

## Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn: *SR Pfl-Perovic*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-048433/2017

### 12.04.1 Bebauungsplan

#### „Prohaskagasse-Peneffgründe“, 1. Änderung

XII Bez., KG Andritz

### Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3  
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010  
Mindestanzahl der Anwesenden: 25  
Zustimmung von mehr als der ½ der  
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

### Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 12.04 Bebauungsplan „Prohaskagasse-Peneffgründe“, GZ: A 14-K-604/1997-18 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 12.04 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 12.04.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 12.04.1 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

- 1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall*

Der 12.04 Bebauungsplan „Prohaskagasse-Peneffgründe“ wurde am 03.12.1998 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 12.04 Bebauungsplan „Prohaskagasse-Peneffgründe“ zum 12.04.1 Bebauungsplan „Prohaskagasse-Peneffgründe“- 1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

**VERORDNUNG:**

## **§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 12.04**

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §5 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 03.12.1998 beschlossenen 12.04 Bebauungsplan „Prohaskagasse-Peneffgründe“, GZ.: A 14-K-604/1997-18 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

## **Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz und dem 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf.

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.**

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:


1. den 12.04.1 Bebauungsplan „Prohaskagasse (Peneffgründe)“, 1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht.

Der Bearbeiter:  
Mag. Oliver Konrad  
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:  
DI Bernhard Inninger  
(elektronisch gefertigt)

Der Baudirektor:  
DI Mag. Bertram Werle  
(elektronisch gefertigt)

Der Bürgermeister als  
Stadtsenatsreferent

  
Mag. Sigfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen  
in der Sitzung des

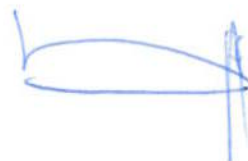
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 20.8.2017

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen / ..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 21.9.17

Der/die Schriftführerin:



#### Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: nein
- Keine Auflage notwendig.

	<b>Signiert von</b>	Konrad Oliver
	<b>Zertifikat</b>	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-08-30T14:56:06+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-08-31T10:56:31+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-08-31T14:34:42+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.


## VERORDNUNG

**Änderung des 12.04 Bebauungsplan  
 „Prohaskagasse (Peneffgründe)“  
 XII .Bez., KG Andritz**

**zur Fassung:**

GZ.: A14-048433/2017

**12.04.1 Bebauungsplan  
 „Prohaskagasse-Peneffgründe“  
 1. Änderung  
 XII .Bez., KG Andritz**

Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses  
 Der Schriftführer: 

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 12.04.1 Bebauungsplan „Prohaskagasse-Peneffgründe“, 1. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 wird verordnet:

### § 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

### § 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 12.04

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §5 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

### § 3 INKRAFTTRETEN

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 03.12.1998 beschlossenen 12.04 Bebauungsplan „Prohaskagasse-Peneffgründe“, GZ.: A 14-K-604/1997-18 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 12.04.1 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ - 1. Änderung, GZ.: A 14-048433/2017 tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 05.10.2017 in Kraft.
- (3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Nagl', written over a horizontal line.

Mag. Siegfried Nagl

**Änderung des 12.04 Bebauungsplan  
„Prohaskagasse (Peneffgründe)“**  
XII .Bez., KG Andritz


Graz, 21.9.2017

**Zur Fassung:**

GZ: A14-048433/2017

**12.04.1 Bebauungsplan  
„Prohaskagasse-Peneffgründe“**  
**1. Änderung**  
XII. Bez., KG Andritz

**Beschluss**

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 12.04 Bebauungsplan „Prohaskagasse-Peneffgründe“, GZ: A 14-K-604/1997-18 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 12.04 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 12.04.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 12.04.1 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall

Der 12.04 Bebauungsplan „Prohaskagasse-Peneffgründe“ wurde am 03.12.1998 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 12.04 Bebauungsplan „Prohaskagasse-Peneffgründe“ zum 12.04.1 Bebauungsplan „Prohaskagasse-Peneffgründe“ - 1. Änderung in folgenden Punkten geändert:

## VERORDNUNG:

**§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 12.04**

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §5 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 03.12.1998 beschlossenen 12.04 Bebauungsplan „Prohaskagasse-Peneffgründe“, GZ.: A 14-K-604/1997-18 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

**2. ALLGEMEINES**

- Der 12.04.1 Bebauungsplan „Prohaskagasse-Peneffgründe“- 1.Änderung besteht aus dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Für den Gemeinderat:  
DI Bernhard Inninger  
(elektronisch gefertigt)

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-08-31T10:57:33+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



Magistrat Graz  
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-604/1997-18

Graz, am 02.11.1998

Wi/Wi

**12.04 Bebauungsplan**  
**„Prohaskagasse (Peneffgründe)“**  
**Aufschließungsgebiet 5.8**  
XII.Bez., KG. Andritz

**Beschluß**

**VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 03.12.1998, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 12.04 Bebauungsplan „Prohaskagasse (Peneffgründe)“ für das Aufschließungsgebiet 5.8 beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27,28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 59/1995, in Verbindung mit dem § 8 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

§ 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.  
Bei einem Widerspruch zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

### § 3 Verkehrsmäßige Erschließung

Straßenfluchtlinien für öffentliche Verkehrsflächen (Gemeindestraßen – G) sind im Planwerk rot dargestellt. Grundabtretungen für Verkehrsflächen sind erforderlich und werden in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben. Interne Erschließungswege sind schwarz dargestellt.

### § 4 Bebauungsweise

Innerhalb der Baugrenzl原因en ist nur die geschlossene bzw. gekuppelte Bebauungsweise zulässig.

### § 5 Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist gemäß 2,0 Flächenwidmungsplan 1992 mit mind. 0,1 und höchstens 0,8 der Nettobauplatzflächen festgelegt.

### § 6 Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird mit mind. 0,2 und höchstens 0,4 der Nettobauplatzflächen festgelegt.

### § 7 Baugrenzl原因en

- (1) Im Planwerk sind Baugrenzl原因en für Hauptgebäude sowie unterschiedliche Höhenzonen festgelegt.
- (2) Baugrenzl原因en dürfen durch ein Bauwerk nicht überschritten werden. Ausgenommen davon sind:
  - Bauteile lt. § 12 des Stmk. Baugesetzes
  - Tiefgaragen und Einhausungen von Tiefgaragenabfahrten und –abgängen
  - Kellerabgänge einschließlich Einhausungen
  - Außenstiegen, Balkone und Vordächer samt Stützkonstruktionen
  - Lifte und für Lifte erforderliche Konstruktionen
  - 1-gesch. Nebengebäude für Fahrräder, Kinderwagen, Müllbehälter u.dgl. im Ausmaß von maximal 30,0 m<sup>2</sup>.
  - Flugdächer und Pergolakonstruktionen
  - Lärmschutz-, Garten- und Hoftrennwände

### § 8 Gebäudehöhen

- (1) Im Planwerk sind die jeweilig maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei dürfen folgende Werte nicht überschritten werden:

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe (= Dachsaumhöhe)	Gesamthöhe des Gebäudes (= Firsthöhe)
2 G	7,00 m	8,50 m
3 G	10,00 m	11,50 m
4 G	13,00 m	14,50 m

- (2) Für Nebengebäude und Flugdächer ist eine Gebäudehöhe von max. 3,00 m und eine Gesamthöhe von max. 4,00 m zulässig.
- (3) Die Gebäudehöhe ist auf die im Planwerk jeweils angegebene Erdgeschoßfußbodenoberkante (absolute Höhe) bezogen.
- (4) Aufbauten sind über der maximalen Gebäudehöhe zulässig, wenn sie innerhalb eines Profiles von maximal 45° liegen.  
Das Flächenausmaß ist mit dem im Planwerk festgelegten Prozentsatz begrenzt.

### § 9 PKW-Abstellplätze

- (1) Die laut Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen KFZ-Abstellplätze sind in Tiefgaragen vorzusehen. Die Besucherparkplätze sind in Tiefgaragen und/oder im Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen Abstellflächen im Freien vorzusehen.
- (2) Die KFZ-Abstellflächen im Freien sind - sofern im Planwerk nicht detaillierter dargestellt - mit mind. einem Laubbaum je 4 PKW-Abstellplätze auszugestalten.
- (3) Baumscheiben haben eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.

§ 10

Freiflächen, Grüngestaltung gem. § 8 Stmk BauG

- (1) Die im Planwerk dargestellten Freiflächen, Grünstreifen, Baumscheiben und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen im Zuge der Bauplanungen sind zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (2) Die Baumpflanzungen sind mit Bäumen von mind. 16/18 lt. Baumschulnorm durchzuführen.
- (3) Tiefgaragen sind mit mind. 50 cm Erdüberdeckung auszuführen.

§ 11

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6.Stock, während der Parteienverkehrszeiten, das ist jeweils Dienstag und Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

(Alfred Stingl)

Magistrat Graz  
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-604/1997-18

Graz, am 02.11.1998

Wi/Wi

**12.04 Bebauungsplan**  
**„Prohaskagasse (Peneffgründe)“**  
**Aufschließungsgebiet 5.8**  
XII.Bez., KG. Andritz

**Beschluß**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

**1. Ausgangslage/Planungschronologie**

Die gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaften BUWOG (Gemeinn. Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete, Hietzinger Kai 131, 1130 Wien) und GWS (Gemeinn. Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen, Steyrergasse 5, 8010 Graz) als Eigentümer des Grundstückes Nr. 448/2 der KG Andritz, im Gesamtausmaß von 27.485 m<sup>2</sup> brutto begehren die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 5.8, um die Liegenschaft für Wohnbauzwecke nutzen zu können.

Das Grundstück Nr. 448/47 der KG Andritz im Ausmaß von ca. 1395 m<sup>2</sup> ist ebenfalls Bestandteil des Aufschließungsgebietes 5.8.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt rd. 28.880 m<sup>2</sup> brutto.

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

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist dieses Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet 5.8“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,8 ausgewiesen.

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

Für das im Eigentum der Wohnbaugesellschaften befindliche Grundstück Nr.448/2 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 46 Architekturbüros eingereicht.

Mit Juryentscheid vom 09.09.1997 wurden das städtebauliche Leitprojekt und als Preisträger die Architekturbüros DI Michael Neuwirth (1.Preis und Leitprojekt), DI Regner/DI Fandler (2.Preis) und DI Riessner/DI Gomez (gleichrangiger 2.Preis) ermittelt. Gleichzeitig erging der Auftrag, die Preisträger der zweiten Preise in die Ausführung einzubeziehen. Das prämierte Gestaltungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt finalisiert.

Es ergibt sich ein Wohnbaupotential von insgesamt ca. 220 Wohneinheiten, welche in drei Bauabschnitten von den Wohnbaugesellschaften errichtet werden sollen.

Da das Grundstück Nr. 448/47 bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist, wird eine bestandsbezogene Aussage getroffen.

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

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

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

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 10.07.1998 bis zum 21.09.1998 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 11 vom 09.07.1998.

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.

Während der Auflage konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten 7 Einwendungen und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

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

Bezüglich der Einwendungserledigungen wird auf den Gemeinderatsbericht verwiesen.

Seitens des Grundeigentümers BUWOG wurde in der Auflage ersucht, eine geringfügige Änderung der Bauplatzkonfiguration im Westen aufzunehmen (aus Gründen der Zufahrtsverbreiterung der Prohaskagasse Richtung Statteggerstraße

war es unumgänglich, mit dem dortigen Eigentümer einen 6,0 m breiten Grundstücksstreifen abzutauschen) und einige Kotierungen der geplanten Bebauung geringfügig zu ändern (infolge dieses Abtausches notwendig; nach außen hin werden die Abstände gegenüber dem Auflageplan jedoch nicht verkleinert, so daß dadurch die Nachbarn nicht beeinflußt werden).

Dies wurde geprüft und in den Bebauungsplan aufgenommen. Es entstehen dadurch keine Rückwirkungen auf Dritte.

## **2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen**

### **2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990:**

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

### **2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:**

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplan-gebiet als „AufschlieBungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 - 0,8 ausgewiesen .

Deckplan 1 - Baulandzonierung: AufschlieBungsgebiet Nr. 5.8

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: AufschlieBungsgebiet

Deckplan 4 - Energieversorgung: Fernwärme oder Erdgas

### **2.3 Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:**

Engeres Grundwasser-Schongebiet

## **3. Bestandssituation, Lage und Erschließung**

### **3.1 Planungsgebiet:**

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Grundstück der KG Andritz:

Grundstück Nr. 448/2 im Ausmaß von 27.485 m<sup>2</sup> (brutto),  
Grundstück Nr. 448/47 im Ausmaß von ca. 1395 m<sup>2</sup>.

Das Gesamtausmaß der Planungsgebietes beträgt 28.880 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Situierung und Umgebung:**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Ortszentrums von Andritz in einer Entfernung von ca. 300 - 500 m.  
Das Baugebiet ist infolge seiner Größe und Lage von städtebaulicher Bedeutung.

#### Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Norden: An das Planungsgebiet grenzt im Norden die Prohaskagasse. An dieser befindet sich das Gebäude der Volksschule Prohaskagasse mit drei hohen Altbaugeschossen und daran anschließend das 6-geschossige Bürogebäude der Maschinenfabrik Andritz.

Im Osten: Hier befindet sich ein Fuß- und Radweg (Ursprungweg) und der Bachlauf des Schöckelbaches. Gegenüber zum Schöckelbach schließen Einfamilienhaus – Liegenschaften an.

Im Nordosten: Jugendzentrum Andritz mit Kindergarten und Hort.

Im Süden: 1- bis 2-geschossige, die Geißlergasse begleitende Wohnhäuser mit Steildächern.

Im Westen: Hier verläuft der Haberlandtweg, welcher im derzeitigen Bestand keine Durchgängigkeit bis zur Prohaskagasse aufweist. Hier sind ebenso 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise vorfindlich.

Im Nordwesten: Am Grundstück .186 besteht ein 2-geschossiges Wohnhaus an der Straßenfluchtlinie der Stattegger Straße. Südlich davon mündet die Prohaskagasse in die Stattegger Straße.

#### 3.3 Topographie/Baubestand/bestehende Objekte/Servitute:

Das Grundstück fällt ganz leicht Richtung Südwesten, es ist unbebaut.

Längs der Prohaskagasse besteht bauplatzseitig eine Baumreihe in Verbindung mit dichtem Strauchbewuchs.

Im Westen verläuft nahe der Grundstücksgrenze ein Kanal und eine Gasleitung.



### 3.4 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht:

„Nachts Kaltluftabfluß aus den Seitentälern. Bebauung 4- bis 5-geschossig, keine festen Brennstoffe, Gebäudeausrichtung beachten.“

### 3.5 Infrastruktur:

Das Ortszentrum Andritz – gemäß STEK 1990 „Stadtteilzentrum mit regionaler Bedeutung“ - befindet sich in einer Entfernung von 300 – 500 m  
Die soziale und technische Infrastruktur ist gegeben.

### 3.6 Verkehrliche Erschließung:

#### Öffentlicher Verkehr:

In der Stattegger Straße verkehren die Buslinien 44 und 46 sowie eine Postbuslinie. Ebenso verkehrt in der Radegunder Straße eine Postbuslinie. Die Straßenbahndschleife für die Linien 4 und 5 befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m zum Planungsgebiet.

#### Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an der Prohaskagasse, am Haberlandtweg und am Ursprungweg (Fuß- und Radweg).

Individualverkehr: Es liegt ein ausführliches Gutachten „Verkehrerschließung Prohaskagasse - Peneffgründe“ von Dipl.-Ing. Dr. Kurt Fallast vor. Die Zu- und Abfahrt zum Planungsgebiet erfolgt dabei ausschließlich über die westliche Prohaskagasse. Dazu wird die Straße ab der Kreuzung mit der Stattegger Straße auf ca. 8,80 m verbreitert.

Fußgänger, Radfahrer: Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze ist ein Rad- und Fußweg (Ursprungweg) gegeben. Zu seiner rechtlichen Absicherung und Verbreiterung ist eine Regulierungsbreite von 5,00 m - Abtretung in das öffentliche Gut – vorgesehen.

Bis zur Realisierung einer durchgehenden Verbindung vom Haberlandtweg zur Prohaskagasse ist für das Gehen und Radfahren auf dem Grundstück Nr. 448/2 eine Servitut zu Gunsten der Öffentlichkeit einzuräumen.

### 3.7 Ver- und Entsorgung:

Kanal: Gemäß einer Stellungnahme des Kanalbauamtes liegen Kanäle sowohl in der Prohaskagasse wie auch nahe der westlichen Grundgrenze. In diese Kanäle sind die Schmutzwässer einzuleiten.

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

### 3.8 Sonstiges:

Es liegt ein Gutachten über die Hochwasserabflusssituation entlang des Schöckelbaches, erstellt vom technischen Büro DI Sackl, vor. Demzufolge sind vor einer Bebauung sowie von Oberflächengestaltungen wasserrechtliche Bewilligungen einzuholen.

## **4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 5.8 Prohaskagasse, 12. Bezirk, KG. Andritz, 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 Verbreiterung der westlichen Prohaskagasse und die Zufahrt über diese wird die Verkehrserschließung des Gebietsbereiches sichergestellt.

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

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 12.04 Bebauungsplanes „Prohaskagasse“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für das oben angeführte Grundstück der KG Andritz aufgehoben.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,8.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

### Verkehrsanlagen:

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt, wie oben beschrieben, über die westliche Prohaskagasse. Nahe der Straße sind Besucher-Stellplätze angelagert.

Die laut Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen PKW-Abstellplätze sind jedoch in Tiefgaragen anzuordnen.

Die Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz erfolgt über den Haberlandtweg und den Ursprungweg.  
Entlang des Schöckelbaches erfolgt eine Abtretung eines 5,00 m breiten Fuß- und Radweges und in der Verlängerung des Haberlandtweges eine solche in einer Breite von 2,50 m.

Zur internen Erschließung dienen diverse Zufahrtswege (Notwege) und Gehwege

### Bebauung:

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

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

### Grünraumgestaltung:

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

Der den Raum prägende Baum- und Strauchgürtel entlang der Prohaskagasse bleibt erhalten.

Auf den Bauplätzen sind breite, innere Grünzonen vorgesehen und entlang der Straßen sind jeweils durchgehende Baumreihen angeordnet.

### **6. Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche des Bebauungsplangebietes: 28.880 m<sup>2</sup> brutto

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,1 - 0,8

Bauplatz 1: Grundstücksgröße ca. 27.485 m<sup>2</sup> (brutto)

Baupotential: ca. 220 WE

Gebäudehöhe 2- bis 4-geschossig mit Dachaufbauten

Bauplatz 2: Grundstücksgröße ca. 1395 m<sup>2</sup>

Bestandserweiterung

2-geschossig

### **7. Allgemeines**

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

Der 12.04 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als vierfärbige 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, vor und nach der Aufhebung als Aufschließungsgebiet

o Gestaltungskonzept

o Modellfoto