

A 14-K-791/2002-7

Graz, am 01.03.2004
Wi/Wi

14.05 Bebauungsplan
„Wetzelsdorfer Straße/Gaswerkstraße“
XIV. Bez., KG. Baierdorf

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Das Stadtplanungsamt wurde von den Eigentümern des Grundstückes Nr. 370/1 der KG Baierdorf ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Liegenschaft für eine Bebauung (vornehmlich Wohnbauten) genutzt werden soll.

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

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist der Gebietsbereich in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8 gelegen.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist für die Liegenschaft ein Bebauungsplan zu erlassen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 12.992 m² brutto laut Grundbuchsauszug und nach Abzug für den zukünftigen Ausbau der Wetzelsdorfer Straße (= Landesstraße) ca. 10.398 m² netto.

Die Wetzelsdorfer Straße soll laut der Fachabteilung 18 A der Steiermärkischen Landesregierung mittelfristig ausgebaut und eine Unterführung der GKB-Trasse errichtet werden. Ein Vorprojekt dafür liegt vor. Die dafür benötigte Fläche ist im Bebauungsplan ersichtlich gemacht.

Nach Klärung der notwendigen Ablöseflächen für die Landesstraße wurde von den Antragstellern ein Baukonzept vorgelegt. Dieses wurde vom Stadtplanungsamt geprüft und in Zusammenarbeit mit den Antragstellern finalisiert.

Die Bebauung zeigt fünf Nord-Süd gerichtete Gebäude, welche 3-geschossig und in der Mitte 4-geschossig (das vierte Geschoß jedoch nur „penthouse-artig“ zurückspringend) konzipiert sind. Damit werden die Schmalseiten der Gebäude nach Norden und Süden hin gelegt.

Die Tiefgaragenzufahrt und eine Besucherparkierung erfolgt von der Wetzelsdorfer Straße aus. Sie schließt an einen dort bereits vorhandenen Parkplatz (Parkplatz und Tiefgaragenzufahrt der benachbarten Wohnanlage) an. Ein zweiter Besucherparkplatz wird von der Gaswerkstraße aus erreicht.

Im Inneren ist die Bebauung autofrei konzipiert.

Breite Grünstreifen und zahlreiche Baumplantungen sind im Norden (zur Nachbarschaft), im Osten (entlang der Gaswerkstraße) und im Süden (entlang der Wetzelsdorfer Straße) vorgesehen.

Entlang der Wetzelsdorfer Straße sind in dem Grünstreifen auch Schallschutzbauwerke (Lärmschutzwand, Nebengebäude) geplant.

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

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

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 19.12.2003 bis zum 13.02.2004 öffentlich aufgelegt (infolge der Weihnachtsferien 8 anstatt der gesetzlich notwendigen 6 Wochen) und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der zum 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 im Stadtplanungsamt ein.

Der Einwendung konnte größtenteils entsprochen werden. Es ergeben sich dadurch kleinere Änderungen gegenüber dem Auflageplan. U.a. wurde der Abstand zum Gebäude Gaswerkstraße 96 vergrößert. Diese Änderungen haben jedoch keine Auswirkungen auf Dritte.

2. Bestandssituation, Lage und Erschließung

2.1 Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Das Planungsgebiet ist definiert durch das Grundstück Nr. 370/1 der KG Baierdorf. Es weist eine Gesamtfläche von 12.992 m² brutto laut Grundbuchsauszug 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 mittelfristig saniert und ausgebaut werden. Dafür ist in diesem Abschnitt auch der benötigte Straßenraum von Bebauung freigehalten.

Der Gebietsbereich wird u.a. durch das Verkehrsband der Wetzelsdorfer Straße, durch die Trasse der Graz-Köflacher-Eisenbahn, durch Einfamilienhaus – Siedlungsgebiete im Norden und Süden, durch diverse Gewerbebetriebe im Osten und durch eine größere Wohnanlage im Westen bestimmt.

2.3 Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Nordosten:

Einfamilienhaus – Siedlungsgebiet mit 1 1/2- bis 2 1/2-geschossig Bebauung (3.0 Flächenwidmungsplan 2002: Allgemeines Wohngebiet 0,2 bis 0,6).

Im Osten gegenüber der Gaswerkstraße:

Industrie- und Gewerbegebiet, welches die dortige Eisenbahntrasse begleitet (3.0 Flächenwidmungsplan 2002: Industrie- und Gewerbegebiet 0,2 bis 1,5).

Im Süden gegenüber der Wetzelsdorfer Straße:

Einfamilienhaus – Siedlungsgebiet mit 1 1/2- bis 2 1/2-geschossiger Bebauung (3.0 Flächenwidmungsplan 2002: Allgemeines Wohngebiet 0,2 bis 0,6).

Im Westen:

Parkplatz und Tiefgarageneinfahrt zu der Wohnanlage „Tyroltgasse“; weiter im Westen zwei Einfamilienhäuser.

Im Nordwesten:

Größere, 3-geschossige Wohnanlage (Wohnanlage „Tyroltgasse“) mit moderner, prägnanter Architektur. Der dortige Kinderspielplatz befindet sich im Norden zum Planungsgebiet. Wie oben beschrieben erfolgt ein Teil der Parkierung und die Tiefgaragen-Zufahrt zu dieser Siedlung direkt im Westen zum jetzigen Planungsgebiet.

2.4 Bestandsbebauung im Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet ist unbebaut.

2.5 Topographie/Baumbestand:

Der Gebietsbereich ist eben. Auch der angestrebte Bauplatz ist eben. Baumbestand ist keiner vorhanden. Der Bauplatz liegt ca. um 50 cm tiefer als das Niveau der Wetzelsdorfer Straße.

2.6 Umwelteinflüsse:

Gemäß der Straßenverkehrslärmkarte 2000 sind dieser Abschnitt der Wetzelsdorfer Straße als „tagsüber mit 65 bis 70 dB belastet“ und die Gaswerkstraße als „mit 60 bis 65 dB belastet“ angeführt.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept – Stadtklimaanalyse Graz):

- Klimatische Besonderheiten:
geringe Durchlüftung, nach Süden zunehmende Nebelhäufigkeit

2.7 Infrastruktur:

Alle infrastrukturellen Einrichtungen sind in mittlerer Entfernung vorhanden.

2.8 Verkehrsmäßige Erschließung:

Öffentlicher Verkehr:

Entlang der Wetzelsdorfer Straße und der Gaswerkstraße führt die Buslinie 33.

Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an zwei öffentlichen Straßen, wobei die Wetzelsdorfer Straße ein Teil des höherrangigen Straßennetzes ist.

Auf dem Bauplatz soll eine Tiefgarage errichtet werden, deren Zufahrt von der Wetzelsdorfer Straße aus erfolgt.

2.9 Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist erschlossen. In der Wetzelsdorfer Straße und in der Gaswerkstraße sind Kanäle vorhanden.

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

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Bebauung:

Die Bebauung erfolgt in fünf langgestreckten, Nord-Süd gerichteten Baukörpern.

Die Gebäude sind dabei im wesentlichen 3-geschossig gegeben.

In der Mittelzone der Gebäude sind über einen Teil der Fläche „Penthouse“-Wohnungen in Form von 4-geschossigen Gebäudeteilen möglich. Diese Gebäudeteile sind jedoch im Norden, Süden und Osten deutlich zurückgesetzt angeordnet und dürfen nur eine bestimmte Länge aufweisen.

Die Bebauung zeigt in Richtung Norden die Schmalseiten der Gebäude. Dadurch wird eine Beeinträchtigung der nördlichen Nachbarliegenschaften möglichst vermieden. An der Grundgrenze ist zudem ein durchgehender Grünstreifen mit dichter Baum- und Heckenbepflanzung anzulegen. Auch eine Zufahrtsweg ist hier nicht gegeben.

Im Süden weist die Bebauung zu der regulierten, zukünftigen Straßengrundgrenze der Wetzelsdorfer Straße einen Abstand von ca. 5,00 m.

Durch die Errichtung von Nebengebäuden (Fahrradabstellräume und dgl.) und einer Lärmschutzwand (in einem Grünstreifen integriert) kann auf die Erfordernisse des Schallschutzes entlang der Wetzelsdorfer Straße reagiert werden.

3.2 Verkehrserschließung:

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Wetzelsdorfer Straße aus. Hier ist neben der bestehenden Zufahrt zu der benachbarten Wohnanlage „Tyroltgasse“ die Zufahrt in die Tiefgarage und zu dem westlichen Besucherparkplatz angeordnet.

In der Tiefgarage ist zumindest jene Anzahl an Abstellplätzen, wie sie der Wohnungsanzahl entspricht, zu errichten. Zudem sind Besucherparkplätze oberirdisch vorzusehen.

Dazu sind im Osten zur Gaswerkstraße (hier mit Flugdächern) sowie im Westen je eine Parkierungsfläche situiert.

Der Innenbereich der Siedlung ist autofrei gehalten. Es ist nur eine mittlere Erschließung für den Wirtschaftsverkehr gegeben.

3.3 Grünraumgestaltung:

In Norden ist ein durchgehender Grünstreifen von mindestens 3,00 m Breite herzustellen.

Im Osten trennt ein Grünstreifen von mindestens 3,00 m Breite den Besucherparkplatz von der Gaswerkstraße.

Entlang der zukünftigen, regulierten Straßengrundgrenze der Wetzelsdorfer Straße ist ein durchgehender Grünstreifen von mindestens 4,00 m Breite vorzusehen.

In diesem Bereich lassen sich sodann die dort notwendigen Schallschutzeinrichtungen begrünt integrieren.

Im Westen ist der Besucherparkplatz mit Baumpflanzungen und Grünstreifen auszugestalten.

Der Kinderspielplatz ist im Nordwesten angeordnet.

Sämtliche Grünstreifen sind mit Baumpflanzungen und dichter Strauch- und Heckenbepflanzung auszugestalten.

3.3 Zusammenfassung:

Mit den Festlegungen im Bebauungsplan kann der Bauplatz dem Gebietsbereich entsprechend bebaut werden.

Mit der Nord-Süd gerichteten Bebauung ist die Bebauung räumlich durchlässig gestaltet.

Damit kann eine Beeinträchtigung der nördlichen Grundstücke gering gehalten werden.

Die Parkierungsflächen sind „logisch“ in Nahlage zu den Straßen und zu dem bestehenden Parkplatz der Wohnanlage „Tyroltgasse“ situiert.

4. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 12.992 m² brutto und ca. 10.398 m² netto.

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,2 bis 0,8 bezogen auf die Nettobauplatzfläche

Baupotential: ca. 80 WE

5. Allgemeines

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

Der 14.05 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:

(D.I. Heinz Rosmann)

Beilage:

Ausschnitt Projekt Wetzelsdorfer Straße –
Unterführung der GKE-Trasse

Platzbedarf beim Planungsgebiet des Bebauungsplanes