

A 14_034637_2010_20

Bearbeiter: DI Wipfler

**14.08.0 Bebauungsplan
Alte Poststraße/Georgigasse/
Prangelgasse/Krausgasse**

Graz, am 08.02.2012

XIV.Bez., KG Algersdorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20.08.2010 ersuchte die SOB Bauträger GmbH als Bevollmächtigte für die Liegenschaft Grundstück Nr. 258/24 und andere (Liegenschaft Ford Reisinger) der KG Algersdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist laut Grundbuch insgesamt eine Größe von 10.520 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 – 15.Änderung 2009 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4 ausgewiesen.

Gemäß der 15.Änderung 2009 zum, 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Vom Antragsteller wurde das Architekturbüro Pentaplan (Arch. DI Köck) mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt. Dieses lag mit März 2011 vor.

Der Bebauungsplan wurde auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

2. Verfahren

Der 14.08.0 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 28.04.2011 bis zum 24.06.2011 öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Am 16.06.2010 wurde während der Auflagefrist eine öffentliche Informationsveranstaltung im Rathaus durchgeführt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Plangebietsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Zif 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

3. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten 8 Einwendungen und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Bezüglich der Einwendungserledigungen hat sich der Auflageentwurf im folgenden Punkten geändert:

- Im Planwerk wurde die Höhe der Nordost-Ecke von 29,50 m auf 26,50 m geändert.
- In der Krausgasse ist nun eine Zufahrt entfallen, welche nunmehr in der nördlichen Prangelgasse festgelegt ist.
- Die Baufuchtlinien wurden durch Baugrenzlinien ersetzt um ein eventuell größeres Zurückweichen des Baukörpers von den Straßen zu ermöglichen.
- Die inneren Baugrenzlinien wurden jeweils um 3 m zurückgenommen um ebenso ein etwaiges größeres Zurückweichen des Baukörpers von den Straßen zu ermöglichen.
- Es entfallen in der Plandarstellung die, außerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes eingetragenen Bäume in der L-333 Alten Poststraße, Krausgasse und der Prangelgasse
- In der Verordnung wurde ergänzt: die Zu- und Abfahrt zu der Tiefgarage für die Bewohner hat von der nördlichen Prangelgasse aus zu erfolgen; für Nutzungen mit Gewerbeflächen sind max. 60 Abstellplätze, insgesamt maximal 150 Abstellplätze zulässig – siehe §6 der Verordnung.

Diese Änderungen erfolgten aufgrund der Einwendungen und haben keine Rückwirkung auf Dritte.

4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 10.520 m² brutto laut Grundbuchs-auszug vom 16.08.2010 auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept
„Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“
 - 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 – 15. Änderung 2009:
„Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4
 - Deckplan 1 (Baulandzonierung) und 15.Änderung zum Flächenwidmungsplan:
Bebauungsplan erforderlich
 - Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung):
Beschränkungszone – Verbot von festen Brennstoffen
 - Deckplan 3 (Hochwasserabfluss):
nicht betroffen
 - Karte 1 zum Flächenwidmungsplan (Abwasserplan):
Bauland kanalisiert
 - Karte 2 zum Flächenwidmungsplan (Verkehrslärmkataster):
Die Alte Poststraße ist in diesem Bereich als nachtsüber mit 65 bis 70 dB belastet angeführt.
 - Kommunales Energiekonzept (dieses ersetzt die Karte 3 – Versorgung mit Fernwärme und Erdgas):
aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich von Alt-Eggenberg westlich der Alten Poststraße und südlich der Georgigasse. Es wird von den Straßenzügen der Alten Poststraße (im Osten), der Georgigasse (im Norden) der Prangelgasse (im Westen) und der Krausgasse (im Süden) begrenzt.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Gegenüber der Georgigasse ist eine straßenbegleitenden Blockrandbebauung mit gründerzeitlichen Altbauten gegeben. Die Gebäude weisen in der Regel 2 Altgeschosse und ein Satteldach auf.

Im Westen:

Gegenüber der Prangelgasse ist ein 2 1/2-geschossiges Gebäude und ein unbebauter Bauplatz gegeben. Die Prangelgasse ist derzeit in ihrem Durchgang zur Georgigasse abgesperrt, sie soll jedoch im Zuge der Neubebauung des

gegenständlichen Planungsgebietes für die Tiefgaragen-Zufahrt der Bewohner und einen Rad- und Fußweg aufgemacht werden.

Im Süden:

gegenüber der Krausgasse sind 1- bis 4-geschossige Wohngebäude gegeben.

Im Osten:

Gegenüber der Alten Poststraße (bereits Bezirk Lend) sind in straßenbegleitender Bebauung 2 1/2-geschossige Wohngebäude gegeben.

Im Nordosten:

Es befindet sich an der Ecke Alte Poststraße/Laudongasse ein 10-geschossiger Wohnblock (bereits Bezirk Lend).

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist annähernd eben. Bäume sind keine vorhanden.

Das Planungsgebiet weist zahlreiche hallenartige Bestandsgebäude auf. Derzeit wird das Areal als ein Autohandels- und Reparaturbetrieb (Ford Reisinger) genutzt.

- Umwelteinflüsse

Verkehrsimmissionen sind entlang der Alten Poststraße und der Georgigasse gegeben.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 300 m.

Nächstgelegene Schulen: „Leopoldinum“, ca. 200 m entfernt.

Nächstgelegener Kindergarten: ca. 200 m entfernt.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über vier anliegende Straßen. In der Alten Poststraße (Vorrangstraße und Landesstraße) und der Georgigasse (Straßenbahnhaltestelle) sind keine Zufahrten möglich.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut gegeben. Es führt direkt im Osten und Norden die Straßenbahnlinie 1 vorbei. Die Haltestelle Georgigasse befindet sich in unmittelbarer Nähe

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in der Georgigasse, der Alten Poststraße und in der Krausgasse. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß dem kommunalen Energiekonzept (dieses ersetzt die Karte 3 des Flächenwidmungsplanes – Versorgung mit Fernwärme und Erdgas) liegt der Bereich in einem aktuellen Versorgungsgebiet für Fernwärme bzw. in einem kurzfristigen Erweiterungsgebiet für Fernwärme.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Es soll entlang des Straßengeviertes eine Bebauung in geschlossener Bebauungsweise errichtet werden.

Die Gesamthöhen variieren gemäß dem Bebauungsvorschlag stark und sind zwischen 7,0 m und 26,5 m gegeben. Aus gestalterischer Sicht soll der Entwurf die unterschiedlichen Bauungen im Gebiet Eggenberg widerspiegeln.

Geneigte Dachflächen verbinden die einzelnen Gebäudehöhen. Die Dächer sollen mit Einschnitten für Dachterrassen versehen werden.

Es sollen ca. 120 bis 130 Wohnungen und im Erdgeschoss (an der Alten Poststraße) ein Lebensmittelmarkt und im geringen Ausmaß noch weitere Geschäfte errichtet werden.

Die Bebauungsdichte für die Gebäude ist mit 1,4 gemäß dem Flächenwidmungsplan – 15.Änderung 2009 begrenzt.

Um den Innenbereich von Autos freizuhalten (Pkw-Parkierung für die Geschäfte), ist vorgeschlagen, den Innenhof auf das Niveau des 1. Obergeschosses anzuheben und somit den Innenbereich ganzflächig zu überdachen. Der „angehobene“ Innenhof soll intensiv begrünt werden und auch Baumpflanzungen erhalten.

Infolge der Tatsache, dass eine solche Hofüberdachung zur Bebauungsdichte gerechnet werden muss, gleichzeitig sich jedoch eine Verbesserung gegenüber einer offenen Pkw-Aufstellung ergibt, kann aus städtebaulichen Gründen eine Überschreitung der Bebauungsdichte für die Hofüberdachung zugelassen werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Infolge der Einwendungen wurde das Verkehrskonzept des Projektes überarbeitet. Es wurde neuerlich die Zu- und Abfahrt über die Alte Poststraße geprüft, eine solche jedoch vom Land (Landesstraße) kategorisch ausgeschlossen und eindeutig

abgelehnt. Aus diesen Gründen werden nun die Zu- und Abfahrten ca. halb-halb aufgeteilt: so erfolgt nun die Zufahrt und Abfahrt für die Gewerbeflächen über die Krausgasse und die Zu- und Abfahrt für die Bewohner der Wohnanlage über die Prangelgasse im Nordwesten. Die Prangelgasse wird aber zum Teil weiterhin nur als Fuß- und Radweg geführt und somit ein Durchzugsverkehr unterbunden. In Summe kann damit die Belastung der Krausgasse cirka halbiert werden.

Etwaige Abtretungsflächen sind nicht erforderlich:

Die innere Erschließung erfolgt vom überdachten Hofbereich aus.

Ruhender Verkehr: Die für die geplante Geschäftsnutzung im Erdgeschoss erforderlichen Pkw-Stellplätze sind im überdachten Hofbereich angeordnet. Für Nutzungen mit Gewerbeflächen sind max. 60 Abstellplätze, insgesamt maximal 150 Abstellplätze zulässig – siehe §6 der Verordnung.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze für die Wohnnutzung sind in einer Tiefgarage untergebracht.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Der Innenhof ist - wie vorher beschrieben - überdacht. Somit ergibt sich die Lage des Hofes auf dem Niveau des 1. Obergeschosses. Dort sind eine intensive Begrünung und auch Baumpflanzungen vorgesehen.

7 Stück Baumpflanzungen sind auf eigenem Grund entlang der Georgigasse vorgesehen.

8. Allgemeines

- Der 14.08.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters 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.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Arch. Heinz Schöttli)

Beilagen:

- Luftbild Schrägaufnahme (Quelle: Bing)
- Ausschnitt Bebauungskonzept





