

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Peter Wipfler

BerichterstellerIn:.....

GZ: A 14_013887_2013

Graz, 04.09.2013

12.21.0 Bebauungsplan

Pfeifferhofweg/Radegunder Straße

XII. Bez., KG Andritz

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs 1 und 3
Stmk ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gemäß § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

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 m².

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 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 m²) bzw. 0,6 (östlicher Teil mit ca. 6.910 m²) 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.

3. Einwendungen

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

Einwendung 1: Eigentümer Pfeifferhofweg 21

Wir ersuchen um Entfall oder Verschiebung des Baumes, der nahe unserer Grundgrenze geplant ist,

da unser dortiger Nutzgarten beschattet werden würde.

Einwendungsbehandlung:

Dem Wunsch kann entsprochen werden. Der gegenständliche Baum wird abgerückt.

Einwendungen 2-5: Eigentümer Pfeifferhofweg 4 und 12, Radegunder Straße 22

- 1.) Oberflächenwasser im Einfahrtsbereich der Tiefgarage ist geordnet abzuleiten.*
- 2.) Höhe des fertigen Geländes ist anzugeben (keine Aufschüttungen) – zur Beurteilung der zu erwartenden maximalen Gebäudehöhen.*
- 3.) Die Abstände der Baugrenzl原因en zum Pfeifferhofweg sind nicht dargestellt.*
- 4.) Das Parkplatzniveau in Richtung Pfeifferhofweg 4 und 12 ist auszuwerfen. Oberflächenwässer dürfen nicht auf den Pfeifferhofweg abgeleitet werden.*
- 5.) Die Errichtung von Schallschutzwänden ist vorzusehen.*
- 6.) Die Errichtung einer Hundewiese ist zu berücksichtigen.*
- 7.) Die Müllstandplätze sind so auszugestalten, dass die Bewohner der Liegenschaften Pfeifferhofweg 4 und 12 nicht belästigt werden.*
- 8.) Die Baustellenversorgung ist ausschließlich über die erste Zufahrt (Tiefgarageneinfahrt-nähe) umzusetzen.*
- 9.) Unnötige Staub- und Lärmentwicklung während der Bauzeit ist zu unterlassen.*
- 10.) Für die Kreuzung Radegunder Straße/Pfeifferhofweg ist eine Ampelregelung anzustreben in Kombination mit der neuen Fußgängerampel.*
- 11.) 30 km/h Geschwindigkeitskontrolle am Pfeifferhofweg bzw. verkehrslenkende Maßnahmen sind zu errichten.*
- 12.) Einhaltung der Lkw-Beschränkung bis 7,5 to ist zu tätigen.*
- 13.) Eine Ableitung der durch die Wegverbreiterung anfallenden Oberflächenwässer ist sicherzustellen.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Dies ist im nachfolgenden Bauverfahren abzuhandeln, wobei die Oberflächenwässer am Bauplatz natürlich selbst zu entsorgen (Versickerung, Retention) sind.

Ad 2.) Als Höhenbezug ist die Kote 369,80 m im Bebauungsplan angegeben. Gleichzeitig ist festgelegt, dass die Gebäudehöhen maximal 13,20 m betragen dürfen und die westlichen 6 Gebäude mit ihren Gebäudehöhen die Höhenkote von 383,00 m sowie die östlichen 3 Gebäude die Höhenkote von 384,30 m nicht überschreiten dürfen. Damit errechnet sich eine Höhe des fertigen Geländes von 369,80 m bzw. 371,10 m. Sollten kleinere Aufschüttungen getätigt werden, vermindert sich die zulässige Gebäudehöhe um den Wert der Aufschüttung. Es ist jedenfalls leicht möglich, vom Höhenbezug im Bebauungsplan - die Kote 369,80 m, welche vor dem Gebäude Pfeifferhofweg 4 liegt - die Gebäudehöhen der geplanten Gebäude zu beurteilen.

Ad 3.) Die Bemaßung der Baugrenzl原因en der Gebäude erfolgt in Bebauungsplan von Norden aus. Im Süden können die Abstände aus dem Plan direkt herausgemessen werden. Sie betragen ca. 10 m, 21m und 35 m zur jetzt vorhandenen nördlichen Grenze des Pfeifferhofweges. Zum Gebäude Pfeifferhofweg 4 betragen die Abstände ca. 25 m und 35m und zum Gebäude Pfeifferhofweg 12

ca. 37 m und 43 m.

Ad 4.) Dies ist im nachfolgenden Bauverfahren abzuhandeln, wobei die Oberflächenwässer am Bauplatz natürlich selbst zu entsorgen (Versickerung, Retention) sind.

Ad 5.) Dies ist im nachfolgenden Bauverfahren abzuhandeln. Es kann jedoch mitgeteilt werden, dass es derzeitiger Planungsstand ist Schallschutzwände im Bereich des Pfeifferhofweges anzuordnen.

Ad 6.) Dies kann in einem Bebauungsplan-Verfahren, welches sich nach dem Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 zu richten hat, nicht festgelegt werden.

Ad 7.) bis ad 9.) Dies ist im anschließenden Bauverfahren abzuhandeln.

Ad 10.) Ein Ausbau der Kreuzung Radegunder Straße/Pfeifferhofweg ist in Zusammenarbeit mit den betroffenen Stellen des Landes (Radegunder Straße ist Landesstraße) vorgesehen bzw. wurden Pläne dahingehend schon erarbeitet. Die Fußgängerampel wird etwas nach Norden verlegt. Eine Lichtsignalanlage ist gemäß Verkehrsplanung und den Vertretern des Landes nicht erforderlich.

Ad 11.) und ad 12.) Diese Begehren kann ein Bebauungsplan, der ja im Wesentlichen die geplante Bebauung festzulegen hat, nicht regeln.

Ad 13.) Beim Ausbau des Pfeifferhofweges (die Stadt Graz hat die Straße, die Wohnbaugenossenschaft den Gehsteig zu errichten) wird dies jedenfalls zu berücksichtigen sein. Es ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Beseitigung der Oberflächenwässer am Bauplatz ist im nachfolgenden Bauverfahren abzuhandeln, wobei die Oberflächenwässer am Bauplatz selbst zu entsorgen (Versickerung, Retention) sind.

Einwendung 6: Wohnungseigentümer Radegunder Straße 30h und 30m–30p

1) Die Wohnblöcke, vor allem Radegunder Straße 30 m und 30 h liegen nahe am nördlichsten Gebäude der geplanten Wohnanlage. Dieses ist nur 6,70 m von der Grundgrenze entfernt – unzumutbare Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf unser Wohnobjekt.

Durch etwaige Anschüttungen ragen die geplanten Gebäude höher über unsere Bestandsobjekte hinaus – Beeinträchtigung des Lichteinfalls; dies verschärft durch allenfalls auf den neuen Gebäuden geplante Solaranlagen.

Beantragen, dass die drei geplanten östlichen Gebäude nach Süden verrückt werden und maximal 3-geschossig ausgeführt werden dürfen.

2.) Fordern, dass eine Mitnutzung unserer Wasser-, Fernwärme- und Stromversorgungsstationen ausdrücklich zu untersagen ist.

3.) Wir sprechen uns ausdrücklich gegen eine allfällige Errichtung einer Zugangsmöglichkeit zu unseren Grundstücken und Grundstücksteilen aus.

4.) Die Errichtung der geplanten Häuser hat eine Wertminderung unserer Wohnungen zur Folge.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.)..Die geplanten drei östlichen Baukörper halten den Abstand laut Steiermärkisches Baugesetz 1995 ein. Sie sind 4- und 3-geschossig gegeben. Das nördliche Gebäude weist einen Abstand von 22 m von dem benachbarten Baublock Ragedunder Straße 30m auf, wobei dieser Baublock mit seiner Schmalseite nach Süden gegeben ist und seine Wohnungen nach Westen orientiert sind. Diese 22 Meter Abstand sind deutlich mehr als das Steiermärkische Baugesetz 1995 als Abstand zwischen zwei Gebäuden verlangt - dies wäre lediglich 12 m bei einer geplanten 4-geschossigen Bebauung. Diese 22 Meter Abstand entsprechen auch etwa dem Abstand zwischen den Baublöcken Ragedunder Straße 30m-30o und 30h-30k. Diese 22 Meter Abstand sind auch wesentlich mehr als zum Beispiel der Abstand der Gebäude innerhalb der geplanten Wohnsiedlung.

Die benachbarten Wohnblöcke im Norden, daher die Wohnsiedlung Ragedunder Straße 30-30p weisen dadurch, dass die Keller über das Gelände herausragen, eine Gebäudehöhe von 13,50 m und infolge des Satteldaches eine Firsthöhe von 16,40 m auf. Dies ist deutlich mehr als die im Bebauungsplan zugelassene Gebäudehöhe von 13,20 m. Durch die geplante Ausbildung von Flachdächern ist auch die Gesamthöhe der geplanten Gebäude beschränkt. Da die Gebäudehöhen der geplanten drei östlichen Gebäude zugleich die Höhenkote von 384,30 m nicht überschreiten dürfen, ist es auch bei einer leichten Anschüttung des Geländes im Planungsgebiet gegeben, dass die geplanten Gebäude deutlich niedriger als die nördlichen Wohnblöcke sind. Letztendlich ist es wesentlich zu beachten, dass der Wohnblock Ragedunder Straße 30m-30p - von seiner Geländelage her - um ca. 3 m höher als die geplanten Gebäude im Süden liegt.

Im Sinne Ihrer Einwendung wird jedoch im Bebauungsplan aufgenommen, dass allfällige Solaranlagen auf den geplanten nördlichen Gebäuden um mindestens 6,00 m von den Nordseiten der Gebäude abzurücken sind.

Ad 2.) Die geplanten Gebäude werden von den jeweiligen Leitungsträgern und Energieanbietern versorgt werden. Über deren technische Abwicklung der erforderlichen Anschlüsse kann ein Bebauungsplan nicht bestimmen.

Ad 3.) Eine Zugangsmöglichkeit zu der nördlichen Wohnsiedlung („Durchwegung von Baugebieten“) wurde zwar in der Bürgerinformationsveranstaltung kurz diskutiert, wird jedoch seitens der Wohnbaugenossenschaft dezidiert ausgeschlossen.

Ad 4.) Eine behauptete Wertminderung der benachbarten Wohnungen kann in einem Bebauungsplanverfahren, welches nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 abzuführen ist, nicht behandelt werden. Auch gemäß § 26 Steiermärkisches Baugesetz 1995 ist dies kein Nachbarrecht.

Einwendung 7: Land Steiermark, Abteilung 16

1) Einwand gegen Wohnnutzungen innerhalb des lärmbelasteten Bereiches der Ragedunder Straße.

2.) Die Einbindung Pfeifferhofweg in die Ragedunder Straße hat im Hinblick auf die erforderlichen Ausfahrtssichtweiten zu entsprechen.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Bei der Planung der Wohnanlage wird selbstverständlich auf das Lärmthema entlang der Radegunder Straße Rücksicht genommen. So existiert das „Gutachten über die Lärmbelastung für des Bauvorhaben“ (Zl.: G1074-1060) von der Ziviltechniker GesmbH Dr. Tomberger. Es wird mit der geplanten Bebauung von der Straße abgerückt, werden Schlafräume an der dem Schall abgewandten Gebäudeseite angeordnet oder werden in den straßennahen Bereichen Schallschutzfenster eingebaut.

Ad 2.) Im Zuge der geplanten Bebauung wird der Pfeifferhofweg auf 8 m (6 m Fahrbahn und 2 m Gehsteig) verbreitert und die Kreuzung Pfeifferhofweg/Radegunder Straße ausgebaut. Dazu existiert eine Planung zur straßenrechtlichen Einreichung verfasst von der Ziviltechniker-Eisner GmbH vom 12.07.2013. Die entsprechenden Ausfahrtsichtweiten werden sodann erreicht.

4. 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.

5. Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz. Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs 3 Stmk ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 12.21.0 Bebauungsplan „Pfeifferhofweg/Radegunder Straße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Baudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen angenommen/abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht **öffentlichen Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:

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 m².

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 m²) bzw. 0,6 (östlicher Teil mit ca. 6.910 m²) 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 m²) bzw. 0,6 (östlicher Teil mit ca. 6.910 m² 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 Geschoßwohnhaus-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 m².

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 Baugrenzlinsen 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)



**12.21.0 Bebauungsplan
„Pfeifferhofweg/Radegunder Straße“
XII. Bez., KG Andritz**

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.10.2013 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 12.21.0 Bebauungsplan Pfeifferhofweg/Radegunder Straße beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 49/2010, in Verbindung mit § 8 und § 89 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 ABTRETUNGEN, GEHSTEIGE

Zur Verbreiterung des Pfeifferhofweges auf insgesamt 6,00 m – 7,00 m sind dementsprechende Grundstücksflächen unentgeltlich und lastenfrei an das öffentliche Gut abzutreten. Nördlich anschließend an die Straßenfläche ist ein öffentlich nutzbarer Gehsteig mit einer Breite von 2,00 m herzustellen. An der Radegunder Straße ist der dortige Gehsteig auf 2,00 m zu verbreitern.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Innerhalb der Baugrenzlinsen ist die offene Bebauung zulässig.

§ 3 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinsen für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinsen gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und -abgänge und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer samt Stützkonstruktionen, Rampenkonstruktionen, Nebengebäude, Flugdächer, Pergolakonstruktionen, Trafogebäude, Einfriedungen, Lärmschutzwände und dergleichen.

§ 4 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf den jeweiligen Höhenbezug folgende maximalen Höhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	
3 G	max. 10,20 m	-----
4 G	max. 13,20 m	-----
- (2) Höhenbezug ist das fertige Gelände.
- (3) Für Stiegen- und Lifthäuser und dergleichen sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen - dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses (wie z.B. Dächer über Stiegen- und Lifthäusern).
- (5) Bei den drei östlichen Gebäuden darf die Gebäudehöhe zugleich die Höhenkote von 384,30 m nicht überschreiten. Bei den mittleren und den westlichen Gebäude darf die Gebäudehöhe zugleich die Höhenkote von 383,00 m nicht überschreiten. Diese Höhenkoten beziehen sich auf den Bestandsplan 1:500 vom Vermessungsbüro Kukuvec ZT-GmbH, GZ: 12066/08 vom 17.04.2009.
- (6) Allfällige Solaranlagen auf den geplanten nördlichen Gebäuden sind um mindestens 6,00 m von den Nordseiten der Gebäude abzurücken.

§ 5 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Je 70 – 90 m² mögliche Bruttogeschoßfläche ist ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. Diese Werte verstehen sich als Ober- und Untergrenze. Davon sind maximal 40 Pkw-Stellplätze oberirdisch zulässig.
- (2) Bauplatzüberschreitende Tiefgaragen sind zulässig.
- (3) Oberirdische Stellplätze sind nur in den im Plan bezeichneten Flächen zulässig.
- (4) Je 40 m² Bruttogeschoßfläche ist mindestens ein überdachter Fahrradabstellplatz vorzusehen.
- (5) Von der Radegunder Straße aus sind Zu- und Abfahrten nicht zulässig.

§ 6 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen im Zuge der Bauplanungen sind zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung und dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch auszugestalten.
- (3) Die Baumpflanzungen sind mit zumindest mittelkronigen Laubbäumen durchzuführen.

- (4) Der Standraum der Bäume ist in befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen.
- (5) Die Bäume sind in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm (in ein Meter Höhe) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- (6) Müllstandplätze sind durch Büsche, Hecken oder dgl. einzugrünen.
- (7) Entlang der Radegunder Straße ist eine durchgehende Hecken- oder Buschreihe anzuordnen.
- (8) In den jeweiligen Baubewilligungsverfahren sind Außenanlagepläne inklusive einem dazugehörigen technischen Bericht dem Stadtplanungsamt zur Begutachtung vorzulegen.
- (9) Etwaige Steinschichtungen sind nicht zulässig.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Schmutzwässer sind fachgerecht in Kanäle einzuleiten.
- (2) Die Oberflächen- und Hangwässer sind durch geeignete Maßnahmen zu entsorgen. Dazu ist im Zuge der Baueinreichung ein entsprechendes wasserbautechnisches Projekt vorzulegen, welches sowohl die Oberflächenwässer als auch die Hangwässer am Bauplatz berücksichtigt.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Etwaige Schallschutzwände sind beidseitig mittels Rankgewächsen dicht zu begrünen.
- (2) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig.
- (3) Bauliche Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und sind nicht blickdicht auszuführen – ausgenommen etwaige Schallschutzwände.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)