

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 m² 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 m² ist ebenfalls Bestandteil des Aufschließungsgebietes 5.8.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt rd. 28.880 m² 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 „Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 - 0,8 ausgewiesen .

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Aufschließungsgebiet Nr. 5.8

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Aufschließungsgebiet

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 m² (brutto),
Grundstück Nr. 448/47 im Ausmaß von ca. 1395 m².

Das Gesamtausmaß der Planungsgebietes beträgt 28.880 m².

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 Bebauungsweise 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/Baumbestand/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 Straßenbahnschleife 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 Haberlandweg 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 Haberlandweg 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 m² brutto

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,1 - 0,8

Bauplatz 1: Grundstücksgröße ca. 27.485 m² (brutto)

Baupotential: ca. 220 WE

Gebäudehöhe 2- bis 4-geschossig mit Dachaufbauten

Bauplatz 2: Grundstücksgröße ca. 1395 m²

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