebietsübliche Gebäudehöhen würden überschritten werden.
- Die Abstände der Gebäude von den Bestandsgebäuden würden zwar gegenüber dem Baugesetz überschritten, aber von einer rücksichtsvollen Einfügung könne keine Rede sein.
- Die Stadtverwaltung solle nicht die Finanzmittel für „Juxprojekte oder Firmengeschenke, Unsinnprojekte oder Straßenprojekte, sondern im Sinne der Menschen in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung bzw. des STEK“ ausgeben.
- Der Bezirksrat sei nicht rechtzeitig eingebunden worden und trägt daher nicht die Verantwortung, es werde der unverzügliche Neubau des Kindergartens, Hortes und der Elternberatung gefordert, der Standort muss erhalten werden. Das vorgelegte Projekt wurde vom Bezirksrat abgelehnt, 380 Unterschriften hätten die Ablehnung bekundet. Massive Bedenken seien, dass die „grüne Lunge“ großteils zerstört werde, der Spielbereich für 200 Kinder stark eingeeengt werde, der Spiellärm und die Lärmbelastung allgemein zunehme, Konflikte durch die Verflechtung in der Dichte seien vorprogrammiert. Die Massierung der Sozialwohnungen in diesem Bereich sei bedenklich.

Einwendungserledigung:

Auf Grund der Einwendungen wurden folgende Modifikationen durchgeführt:

Verordnungstext:

- Der § 6, Abs 3 lautet: „ Der Bebauungsgrad wird mit 0,32 der Bauplatzfläche festgelegt.“
- Der § 10, Abs 2, erster Satz lautet : „Soweit die Dächer nicht als Terrassen oder für Sonnenkollektorflächen genutzt werden, sind sie *extensiv* zu begrünen.“
- Der § 13 wird folgend ergänzt: „*Einfriedungen in Form von Maschendrahtzaun sind dort höher als 1,50 m möglich, wo Ballspiele oder ähnliche Nutzungen dies erforderlich machen.*“

Plangrafische Darstellung:

- Die Geschossanzahl wurde im Bereich parallel zur Schönaugasse von 6 auf maximal 5 – Geschosse herabgesetzt (Gesamthöhe statt 21,50 m 18,50 m) was zeitgleich eine Verringerung der Wohnungsanzahl und somit der Bewohner der Liegenschaft nach sich zieht).
- Zur nördlichen Grundgrenze wurde der Mindestabstand mittels einer Baugrenzlinie auf mindestens 10,00 m erhöht.
- Des Weiteren wurde im anschließenden bebaubaren Bereich eine 5,00 m breite erdgeschossige Zone eingeführt.
- Im Bereich der Fröhlichgasse wurde der Abstand der Baugrenzlinie von der Straßenfluchtlinie im Kreuzungsbereich von 6,00 m auf mindestens 10,00 m erhöht.

Die oben angeführten Änderungen bzw. Ergänzungen reagieren im Rahmen der städtebaulich – fachlich – rechtlichen Möglichkeiten maximal und optimal auf die Einwendungen im Sinne von Verbesserungen unter genauer Abwägung der Interessenslagen bzw. im Sinne des öffentlichen Interesses.

Die Vertreter der Grundeigentümer wurden über die Sachlage informiert und es fand abschließend eine neuerliche Anhörung der Betroffenen statt (Siehe Amtsvermerk vom 27.4.2004).

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk. ROG 1974 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 .

Der Bebauungsplan wird nach der Beschlussfassung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz kundgemacht.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs.1 in Verbindung mit § 29 Abs. 5 u.6 Stmk. ROG 1974 i.d.F.LGBl Nr. 22/2003.

1. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

1.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept

Gemäß Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte “ ausgewiesen.

1.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 1,2 ausgewiesen. Im südlichen Bereich ist die vorhandene Nutzung in Form der Zweckbestimmung „Kindergarten – Hort“ ersichtlich gemacht.

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich
Räumliches Leitbild (Karte 4): mehrgeschossige dichte, straßenraumbildende Bebauung

2. Bestandssituation, Lage und Erschließung

Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt in Summe brutto ca. 12.659 m².

Situierung und Umgebung :

Großräumige Lage:

Die städtebauliche Struktur des weiteren Gebietes wird durch das annähernd orthogonal angeordnete System geprägt und wurde teilweise auch so ergänzt: Meist parallel zur Straßenfluchtlinie, raumbildend angeordnete Wohnblöcke die mit großer Seitenlänge (um die ca. 50 m - 70 m lang) eine Tiefe von durchschnittlich ca. 10 m bis 14 m aufweisen prägen das Straßenbild. Die Geschossanzahl beträgt meist 4, auch 5 - 6 Geschosse und vereinzelt mehr.

Die geschlossene, gekuppelte und offene Bebauungsweise sind vorfindlich.

An die Liegenschaft des Kindergarten – Hortes nördlich angrenzend befinden sich mehrgeschossige Wohnbaublöcke in offener Bebauungsweise in zu geringen Abständen zur gemeinsamen Grundgrenze.

Infrastruktur:

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Kanalisation:

Lage im Anschlussverpflichtungsbereich des öffentlichen Kanalnetzes.

Topografie – Baumbestand:

Gegenüber den Straßen liegt der annähernd ebene Bereich tw. um ca 1,00 m versenkt.

Die unbebauten Bereiche sind mit markantem und üppigem Baumbewuchs bestockt, der den Gebietscharakter prägt.

Auf Grund dieses Bewuchses wurden entsprechend genaue Unterlagen angefordert (Naturdarstellung - Luftbilddauswertung) sowie um eine Stellungnahme bzw. ein Gutachten des Stadtgartenamtes ersucht.

Diese Stellungnahme ist im Rahmen der Vorarbeiten zum Gutachterverfahren im Stadtplanungsamt eingelangt und ist dem Bebauungsplanakt angeschlossen.

Bestehende Hochbauten im Kindergarten- Hortbereich:

Die niedere Bebauung ist längerfristig (spätestens nach Fertigstellung der Neubauten) abzutragen.

Umwelteinflüsse und –auswirkungen:

Entsprechend des Grazer Lärmkatasters - Verkehrslärm 2000 (Amt f. Umweltschutz) weist die Schönaugasse einen LA,eq¹ von 77 dB bei Tag bzw. LA,eq¹ von 67 dB bei Nacht auf, die Fröhlichgasse einen LA,eq¹ von 76 dB bei Tag bzw. LA,eq¹ von 67 dB bei Nacht und die Widowitzgasse einen LA,eq¹ von 54 dB bei Tag bzw. LA,eq¹ von 44 dB bei Nacht.

Im Rahmen der Vorprüfung und der Jury des Gutachterverfahrens war DI Tomberger zur Beurteilung der bestmöglichen Bewältigung der Lärmsituation miteingebunden.

Verkehr:

- Öffentlicher Verkehr: Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben.
- Individualverkehr: Der Gebietsbereich grenzt an das öffentliche Gut an.
- Straßenfluchtlinien – Regulierungslinien: Diese entsprechen der derzeitigen Katastergrenzen.

3. Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Das Erschließungssystem ist auf die geplante Bebauung und den Gebietsbereich abgestimmt.

Es steht kein öffentliches Interesse der Verwendung des Baulandes gemäß Bebauungsplan entgegen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrsanlagen

Die gem. Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen KFZ – Abstellplätze sind gem. § 12 der Verordnung innerhalb der mit „P“ bezeichneten Fläche gemäß Bestandssituation möglich und die restlichen PKW sind in Tiefgaragen unterzubringen.

4.2 Bebauung

Grundsätzliche Überlegungen:

Die Baumassenverteilung wird durch die Bauflucht - Baugrenzlieführung - sinngemäß entsprechend der Grundlage zum Verfahren bzw. dem Ergebnis des Gutachterverfahrens - festgelegt. Auf Grund der Einwendungen wurden zusätzliche bzw. veränderte Baugrenzlieführungen und Höhenzonen eingeführt.

Innerhalb der Baugrenzlieführungen ist die Geschossanzahl durch die Zonierung im Planwerk und die Höhenangaben festgelegt. Die Bebauung ist im Prinzip zwei- bzw. vier- bis sechsgeschossig. Im südlichen Bebauungsplanbereich parallel zur Schönaugasse wurde die Geschossanzahl von 6 auf max. 5 reduziert. Wesentliches Gestaltungselement ist neben der Differenzierung der Geschosse die Gestaltung der Außenräume, die Erhaltung des außerhalb der Bauflucht-Baugrenzlieführungen befindlichen, wertvollen Baumbestandes gemäß Gutachterverfahrensergebnis.

Als Besonderheit der Situation sind die derzeitigen räumlichen Qualitäten für die Kindergarten - Hortnutzung durch den Naturbestand (Bäume, Sträucher) hervorzuheben.

Die südliche Liegenschaft dient derzeit ausschließlich ihrer Zweckbestimmung. In Zukunft besteht die Absicht, ebenda auch Sozialwohnungen zu errichten.

Die Entscheidungen des Gemeinderates sind dahingehend, dass der geforderte Neubau des Kindergartens und Hortes in direkten Zusammenhang mit der Umsetzung der Sozialwohnungen steht.

Aus städtebaulicher Sicht wurde beachtet, dass die räumlichen Qualitäten trotzdem bestmöglich erhalten bleiben.

Diese Rahmenbedingungen bzw. zur Sicherstellung qualitätsvoller Freiflächen für den Kindergarten und den Hort sowie die dafür erforderliche Mindestbesonnung wird unter Rücksichtnahme auf den Baumbestand auf der südlichen Liegenschaft die Bebauungsdichte gegenüber dem Flächenwidmungsplan von 1,2 auf maximal 1,0 herabgesetzt. Der Entfall eines Geschosses wird sich auch auf die Bebauungsdichte auswirken.

4.3 Grünraumgestaltung - Freiflächen

Die im § 14 und im Planwerk festgelegten Maßnahmen der Begrünung stellen die Mindestanforderung dar. Im Bauverfahren soll durch den noch zu erstellenden Außenanlageplan auf Details eingegangen werden. Laubbäume, Obstbäume, Laubhecken unter Einbeziehung bestehender Bäume, Grünpflanzen, und andere Gestaltungsmaßnahmen werden zu einem qualitätsvollen begrün-ten Außenraum führen.

Daher ist die Planung von einem Befugten vorzunehmen und fachgerecht auszuführen.

Entlang der öffentlichen Straßen und im Bereich der freien PKW – Abstellplätze ist jedenfalls ein Laubbaumbewuchs bzw. sind Laubhecken vorgesehen.

Die Ausbildung der Tiefgaragen gem. §14 Abs.6 soll die Möglichkeit intensiv begrünter Freiflächen sicherstellen.

Die extensive Begrünung der Dächer dient der Integration in den Gebietsbereich.

5. Städtebauliche Kenngrößen

- Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“,
- Bebauungsdichte: 0,2 – max. 1,0 (südlich) bzw. max. 1,2 (nördlich),
- Ein -, Zwei- bzw. vier- bis fünfgeschossige Bebauung im Kindergarten – Hort Bereich bzw. gemäß Bestand im Norden,
- differenziert gestaltete Höhenzonierung,
- durchgrünte Außenanlagen,
- begrünte Tiefgaragen, wenige PKW Abstellplätze im Freien (Bestand),
- extensiv begrünte Flachdächer,
- Grünstreifen zu den Nachbargrundgrenzen und zu den umliegenden Straßen.

6. Allgemeines

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

Der 06.07 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz in Verbindung mit einer fotogrammetrischen Luftbildauswertung. Die Ergänzungen der Katasterdaten in Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Stand der Gebäude wurde bestmöglich in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsamt verfolgt.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)