

A 14-K-873/2004-9

Graz, am 24.06.2005

Wi/Wi

15.04 Bebauungsplan

„**Brauhausstraße/Wetzelsdorfer Straße**“

XV. Bez., KG Wetzelsdorf

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Das Stadtplanungsamt wurde von der Fa. Kohlbacher GmbH, Schwöbing 81, 8665 Langenwang, unter Beibringung einer Vollmacht des derzeitigen Grundeigentümers, der Fa. Brau Union AG, ersucht für das Grundstück Nr. 572/1 der KG Wetzelsdorf einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Liegenschaft für eine Reihenhausbebauung genutzt werden soll.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 10.02“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen.

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

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 24.637 m² brutto laut Grundbuchsauszug. Abtretungen sind für den zukünftigen Ausbau der Brauhausstraße im Osten gegeben.

Die Wetzelsdorfer Straße ist Landesstraße und soll laut Angaben der Verkehrsplanung 2007 ausgebaut werden. Dazu soll auch eine Unterführung der GKB-Trasse errichtet werden. Es sind daher kleinere Grundstücksablösungen zu erwarten. Beim Bebauungsplan wurde darauf Rücksicht genommen.

In Zusammenarbeit zwischen der Stadtplanung und den Antragstellern wurden zwei Architekturbüros beauftragt städtebauliche Entwürfe für eine Bebauung zu auszuarbeiten. Diese Pläne wurden zu einem Gesamtkonzept weiterentwickelt. Dieses Bebauungskonzept wurde vom Stadtplanungsamt finalisiert und liegt dem Bebauungsplan zu Grunde.

Die Bebauung zeigt insgesamt 78 Reihenhäuser, welche entlang der Wetzelsdorfer Straße und der Brauhausstraße 3-geschossig (Abschirmung vom Verkehr) und im übrigen Bereich 2-geschossig ausgebildet sind. Die Bebauung ist im nördlichen Teil zeilenartig und im südlichen Teil hofartig angeordnet.

Die Parkierung ist entlang der Wetzelsdorfer Straße und nahe den Gebäudezeilen und Höfen situiert. Es sind pro Hauseinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze vorhanden.

Die Bebauung ist mäßig verdichtet und weist eine Bebauungsdichte von ca. 0,5 auf.

Den Reihenhäusern sind private Gärten und gemeinsame Kinderspielplätze zugeordnet.

Grünstreifen und Baumplantungen sind u.a. im Norden (entlang der Wetzelsdorfer Straße) und im Osten (entlang der Brauhausstraße) vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit einer Bebauungsdichte bis 0,6 sicherzustellen.

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

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 28.04.2005 bis zum 09.06.2005 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 4 vom 27.04.2005.

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.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langte eine Einwendung in der Stadtplanung ein.

Aus der Behandlung der Einwendung und der inzwischen weiter erfolgten Planung der Unterführung der Wetzelsdorfer Straße ergab sich eine Änderung gegenüber dem Auflageplan. Diese Änderung ist der Entfall der Mahlergasse als öffentliche Verkehrsfläche und Gemeindestraße. Die Mahlergasse wird als Privatstraße ersichtlich gemacht.

Damit wurde der Bebauungsplan der Planung zur Unterführung der Wetzelsdorfer Straße angepaßt und wurde der Einwendung entsprochen. Aus den Änderungen ergeben sich keine Rückwirkungen auf Dritte.

2. Bestandssituation, Lage und Erschließung

2.1 Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Das Planungsgebiet ist definiert durch das Grundstück Nr. 572/1 der KG Wetzelsdorf. Es weist eine Gesamtfläche von 24.637 m² brutto laut Grundbuchsauszug vom 14.10.2004 auf.

2.2 Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt an der Wetzelsdorfer Straße, welche von Don Bosco im Osten in Richtung Steinberg im Westen führt. Die Straße ist eine Landesstraße und soll ab 2007 saniert und ausgebaut werden.

Der Bauplatz liegt im Straßengeviert Brauhausstraße (im Osten), Wetzelsdorfer Straße (im Norden), Mahlergasse (im Westen) und Staudgasse (im Süden).

Der Gebietsbereich wird u. a. durch die Verkehrsachse und Baumallee der Wetzelsdorfer Straße im Norden, durch große, überwiegend noch unbebaute Industrie- und Gewerbeflächen im Norden und Osten, durch Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete im Süden und Westen und durch die Bahntrasse der GKE im Westen bestimmt.

2.3 Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Norden:

Es befindet sich nördlich der Wetzelsdorfer Straße ein großflächiges Industrie- und Gewerbegebiet. Diese Flächen sind zum Teil noch unverbaut gegeben.

Im Nordwesten gegenüber der Wetzelsdorfer Straße befindet sich der Betrieb „Container Schlager“ (Altstoffverwertung) mit diversen Freilagerflächen und Hallenbauten und die Fa. „Greinitz-Bäderparadies“ (Fliesen- und Sanitärhandel) mit Lagerhallen und Bürogebäuden
(Flächenwidmungsplan 2002: „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ 0,2 – 1,5 und 0,2 bis 2,5).

Im Osten:

Hier befinden sich gegenüber der Brauhausstraße derzeit noch unbebaute Industrie- und Gewerbeflächen
(Flächenwidmungsplan 2002: „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ 0,2 bis 2,5).

Im Südosten:

Entlang der Staudgasse befindet sich ein kleinerer, älterer Wohnbau mit 2 1/2-geschossiger Bebauung
(Flächenwidmungsplan 2002: „Reines Wohngebiet“ 0,2 – 0,6).

Im Süden:

Entlang der Staudgasse befindet sich ein Einfamilienhaus – Siedlungsgebiet, welches sich weiter nach Süden fortsetzt

(Flächenwidmungsplan 2002: „Reines Wohngebiet“ 0,2 – 0,6).

Im Westen:

Hier befindet sich westlich der Mahlergasse ein 2 1/2-geschossiger Wohnbau und ebenso ein Einfamilienhaus – Siedlungsgebiet, welches bis zur GKE-Trasse reicht (Flächenwidmungsplan 2002: „Reines Wohngebiet“ 0,2 – 0,6 im südlichen Teil und „Allgemeines Wohngebiet“ 0,2 – 0,6 im nördlichen Teil).

2.4 Bestandsbebauung im Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

2.5 Topographie/Baumbestand:

Der Gebietsbereich ist eben. Auch das Planungsgebiet ist eben. Es befindet sich an der Nordgrenze eine markante Baumallee entlang der Wetzelsdorfer Straße. Entlang der nördlichen Grundgrenze sind daher 15 Laubbäume vorhanden.

Das Areal des Planungsgebiet liegt ca. 70 cm unter dem Niveau der Wetzelsdorfer Straße und annähernd eben mit der Brauhausstraße, der Staudgasse und der Mahlergasse.

2.6 Umwelteinflüsse:

Gemäß der Straßenverkehrslärmkarte 2000 ist dieser Abschnitt der Wetzelsdorfer Straße als „tagsüber mit 65 bis 70 dB belastet“ angeführt.

Die Bahnanlage weiter im Westen (Linie Graz – Lieboch) ist Teil der GKE-Strecke und eingleisig gegeben.

Im Zuge des Ausbaues der Wetzelsdorfer Straße wird der Bahnübergang durch eine Unterführung ersetzt werden.

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

- Klimatische Besonderheiten:
geringe Durchlüftung; nach Süden zunehmende Nebelhäufigkeit.

2.7 Infrastruktur:

Der Bereich ist in mittlerer Entfernung mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen. Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post und der dgl. befinden sich ca. 700 m bis 1000 m entfernt.

2.8 Verkehrsmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an der Wetzelsdorfer Straße (=Landesstraße), welche die Haupteerschließung des Gebietes darstellt. Ein Ausbau der Straße ist beabsichtigt.

Von dieser Straße zweigt die untergeordnete Brauhausstraße ab. Die Mahlergasse ist nur als Sackstraße von Süden gegeben.

Für die Bebauung auf dem Bauplatz ist eine Zufahrt von der Wetzelsdorfer Straße über die Brauhausstraße zur Wohnanlage zu wählen.

Öffentlicher Verkehr:

Entlang der Gaswerksstraße gegenüber der GKE-Trasse im Nordwesten führt die Buslinie 33; die Haltestelle ist ca. 400 m entfernt.

2.9 Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. In der Wetzelsdorfer Straße, der Mahlergasse und der Staudgasse sind Kanäle vorhanden.

Gemäß der Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2003 liegt der Bereich in einem Erdgas-Vorranggebiet (Bestand und kurzfristiger Ausbau).

3. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 10.02 waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan):

- a.) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
 - 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- b.) Öffentliche Interessen:
 - 4.) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 - 5.) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz und eine sinnvolle innere Erschließung hergestellt.

Die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist durch das Bebauungsplanverfahren und der Tatsache, daß die ausführende Baugesellschaft Eigentümerin

der gesamten Planungsfläche ist und dadurch die Bebauung abgestimmt aufeinander erfolgen kann, gegeben. Etwaige Grundstücksumlegungen sind nicht erforderlich.

Zu der Wetzelsdorfer Straße im Norden und zur Brauhausstraße im Osten wird durch die Baukörperstellung geeignet reagiert und der Innenbereich vom Verkehrslärm abgeschirmt.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Beschlußfassung des 15.04 Bebauungsplanes „Brauhausstraße/Wetzelsdorfer Straße“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für das oben angeführte Grundstück der KG Wetzelsdorf aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 erfolgen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung:

Die Bebauung erfolgt mit 2- und 3-geschossigen Reihenhäusern. Dabei sind die 3-geschossigen Gebäude entlang der Wetzelsdorfer Straße und der Brauhausstraße angeordnet.

Durch die Baukörperstellung entlang der Wetzelsdorfer Straße und der Brauhausstraße erfolgt eine Abschirmung des Innenbereiches des Planungsgebietes vom Verkehrslärm.

Gemäß dem Konzept der antragstellenden Baugesellschaft werden ausschließlich Reihenhäuser errichtet. Diesen sind jeweils kleine Privatgärten zugeordnet.

Die Bebauung soll in 2 Bauabschnitten erfolgen, wobei im Norden begonnen werden soll.

Da die neue Wohnsiedlung im Norden und im Osten der bestehenden Bebauung im Gebiet liegt und zudem durch die Staudgasse und die Mahlergasse von den bestehenden Baugebieten getrennt ist, kann eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft minimiert werden.

4.2 Verkehrserschließung:

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Brauhausstraße aus. Zur Verbreiterung der Brauhausstraße ist eine Grundfläche von ca. 350 m² in das öffentliche Gut abzutreten.

Im Westen befindet sich die Mahlergasse. Diese ist im Bestand eine Privatstraße. Da sie mit der Unterführung der Wetzelsdorfer Straße ihre Funktion verliert, wird die Festlegung als Gemeindestraße aufgehoben. Sie bleibt Privatstraße.

Gemäß Planungsstand im Zusammenhang mit dem Ausbau der Wetzelsdorfer Straße soll an der Kreuzung Wetzelsdorfer Straße/Brauhausstraße ein Kreisverkehr errichtet werden. Dazu wird ein kleiner Teil vom Bauplatz benötigt und abgelöst werden. Der Bebauungsplan nimmt darauf schon Rücksicht.

Die neue Wohnsiedlung selbst wird durch drei ost-west-verlaufenden Erschließungswege (Privatwege) erschlossen. Die Wege dienen zur Zufahrt zu den Gebäuden. Gleichzeitig gliedern sie die Siedlung in Abschnitte.

Die Parkierung erfolgt im Nordteil nahe der Wetzelsdorfer Straße und nahe der Gebäude, im Südteil zusammengefaßt bei den einzelnen Höfen.

Die Anzahl der Abstellplätze beträgt das Doppelte der Anzahl der Reihenhäuser, so daß für jedes Haus zumindest zwei Stellplätze gegeben sind. Die Stellplätze werden zum Großteil mit Flugdächern überdacht.

4.3 Grünraumgestaltung:

In Norden ist entlang der bestehenden Baumallee ein durchgehender Grünstreifen von mindestens 5,00 m Breite anzulegen. Die Baumallee ist zu erhalten. Zwischen den anschließenden Pkw-Stellplätzen sind weitere Bäume zu pflanzen.

Entlang der zukünftigen, regulierten Straßengrundgrenze der Brauhausstraße ist ein durchgehender Grünstreifen von mindestens 2,00 m Breite vorzusehen und mit Bäumen auszugestalten.

Diverse kleinere Kinderspielplätze sind im Süden bei den Höfen und im Norden auf zwei Flächen angeordnet.

Jedem Reihnhaus ist ein kleiner Eigengarten zugeordnet.

In den Höfen im Süden und einige Male im Norden sind auch größere Laubbäume zu pflanzen.

4.4 Zusammenfassung:

Mit den Festlegungen im Bebauungsplan kann das Planungsgebiet einem „Allgemeinen Wohngebiet bis 0,6“ entsprechend bebaut werden. Infolge der geplanten

Reihenhäuser, welche jeweils private Gärten aufweisen, ist die Bebauungsdichte jedoch faktisch mit ca. 0,5 begrenzt.

Mit der abschirmenden Bebauung Richtung Norden wird der Innenbereich vom Verkehrslärm abgeschirmt.

Durch die Lage des Planungsgebietes im Norden und Osten der bestehenden Baugebiete kann eine Beeinträchtigung der anschließenden Flächen gering gehalten werden.

Die Haupt-Kfz-Parkierungsflächen sind „logisch“ in Nahlage zu den Straßen (Wetzelsdorfer Straße) und zu den beiden inneren Erschließungsstraßen situiert.

5. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 24.637 m² brutto und ca. 24.150 m² netto

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,2 bis 0,6 bezogen auf die Nettobauplatzflächen

Baupotential: ca. 78 Reihenhäuser bei einer geplanten Bebauungsdichte von ca. 0,5

6. Allgemeines

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

Der 15.04 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.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Michael Redik)

Beilagen:

- Ausschnitt aus dem Gestaltungskonzept
- Aufhebung des Aufschließungsgebietes Nr. 10.02