

**A 14\_013887\_2013\_15**

Bearbeiter: DI Wipfler

**12.21.0 Bebauungsplan  
Peifferhofweg/  
Radegunder Straße**

Graz, am 04.09.2013

XII.Bez., KG Andritz

**Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben, eingelangt am 11.03.2013, wurde das Stadtplanungsamt von der ÖWGes als Eigentümerin der Liegenschaften am Pfeifferhofweg und an der Radegunder Straße (Grundstücke Nr. .1093, 370/1 und 370/3 der KG Andritz) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Baufläche für eine Wohnbebauung genutzt werden soll und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des Bauplatzes beträgt ca. 19.180 m<sup>2</sup>.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt der Bauplatz in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ festgelegt.

Gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8 (westlicher Teil mit ca. 12.270 m<sup>2</sup>) bzw. 0,6 (östlicher Teil mit ca. 6.910 m<sup>2</sup>) ausgewiesen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Wohngebietes mittlerer Dichte“ sicherzustellen.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 27.06.2013 bis zum 05.09.2013 öffentlich aufgelegt. Am 03.07.2013 fand im Pfarrsaal der Pfarre Graz-Andritz eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Während der Anhörungsfrist langten 7 Einwendungen (4 davon gleichlautend) und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein

## 3. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigungen hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- Eine Baumpflanzung im Osten wurde im Plan verschoben.
- In den Verordnungstext wurde aufgenommen, dass allfällige Solaranlagen auf den geplanten nördlichen Gebäuden um mindestens 6,00 m von den Nordseiten der Gebäude abzurücken sind.

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

## 4. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 4.0 Stadtentwicklungskonzept:  
Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ festgelegt.
  - Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:  
Deckplan 1 – Regionales Entwicklungsprogramm:  
Vorrangzone für Siedlungsentwicklung  
  
Deckplan 2 – Nutzungsbeschränkungen:  
keine Nutzungseinschränkung

Deckplan 3 – Verkehr:  
Kategorie 3 – städtische Bedienqualität

Deckplan 4 - Verkehrslärmkataster (Straßenlärm  $L_{a,eq}$  in dB (Nacht)):  
Radegunder Straße: ca. 70 – 75 dB

- Flächenwidmungsplan – 2002:  
Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,8 (westlicher Teil mit ca. 12.270 m<sup>2</sup>) bzw. 0,6 (östlicher Teil mit ca. 6.910 m<sup>2</sup> ausgewiesen.
- Deckplan 1 (Baulandzonierung):  
Es ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.
- Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung)  
Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.
- Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche):  
Nicht eindeutig abgegrenzter Ausuferungsbereich des Schöckelbaches im Kreuzungsbereich Radegunder Straße/Pfeifferhofweg.
- Karte 1 (Abwasserentsorgung): Bauland – kanalisiert
- Karte 3 (Energieversorgung):  
Kommunales Energiekonzept (dieses ersetzt die Karte 3 – Versorgung mit Fernwärme und Erdgas):  
aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet
- Großräumige Lage:

Der Bauplatz liegt im nordöstlich vom Ortszentrum Andritz an der Radegunder Straße.

Der Gebietsbereich wird u.a. durch die Nahlage zu einer 4-geschossigen Geschößwohnhaus-Bebauung entlang des dortigen Abschnittes der Radegunder Straße und durch Einfamilienhaus-Bebauung im Osten und Süden bestimmt.

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

Im Norden:

Es befinden sich im Norden des Bauplatzes vier langgestreckte, nord-süd-gerichtete Wohnblöcke aus den 60er Jahren mit 4-geschossiger Ausbildung. Diese weisen flachgeneigte Satteldächer auf (Flächenwidmungsplan 2002: WA 0,2 – 0,8). Dabei ist die Erschließungsstraße für diese Wohngebäude nördlich des jetzigen Planungsgebietes

gegeben. Die Pkw-Parkierung für diese Siedlung erfolgt oberirdisch in Freiaufstellung; u.a. nahe der Radegunder Straße.

Im Nordosten:

Dort ist eine Grünfläche als Kinderspielplatz zu dieser Wohnsiedlung situiert.

Im Osten:

Es befinden sich dort drei Liegenschaften, welche mit 2 1/2-geschossigen Einfamilienhäusern bebaut sind. Die Gebäude liegen etwas höher als das jetzige Planungsgebiet. (Flächenwidmungsplan 2002: WR 0,2 – 0,4)

Im Süden:

Gegenüber zum Pfeifferhofweg befinden sich Einfamilienhäuser. (Flächenwidmungsplan 2002: WR 0,2 bis 0,6 und WA 0,2 bis 0,8).

Weiter südlich ist eine große Wohnanlage mit zumeist 3-geschossiger Bebauung und Tiefgarage gegeben (Flächenwidmungsplan 2002: WR 0,2 – 0,6).

Im Westen:

Im Westen gegenüber der Radegunder Straße sind eine unbebaute Liegenschaft und diverse ältere Kleinhäuser vorhanden. (Flächenwidmungsplan 2002: WA 0,2 – 0,6).

Im Nordwesten:

Mit dem Gebäude Radegunder Straße 26 ist ein älteres, 1 1/2-geschossiges Einfamilienwohnhaus gegeben.

- Baubestand im Planungsgebiet

Baubestand ist derzeit keiner vorhanden. Es befindet sich jedoch im Nordwesten ein Handymast.

- Ausmaß der Grundstücke

Das Planungsgebiet besteht aus den oben angeführten Grundstücken der ÖWG mit einer Gesamtbruttofläche von 19.180 m<sup>2</sup>.

Der Bauplatz soll von einem Bauträger bebaut werden.

- Umwelteinflüsse:

Verkehrsimmissionen auf den Bauplatz sind durch die Radegunder Straße im Westen gegeben.

- Topographie

Das Planungsgebiet ist nahe der Radegunder Straße annähernd eben. Dabei liegt es etwas tiefer als die Straße. Ab der Mitte des Planungsgebietes steigt das Gelände in Richtung Osten etwas an.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Bereich der südlichen Radegunder Straße und im ca. 500 m entfernten Bezirks- und Stadtteilzentrum mit regionaler Bedeutung „Andritz“.

Die Volksschule „Prohaskagasse“ liegt ca. 500 m entfernt.

- Erschließung/Verkehr

Individualverkehr:

Das Planungsgebiet liegt an der Radegunder Straße (diese ist Landesstraße), welche die Haupteerschließung in diesem Bereich darstellt.

Im Straßenraster befindet sich die Erschließungsstraße des Pfeifferhofweges. Diese ist eine öffentliche Gemeindestraße. Im Bereich des Planungsgebietes soll der Pfeifferhofweg auf 6,00 - 7,00 m verbreitert werden und zudem einen 2,00 m breiten Gehsteig erhalten. Diesbezüglich wird ein Vertrag mit der ÖWGe abgeschlossen. Eine Verpflichtungserklärung der ÖWGe befindet sich im Akt. Zudem werden die Kosten für die Errichtung des Gehsteiges von der ÖWGe getragen. Die Zufahrten zur geplanten Bebauung sind am Pfeifferhofweg anzuordnen. Dies wurde auch mit der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Der Kreuzungspunkt Radegunder Straße/Pfeifferhofweg wird im Zuge der neuen Bebauung ausgebaut. Diesbezüglich existieren bereits Pläne und wurden diese von der Abteilung für Verkehrsplanung mit den zuständigen Abteilungen des Landes (die Radegunder Straße ist Landesstraße) koordiniert.

Öffentlicher Verkehr:

Die Straßenbahn-Linien 4 und 5 führen in das Ortszentrum von Andritz. Die Entfernung des Planungsgebietes von der Haltestelle „Andritz“ beträgt ca. 500 m. Die Intervallzeit in Fahrtrichtung Innenstadt an der Haltestelle Andritz beträgt tagsüber 5 Minuten.

Die Buslinie 41 (Dürrgrabenweg-Andritz-Universität-St.Leonhard/LKH) führt entlang der Radegunder Straße. Die Intervallzeit beträgt tagsüber 15 Minuten.

Geh- und Radwege:

Ein Gehsteig ist entlang der Radegunder Straße vorhanden. Er soll auf 2,00 m verbreitert werden. Es wird mit der ÖWGe ein Vertrag abgeschlossen, dass der erforderliche Grundstreifen unentgeltlich an den Landesstraßengrund abgetreten wird. Eine Verpflichtungserklärung der ÖWGe befindet sich im Akt. Entlang des Pfeifferhofweges wird

– wie oben bereits beschrieben - ein Gehsteig im Zuge der Bebauung errichtet werden. Auf der im Westen nahegelegenen Zelinkagasse führt eine Radroute zum Zentrum Andritz und weiter in Richtung Innenstadt.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in der Radegunder Straße und am Pfeifferhofweg.

Die Oberflächen- und Hangwässer sind durch ein Entsorgungssystem (Versickerung, Retention) abzuleiten. Da die genaue Erfassung dieser Wässer erst beim Einreichprojekt möglich ist - erst dann ist es möglich das genaue Ausmaß der befestigten Flächen, Dachflächen und Grünanlagen zu errechnen - existiert im Akt eine Verpflichtungserklärung der ÖWGeS, dass im Zuge der Baueinreichung von der ÖWGeS ein entsprechendes wasserbautechnisches Projekt vorgelegt wird, welches sowohl die Oberflächenwässer als auch die Hangwässer am Bauplatz berücksichtigt.

Gemäß dem „Kommunalen Energiekonzept“ ist der Bereich als „aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet“ ausgewiesen.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Wohnbebauung gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Widmungskategorien „Allgemeines Wohngebiet“ und „Reines Wohngebiet“ mit den Bebauungsdichten von 0,8 bzw. 0,6.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde mittels eines geladenen Architektenwettbewerbes ein Gestaltungskonzept erarbeitet. Dieses wurde vom Stadtplanungsamt geprüft und als Grundlage für die Bebauungsplanung herangezogen.

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Es sind sieben 4-geschossige und zwei 3- bis 4-geschossige Baukörper gegeben. Es sollen insgesamt ca. 126 Wohneinheiten errichtet werden.

Die Baukörper weisen extensiv begrünte Flachdächer auf.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

Für die gesamte Bebauung wird eine Tiefgarage für ca. 160 Pkw-Stellplätze hergestellt. Die Zufahrt erfolgt auf kurzem Wege vom Pfeifferhofweg aus. Dabei wird die Kreuzung Radegunder Straße/Pfeifferhofweg ausgebaut. Weiters wird der Pfeifferhofweg auf 6,00 - 7,00 m verbreitert und zudem ein Gehsteig errichtet. Ca. 40 Besucherstellplätze sind entlang der Radegunder Straße und nahe dem Pfeifferhofweg situiert. Der Bereich nahe dem Pfeifferhofweg wird zur Straße hin mit einer Lärmschutzwand versehen.

Der Innenbereich der Wohnsiedlung bleibt „autofrei“ und wird begrünt.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

Der Innenbereich der geplanten Wohnanlage wird für Grünanlagen und für Kinderspielflächen genutzt. Zahlreiche Bepflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen.

Die Flachdächer bei der neuen Bebauung sind mindestens extensiv zu begrünen.

Geplante Lärmschutzwände sind beidseitig zu begrünen.

## **8. ALLGEMEINES**

- Der 12.21.0 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 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.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

### Beilagen:

- Luftbild Schrägaufnahme mit Angabe des Bauplatzes der Antragstellerin (Quelle: Bing)

