

A 14-K-780/2002-12

**17.06.0 Bebauungsplan
"Gradnerstraße"**

XVII.Bez., KG. Straßgang

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 27 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 5
Stmk ROG 1974

Bericht an den

Graz, am 13.4.2006

Dok: \17.06.0\Bericht GR-Beschluss

DI Daniela Vukovits

Der Ausschuss für Stadt-,
Verkehrs-
und Grünraumplanung:

Frau/Herrn GR:

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gem. §27 Abs 1 i.V.m. §29 Abs 13
Stmk ROG 1974

Mindestanzahl d. Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als 2/3 der
anwesenden Mitglieder d. GR

GEMEINDERAT

Ausgangslage / Planungschronologie

Die Wohnbaugenossenschaft Neue Heimat als Eigentümer des Grundstücks 476/2 der KG Straßgang ersucht um Erstellung eines Bebauungsplanes.

Als Grundlage für das Bebauungskonzept diente ein Projekt des Architekturbüros eba – architekten im Rahmen des European-Wettbewerbes 2003.

Von Architekt D.I. Hohensinn wurde ein Entwurfskonzept für eine Wohnanlage entwickelt, welches als Gestaltungskonzept die Basis für den Bebauungsplan-Entwurf darstellt.

Parallel zur Gradnerstraße ist ein 3-geschossiger Wohnbau mit ca. 30 - 35 Wohneinheiten vorgesehen, welcher Schallschutzfunktion für die Bebauung im südlichen Bereich des Grundstückes hat. Der verbleibende Bereich soll mit linear angeordneten 2-geschossigen Einzelhäusern, ca. 50 - 60 Wohneinheiten, besiedelt werden, welche durch Zubauten zu Reihenhäusern verbunden werden. Ziel ist es, hier eine flexible Baustruktur anzubieten (jeweils ein Grundkern mit entsprechenden Erweiterungsmodulen).

Der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebietes hat ein Ausmaß von 24.837 m² inklusive interner Erschließungsstrassen.

Die Grundgrenze zur Landesstraße L321 wurde erhoben und ersichtlich gemacht.

Die Festsetzung der Baugrenzlinien und sonstiger Bebauungsplaninhalte erfolgte unter Berücksichtigung der für das Gebiet verträglichen Baumassen.

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

Vorleistungen der Eigentümervertreter:

- Ein Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen wurde beauftragt, die Veränderung der Grundstücke einzuleiten (zwischenzeitlich Katasterbestand);
- Erlangung einer Bewilligung für die Inanspruchnahme der L321 Gradnerstraße, GZ.: FA18A 41IL3-2/04-3 vom 4.5.2005
- Gutachten des ZT-Büros für Immissionsschutz und Bauphysik, Dr. Tomberger vom 10.12.2004
- Bodengutachten erstellt durch ILR ZT GmbH DI Gerhard Lukas vom 09.01.2003
- Beauftragung eines Architekturbüros ein Baukonzept vorzulegen um eine städtebaulich sinnvolle Baumassenverteilung aufzuzeigen.

Die Ausformulierung des Bebauungsplanes basiert auf dem Ergebnis dieser Vorarbeiten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche, verkehrstechnische und infrastrukturelle Entwicklung sicherzustellen.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 17.01.2006 über die beabsichtigte Auflage des 17.06.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 01.02.2006.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 13.03.2006 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 02.02.2006 bis 16.03.2006 langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Eine Stellungnahme des Amtes für Grünraum und Gewässer vom 28.02.06 wurde größtenteils berücksichtigt .

Die Einwendungen/Stellungnahme lassen sich in folgende Themen zusammenfassen:

- **Einwendung zu Baumpflanzungen** („Grüngürtel“ im Süden der Stadt, Positionierung des „Grünen Netzes“ besser im Westen der gegenständlichen Liegenschaft als im Osten)
- **Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer**
in Zusammenhang mit Fragen der Grünraum- und Freiraumgestaltung in Hinblick auf die öffentlichen Interessen und der Bestimmungen des Baugesetzes, idgF des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes- zu § 8 –10 der Verordnung - Festlegung von Details der zukünftigen Bepflanzung , fachlich fundierte Außenanlagenplanung, Situierung der Wegeverbindung im Rahmen des Grünen Netzes wie o.a., Festlegung eines verbindlich zu errichtenden öffentlichen Fuß- und Radweges, Verankerung des „Grünes Netzes“ im Erläuterungsbericht, Grünraumgestaltung über den BP-Bereich hinaus, Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen im Hinblick des „Grünes Netzes“
- **Einwendungen in Zusammenhang mit der im Westen angrenzenden Privatstraße der Liegenschaften Gradnerstraße 101, 101a und 101 b**
(Überprüfung der Breite der Privatstraße für Einsatzfahrzeuge Gewährleistung der Oberflächengewässerversickerung auf dem BP-Gebiet, Gewährleistung der Strom- und Telefonversorgung während der Bauarbeiten)

Einwendung zu Baumpflanzungen („Grüngürtel“ im Süden der Stadt, Positionierung des „Grünen Netzes“ besser im Westen der gegenständlichen Liegenschaft als im Osten)

Einwendung:

Im Süden der Stadt Graz im Gegensatz zum Westen, Norden und Osten besteht derzeit kein Grüngürtel und fast keine öffentlichen Grünflächen. Eine der letzten Möglichkeiten für die Freihaltung eines durchgehenden Grünzuges besteht im Bereich dieses Bebauungsplangebietes und der östlich angrenzenden (für Industrie- und Gewerbeflächen reservierten) Gebiete.

Bei solchen Planungen sollten gesamtstädtische Überlegungen angestellt werden und die letzten realen Möglichkeiten für einen (bescheidenen) Grüngürtel im Süden der Stadt genützt werden !

Außerhalb des Bebauungsplangebietes ist der Lärmschutz und die Abschirmung zum künftigen Industrie- und Gewerbegebiet am Nachbargrund am Westrand geplant. Da dies die Stadt auch als Grundbesitzer dieser Flächen umsetzen kann, wäre ein in diesem Bereich in Nord-Süd-Richtung vorgesehener Teil eines „Grünen Netzes“ wesentlich besser im westlichsten Teil dieser Flächen zu situieren anstatt auf der Straßenfläche im Bebauungsplangebiet.

Zur Einwendung:

Das „Grüne Netz“ ist eine Planungsstrategie für eine ökologische, verkehrliche und gestalterische Vernetzung vorhandener und geplanter Grün- und Freiräume in der Stadt. Die Zielsetzungen des „Grünen Netzes“ sind Sicherung der Grünräume, Gliederung der Stadtteile, Verbesserung der Freiraumqualität, Vernetzung der

Grünflächen und Freiräume, Verbindung von Stadtgebiet und umgebenden Freiraum, Erholung, Fortbewegung in der Stadt auf grünen Wegen und Aufwertung des Stadtbildes.

Der Bebauungsvorschlag des Architekten sieht eine 6,5m breite Erschließungsstraße in Richtung Nord-Süden vor, die aus schalltechnischen Gründen entlang der östlichen Grundgrenze der gegenständlichen Liegenschaft 476/2 verläuft. Begleitend Richtung Westen, im Bereich von Besucher-Autoabstellflächen ist die Pflanzung einer Baumreihe konzipiert. Zudem ist lt. dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Graz in der Fassung 3.04 das Freihalten von „Pufferzonen“ zwischen Wohngebieten und Industrieanlagen als besonderer Schutz für das Wohnen als eines der elementaren Grundbedürfnisse des Menschen vorgesehen. In der Bebauungsrichtlinie 17.10.0 „Spitzäckerweg“, die derzeit in Bearbeitung ist, sind in dem Sinne Bepflanzungsmaßnahmen mit einer Breite von 15,00 m entlang der westlichen Grundgrenze des Bebauungsplangebietes „Spitzäckerweg“ konzipiert.

Eine Durchgängigkeit in Form eines öffentlichen Fuß- und Radweges auf den im Westen angrenzenden Liegenschaften ist von deren Eigentümern nicht erwünscht.

Zur Information, das Bebauungsplangebiet ist nicht im Eigentum der Stadt Graz sondern ist in Besitz der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft „Neue Heimat“.

Aufgrund der o.a. Planungsmaßnahmen und Gegebenheiten ist es naheliegend und nachvollziehbar, dass die Haupterschließungsstraße zudem öffentlicher Fuß- und Radweg als „grüne Wegeverbindung“ im Hinblick des „Grünen Netzes“ im Osten des Bebauungsplangebietes situiert ist.

Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer

in Zusammenhang mit Fragen der Grünraum- und Freiraumgestaltung in Hinblick auf die öffentlichen Interessen und der Bestimmungen des Baugesetzes, idgF des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes

Einwendung:

Situierung der grünen Wegeverbindung im Rahmen des „Grünen Netzes“ wie bereits o.a.

Zur Einwendung:

Begründung wie o.a.

Die Vorschläge betreffend den Bereich des 17.10.0 Bebauungsplan „Spitzäckerweg“ in der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer werden im Zuge der Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes gelöst werden.

Einwendung:

Verankerung des „Grünen Netzes“ im Erläuterungsbericht

Zur Einwendung:

Die Verankerung des „Grünen Netzes“ erfolgt im Erläuterungsbericht.

Einwendung:

Grünraumgestaltung über den gegenständlichen BP-Bereich hinaus und deren Umsetzung

Zur Einwendung:

Der gegenständliche Bebauungsplan 17.06.0, so bereits der Entwurf, zeigt eine Grünraumgestaltung, die über den gegenständlichen BP-Bereich hinaus geht:

- Darstellung der 15,00 m breiten Baumpflanzungen als „Pufferzone“ zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet, entsprechend der Bebauungsplanung 17.10.0 „Spitzäckerweg“,
- Darstellung einer Baumallee beidseitig des Spitzäckerweges, entsprechend der Bebauungsplanung 17.10.0 „Spitzäckerweg“,
- Darstellung der Baumreihe nördlich der Gradnerstraße Richtung Osten entlang eines geplanten 2,5 m breiten Fuß- und Radweges, jene Baumreihe ist textlich im Erläuterungsbereich, unter Pkt. 3.6 verankert.

Betreffend der Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen Gradnerstraße und Spitzäckerweg wurde mit Herrn DI Wüster, Koordinator betreffend des „Grünes Netzes“ und mit DI Robert Wiener; Leiter der Abteilung für Grünraum und Gewässer, bereits Kontakt aufgenommen. Von DI Robert Wiener wurden am 09.02.06 die Geldmittel für die Bepflanzung von 10-12 Bäumen im Norden entlang der Gradnerstraße sowie im Kreuzungsbereich Gradnerstraße-Spitzäckerweg zugesagt.

Einwendung:

Festlegung eines verbindlich zu errichtenden öffentlichen Fuß- und Radweges

Zur Einwendung:

Diesbezüglich gab es eine ämterübergreifende Besprechung am 06.02.2006 im Stadtplanungsamt. Lt. Telefongespräch vom 10.04.2006 mit Herrn Ing. Berger, Amt für Liegenschaftsverkehr, ist die Errichtung eines Dienstbarkeitsvertrages für einen öffentlichen Fuß- und Radweg auf der privaten Erschließungsstraße in Richtung Nord- Süd und der weiteren Erschließungsstraße in Richtung Süden als durchgehende Verbindung zwischen Gradnerstraße und Mühlfelderweg im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ und im Sinne der Planungsstrategien des „Grünen Netzes“ in Bearbeitung.

Einwendung:

Festlegung von Details der zukünftigen Bepflanzung, z.B. betreffend der erforderlichen Bodenüberdeckung über Garagen- OK im Falle der Errichtung einer Tiefgarage, ausgewiesene Fläche für wohnungsnahes Spielen, Wurzelraumvolumen, etc.

Zur Einwendung:

Ergänzende Detailangaben erfolgen in der Verordnung und im Planwerk sowie im Erläuterungsbereich.

Einwendung:

Eine fachlich fundierte Außenanlagenplanung in Hinblick auf die Größe der Anlage und der Bauträgerschaft erscheint notwendig !

Zur Einwendung:

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festlegungen im § 9 der Verordnung so-
Wie Eintragungen im Planwerk.

**Einwendungen in Zusammenhang mit der im Westen angrenzenden
Privatstraße der Liegenschaften Gradnerstraße 101, 101a und 101 b (außerhalb
des BP-Gebietes)**

Einwendung:

Überprüfung der erforderlichen Breite der Privatstraße für Einsatzfahrzeuge

Zur Einwendung:

Die erforderliche Breite der Privatstraße als Zufahrtsstraße der Liegenschaften
Gradnerstraße 101, 101a und 101 b wird in den jeweiligen Baubescheiden der vor
genannten Liegenschaften festgelegt sein.

Die exakte Lage der Grundgrenze wird im Rahmen der Baudurchführung auf
Veranlassung der Wohnbaugenossenschaft durch einen staatlich befugten und
vereideten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen durch Überprüfung der
Lage der Grenzmetallmarken festgestellt.

Eine unentgeltliche Grundabtretung von Seiten der Wohnbaugenossenschaft zu
Gunsten der Liegenschaften Gradnerstraße 101, 101a und 101 b kann jedoch in
diesem Verfahren nicht erwirkt werden.

Einwendung:

Gewährleistung der Oberflächengewässerversickerung auf dem BP-Gebiet

Zur Einwendung:

Die vollständige *Oberflächengewässerversickerung* auf dem BP-Gebiet muss im
Bauverfahren per Nachweis sichergestellt werden. In den Einreichunterlagen für den
1. Bauabschnitt sind die Sickermulden planlich festgelegt. Die Angaben werden
durch das Kanalbauamt geprüft.

Zudem hat der Bewilligungsnehmer, in dem Fall die Wohnbaugenossenschaft „Neue
Heimat“ mit ihrer Unterschrift die „Technischen und Allgemeinen Bedingungen“ der
Bewilligung für die Inanspruchnahme von Straßengrund, FA18A 41IL3-2/04-3 vom
4.5.2005, der Fachabteilung FA18A des Landes Steiermark auch in Hinsicht
betreffend die Entwässerungsmaßnahmen anerkannt. Die Ausführung wird durch
die Bauaufsichten der Landesstraßenverwaltung des Referates Straßenbau der
Baubezirksleitung Graz-Umgebung kontrolliert .

Einwendung:

*Hinweis über die Lage der Strom- und Telefonverkabelung der Liegenschaften
Gradnerstraße 101, 101a und 101b zwischen derzeitigem Acker und dem Privatweg
Es wird ersucht, dies den jeweiligen Baufirmen weiterzuleiten zudem um keine
Unterbrechung der Strom- und Telefonversorgung.*

Zur Einwendung:

Ihr Schreiben wird dem Architekturbüro Hohensinn und der Wohnbaugenossenschaft
weitergeleitet. Zudem wurde bereits ein Schreiben der STEWEAG-STEG GmbH vom
28.02.2006 zu diesem Thema an das Architekturbüro Hohensinn und die
Wohnbaugenossenschaft „Neue Heimat“ weitergeleitet.

Vor Inangriffnahme der Arbeiten haben die Bauausführenden Firmen unbedingt das Einvernehmen mit der STEWEAG-STEAG GmbH, Außenstelle Puntigam, herzustellen.

Bezüglich der Einwendungserledigung und jener der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer hat sich der 17.06.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

- § 3 – 3 Verkehrsmäßige Erschließung: Für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen werden 55 m² benötigt. Jene Flächen sind im Bauverfahren abzutreten.
- § 7 – 3 Geschossanzahl, Gebäudehöhen: Höhenbezug für die traufenseitige Gebäudehöhe ist das jeweilige natürliche Gelände.
- § 8 – 2 PKW-Abstellplätze – Ergänzung: und zur Wohnbebauung mit einem Wandabschluss abzugrenzen.
- § 9 – 1 Bepflanzungen, Einfriedungen – Ergänzung: Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- § 9 – 2 Bepflanzungen, Einfriedungen: Längs der Gradnerstraße und der östlichen Erschließungsstraße sind breitkronige, hochstämmige Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm entsprechend dem Planwerk zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bodenstandraum bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung sind in einer Größe von mind. 6,0 m² und einer Mindestbreite von 2,00 m auszuführen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel)
Ansonsten sind mittelkronige Bäume zu pflanzen.
- § 9 – 3 Bepflanzungen, Einfriedungen: Alle nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung und dgl. dienen, sind als bepflanzte Grünflächen auszuführen.
Entsprechend den planlich ausgewiesenen Freiflächen für wohnungsnahes Spielen sind Spielplätze lt. Steierm. BauG vorzusehen.
- § 9 – 8 Bepflanzungen, Einfriedungen – Ergänzung:..... Im Falle von Baumpflanzungen hat über den Tiefgaragendecken die Bodenüberdeckung mind. 150 cm zu betragen.
- § 10 – 1 Ver- und Entsorgung: Die Versickerung von Regen-, Dach-, und Oberflächenwässer sind zur Gänze innerhalb des Planungsgebietes zur Versickerung zu bringen.
- § 10 – 2 Ver- und Entsorgung: Die Abwässer sind in öffentliche Mischwasserkanäle in der Gradnerstraße, im Mühlfelderweg, im Rupertweg und an der westlichen Grundgrenze, der Liegenschaft 478 einzuleiten.
- § 10 – 3 Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

PLANWERK

Verringerung der zu pflanzenden Baumanzahl am Grundstück 476/2, Veränderung der Situierung der Bäume, Ausweisung jeweils der wohnungsnahen Spielplätze für den 1. und 2. Bauabschnitt

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

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 wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

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

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle

1. die Aufhebung des Aufschließungsgebietes Nr. 14.18,
2. den 17.06.0 Bebauungsplan „Gradnerstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigung

beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

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

Die Schriftführerin:

