

# Magistrat Graz

A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-569/1996-10

Graz, am 13.5.1997

Wi/Hö

Dok: Bpl107\12.05\Erl-Beschluß

**12.05 Bebauungsplan  
"Andritzer-Reichsstraße"  
Aufschließungsgebiet 5.9  
XII.Bez., KG. Andritz**

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### **1. Ausgangslage/Planungschronologie**

Die Wohnbaugesellschaft ALWOG und die Familie Malner/Gran als Eigentümer der Liegenschaften im Planungsgebiet begehren die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 5.9, um die Liegenschaften für Wohnbauzwecke (ALWOG ) bzw. für Wohn-, Büro- und Geschäftszwecke (Fam. Malner/Gran) nutzen zu können.

Für das Aufschließungsgebiet ist gemäß Flächenwidmungsplan 1992 Deckplan 1 - Baulandzonierung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

Für das gesamte Aufschließungsgebiet wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt vom Architekturbüro DI. Spuller ein Bebauungskonzept erarbeitet.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf 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 Wohngebietes mittlerer Dichte sicherzustellen.

Es ergibt sich ein Wohnbaupotential von insgesamt ca. 50 - 55 WE, die Möglichkeit der Errichtung eines neuen Einfamilienwohnhauses auf der südlichen Liegenschaft, Gst.Nr. 556/2 (Ulrichsweg 7a), der Erhalt des bestehenden Kleinwohnhauses Andritzer Reichsstraße 14 und die Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes für Gärtnereizwecke an der Andritzer-Reichsstraße.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.3.1997 bis zum 28.4.1997 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 6 vom 13.3.1997.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steierm. Landesregierung wurden schriftlich mit Zustellnachweis über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden. Es langte eine Einwendung und vier Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Behandlung der Einwendung und der Stellungnahmen ergaben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Auflageplan.

Bezüglich der Einwendungserledigungen wird auf den Gemeinderatsbericht verwiesen.

## **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 Planungsgebiet (insgesamt ca. 13.465 m<sup>2</sup>) als „Erwerbsgärtnerei - Folgenutzung Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 - 0,6 (ca. 11.051 m<sup>2</sup>), als „Allgemeines Wohngebiet - Sanierungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 - 0,8 (ca. 2.318 m<sup>2</sup>) und als „Reines Wohngebiet - Sanierungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 - 0,4 (ca. 96 m<sup>2</sup>) ausgewiesen (siehe Beilage).

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Aufschließungsgebiet Nr. 5.9  
- Bebauungsplan oder Bebauungsgutachten

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Aufschließungsgebiet bzw.  
Sanierungsgebiet 1 (zwischenzeitlich wurde eine Kanalisation errichtet).

Deckplan 4 - Energieversorgung: Erdgasvorranggebiet - Bestand und kurzfristiger Ausbau.

### 2.3 Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Weiteres Grundwasserschongebiet

## 3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

### 3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Grundstücke der KG. Andritz (Katasterstand 12/92):

- a) als „Erwerbsgärtnerei - Folgenutzung Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ 0,1 - 0,6 ausgewiesen:  
.356, .403, .492, 551/2, 552/2, 555/1, 555/2, T.v. 556/2, 556/3, 799/2;  
zusammen ca. 11.051 m<sup>2</sup>.
- b) als „Allgemeines Wohngebiet - Sanierungsgebiet“ 0,1 - 0,8 ausgewiesen:  
.78, .199, 554, 560/2; zusammen ca. 2.318 m<sup>2</sup>.
- c) als „Reines Wohngebiet - Sanierungsgebiet“ 0,1 - 0,4 ausgewiesen:  
556/9, 556/10; zusammen ca. 96 m<sup>2</sup>.

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt somit 13.465 m<sup>2</sup> brutto.

Die Liegenschaften im Planungsgebiet stehen im Eigentum der Wohnbaugesellschaft ALWOG und der Familie Malner/Gran.

### 3.2 Situierung und Umgebung:

#### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt südlich der Straßenkreuzung Andritzer Reichsstraße/Ziegelstraße rd. 300 - 500 m vom Ortszentrum Andritz entfernt. Das Baugebiet ist infolge seiner Größe von städtebaulicher Bedeutung.

#### Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Norden:

Eine Villa auf einem großen Grundstück (FWP 1992: WA - Sg 0,1 - 0,8).

Im Osten und Süden:

Kleinhausbebauung (FWP 1992: WR - Sg 0,1 - 0,4).

Im Westen entlang der Andritzer Reichsstraße:

Teils Wohnnutzung, teils gewerbliche Nutzung (FWP 1992: WA - Sg 0,1 - 0,8 bzw. J1 0,2 - 1,0).

### 3.3 Topographie/bestehende Objekte:

Die Grundstücke sind annähernd eben.

Es bestehen Gebäude für Gärtnereizwecke und das 1 ½-geschossige Kleinwohnhaus Andritzer Reichsstraße 14.

### 3.4 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

- o Die im Westen vorbeiführende Andritzer Reichsstraße wird in der Straßenverkehrslärmkarte 1994 „als tagsüber mit 65 - 70 dB belastet“ angeführt.
- o Über angrenzende Grundstücke im Süd-Osten führt mit einem Minimalabstand von rd. 20 m zum Planungsgebiet eine 110 KV-Hochspannungsfreileitung der Steweag.  
(Anmerkung: Der Minimalabstand zur geplanten Wohnanlage beträgt ca. 45 m).

### 3.5 Infrastruktur:

Das „Stadtteilzentrum mit regionaler Bedeutung - Andritz“ (STEK 1990), daher als Ortszentrum von Andritz, liegt rd. 300 - 500 m, d.h. in einem 5 - 10 Min.-Gehzeitbereich entfernt.

### 3.6 Verkehrliche Erschließung:

- a) Öffentlicher Verkehr:  
Straßenbahnlinien 4 und 5, Buslinien 44, 46 und 53 im Ortszentrum Andritz..
- b) Straßenmäßige Erschließung:  
Das Planungsgebiet liegt an der Andritzer Reichsstraße (diese ist Landesstraße).

Im Nord-Osten führt ein zukünftiger Rad- und Fußweg vorbei.

### 3.7 Ver- und Entsorgung:

Kanal:

Ein öffentlicher Kanal ist in der Andritzer Reichsstraße gegeben.

## 4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

### 4.1 Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 5.9 Andritzer Reichsstraße, XII. Bezirk, KG. Andritz, waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet 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. Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücks-umlegungen, etc.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Für die einzelnen Bauplätze sind jeweils Kanalanschlüsse herstellbar.

Mit der direkten Lage an der Andritzer Reichsstraße ist die Zufahrt auf die Bauplätze sichergestellt.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 12.05 Bebauungsplanes „Andritzer Reichsstraße“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke der KG Andritz aufgehoben.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Verkehrsanlagen**

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die direkte Zufahrt von der Andritzer Reichsstraße aus. Dabei ist für die Geschäftsnutzung eine Parkplatzfläche entlang der Straße gegeben. Die Wohngebäude weisen eine Tiefgarage auf.

Zur weiteren internen Erschließung dienen diverse Notwege und Gehwege (diese sind im Planwerk z.T. nicht dargestellt).

Das zukünftige Einfamilienhaus auf dem Grundstück 556/2 wird über eine bestehende Stichstraße vom Ulrichsweg her erschlossen.

## 5.2 Bebauung

Die Bebauung gliedert sich in drei Bereiche:

- a) Zentraler Bereich im Bebauungsplan sind vier 2- bis 3-geschossige Wohngebäude. Diese weisen im Norden, Osten und Westen im Vergleich zu den Abständen lt. Stmk. BauG 1995 wesentlich vergrößerte Abstände auf.  
Die Gebäude sind in einem zusammenhängenden, großzügigen Frei- und Grünraum situiert.
- b) Entlang der Andritzer Reichsstraße ist ein Gebäude für Geschäftszwecke (Gärtnerei - Verkauf/Büro) situiert.  
Dieses bildet zugleich ein markantes „Einfahrts-Objekt“ zu den dahinterliegenden Wohngebäuden und schirmt den Verkehrslärm der Andritzer Reichsstraße nach Osten hin ab.
- c) Das bestehende Kleinhaus Andritzer Reichsstraße 14 wird in seinem Bestand bestätigt.  
Auf dem Grundstück Nr. 556/2 (Ulrichsweg 7a) wird die Möglichkeit eröffnet, anstatt des bestehenden Einfamilienhauses, welches im Westen situiert ist, ein neues Einfamilienhaus in der Mitte des Grundstückes zu errichten.

## 5.3 Grünraumgestaltung

In der Mitte des Planungsgebietes ist eine breite, innere Grünzone vorgesehen, um welche sich die Wohngebäude gruppieren.

Entlang der Nord- und Ostgrenze sind breite Grünstreifen mit durchgehenden Baumpflanzungen gegeben.

Entlang der Andritzer Reichsstraße ist eine (bis auf die Zufahrten) durchgehende Baumreihe in einem mind. 2,00 m breiten Grünstreifen vorgesehen.

## 6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: 13.465 m<sup>2</sup> brutto

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“ bzw. „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: max. 0,6 bzw. max 0,8

Bebauungsgrad: max. 0,35 bzw. max. 0,5

Geschoßanzahl: 2- bis 3-geschossig

## 7. Allgemeines

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

Der 12.05 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz mit Katasterdaten mit Stand Dezember 1992.

Der Plan ist als dreifarbige Computer-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:

- Ausschnitt Katasterplan, Stand 12/92, M 1:1000
- Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5.000, vor und nach der Aufhebung des Aufschließungsgebietes
- Ausschnitt Gestaltungskonzept (Verkleinerung)