

A 14-K-706/2000-15

Graz, am 08.06.2001

Wi/Wi

16.07 Bebauungsplan
„Am Wagrain“
Aufschließungsgebiet 11.10
XVI. Bez., KG. Webling

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft ÖWG (Österreichische Wohnbaugenossenschaft, Schillerplatz 4, 8011 Graz) als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 218/5, 214/20 und 218/1 der KG Webling, im Gesamtausmaß von 25.016 m² brutto (und nach Abtretungen und Ablösungen für Straßen und einen eventuell herausgeteilten Parkplatz rund 23.943 m² netto) begehrt die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 11.10, um die Liegenschaft für Wohnbauzwecke nutzen zu können.

Die Grundstücke Nr. 218/3, 218/4 und 218/6 der KG Webling im Ausmaß von 1.839 m² brutto (und nach Abtretungen für Straßen rund 1.620 m² netto) sind ebenfalls Bestandteil des Aufschließungsgebietes.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt in Summe 26.855 m² brutto.

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Erwerbsgärtnerei mit der Folgenutzung Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet 11.10“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6 ausgewiesen.

Gemäß DECKPLAN 1 - Baulandzonierung liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Für die im Eigentum der Wohnbaugenossenschaft befindlichen Grundstücke wurde - mit personeller Beteiligung der Stadt Graz (Stadtplanungsamt) - ein zweistufiges, öffentliches, städtebauliches Gutachterverfahren (Architektenwettbewerb) durchgeführt, um eine bestmögliche städtebauliche Gestaltung zu erreichen.

Zum Gutachterverfahren wurden die Arbeiten von 21 Architekturbüros eingereicht.

Mit Juryentscheid vom 29.06.2000 wurde als Preisträger das Architekturbüro DI Michael Neuwirth (1.Preis und Leitprojekt) ermittelt. Dieses Projekt zeichnete sich u.a. durch niedrige Baukörper im Nordwesten und Süden (trotz der Notwendigkeit die Bebauungsdichte von 0,6 einzuhalten) gegenüber anderen Beiträgen aus.

Das prämierte Gestaltungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt finalisiert.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Umsetzung dieses Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes sicher.

Es ergibt sich am Areal der Wohnbaugenossenschaft ein Baupotential von insgesamt ca. 140 Wohneinheiten. Seitens der Genossenschaft ist es beabsichtigt, die Wohnungen in zwei Bauabschnitten zu errichten. Der Baubeginn soll dabei ehest möglich erfolgen. Als Grundlage für die Bebauung liegen u.a. ein Bodengutachten und ein schalltechnisches Gutachten bezüglich der Eisenbahn-Trasse vor. Aus diesen ergeben sich keine Einwände gegen die geplante Bebauung.

Da das private Grundstück Nr. 218/3 (957 m²) bereits mit einem Kleinwohnhaus bebaut ist, wird eine bestandsbezogene Aussage mit einem Ausbaupotential getroffen. Am privaten Grundstück Nr. 218/4 (667 m²) wird ein Einfamilienwohnhaus ermöglicht.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche, verkehrstechnische und infrastrukturelle Entwicklung im Sinne eines größeren Wohngebietes mittlerer Dichte sicherzustellen.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 02.03.2001 bis zum 13.04.2001 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 4 vom 01.03.2001.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich mit Zustellnachweis über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunftstätigkeit.

Es erfolgte auch eine Bürgerinformation am 26.03.2001 im Seminarzentrum am Areal der Landesnervenklinik Sigmund-Freud unter Anwesenheit des zuständigen Stadtsenatsreferenten, der betreibenden Wohnbaugenossenschaft und des planenden Architekten.

Während der Auflage konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten 2 Stellungnahmen und 3 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Behandlung der Einwendungen ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem Auflageplan.

Aus der Behandlung der Einwendungen ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem Auflageplan.

Es wurden jedoch im Sinne der eingetroffenen Stellungnahmen der Servitutsweg zwischen den Grundstücken 218/3 und 218/4 sowie die Bepflanzung entlang der Südgrenze ergänzt.

Es entstehen dadurch keine Rückwirkungen auf Dritte.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990:

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 und 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Erwerbsgärtnerei mit der Folgenutzung Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet 11.10“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Aufschließungsgebiet Nr. 11.10

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Aufschließungsgebiet

Deckplan 4 - Energieversorgung: Fernwärme oder Erdgas

2.3 Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Weiteres Grundwasser-Schongebiet
- Sicherheitszone Flughafen Graz

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Grundstück der KG Webling:

Das Planungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken im Eigentum der ÖWG:

Grundstück Nr. 218/5: Gesamtfläche laut Grundbuch 20.660 m².

Davon werden für die geplante Umlegung der Straße Am Wagrain ca. 270 m² benötigt.

Grundstück Nr. 214/20: Gesamtfläche laut Grundbuch 4.246 m².

Davon werden für die geplante Umlegung der Straße Am Wagrain und eine dortige Umkehr ca. 230 m² benötigt.

Grundstück Nr. 218/1: Gesamtfläche laut Grundbuch 110 m².

Dieses Grundstück liegt vor der Straßenfluchtlinie der Ulmgasse und ist in das öffentliche Gut abzutreten.

Im Aufschließungsgebiet sind noch drei weitere Grundstücke vorhanden:

Grundstück Nr. 218/3 (Fläche 953 m²; Eigentümer: Bada)

Dieses Grundstück ist mit dem 2-geschossigen Kleinwohnhaus Am Wagrain 68 bebaut. Zu diesem führt im Nordosten vom Grundstück Nr. 218/5 von der Straße Am Wagrain aus ein 4,00 m breiter Servitutsweg bis zur Liegenschaft.

Grundstück Nr. 218/4 (Fläche 667 m²; Eigentümer: Bada)

Dieses Grundstück ist derzeit unbebaut.

Grundstück Nr. 218/6 (Fläche 219 m²; Eigentümer: Bada)

Dieses Grundstück liegt vor der Straßenfluchtlinie der Straße Am Wagrain und ist in das öffentliche Gut abzutreten.

3.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Der Bauplatz liegt im Südwesten von Graz im Straßendreieck Am Wagrain (im Osten), Ulgasse (im Süden) und Kapellenstraße bzw. Kärntner Straße (im Nordwesten).

Der Gebietsbereich wird u. a. durch die Bahnanlage im Osten (Strecke Graz-Spielfeld), durch diverse Gewerbeflächen im Norden, durch diverse Wohnanlagen und Einfamilienhäuser im Süden und – weiter entfernt – durch das großflächige, freie Areal des Sonder-Landes-Krankenhauses im Süden und den Bereich der Kärntner Straße im Westen bestimmt.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Norden:

Es befinden sich an der Straße Am Wagrain diverse Gewerbeliegenschaften. Diese sind zumeist mit niedrigen Lagerhallen bebaut (Flächenwidmungsplan 1992: J1 0,2 – 1,5).

Im Osten:

Hier befindet sich die Straße Am Wagrain, dann die Bahnanlage. Dieser gegenüber befindet sich die Alte Poststraße und ein Gewerbebetrieb. Nördlich davon ist das Areal des Zentralfriedhofes gegeben.

Im Südosten:

Entlang der Ulgasse befindet sich eine Wohnanlage mit 2 ½-geschossiger Bebauung in hofartiger Anordnung (Flächenwidmungsplan: WA 0,1 –0,6).

Im Süden:

Entlang des Rabenweges (dieser ist eine Privatstraße) befinden sich 5 kleinere Doppelhäuser mit 1 ½-geschossiger Höhenentwicklung. Westlich davon sind einige ältere niedrige Gebäude gegeben.

Südlich der Ulgasse sind 2-geschossige Einfamilienhäuser vorfindlich.

Weiter im Südwesten entfernt ist eine größere Wohnanlage gegeben.

Im Westen:

Hier befinden sich nahe der Bauplatzgrenze zwei Lagerhallen sowie zwei Einfamilienhäuser (Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,1 –0,6).

3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte/Servitute:

Der Gebietsbereich ist eben. Auch das Planungsgebiet ist eben. Es befindet sich jedoch in der Mitte des Grundstückes Nr. 214/20 eine Geländestufe von ca. 2,00 m Höhenunterschied, welche sich auch nach Norden fortsetzt.

Es befinden sich am Bauplatz einige ältere Obstbäume und eine ältere Pappel.

3.4 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

Verkehrsimmissionen aus den anliegenden Straßen sind in der jetzigen Situation nicht oder kaum gegeben.

Diverse Immissionen aus dem Bereich der nördlich gelegenen Gewerbeliegenschaften können nicht ausgeschlossen werden; sind jedoch jetzt nicht oder kaum gegeben.

Die Bahnanlage im Osten (Linie Graz – Spielfeld) ist Teil der zukünftigen Koralmbahn und wird von der für die Errichtung beauftragten Hochleistungs-Strecken AG (HL-AG) mit Beginn 2002 in diesem Bereich 4-gleisig ausgebaut werden.

Im Zuge des Ausbaues werden auch sämtliche Bahnübergänge durch Unterführungen ersetzt. Dies betrifft in diesem Gebietsbereich die zukünftige Unterführung Ulmgasse und Kapellenstraße.

Mit dem Ausbau der Bahnstrecke einher geht auch die Errichtung von durchgehenden Lärmschutzwänden entlang der Strecke.

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

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

3.5 Infrastruktur:

Der Bereich ist – zu mindestens in mittlerer Entfernung - mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen.

In Nahlage ist eine Volksschule und ein Kindergarten an der Kapellenstraße gegeben.

Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post und der dgl. befinden sich entlang der Kärntner Straße ca. 400 – 500 m entfernt.

3.6 Verkehrsmäßige Erschließung:

Öffentlicher Verkehr:

Entlang der Kärntner Straße führt die Buslinie 32; die Haltestelle ist ca. 400 m entfernt.

Weiter im Osten an der Triester Straße ist die Straßenbahnlinie 5 gegeben; die Haltestelle ist ca. 750 m entfernt.

Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an der Straße Am Wagrain (öffentliches Gut), welche von der Kapellenstraße im Norden abzweigt und im Osten an das Planungsgebiet führt.

Mit dem Ausbau der Bahnstrecke ist es notwendig, die Straße Am Wagrain weiter nach Westen zu verlegen. Da dies vor der südlich bestehenden Wohnlage Am Wagrain 88 –98 nicht möglich ist, wird die Straße von Norden kommend auf Höhe des Planungsgebietes enden und nur ein Rad- und Fußweg nach Süden weitergeführt. Daher ist am Grundstück Nr. 214/20 eine Umkehr notwendig.

Als zweites grenzt der Bauplatz im Süden an die Ulmgasse (öffentliches Gut) an.

Im Zuge des Bahnausbaues wird dabei eine Unterführung der Ulmgasse errichtet.

Gemäß einem Schreiben vom Straßenamt der Stadt Graz wird die Ulmgasse zeitgleich mit der Errichtung der Unterführung bis an die Wohnanlage ausgebaut werden.

Am Bauareal der ÖWG werden die jeweiligen Tiefgaragen zusammenhängend errichtet, so daß sowohl die Straße Am Wagrain als auch die Ulmgasse jeweils als Zufahrten dienen können.

Eine Zufahrt von Nordwesten über eine dortige Privatstraße (Stichstraße von der Kapellenstraße) ist nicht möglich; dieser Weg soll jedoch eine Verbindung für Radfahrer und Fußgänger aufnehmen.

3.7 Ver- und Entsorgung:

Kanal: Gemäß einer Stellungnahme des Kanalbauamtes liegen Kanäle sowohl in der Ulmgasse, im Rabenweg, Am Wagrain als auch im Seitenweg Kapellenstraße. In diese Kanäle sind die Schmutzwässer einzuleiten.

Sonstige Leitungsträger: Die Anschlüsse an die anderen Leitungsträger sind entwickelbar.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 11.10 Am Wagrain/Ulmgasse, 16. Bezirk, KG. Webling, waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz):

1. Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer intensiven Nutzung ist für Grundflächen von mehr als 1 ha die Erstellung eines Bebauungsplanes oder eines städtebaulichen Gutachtens notwendig (Deckplan 1 - Baulandzonierung).
2. Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.
3. Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Für die einzelnen Bauplätze sind jeweils Kanalanschlüsse herstellbar.

Mit der Umlegung der Straße Am Wagrain und der Verbreiterung der östlichen Ulmgasse sowie der dortigen Unterführung wird die Verkehrserschließung des Gebietsbereiches sichergestellt und verbessert.

Die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist durch das Wettbewerbsverfahren und der Tatsache, daß die ausführende Wohnbaugenossenschaft Eigentümerin beinahe des gesamten Aufschließungsgebiet ist und dadurch die Bebauung abgestimmt aufeinander erfolgen kann, gegeben. Etwaige Grundstücksumlegungen sind nicht erforderlich.

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

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Beschlußfassung des 16.07 Bebauungsplanes „Am Wagrain“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführte Grundstücke der KG Webling aufgehoben.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6 erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrsanlagen:

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt, wie oben beschrieben, über die Straße Am Wagrain und die Ulmgasse. Nahe der Straßen sind die Besucher-Stellplätze angelagert.

Auf den Grundstücken der Wohnbaugenossenschaft sind die laut Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen angeordnet. Es befindet sich jeweils eine Tiefgarageneinfahrt an jeder Straße (Am Wagrain und Ulmgasse). Die Tiefgaragen sind unterirdisch miteinander verbunden, so daß eine Ein- und Ausfahrt an beiden Straßen möglich ist.

Zur internen Erschließung dienen diverse Zufahrtswege (Notwege) und Gehwege.

Im Bereich des Grundstückes 214/20 ist es zudem zulässig einen fremdgenutzten Parkplatz zu errichten.

5.2 Bebauung:

Das Bebauungskonzept, welches wie oben dargestellt, durch ein öffentliches, 2-stufiges Gutachterverfahren erstellt wurde, strukturiert das Planungsgebiet in zwei Bereiche, die gleichzeitig auch Bauabschnitte darstellen können und ermöglicht eine gute Bebauung im Sinne eines „Wohngebietes mittlerer Dichte“.

Insgesamt wird durch das Bebauungskonzept eine hohe städtebaulich-räumliche Qualität im Erscheinungsbild der Bebauung nach außen hin sowie in den Innenbereichen, bei Ausnutzung der im Gebietsbereich maximal möglichen Bebauungsdichte, erreicht.

Grundstücke der Wohnbaugenossenschaft:

In der östlichen Hälfte wird ein größeres winkelförmiges Gebäude errichtet, welches zugleich der Abschirmung der Siedlung von der Eisenbahntrasse dient. Des weiteren sind dort vier Nord-Süd gerichtete Gebäude angeordnet, welche sich nach Süden mit ihrer Schmalseite und 2-geschossig zeigen.

In der westlichen Hälfte sind neun Ost-West gerichtete Gebäude gegeben, wobei die nördlichen davon 2-geschossig mit gestaffeltem Dachgeschoß gegeben sind.

Im Inneren der Wohnanlage bilden diese Gebäude eine mittige Platzfläche aus.

Private Grundstücke:

Das private Grundstück Nr. 218/3 (957 m²) ist bereits mit einem Kleinwohnhaus bebaut. Für dieses Grundstück wird eine bestandsbezogene Aussage mit einem Ausbaupotential getroffen. Am privaten Grundstück Nr. 218/4 (667 m²) wird ein Einfamilienwohnhaus ermöglicht.

5.3 Grünraumgestaltung:

Durch die Parkierung der Autos überwiegend in Tiefgaragen wird für die Gestaltung des Freiraumes Fläche gewonnen.

Es sind breite, innere Grünzonen und zahlreiche Baumpflanzungen vorgesehen.

6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 26.855 m² brutto

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,1 - 0,6

Bauplatz der Wohnbaugenossenschaft:

Grundstücksgröße ca. 23.943 m² (netto);

Baupotential ca. 140 Wohneinheiten:

Gebäudehöhe 2- bis 3-geschossig mit Dachaufbauten,
einmal 4-geschossig (nach Norden zum Industriegebiet hin).

Bauplatz Private:

Grundstücksgröße ca. 1.620 m² (netto);

Bestandserweiterung und Einfamilienhaus;

2-geschossig

7. Allgemeines

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

Der 16.07 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)

Beilagen:

o Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5.000

o Gestaltungskonzept