

Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-538/1995-31

Graz, am 8.4.1997

Doc: Bpl107/13.01\Erl-Beschluß
Ra/Hö

**13.01 Bebauungsplan
„Schedlbauergründe“**

Aufschließungsgebiet 4.4

Gst.Nr. .314, 361/7, 408/3, 408/6

408/12 u. Teil v. 361/4,

XIII.Bez., KG.Gösting

Beschluß

1. Aufhebung der Festlegung von Bauland als
Aufschließungsgebiet gem. § 23 Abs 3
Stmk ROG
2. Beschlußfassung des 13.01 Bebauungs-
planes „Schedlbauergründe“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.2 Ausgangslage/Planungschronologie:

Herr Franz Schedlbauer ersucht, als Eigentümer des Grundstückes 361/4, für einen Teil dieses Grundstückes bzw. für das Grundstück 408/3, im Eigentum des Mühlenkonsortiums stehend, das Stadtplanungsamt um die Aufhebung des Aufschließungsgebietes und die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Aufschließungsgebiet umfaßt noch die Grundstücke 361/7, .314 (Eigentum: Richard Weber) und 408/12, 408/6 (Eigentum: Gertrude Suppan).

2. Verordnung und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

Gemäß Stadtentwicklungskonzept 1990 befindet sich das Aufschließungsgebiet in einem „Innerstädtischen Wohngebiet“ mit einer maximalen Bebauungsdichte von 1,2 und dichter“.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992

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

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gem. Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Flächenwidmungsplanverordnung maßgebend:

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

Der geplante Hauptsammler entlang der nordöstlichen Grundgrenze parallel zum Mühlkanal liegt wasserrechtlich bewilligt vor.

Für das Aufschließungsgebiet wurde ein Bebauungs- und Gestaltungskonzept Arch. D.I. Kohlfürst im Auftrag der Fa. Schedlbauer erstellt, welches inhaltlich mit dem Stadtplanungsamt erarbeitet wurde.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch Autobuslinien in der in unmittelbarer Nähe zum Aufschließungsgebiet liegenden Wienerstraße und Augasse gegeben.

Für das Bebauungsplangebiet sind somit sämtliche Aufschließungserfordernisse gemäß Pkt. 1 - 4 erfüllt, sodaß einer Aufhebung des Aufschließungsgebietes keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung:

3.1 Großräumige Lage:

Das Bebauungsplangrundstück liegt in einem Geviert, welches umgeben wird von der Zanklstraße im Osten, der Exerzierplatzstraße im Norden, der Wienerstraße im Westen und der Schippingerstraße im Süden.

Von Norden nach Süden, parallel zur Zanklstraße, verläuft der Mühlkanal, Gst.Nr. 968/1.

Die städtebauliche Situation wird geprägt durch eine große Nutzungsvielfalt, die vom Einfamilienwohnhaus bis zum Einkaufszentrum reicht. 1989 - 1990 wurde vom Architekturbüro Angerbauer - Stummer eine Bebauungsstudie erstellt, die als Grundlage für die Änderung des 2.0 Flächenwidmungsplanes 1992 von „Industrie- und Gewerbegebiet I“ auf „Allgemeines Wohngebiet“ diente.

3.2 Gebietscharakter, Situierung und Umgebung:

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet und Gebietscharakter:

Die kleinräumige Umgebung wird überwiegend bestimmt durch Wohnnutzung. Südlich anschließend befindet sich ein 2-geschossiges Kleinwohnhaus (Schippingerstraße 39) bzw. eine 5-gesch. Wohnhausanlage (Blockbebauung) im Eigentum der Stadt Graz, weiters begrenzt im Westen eine Kleingartenanlage mit einer Eigentümergemeinschaft (34 Eigentümer), im Westen bis Nord-Westen die Wohnhausanlage „Bischofsiedlung“ ca. 201 Eigentümern das Planungsgebiet.

Im Norden schließt das Industrie- und Gewerbegebiet der Fa. Schedlbauer mit den Grundstücken .172. 170/4, 990/4, 341/2 bzw. der Fa. Ing. Egon Wildscheck & Co mit den Grundstücken .170/3, 170/7, 990/3 an.

Von Nord-Osten bis Süd-Osten begrenzt ein Gewerbebetrieb (Eigentümer Karl-Heinz Strohmaier), eine 2-geschossige Wohnhausanlage mit ausgebautem Dachgeschoß (Neue Heimat) bzw. einige Kleinwohnhäuser in verschiedenem Eigentum stehend das Planungsgebiet.

Südlich der Schippingerstraße schließt das große Areal der Fa. Wittwar an, welches vom Mühlkanal bis zur Wienerstraße reicht.

3.3 Vorhandene Bebauung, Topographie, Baumbestand, Grün- und Freiflächen

Das Planungsgrundstück ist eben und weist einen geringen baulichen Bestand auf:

Gst.Nr. 361/7 - 1-geschossiges Lagergebäude mit ca. 300 m²

Gst.Nr. 361/4 - 1-geschossiges Lagergebäude mit ca. 200 m²

Gst.Nr. 408/12 - 1-geschossiges Gebäude mit ca. 80 m²

Die Bestockung konzentriert sich zum größten Teil auf die Grundstücke 408/12 und 408/6 im südöstlichen Teilbereich, in der Mitte des Grundstückes 361/6 im Bereich des Lagergebäudes befindet sich noch eine Birkengruppe.

Durch die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse wird das Planungsgebiet auf 3 Bauplätze aufgeteilt:

Bauplatz 1: Teil v. Grundstück Nr. 361/4, 408/3.....ca. 8.806 m²

Bauplatz 2: Grundstück Nr. 314, 3617.....ca. 3.117 m²

Bauplatz 3: Grundstücke Nr. 498/6, 408/112ca. 4.038 m²

4. Erschließung:

Für die Erschließung des Individualverkehrs bieten sich 3 Varianten an:

- a) Zufahrt aus der Wienerstraße über das öffentliche Gut Gst.Nr. 404/2. Diese Erschließung führt durch die Wohnsiedlung Wienerstraße 250 - 280 und dient ebenfalls als Zufahrt zu den Parkplätzen, welche vor dem Wohnhaus Wienerstraße 256 - 260 ostseitig situiert sind.
- b) Direkte Zufahrt von der Schippingerstraße über das Grundstück 408/12. Diese Möglichkeit kann aber erst bei Realisierung des gesamten Bebauungsplanes angenommen werden, da sich die südlich gelegenen Grundstücke 408/12, 408/6 und .1068 nicht im Eigentum des Antragstellers befinden.
- c) Zufahrt über das öffentliche Gut der Zanklstraße und in weiterer Folge mit einer Brücke über den Mühlkanal auf das Bebauungsplangrundstück. Für die Brücke sind jedoch erst die erforderlichen Genehmigungsverfahren einzuleiten.
Dieser Zufahrt wird die Priorität eingeräumt.

Weiters wird eine Verbindung zwischen dem öffentlichen Gut 404/2 und der geplanten Brücke angestrebt, welche lediglich als Fuß- und Radweg bzw. als Notzufahrt in Verwendung stehen soll.

5. Ver- und Entsorgung:

Die Abwasserentsorgung ist durch den von der Wienerstraße zur Schippingerstraße führenden und entlang dem Mühlgang verlaufenden wasserrechtlich bewilligten Hauptsammler zukünftig gesichert. Die übrigen Versorgungsleitungen, wie Wasser, Strom, Erdgas, sind in der Schippingerstraße vorhanden.

6. Planungsabsicht:

Infolge der Änderung des 2.0 Flächenwidmungsplanes 1992 von vormals „Industrie- und Gewerbegebiet I“ auf nunmehr „Allgemeines Wohngebiet“, ist die städtebauliche Zielsetzung eines „Innerstädtischen Wohngebietes“ gemäß Stadtentwicklungskonzept 1990 umzusetzen.

Der beabsichtigte Bebauungsplan dient der Angleichung der Nutzung des bestehenden Wohngebietes einerseits, andererseits wird mit der städtebaulichen Struktur eine Beruhigung dieses heterogen bebauten Bereiches angestrebt.

Bedingt durch die Konfiguration des Grundstückes und in Bezug auf den Mühlgang wurde eine Bebauung mit Hofbildung gewählt.

Die Baukörper sind so situiert, daß sämtliche Wohnungen eine Süd-West-Orientierung aufweisen und somit günstige Besonnungsverhältnisse aufweisen.

Als baulichen Übergang zur „Bischofsiedlung“ wird der nördliche Teil mit einer maximal 5-geschossigen Bebauung vorgeschlagen.

In Richtung Süd-Osten erfolgt sodann eine Verringerung der Baukörperhöhe auf 4 bis 3 Geschosse, die weiterhin im Bereich des Kleinwohnhauses auf eine 2-geschossige Bebauung reduziert wird.

Durch die parallel zur den Grundgrenzen situierte Baukörperstellung wird eine Hofbildung angestrebt, mit welcher sowohl eine bessere Gestaltung des Grünraumes, aber auch kommunikative Einrichtungen erreicht werden.

7. Auflage und Beschluß des Bebauungsplanentwurfes:

Die öffentliche Auflage und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 fand in der Zeit vom 8.11.1996 bis 20.12.1996 statt. Dies wurde im Amtsblatt Nr. 17 vom 7.11.1996 kundgemacht. Am 15.1.1997 wurden die betroffenen Bürger in einer Informationsveranstaltung von den Inhalten des Bebauungsplanes in Kenntnis gesetzt

Während der Auflagefrist langten insgesamt 17 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein. Diese Einwendungen mit teilweise gleichlautenden Inhalten lassen sich im wesentlichen in folgende Themen gliedern:

1. Mangelhafte Verkehrserschließung - Parkplätze
Umstrukturierung der PKW-Abstellplätze
2. Abstandsbestimmungen
3. Gestaltung - Baugrenzlinien
4. Regenwasserkanal
5. Rauchbelästigung

Aus der Behandlung der Einwendungen ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf.

Der vorliegende 13.01 Bebauungsplan „Schedlbauergründe“ für das Aufschließungsgebiet 4.4 entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Abs 2 Stmk ROG 1974 und ist widerspruchsfrei zum Stadtentwicklungskonzept 1990 und dem 2.0 Flächenwidmungsplan 1992.

8. Städtebauliche Kenngrößen:

Stadtentwicklungskonzept 1990: Innerstädtisches Wohngebiet (max. BD 1,2 und dichter)

2.0 Flächenwidmungsplan 1992: „Allgemeines Wohngebiet“ BD 0,1 - 0,8

Aufschließungsgebiet gesamt: ca. 15.961 m²

Abtretungsverpflichtung: ca. 326 m²

Bauplätze:

Bauplatz 1 (BP 1) ca. 8.806 m²

Bauplatz 2 (BP 2) ca. 3.117 m²

Bauplatz 3 (BP 3) ca. 4.038 m²

Verwendungszweck: Alle in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen

Nutzungen

Bebauungsdichte: 0,6 - 0,8

Bebauungsgrad: 0,25 - 0,4

Gebäudehöhen für Hauptgebäude: max. 16,00 m

Höchste Stelle des Gebäudes: max. 20,00 m

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 als dreifarbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)