

A 14-K-877/2006-13

Graz, am 08.01.2007

Wi/Wi

**12.16.0 Bebauungsplan**  
**„Puchleitnerweg“**  
XII. Bez., KG Andritz

**Beschluß**

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage/Planungschronologie

Das Stadtplanungsamt wurde von der Fa. Kohlbacher GmbH, Schwöbing 81, 8665 Langenwang, unter Beibringung einer Vollmacht der betreffenden Grundeigentümerin, ersucht für die Flächen des Planungsgebietes einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Grundstücke großteils für eine Reihenhausbebauung genutzt werden sollen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 sind die Flächen als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet 02.05“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ein Bebauungsplan zu erstellen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 19.900 m<sup>2</sup> brutto laut Grundbuchauszug.

In Zusammenarbeit zwischen dem Antragsteller und dem Stadtplanungsamt wurde ein Architekturbüro beauftragt einen städtebaulichen Entwurf für eine Bebauung auszuarbeiten.

Im Zusammenhang mit der geplanten Hochwassersanierung der Grazer Bäche (Sachprogramm Grazer Bäche) ergab sich jedoch bei der weiteren Bearbeitung die Notwendigkeit auf einem Teil des Planungsgebietes die Situierung einer zukünftigen Retentionsfläche (Hochwasserrückhaltebecken) zu ermöglichen. Eine konkrete Aussage zu dieser benötigten Fläche lag in der ersten Juliwoche vor. Das geplante Retentionsbecken benötigt eine Fläche von ca. 10.200 m<sup>2</sup>; davon liegen ca. 7.800 m<sup>2</sup> im Planungsgebiet und der Rest außerhalb im Freiland.

Daraufhin wurde das Baukonzept in Zusammenarbeit zwischen dem Antragsteller und dem Stadtplanungsamt auf diese neue Gegebenheit abgeändert.

Die Bebauung zeigt nunmehr drei Reihenhäuser und fünf Doppelhäuser, welche alle 2-geschossig ausgebildet sind. Insgesamt sind 23 Wohneinheiten gegeben. Die Bebauung ist dabei in „lockeren“ Zeilen angeordnet.

Als Ergänzung zu dieser Wohnsiedlung sind im Nordosten des Planungsgebietes noch 4 Bauparzellen für eine Ein- bis Zweifamilienhaus-Bebauung angeordnet.

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über einen Privatweg von der Weinitzenstraße aus. Der Beginn dieser Straße ist in natura schon gegeben. Es wird die Straße bis zum Planungsgebiet verlängert.

Die Kfz-Parkierung bei der geplanten Wohnsiedlung ist nahe den Reihenhauseinheiten mit zumeist großem Abstand zu den Nachbargrenzen situiert. Es sind pro Hauseinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze vorhanden.

Den Hauseinheiten sind private Gärten zugeordnet. Grünstreifen und Baumpflanzungen sind u.a. im Bereich des Zufahrtsweges und in den Gartenzonen vorgesehen.

Die Bebauung ist mäßig verdichtet und weist eine Bebauungsdichte von 0,4 auf.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Reinen Wohngebietes“ bis 0,4 sicherzustellen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 05.10.2006 bis zum 16.11.2006 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 9 vom 04.10.2006.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und der ans Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich 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 Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Am 13.11.2006 erfolgte auch eine Informationsveranstaltung im ABC-Andritzer Begegnungs Centrum, Haberlandtweg 17.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten drei Einwendungen und vier Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Behandlung der Einwendungen und Stellungnahmen ergaben sich folgende Änderungen:

1. Eine Fußwegeverbindung zwischen der Siedlung und dem Rad- und Fußweg wurde in den Plan aufgenommen.
2. Die Parkierung der Doppelhäuser im Nordwesten wurde geändert. Diese Parkplätze liegen jetzt mittig zur Siedlung und weiter von den Nachbarn abgerückt.
3. Das Bezugsniveau für die maximal zulässigen Geländeaufschüttungen wurde präzisiert.

Aus diesen geringen Änderungen ergeben sich keine Rückwirkungen auf Dritte.

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

### **2.1 Planungsgebiet für den Bebauungsplan:**

Das Planungsgebiet ist definiert durch folgende Grundstücke der KG Andritz:

- Grundstück Nr. 217/1 mit einer Fläche von 1.828 m<sup>2</sup>
- Grundstück Nr. 218/1 mit einer Fläche von 2.053 m<sup>2</sup>
- Grundstück Nr. 218/2 mit einer Fläche von 3.359 m<sup>2</sup>
- Grundstück Nr. 219/1 mit einer Fläche von 11.241 m<sup>2</sup>
- Teil von Gst.Nr. 219/2 mit einer Fläche von ca. 1.426 m<sup>2</sup>

Es weist daher eine Gesamtfläche von ca. 19.907 m<sup>2</sup> brutto auf.

### **2.2 Großräumige Lage:**

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Radegunder Straße im Osten und der Weinitzenstraße im Nordwesten. Südlich davon ist die Bebauung am Popelkaring gegeben.

Der Gebietsbereich wird u.a. durch das Umfeld der Radegunder Straße, den Bachlauf und den Uferbewuchs des Schöckelbaches, die dichte Reihenhausbebauung am Popelkaring und durch Einfamilienhausbebauungen bestimmt.

### **2.3 Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:**

#### **Im Nordosten:**

Es befinden sich nordöstlich zum Planungsgebiet nahe zur Weinitzenstraße diverse Einfamilienhäuser (Flächenwidmungsplan 2002: „Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,4).

#### **Im Osten:**

Hier ist der Bachlauf des Schöckelbaches begleitet durch einen ausgeprägten Baumbestand gegeben. An dem Bach entlang führt auch ein Rad- und Fußweg (=Puchleitnerweg). Die bachnahen Flächen sind im Flächenwidmungsplan 2002 als „Freiland“ ausgewiesen.

#### Im Süden:

Das Planungsgebiet grenzt hier an die dichte Reihenhaussiedlung Popelkaring an. Die Bebauung ist hier 3-geschossig ausgebildet (Flächenwidmungsplan 2002: „Reines Wohngebiet“ 0,2 – 0,6).

#### Im Südwesten:

Hier ist eine Zeile Ein- bis Zweifamilienhäuser zwischen dem Planungsgebiet und der Popelkaring-Siedlung gegeben (Flächenwidmungsplan 2002: „Reines Wohngebiet“ 0,2 – 0,6).

#### Im Nordwesten:

Eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern trennt hier das Planungsgebiet von der Weinitzenstraße. Diese Bebauung liegt zum Planungsgebiet etwas erhöht (Flächenwidmungsplan 2002: „Allgemeines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,6).

#### 2.4 Bestandsbebauung im Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird als Acker- und Wiesenfläche genutzt.

#### 2.5 Topographie/Baumbestand:

Das Planungsgebiet ist im wesentlichen eben, fällt jedoch leicht zum Schöckelbach, welcher sich im Osten befindet, ab. Richtung Westen steigt das Gelände leicht zur Weinitzenstraße hin an.

Baumbestand ist nicht vorhanden.

#### 2.6 Umwelteinflüsse:

Gemäß der Straßenverkehrslärmkarte 2000 sind die in einiger Entfernung liegenden Abschnitte der Radegunder Straße und der Weinitzenstraße als „nachtsüber mit bis 60 dB belastet und tagsüber mit bis 70 dB belastet“ angeführt (LAeq,1; Immissionen in 1 m Abstand von der Straßenachse).

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß Stadtentwicklungskonzept 1990 – Stadtklimaanalyse Graz, 1994):

- Klimatische Besonderheiten:  
Einmündungsbereich eines Seitentales, kühl, nachts Kaltluftabfluß
- Planerische Empfehlungen: Bebauung 2- bis 3-geschossig, Gebäudeausrichtung, keine festen Brennstoffe, Bebauungsdichte maximal. 0,6.

#### 2.7 Infrastruktur:

Der Bereich ist in mittlerer Entfernung mit infrastrukturellen Einrichtungen gut erschlossen. Das Zentrum Andritz befindet sich ca. 1800 m entfernt (Einkaufsmöglichkeiten, Post, Bank, Kirche usw.). Näher liegen diverse Lebensmittelmärkte. Die Volksschule Prohaskagasse ist ca. 1400 m entfernt.

## 2.8 Verkehrsmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Radegunder Straße und der Weinitzenstraße, welche die Haupteerschließung des Gebietes darstellen.

Von der Weinitzenstraße zweigt ein untergeordneter Weg (= Privatstraße) ab. Dieser ist in seinem nördlichen Teil schon im Bestand gegeben. Der Privatweg ist im Eigentum der Grundeigentümerin des Planungsgebietes, sodaß die Zufahrt gesichert ist.

Ein Rad- und Fußweg von übergeordneter Bedeutung, welche von Andritz in Richtung Annengraben führt, ist direkt im Osten des Planungsgebietes gelegen (=Puchleitnerweg). Eine Anbindung an des Ortszentrum Andritz ist daher rad- und fußläufig gut gegeben.

## Öffentlicher Verkehr:

Entlang der Radegunder Straße führt die Buslinie 41. Die Haltestelle ist ca. 300 m entfernt.

## 2.9 Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. In der Weinitzenstraße, der Radegunder Straße und im Popelkaring sind Schmutzwasserkanäle vorhanden. Des weiteren ist ein Entlastungskanal entlang des Rad- und Fußweges im Osten in Bau.

Regenwässer sind zu versickern, zu verrieseln oder in den Schöckelbach einzuleiten – eine wasserrechtliche Bewilligung ist dazu erforderlich.

Gemäß der Karte 3 zum Flächenwidmungsplan 2002 liegt der Bereich in einem Erdgas-Vorranggebiet (Bestand und kurzfristiger Ausbau).

## **3. Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 02.05 waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan):

- a.) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
  - 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- b.) Öffentliche Interessen:
  - 4.) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
  - 5.) Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Grazer Bächen HQ 30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung)

- 6.) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz und eine sinnvolle innere Erschließung hergestellt.

Die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist durch das Bebauungsplanverfahren und der Tatsache, daß auf einem Großteil der Planungsfläche eine Wohnsiedlung nach einem einheitlichen Baukonzept errichtet wird und dadurch die Bebauung aufeinander abgestimmt erfolgen kann, gegeben. Etwaige Grundstücksumlegungen sind nicht erforderlich.

Auf die Belange des Hochwasserschutzes wurde mit der Freihaltung von großen Flächen für ein geplantes Retentionsbecken stark eingegangen.

Durch die abgerückte Lage der Bebauung von den größeren Straßen ist die Thematik Lärmschutz von untergeordneter Bedeutung.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen – ausgenommen jene Teilfläche von ca. 7.800 m<sup>2</sup> auf der ein Retentionsbecken geplant ist.

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Beschlußfassung des 12.16 Bebauungsplanes „Puchleitnerweg“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für Teile des oben angeführten Planungsgebietes der KG Andritz aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 erfolgen. Jener Teil, wo ein Retentionsbecken geplant ist, verbleibt im Aufschließungsgebiet.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

##### **Im Bereich der geplanten Wohnsiedlung:**

##### **3.1 Bebauung:**

Die Bebauung erfolgt mit 2-geschossigen Reihen- und Doppelhäusern nach einem gemeinsamen Gestaltungskonzept.

Im südlichen Bereich sind drei Zeilen Reihenhäuser angeordnet, im nordwestlichen Bereich fünf Doppelhäuser situiert.

Es sind insgesamt 23 Wohneinheiten vorhanden. In Richtung Nachbarschaft sind vielfach die Gärten gegeben. Die Gebäude weisen flach geneigte Pultdächer auf.

### 3.2 Verkehrserschließung:

Von der Weinitzenstraße zweigt ein untergeordneter Privatweg ab. Dieser ist in seinem nördlichen Teil schon im Bestand gegeben und wird zum Planungsgebiet hin verlängert. Er verbleibt als Sackstraße.

Die neue Wohnsiedlung wird mittig erschlossen. Diverse Wege dienen zur Zufahrt zu den Gebäuden.

Die Parkierung erfolgt zumeist nahe der Gebäude. Bei den nördlichen Doppelhäusern erfolgt die Parkierung derart, daß von den benachbarten Bauplätzen abgerückt wurde, sodaß dadurch eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft vermieden wird.

Für jedes Haus sind zumindest zwei Stellplätze gegeben, sodaß eine genügende Anzahl von Stellplätzen vorhanden ist. Die Stellplätze werden zum Großteil mit Flugdächern überdacht.

### 3.3 Grünraumgestaltung:

Entlang der Zufahrtsstraße und der Erschließungswege sind diverse Baumpflanzungen durchzuführen. Ebenso entlang der Bauplatzgrenzen im Südosten und Nordwesten.

Im Nordosten ist entlang der Nachbargrenze ein durchgehender Grünstreifen von mindestens 2,00 m Breite anzulegen und mit Strauch- und Heckenpflanzungen dicht zu bepflanzen.

Jedem Reihenhaus ist ein Eigengarten zugeordnet.

### 3.4 Zusammenfassung:

Mit den Festlegungen im Bebauungsplan kann das Planungsgebiet – ausgenommen jener Teil, auf dem ein Retentionsbecken geplant ist - einem „Reinen Wohngebiet bis 0,4“ entsprechend bebaut werden. Die Siedlung kann als durchgrünte, locker bebaute Reihenanlage beschrieben werden.

#### Im Bereich der Einzelbauplätze im Norden:

Der nördliche (kleinere) Teil des Planungsgebietes verbleibt bei der Grundeigentümerin und soll erst später bebaut werden. Hier werden vier Einzelbauplätze zugelassen, welche jeweils mit einem 2-geschossigen Ein- bis Zweifamilienhaus individuell bebaut werden können. Die Zufahrt erfolgt ebenso über den Privatweg.

#### Im Bereich des Retentionsbeckens:

Im Bebauungsplan ist die Lage des Retentionsbeckens ersichtlich gemacht. Es wurde seitens des Hochwasserschutzes gefordert die Situierung eines Hochwasserrückhaltebeckens an dieser Stelle durch die Freihaltung einer entsprechenden Fläche im Bebauungsplan prinzipiell zu ermöglichen. Dies wurde wunschgemäß in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Detailplanung wird im Zusammenhang mit dem

Sachprogramm „Grazer Bäche“ erfolgen. Die Bebauung gemäß dem Bebauungsplan wird dadurch nicht behindert.

### **5. Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 19.900 m<sup>2</sup> brutto

Fläche welche für ein geplantes Retentionsbecken freigehalten wird: ca. 7.800 m<sup>2</sup>

Bauplatz für die geplante Wohnsiedlung: ca. 9.100 m<sup>2</sup>

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,2 bis 0,4 bezogen auf die Nettobauplatzflächen

Baupotential: ca. 23 Wohneinheiten in Reihen- und Doppelhäusern  
sowie 4 Ein- bis Zweifamilienhäuser

### **6. Allgemeines**

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

Der 12.16 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes 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.

#### Beilage:

Plan Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes 02.05, M 1:5000

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Michael Redik)