

A 14-K-731/2001-22

Graz, am 17.03.2006

15.03 Bebauungsplan

„Grottenhofstraße“

XV. Bez., KG Wetzelsdorf

Wi/Wi

Dok: \15.03\Besch\GR

Der Ausschuß für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Beschluß

Frau/Herr GR:

.....

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§§ 27 Abs 1 und 29 Abs 5 Stmk ROG

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gemäß § 27 Abs 1 und
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl der Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als 2/3 der anwesenden
Mitglieder des Gemeinderates.

Bericht an den

GEMEINDERAT

Die Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft (GGW), Neuholdaugasse 5, 8010 Graz, als Eigentümerin von Grundstücken im Gesamtausmaß von 31.986 m² brutto entlang der Grottenhofstraße, begehrt die Erstellung eines Bebauungsplanes, um die Liegenschaft für Wohnbauzwecke nutzen zu können.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich großteils als „Aufschließungsgebiet 10.04 - Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,8 ausgewiesen.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ein Bebauungsplan zu erstellen.

Für das Planungsgebiet wurde - mit personeller und finanzieller Beteiligung der Stadt Graz (Stadtplanungsamt) - ein einstufiges, öffentliches, städtebauliches Gutachterverfahren (Architektenwettbewerb) durchgeführt, um eine bestmögliche städtebauliche Gestaltung zu erreichen. Zum Gutachterverfahren wurden die Arbeiten von 24 Architekturbüros eingereicht. Mit Juryentscheid wurde als erster Preis (1.Preis und Leitprojekt) das Baukonzept des Architekturbüros DI Michael Neuwirth ermittelt.

Dieses Projekt zeichnet sich durch gut gestaffelte Baukörper (trotz der geforderten Bebauungsdichte von 0,8) und durch hohe Wohnungs- und Freiraumqualitäten aus. So ist die Siedlung weitgehendst autofrei konzipiert und bietet Wohngärten, Spielplätze, befestigte und begrünte „Kommunikationsflächen“ und ähnliches an. Die Gebäude sind in gestaffelter Bauweise im wesentlichen 2- bis 4-geschossig konzipiert und in „aufgelockerten“ Zeilen angeordnet.

Das prämierte Gestaltungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt finalisiert. Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Umsetzung dieses Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes sicher.

Es ergibt sich ein Wohnbaupotential von insgesamt ca. 224 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten sollen in vier Bauabschnitten errichtet werden. Der Baubeginn des ersten Bauabschnittes soll dabei ehest möglich erfolgen.

Bezüglich der verkehrstechnischen Erschließung wird festgehalten, daß seitens der Stadtbaudirektion - Verkehrsreferat aus verkehrstechnischer Sicht keine Einwände gegen die vorliegende Bebauung bestehen. Die Zufahrt erfolgt über die Grottenhofstraße von Süden aus. Von hier führen zwei öffentliche Straßen zum nördlich angrenzenden Aufschließungsgebiet 10.03, um auch dieses später mittels einer dortigen Verbindungsstraße erschließen zu können.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines großflächigen Wohngebietes sicherzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 15.12.2005 bis zum 16.02.2006 öffentlich aufgelegt (infolge der Weihnachtsferien 9 Wochen anstatt der gesetzlich geforderten 6 Wochen) und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 12 vom 14.12.2005.

Vor der öffentlichen Auflage wurden die Mitglieder des Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung über den Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfes und die Auflage informiert. Dabei wurde kein Einwand erhoben.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und der ans Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen 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. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten zwei Einwendungen und zwei Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein. Diese sind im folgenden stichwortartig wiedergegeben.

Einwendung 1 – der Eigentümer der zwei nördlich angrenzenden Grundstücke

1. *Beim Servitutsweg – Geh- und Radweg im Norden wird nicht darauf eingegangen, daß wir ein ersessenes Geh- und Fahrrecht haben. Daher muß die Planung so sein, daß für uns in Ausübung dieses Geh- und Fahrrechtes kein Nachteil entsteht.*
2. *Ein durchgehender Zaun ist entlang des Servitutsweges aufzustellen, um ein unbefugtes Betreten unserer nördlich gelegenen Grundstücke zu verhindern.*

Dazu wird ausgeführt:

Ad 1.) Der Servitutsweg, welcher in seiner Breite zu cirka Dreifünftel auf der Fläche des Bebauungsplangebietes liegt, ist im Plan gemäß der Naturlage eingetragen. Es ist geplant, daß die im Planungsgebiet von der Wohnbaugenossenschaft staubfrei ausgebaut wird. In der Ausübung des Geh- und Fahrrechtes entsteht daher kein Nachteil.

Ad 2.) Eine Zaunerrichtung nördlich des Servitutsweges ist eine privatrechtliche Angelegenheit. Dieses Detail kann in einem Bebauungsplan, welcher von seinem Sinn her „grob“ die Bebauung festlegt, nicht geregelt werden. Diesbezügliche Absprachen sind privatrechtlich zu regeln. Es könnte ein derartiges Ansinnen jedoch auch im Bauverfahren vorgebracht werden.

Einwendung 2 – Fachabteilung 18A, Gesamtverkehr und Projektierung

Das Planungsareal besitzt eine Baupotential von ca. 224 Wohneinheiten. Die Grottenhofstraße mündet, geregelt über eine Lichtsignalanlage, in die Straßganger Straße ein. Es ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die Einbindung in das Landesstraßennetz (Straßgangerstraße im Osten) darzustellen, daß durch die zusätzliche Belastung keine spürbare Verschlechterung des Verkehrsablaufes zu erwarten ist.

Dazu wird ausgeführt:

Es wurde die Abteilung für Verkehrsplanung ersucht eine Stellungnahme abzugeben. Diese wird in Beilage übermittelt.

Darin ist in ausführlicher Berechnung ein Vergleich der Leistungsfähigkeitsnachweise (Bestand zu künftiger Situation) an der Kreuzung Grottenhofstraße/Straßganger Straße dargestellt. Dieser zeigt, daß es durch die neue Bebauung in der Grottenhofstraße zu keiner deutlichen Verschlechterung der Leistungsfähigkeit an der Kreuzung mit der Straßganger Straße kommt, da die Kreuzung deutliche Reserven aufweist.

Stellungnahme 1 – Baubezirksleitung Graz-Umgebung - Wasserbau

Ein Entwässerungsprojekt für die schadlose Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer ist einzuarbeiten.

Dazu wird ausgeführt:

Das Planungsgebiet ist eben und ein Bach in der Nähe nicht vorhanden. Etwaige Hangwässer sind laut Auskunft des zuständigen Technikers in Wasserrechtsangelegenheiten nicht gegeben. In den auf den Bebauungsplan folgenden einzelnen Bauverfahren (es sind vier Bauabschnitte geplant) ist jedenfalls eine ordnungsgemäße Beseitigung der Oberflächenwässer, sodann abgestimmt auf die konkrete Bebauung, die konkrete Freiflächengestaltung und mit dem Kanalbauamt der Stadt Graz, nachzuweisen. Laut Aussage des Planers liegt für den ersten Bauabschnitt bereits ein wasserrechtlicher Bescheid vor.

Stellungnahme 2 – Fachabteilung 13B - Bau- und Raumordnung, Energieberatung

Der Bebauungsplan beinhaltet keine Erläuterungen betreffend die Lärmfreistellung des Planungsareals und ist diesbezüglich zu ergänzen.

Dazu wird ausgeführt:

Der Bebauungsentwurf, welcher dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist das Siegerprojekt eines steiermarkweiten Gutachterverfahrens (Architektenwettbewerbes) mit 24 Teilnehmern. Bei diesem Wettbewerb war u.a. als eine der Grundlagen ein lärmtechnisches Gutachten (erstellt vom Ziviltechniker DI Dr. Tomberger) für diesen Bereich zu beachten. Darin sind Immissionspläne für die Ist-Situation Tag/Nacht dargestellt. Auf die Lärmsituation sinnvoll zu reagieren war auch ein Kriterium in der Beurteilung im Wettbewerb.

Das Siegerprojekt reagiert darauf derart, daß die Bebauung von der Grottenhofstraße abgerückt situiert ist und - zur Abschirmung von der Lärmbelastung, welche von der Straßganger Straße ausgeht - im Nordosten des Planungsgebietes die Baukörper in winkelförmig Stellung angeordnet sind. Zudem ist es geplant zwischen der Parkplatzzeile, welche als Abstand entlang der Grottenhofstraße angeordnet ist, und den Freiflächen der Siedlung eine ca. 1,70 m hohe begrünte Wand als Abschirmung anzuordnen.

Zuletzt wird aufgezeigt, daß die in der Straßenverkehrslärmkarte 2000 angegebenen Werte sich auf 1 m Abstand von der jeweiligen Straßenachse beziehen. Bei einem Abstand von z.B. 8 m von der Straßenachse ist der Wert sodann bereits um 9 dB geringer. Der Erläuterungsbericht des Bebauungsplanes wird um diese Aussagen betreffend Lärmschutz ergänzt.

Aus der Behandlung der Einwendungen und Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem Auflageplan. Es konnten jedoch die Einwendungen und Stellungnahmen im Sinne der Einwender klargestellt werden. Im Erläuterungsbericht wurden Aussagen betreffend des Lärmschutzes der Bebauung ergänzt.

Der vorliegende 15.03 Bebauungsplan „Grottenhofstraße“ entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Abs 2 Stmk ROG 1974.

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

Es wird ersucht, weitere Informationen - wie die Bestandssituation, die Rechtsgrundlage, die städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Nach Beschluß durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz. Die Verständigung der Einwender erfolgt mit Benachrichtigungen mit entsprechenden Erläuterungen u. Begründungen.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf die §§ 27 Abs 1 und 29 Abs 5 des Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl. Nr. 13/2005.

Der Ausschuß für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle

1. die Aufhebung des Aufschließungsgebietes Nr. 10.04,
2. den 15.03 Bebauungsplan „Grottenhofstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
3. die Einwendungserledigungen

beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ.-Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuß für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung amden vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuß stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Ausschusses
für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin: