

A 14-K-793/2003-9

Graz, am 26.9.2003

DI Artés\ Dok:06.06 \Erl

06.06 Bebauungsplan

„Harmsdorfgasse/ Gartenstadtstraße“

VI.Bez., KG. Jakomini

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *wp*

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage/Planungschronologie

Die GWS als Vertragspartner des grundbücherlichen Eigentümers des Grundstücks Nr.: 2429/3 begehrt die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Bezüglich des anderen vom Bebauungsplan miterfassten Grundstücks Nr.: 2489/2 laufen gemäß Aussage der GWS ebenfalls Verhandlungen.

Das im Gültigkeitsbereich befindliche Gst.Nr.: 2489/4 ist bereits im Eigentum der Stadt als „öffentliches Gut“ verbüchert.

Auf Grund der Anfrage der GWS wurde für das bebauungsplanpflichtige Gebiet der Liegenschaften 2489/2; 2489/3 sowie 2489/4 im Gesamtausmaß von ca. 19.150 m² seitens des Stadtplanungsamtes und der GWS ein geladenes Gutachterverfahren durchgeführt, um als Grundlage des Bebauungsplanes ein möglichst qualitätsvolles Gestaltungskonzept zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.

Preisträger dieses Gutachterverfahrens war Arch.D.I. Erich Mörtl.

Architekt DI Erich Mörtl wurde in weiterer Folge vom Stadtplanungsamt beauftragt, aufbauend auf das Wettbewerbsergebnis ein Gestaltungskonzept als Grundlage zur Bebauungsplanung zu erstellen. Es wurden diverse Planungsgespräche – teilweise auch mit den anderen involvierten Magistratsabteilungen - geführt, die dazu dienten, die dem Gebietscharakter entsprechende und rechtskonforme Umsetzung vom Ergebnis des Wettbewerbes in den Bebauungsplan zu erreichen.

Da die GWS in Kaufverhandlungen mit dem grundbücherlichen Eigentümer steht, wurden die Vertreter der GWS in das Verfahren eingebunden.

Nach Erstellung des Gestaltungskonzeptes konnte die endgültige Ausformulierung des Bebauungsplan Entwurfes erfolgen.

Der 06.06 Bebauungsplan - Entwurf „Harmsdorfasse / Gartenstadtstraße“ lag in der Zeit vom 25.7.2003 bis zum 19.9.2003 (wegen der Sommerferien 8 Wochen) öffentlich auf um das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs. 2 des Stmk ROG 1974 durchzuführen.

Der grundbücherliche Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und die grundbücherlichen Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen 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.

Zusätzlich fand am 11. September 2003 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Innerhalb der Auflagefrist langten folgende Einwendungen sowie eine Stellungnahme zum Bebauungsplan ein:

- Eine Einwendung betrifft den Wunsch der Erhaltung eines Ahornbaumes und zweier Fichten (Sichtschutz) sowie den Wunsch, auf die Dreigeschossigkeit in unmittelbarer Nachbarschaft zu verzichten.
- Die Stellungnahme des Stadtgartenamtes betrifft die Frage, ob der Bebauungsplan den Schutz der bestehenden Grünräume ausreichend vorsieht.
- Zwei Familien wenden ein, dass die dreigeschossigen Objekte direkt an den jeweiligen Grundgrenzen eine Verschlechterung der Lebensqualität bedeuten würden und der Abstand der Gebäude zu den Grundgrenzen in Vergleich zu den anderen drei Seiten relativ gering scheint.
- Eine Rechtsanwaltskanzlei wendet im Namen von 22 Personen gegen folgende Punkte ein:
Widerspruch zum Einfamilienhauscharakter; die PKW's seien nicht alle in Tiefgaragen unterzubringen; Verbauung mit einer Bebauungsdichte von 0,59 bei einem Maximalwert von 0,6 ; der Bebauungsplan würde „in rechtlich unzulässiger Weise“ auf im Bauverfahren noch zu erteilenden Auflagen hinweisen; die öffentlichen Interessen seien nicht berücksichtigt; auch wenn rechtlich kein Bestandsschutz für die Heimgärten gilt, sei die bisherige Nutzung zu berücksichtigen; der Bebauungsplan sei gebietsverändernd und der Plan sei wegen der Initiative der GWS rechtswidrig.
- Bei der Bürgerinformation wurde bemängelt, dass eine Begrünung der Tiefgarage bei 50 cm Erdüberdeckung nicht möglich ist.

Des Weiteren hat sich herausgestellt, dass die Grenze des Gültigkeitsbereiches um die noch abzutretende Fläche im Bereich der Harmsdorfasse zu erweitern ist und der Kataster im Bereich der Gartenstadtstraße noch geringfügig zu berichtigen ist.

Einwendungserledigung:

Auf Grund der Einwendungen wurden folgende Modifikationen durchgeführt:

Verordnungstext:

- Auf die erforderliche Abtretung wurde hingewiesen.
- Die Mindesthöhe der Humusschicht wurde auf 70 cm erhöht.

Plangrafische Darstellung:

- Die Abstände der Baugrenzlinien von der nördlichen Grundgrenze wurden großteils auf 6,00 m vergrößert.
- Im westlichen Bereich wurde die 2 - geschossige Zone auf 3,00 m verbreitert.
- Der Grünstreifen im östlichen Bereich ist um 50 cm verbreitert worden.
- Die Baugrenzlinien für die „Wohnquartiere“ auf Gst. Nr. 2489/2 und für den nordöstlichen Baukörper wurden analog um einen Meter in Richtung Süden verschoben und die nördlichen Baugrenzlinien im Mittelbereich begrädigt.

Die oben angeführten Änderungen bzw. Ergänzungen wurden im wesentlichen Punkt den Eigentümervertretern mitgeteilt bzw. berühren keine Interessen Dritter negativ sondern reagieren auf die Einwendungen im Sinne von Verbesserungen im öffentlichen Interesse.

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk. ROG 1974 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 .

Der Bebauungsplan wird nach der Beschlussfassung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz kundgemacht.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs.1 in Verbindung mit § 29 Abs. 3-11 Stmk. ROG 1974 i.d.F.LGBl Nr. 22/2003.

1. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

1.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept

Gemäß Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet geringer Dichte“ ausgewiesen.

1.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich
Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz.

Deckplan 4 - Energieversorgung:

Vorranggebiet westlich für Fernwärme, östlich Erdgas - Ausbau.

2. Bestandssituation, Lage und Erschließung

2.1 Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt in Summe brutto ca. 19.150m².

2.2 Situierung und Umgebung (Gebietscharakter – kleinräumige Umgebung):

Großräumige Lage:

Der Bauplatz liegt im Süden von Graz im Geviert Münzgrabenstraße im Westen, Petrifelderstraße bzw. Autobahzubringer A2 im Süden, St. Peter Hauptstraße im Osten und Infeldstraße im Norden.

Das Planungsgebiet liegt in der Randzone eines großflächigen „Reinen Wohngebietes“, welches vorwiegend von 1 bis 2-geschossiger Wohnhausbebauung geprägt wird. Richtung Süden sind vereinzelt 3-geschossige Wohnhäuser vorzufinden.

Im Nahbereich zur Münzgrabenstraße („Allgemeines Wohngebiet“) gibt es einen großen Anteil an mehrgeschossigen Wohnbauten in unterschiedlicher Höhenentwicklung. Westlich des Planungsgebietes grenzt eine 8-geschossige Wohnanlage an. Im Kreuzungsbereich Neufeldweg und Harmsdorfgasse liegt ein öffentlicher Park.

Die Zone entlang der Münzgrabenstraße wird von der für eine Stadteinfallsstraße typischen Nutzungsvielfalt sowie städtebaulich unterschiedlichsten Baukörperstrukturen geprägt.

2.3 Topografie und Baumbestand:

Der Gebietsbereich ist im Wesentlichen eben. Den Plänen vom Vermessungsbüro ist zu entnehmen, dass die Höhenunterschiede am Grundstück selbst unter ca. 1,00 m liegen.

Die bebauungsplanpflichtige Liegenschaft wurde als Kleingartenanlage genutzt. Gemäß GWS bestehen Verträge, die als Voraussetzung der Kaufverhandlungen die Auflassung der Kleingärten bis spätestens September 2003 beinhalten. Daher ist der Bereich momentan begrünt. Die Bepflanzung besteht aus Obstbäumen, einigen Laubbäumen u.a. sowie Hecken und Sträuchern.

2.4 Verkehr/ Zufahrt:

Mit der Stadtbaudirektion – Verkehrsreferat wurden die verkehrsplanerischen Belange schon im Vorfeld zum Gutachterverfahren erörtert:

Das Planungsgebiet kann sowohl von der Gartenstadtstraße, der Harmsdorfgasse, der Scheigergasse und/ oder dem Neufeldweg erschlossen werden, wobei eine Zu- oder Ausfahrt in kreuzungsnahen Bereichen vermieden werden soll.

Das Gestaltungskonzept sieht zwei Tiefgarageneinfahrten von der Gartenstadtstraße und zwei von der Scheigergasse aus vor.

Straßenfluchtlinien – Regulierungslinien sind im Planwerk rot dargestellt und legen gemäß § 24 Abs. 2 des Stmk. Raumordnungsgesetzes die Verkehrsflächen fest.

Die erforderliche Grundabtretung (ca. 22 m² im Bereich der Harmsdorfgasse) wird im entsprechenden Baubewilligungsverfahren gem. §14 Stmk. Baugesetz vorgeschrieben.

Der im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes befindliche Teil der Gartenstadtstraße befindet sich bereits im öffentlichen Gut. In mehreren Vorgesprächen mit den zuständigen Magistratsabteilungen (Straßenamt, Baudirektion-Verkehrsreferat, Stadtplanungsamt) wurde die beabsichtigte Nutzung (Verkehrsfluss, Lage des Gehsteiges, der PKW- Abstellplätze, der Zufahrten sowie der Grünbereiche, Baumpflanzungen ect.) fixiert.

Die Gartenstadtstraße, die nach den Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten als Einbahn geführt werden soll, hat zukünftig folgendes Profil: 1,50 m Gehsteig, 2,00 m wechselweise Grünstreifen mit Laubbäumen und Längsparkstreifen, 4,00 m Fahrbahn, 0,50 m Bankett.

Im Gespräch mit dem Straßenamt wurde festgehalten, dass die Detailplanung vom Bauwerber durchzuführen und im Einvernehmen mit dem Straßenamt herzustellen ist. Der Ausbau erfolgt im Zuge der Bautätigkeit durch die Wirtschaftsbetriebe nach erfolgter Leitungsverlegung.

Die Wirtschaftsbetriebe werden parallel informiert, um die entsprechenden Geldmittel bereit zu halten.

2.5 Entsorgung:

Kanal:

In allen drei das Gebiet umgebenden Straßen befindet sich ein öffentliche Kanal.

In die erwähnten Kanäle dürfen lt. Aussage des Kanalbauamtes ausschließlich Schmutzwässer eingeleitet werden. Sämtliche Regenwässer, sowohl von den Dachflächen als auch von den Parkflächen dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und müssen anderweitig entsorgt werden (Ableitung, Versickerung, Sammlung – Nutzung u.s.w.).

3. Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Das Erschließungssystem ist auf die geplante Bebauung und den Gebietsbereich abgestimmt.

Es steht kein öffentliches Interesse der Verwendung des Baulandes gemäß Bebauungsplan entgegen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt, wie oben im Pkt. 2.4 beschrieben.

Die gem. Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen KFZ – Abstellplätze inklusive der Besucher- und Behindertenparkplätze sind gem. § 9 der Verordnung innerhalb der mit „P“ bezeichneten Flächen möglich (maximal insgesamt 44 PKW) und die restlichen PKW sind in Tiefgaragen unterzubringen.

Zur weiteren internen Erschließung dienen Gehwege und die zwei im Bebauungsplan - Entwurf eingetragenen Notzufahrten.

Details werden im Rahmen des jeweiligen Bauverfahrens mittels eines noch zu erstellenden Außenanlagenplanes geklärt werden.

4.2 Bebauung

Grundsätzliche Überlegungen:

Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzenlinienführung - sinngemäß entsprechend dem Ergebnis des Gutachterverfahrens - festgelegt.

Auf Grund der Einwendungen die Abstände und Höhen betreffend und der Recherche, dass vom Gebäude Händelstraße 6 a der Abstand zwischen den Gebäuden einzuhalten ist, wurden 3 Baugrenzenlinien um noch einen Meter weiter von den Grundgrenzen abgerückt und im westlichen Bereich die dreigeschossige Zone um einen Meter weiter südlich verschoben.

Innerhalb der Baugrenzlinien ist die Geschossanzahl durch die Zonierung im Planwerk und die Höhenangaben der Verordnung festgelegt. Die Bebauung ist im Prinzip zwei- bis dreigeschossig. Wesentliches Gestaltungselement ist neben der Differenzierung der Geschosse die Gestaltung der Erschließungszonen gemäß Gutachterverfahrensergebnis.

4.3 Grünraumgestaltung - Freiflächen

Die im § 11 und im Planwerk festgelegten Maßnahmen der Begrünung stellen die Mindestanforderung dar. Im Bauverfahren soll durch den noch zu erstellenden Außenanlageplan auf Details eingegangen werden. Laubbäume, Obstbäume, möglichst unter Einbeziehung bestehender Grünpflanzen, Laubhecken und andere Gestaltungsmaßnahmen sollen zu einem qualitätsvollen begrünnten Außenraum führen. Daher ist die Planung von einem Befugten vorzunehmen und fachgerecht auszuführen.

Entlang der öffentlichen Straßen und im Bereich der freien PKW – Abstellplätze ist jedenfalls ein Laubbaumbewuchs bzw. sind Laubhecken vorgesehen. Im Bereich der Abstellflächen wird eine intensive Durchgrünung vorgeschrieben. Die Ausbildung der Tiefgaragen gem. §11 Abs.2 soll die Möglichkeit intensiv begrünter Freiflächen – auch im Bereich der Tiefgaragen - sicherstellen. Die extensive Begrünung der Dächer dient der Integration in den Gebietsbereich.

5. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 19.150m² (brutto).

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,2 – 0,6

Vorwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung gemäß Gestaltungskonzept, differenziert gestaltete Erschließungszonen und Höhenzonierung, durchgrünte Außenanlagen, begrünte Tiefgaragen, wenige PKW Abstellplätze (maximal 44) im Freien (je Bereich „P“ bis max. 6 PKW - ein Teil in Schrägaufstellung im Bereich der Gartenstadtstraße), extensiv begrünte Dächer, Grünstreifen zu den Nachbargrundgrenzen und zu den drei umliegenden Straßen.

6. Allgemeines

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

Der 06.06 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz in Verbindung mit einer fotogrammetrischen Luftbilddauswertung. Die Ergänzungen der Katasterdaten in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Stand der Gebäude wurde bestmöglich in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsamt verfolgt.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt.

Für den Gemeinderat:


(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- Zusammenfassung Gutacherverfahrensergebnis
- Gestaltungskonzept,
beides Architekt Dipl.-Ing. Erich Mörtl