

Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-515/1995-20

Graz, am 25.10.1995

Disk: 02-Erl-Be

Wi/Hö

XV.01 Bebauungsplan
„Reininghausgründe“
(Straßganger Straße/Schererstraße)
für das Anschließungsgebietes 10.4
Gst.Nr. T.v. 523, 531, 531/2
XV. Bez., KG. Wetzelsdorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie:

Die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft ÖWGES, 8010 Graz, Schillerplatz 4, begehrt als Eigentümerin die Widmung des Grundstückes 523 der KG. Wetzelsdorf für Wohnbauzwecke.

Diese Liegenschaft besteht aus den ehemaligen sogenannten Reininghausgründen im Bereich Straßganger Straße/Schererstraße, umfasst eine Fläche von rd. 62.995 m² und nimmt 95,3% des Anschließungsgebietes 10.4 (lt. Flächenwidmungsplan 1992 – Deckplan 1) ein.

Da die beabsichtigte Wohnbauung mit Mitteln nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 errichtet werden soll, wurde 1994 – mit finanzieller Beteiligung der Stadt Graz – ein zweistufiges, öffentliches, städtebauliches Gutachterverfahren (Architektenwettbewerb) für die städtebauliche Entwicklung für das gesamte Anschließungsgebiet durchgeführt, um eine bestmögliche Gestaltung für das Anschließungsgebiet zu erreichen; dies vor allem in Anbetracht der Größe des Planungsgebietes und seiner Ausweisung als Anschließungsgebiet. Zum Gutachterverfahren wurden die Arbeiten von 67 Architekturbüros eingereicht.

Mit Juryentscheid vom 9.3.1995 wurden drei gleichrangige Preisträger ermittelt und beauftragt, auf Basis ihrer Arbeiten ein gemeinsames Bauungs- und Gestaltungskonzept zu erarbeiten, damit dieses als Grundlage für die Bauungsplanung für das gesamte Anschließungsgebiet herangezogen werden kann.

Mit 1.6.1995 lag dieses Gestaltungskonzept der Architekten D.I. Kreutzer, D.I. Neuwirth und D.I. Schifko vor.

Es wurde vom Stadtplanungsamt aus städtebaulich-raumordnerischer Sicht geprüft und in Zusammenarbeit mit den Architekten finalisiert.

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

Mit dem abgehaltenen öffentlichen Gutachterverfahren und dem jetzt folgenden Bebauungsplan ist eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines Wohngebietes mittlerer Dichte sehr gut gewährleistet.

Der XV.01 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.7.1995 bis zum 15.9.1995 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Die Kundmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 14 vom 13.7.1995.

Die gemäß § 27 Abs 2 Stmk ROG anzuhörenden grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die örtliche Raumplanung zuständige Abteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden schriftlich mit Zustellnachweis über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Während der Auflagefrist langten vier Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen wird auf den Gemeinderatsbericht, GZ. A-14-K 515/1995-20, verwiesen.

Es erfolgte eine Änderung gegenüber der Auflage derart, als dass der ursprünglich 7-geschossige Gebäudeteil, er als Eingangsmotiv entlang der Schererstraße situiert ist, nunmehr mit max. 5-geschosig festgelegt ist.

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

2. Verordnung und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990:

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

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Bauungsplangebiet großteils als „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bauungsdichtewert von 0,3 – 0,8 ausgewiesen.

Die im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Vorbehaltsfläche für einen öffentlichen Park mit einer Fläche von ca. 9.300 m² wurde mit Wirkung vom 26.2.1994 aufgehoben.

(Anmerkung: Seitens der ÖWGES wurde anlässlich der Aufhebung der Vorbehaltsfläche der Stadt Graz zugesichert, auf ihrem Areal ähnlich dimensionierte

Freiflächen (auch in Teilflächen) anzulegen und diese für einen öffentlichen Park zur Verfügung zu stellen – dies ist im gegenständlichen Bebauungsplan sichergestellt).

Deckplan 1: Aufschließungsgebiet Nr. 10.4

Deckplan 2: nicht betroffen

Deckplan 3: Aufschließungsgebiet

Deckplan 4: Energieversorgung: Fernwärmevorranggebiet – Ausbau

2.3 Weitere Verordnung und gesetzliche Bindungen:

Weiteres Grundwasserschongebiet

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücksflächen:

a) Gst.Nr. 523; 62.995 m² minus 214 m² für den Weg zwischen der Gst.Nr. 524 und 526; dh. 62.781 m².

Eigentümer: ÖWGES, Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, Schillerplatz 4, 8010 Graz

b) Gst.Nr. 531/1, 1.994 m².

Eigentümer: Franz und Maria Fuchs, Straßganger Straße 129 (Grundbuchstand 6.7.1994)

c) Teil v. Gst.Nr. 531/2, ca. 1.000 m².

Eigentümer: Franz und Maria Fuchs, Straßganger Straße 129 (Grundbuchstand 6.7.1994)

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt somit 65.775 m².

Davon sind im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 ca. 64.043 m² als "Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet" mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,8 und ca. 1.732 m² als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,8 ausgewiesen.

3.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz zwischen der Straßganger Straße im Westen, der Wetzelsdorfer Straße im Norden, der GKB-Bahnstraße im Osten und der Belgierkaserne im Süden. Das Baugebiet ist durch seine Größe und seine zum Teil vorhandenen und noch verbesserbaren infrastrukturellen Gegebenheiten von hoher städtebaulicher Bedeutung.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Norden im Bereich des Josef-Kienzl-Weges bis zur Wetzelsdorfer Straße:

- Im Bereich der Steinäckerstraße kleine, reihenhausartige Wohnsiedlungen, 2-geschossig
- Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,1 – 0,6

Im Osten und Süd-Osten der Steinäckerstraße und des Dr. Empergerweges:

- Hofartige Geschosswohnanlagen, 3- bis 4-geschossig.
- Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,3 – 0,8

Im Süden gegenüber der Schererestraße:

- Auf Handtuchparzellen, 2 ½-gesch. Kleinhausbebauung und ein 1-gesch., hallenartiger Lebensmittelmarkt
- Entlang der Jakob-Gschiel-Gasse 8- bis 9-gesch. Hochhausbebauung
- Weiter im Süden des Areal der Belgierkaserne
- Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,1 – 0,8

Im Südwesten im Bereich der Straßganger Straße:

- Kleinwohnhausbebauung, 2-geschossig
- Flächenwidmungsplan 1992: Im Bereich der Straße WA 0,3 – 0,8; in der Tiefe WR 0,1 – 0,6

Im Westen bis zur Straßganger Straße:

- Insgesamt 6 Liegenschaften von 776 m² bis 1707 m²; unbebaut; 4 mit z.T. älteren, kleineren Einfamilienhäusern; 1 mit einem kleinen 1-gesch. Geschäftsgebäude.
- Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,1 – 0,8

Im Westen gegenüber der Straßganger Straße:

- Ein großflächiges, bis zur Krottendorfer Straße reichendes Aufschließungsgebiet
- Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,1 – 0,8 und WR 0,1 – 0,6

Im Nord-Osten im Bereich der Straßganger Straße, Kreuzung Wetzelsdorfer Straße:

- Kleinhausbebauung und kleinere Gewerbebetriebe, Bebauung meist 2-geschossig
- Flächenwidmungsplan 1992: J1 0,2 – 1,5

3.3 Vorhandene Bebauung – Topographie:

Das Planungsgebiet ist unbebaut, topographisch eben und wird zur Zeit mit Ackerflächen genutzt.

3.4 Umwelteinflüsse und Auswirkungen:

- Klimatologische Besonderheit: geringe Durchlüftung
- Die im Westen vorbeiführende Straßganger Straße wird in der Straßenverkehrslärmkarte 1992 tagsüber als mit 65 – 70 dB und nachtsüber als mit 55 – 60 dB belastet angeführt.

- Im Norden zum Bauplatz führt der sogenannte Einödbach in einem ca. 0,5 m höher als der Bauplatz liegenden, rigolartigem Gerinne vorbei. Er endet zur Zeit im Kreuzungsbereich der Steinäckerstraße/Steinriegelgasse.
(Anmerkung: Da dieser Bach periodisch Wasser führt, wobei es zeitweise zu Ausuferung vor allem auf das GSt.Nr. 523 kommt, wird in einem Sachverständigen-Gutachten, welches dem städtebaulichen Gutachterverfahren zugrunde lag, die Anlage eines Verdunstungs- und Versickerungsbereiches für den Hochwasserabfluss in dem zukünftigen, öffentlich zugänglichen Parkbereich dringend empfohlen. Diese Möglichkeit ist im vorliegenden Bebauungsplan sichergestellt.

3.5 Infrastruktur:

Das Stadtteilzentrum Wetzelsdorf, daher der Bereich um die Kreuzung der Straßgangerstraße mit der Peter Rosegger-Straße, liegt rd. 700 m entfernt (Postamt, Bank, Kirche, Bezirksamt).
Die Volksschule in der Loewe-Gasse liegt rd. 400 m entfernt.

3.6 Verkehrliche Erschließung:

a) Öffentlicher Verkehr:

- Die Buslinie 33 führt entlang der Straßganger Straße (10 Min. –Intervall)
- Die Endstation der Straßenbahnlinie 7 liegt rd. 500 m entfernt.

b) Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an der

- Straßganger Straße (Landstraße), der
- Schererstraße, deren Anbindung an die Straßganger Straße zukünftig mit einer Lichtsignalanlage erfolgen soll und der
- Steinäckerstraße.

3.7 Ver- und Entsorgung

a) Kanal:

Es sind lt. Angaben des Kanalbauamtes, Kanälen in allen umliegenden Straßenzügen, dh. in der Schererstraße, der Steinäckerstraße und der Straßganger Straße vorhanden, ein Kanalanschluss daher leicht herstellbar.

b) Energieversorgung:

Im Deckplan zum Flächenwidmungsplan 1992:
Fernwärmevorranggebiet – Ausbau

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

4.1 Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet

Für das Aufschließungsgebiet 10.4, Schererstraße, XV. Bezirk, KG. Wetzelsdorf, waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gegeben:

Zitat 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. Trifft nicht zu.
3. Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.
4. Der Verwendung als vollwertige Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes werden eine geordnete Siedlungsentwicklung und die Verkehrserschließung sichergestellt. Desgleichen steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des XV.01 Bebauungsplanes "Reininghausgründe (Straßganger Straße/Schererstraße)", gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von Aufschließungsgebiet für die Gst.Nr. T.v. 523, 531/1 und T.v. 521/2, KG. Wetzelsdorf, aufgehoben.

Die Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Grazerfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, "Allgemeines Wohngebiet", mit einer Bebauungsdichte von 0,1 – 0,3.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrsanlagen

- Die Schererstraße erhält gemäß Eintragung im Planwerk eine regulierte Breite von 8,00 m – 10,00 m. Die Breite von 8,00 m gliedert sich wie folgt:
 Fahrbahn 6,50 m, südseitiger Gehsteig 1,50 m.
 Im Norden der Straße werden auf dem Gst. Nr. 523 öffentlich benutzbare Besucherparkplätze in Senkrechtaufstellung verbunden mit einer Baumreihe angeordnet. Anschließend befindet sich ein öffentlich benutzbarer Gehsteig mit einer Breite von mind. 2,0 m.
- Die Steinäckerstraße erhält gemäß Eintragung im Planwerk eine regulierte Breite von 8,50 m.
 Die Breite gliedert sich wie folgt:
 Fahrbahn 6,50 m, westseitiger Gehsteig 2,00 m.
- Für die Schererstraße und für die Steinäckerstraße sind Teile vom Gst.Nr. 523 in das öffentliche Gut abzutreten. Die beiden übrigen Grundstücke im Planungsgebiet sind von Abtretungen nicht betroffen.
- Die Parkierung für die Wohnbebauung im Planungsgebiet hat generell in Tiefgaragen zu erfolgen – ausgenommen Besucher- und Behindertenparkplätze.
- Ein Rad- und Fußwegverbindung wird von der Schererstraße zur Fortsetzung der Nestroygasse (Grundstück 536/12, derzeit in Privatbesitz) hergestellt.

- Die interne Erschließung der Wohnanlage ist überwiegend fußläufig vorgesehen, jedoch ermöglichen 2 Notwege die Erreichbarkeit der Gebäude. Zugleich dienen diese als Fahrweg für die Müll-Entsorgung.

5.2 Bebauung

Die Bebauung gliedert sich in drei Wohnquartiere:

- Im Westen sind zwei N-S-verlaufende Gebäudezeilen angeordnet. Die Bebaubarkeit von Gst. 531/1 ist durch die festgelegten Bauflucht- und Baugrenzl原因en gegeben.
- Im Süden bilden entlang der Schererstraße vier U-förmige Höfe das bestimmende Bebauungsmuster.
- Im Norden wird die Bebauung durch O-W-verlaufende Zeilen bestimmt, die mit Nebengebäuden und Pergolakonstruktionen wiederum hofartige Wohnquartiere bilden.

Das Bebauungskonzept, welches wie oben dargestellt, durch ein öffentliches, 2-stufiges Gutachterverfahren erstellt wurde, strukturiert mit den unterschiedlichen Quartiersausbildungen die Wohnanlage und führt im Osten die anschließende hofartige Bebauung (Empergersiedlung) fort.

Die Gebäudehöhen sind im wesentlichen 3- bis 4-geschossig gegeben; einmal ist ein 5-geschossiger, turmartiger Baukörper als "Eingangsmotiv" in die Wohnanlage vorgesehen.

- An der Kreuzung Straßganger Straße/Schererstraße ist die Möglichkeit gegeben, einen Bauplatz abzutrennen und für eine Infrastruktureinrichtung – z.B. einen Lebensmittelmarkt – zu nutzen.
- In der Siedlungseigenen O-W-verlaufenden Grünzone wird die Möglichkeit offengehalten, nach Bedarf Kleingeschäfte (Bäckerei, Tagescafe oder dgl.) errichten zu können.

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.

5.3 Grünraumgestaltung

Besonderes Augenmerk wurde von Anfang an auf die Grünraumgestaltung gelegt.

So liegen im Westen die von der ÖWGES der Stadt Graz zur Verfügung gestellten öffentlich zugänglichen Parkflächen mit der Retentionsfläche für den Einödbach.

Die Planung über diesen Parkbereich und die Retentionsfläche ist in Vorbereitung.

In der Mitte der Wohnanlage ist eine O-W-verlaufende Grünzone vorgesehen. Damit bekommt die Wohnanlage ein grünes "Rückgrat" und wird in einzelne Wohnquartiere gegliedert.

Entlang der Straßganger-, Scherer- und Steinäckerstraße sind jeweils durchgehende Baumreihen angeordnet.

Durch die überwiegende Parkierung der Autos in Tiefgaragen wird die Grüngestaltung der Freiflächen wesentlich verbessert.

6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 65.775 m²

Verwendungszweck: Allgemeines Wohngebiet

Bebauungsdichte: 0,3 – 0,8

Maximale Bruttogeschossfläche: 52.620 m²

Baupotential: ca. 550 – 600 WE

Öffentlich zugängliche Parkplatzfläche: mind. 9.300 m²

7. Allgemeines

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

Der XV.01 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des Digitalen Stadtplanes von Graz mit Katasterdaten mit Stand 1992. Zwischenzeitlich geänderte Gebäudegrundflächen sind in diesem Plan (gesondert bezeichnet) ergänzt.

Der Plan ist als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grünraumgestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5000, vor der Aufhebung als Aufschließungsgebiet, nach der Aufhebung als Aufschließungsgebiet.

- Gestaltungskonzept – Juryergebnis des öffentlichen Gutachterverfahrens (Verfasser: Architekten D.I. Kreuzer, D.I. Neuwirth, D.I. Schifko) vom 15.6.1995 (Verkleinerung)
- Legende zum Gestaltungskonzept