

A14\_025863\_2008

Graz, am 9.4.2009

Dok: Bpl\12.19.0\Beschluss\_Erl

Artés

**12.19.0 BEBAUUNGSPLAN**  
**GRAZER STRASSE - PAPIERFABRIKGASSE**  
XII. Bez., KG Andritz

## **BESCHLUSS**

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 11.07.2008 ersucht die Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft ÖWGES für die Liegenschaft Gst.Nr.: 682/2 der KG Andritz um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist vor Erteilung einer Baubewilligung die Erstellung eines Bebauungsplanes für einen größeren Bereich erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Für den bebauungsplanpflichtigen Gebietsbereich wurde ein Wettbewerb durchgeführt (Gewinner Arch. DI Certov).
- Innerhalb des bebauungsplanpflichtigen Gebietsbereiches existiert ein rechtskräftiger Baubescheid für 16 PKW-Abstellplätze und den Manipulationsbereich (Teil von insgesamt 30 PKW – Abstellplätzen auf Gst.Nr.:671/2).

Nach mehreren Besprechungen der Eigentümer bzw. Eigentümervereiner und des Architekten mit dem Stadtplanungsamt wurde ein Gestaltungskonzept für das Planungsgebiet vorgelegt. In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.:10.2.3 („Wohngebiet mittlerer Dichte“) für diese Zone:

- Vorrangig Wohnnutzung
- Beachtung des Gebietscharakters

## 2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15.10.2008 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 12.19.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Grazer Straße – Papierfabrikgasse“ informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan - Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29.10.2008.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 30.10.2008 bis zum 11.12.2008 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplan-gebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 2.12.2008 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 30.10.2008 bis 11.12.2008 langten Einwendungen aus unterschiedlichen Blickwinkeln und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 12.19.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### VERORDNUNG:

- §4(2) „...Die Baugrenzlinien gelten nicht für...bis maximal 1,50m auskragende Balkone, ...sowie maximal die im Planwerk eingetragenen Nebengebäude und Flugdächer.
- Bei der Gebäudehöhe wurde Folgendes ergänzt: (Traufe – Dachsaum); bei der Gesamthöhe: (Firsthöhe bei geneigten Dächern)
- §5(2) wurde umformuliert: „Im Nahebereich zu den Grst.Nr.: 698/109 und 698/52 sind die Baukörper im Ausmaß von mind. 3,0m Breite maximal zweigeschossig auszuführen.“
- §5(3) „Höhenbezugspunkt ist die jeweilige Verschneidung mit dem natürlichen Gelände“

- §6(2) wurde umformuliert: „Schallschutzwände sind maximal in folgender Form zulässig: - zu den Grundstücken Nr. 703/1 und 703/9 nur im erforderlichen Ausmaß - innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nur im Falle der nachgewiesenen Überschreitung des Widmungsmaßes zu den Grundstücken 671/2 (im Bereich der Pkw-Abstellplätze), 683/5 und 683/1 in folgender Ausführung: maximale Höhe von 2,50m und transparente Ausführung zumindest 50 %.“
- §7(1) „In der Plandarstellung ist ein öffentlicher Interessentenweg als Zufahrtsstraße eingetragen.“
- §8(3) „PKW-Abstellflächen sind wie folgt auszuführen:...-mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasensteinen o.ä.). Dies gilt nicht für KFZ-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- §9(9) „Die ausreichende Begrünung von Schallschutzwänden mittels Pflanzen ist im Rahmen der Vorlage des Außenanlagenplanes nachzuweisen.“
- §10(2) wurde ergänzt: „Wo nicht gemäß §6 Abs 2 Schallschutzwände zulässig sind gilt Folgendes: Einfriedungen bzw. Zäune sind...“

#### PLANWERK:

- Die Grundstücksnummern wurden aktualisiert bzw. eingetragen und der zwischenzeitlich geänderte Kataster dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.
- Die Lage und die Größe der Nebengebäude wurden tw. verändert.
- Die Freiflächengestaltung wurde tw. modifiziert.
- Die Baugrenzlinien wurden folgend abgeändert: Verlängerung der Baugrenzlinie um 3,0m im mittleren Grundstücksbereich der ÖWGES, Einführung von Baugrenzlinien (Abstandsvergrößerung zu den Nachbargrundgrenzen) bzw. einer 2-geschossigen Zone zu den Grundstücken 698/55, 698/54 bzw. 685/1.
- Abänderung der freien PKW – Abstellflächen in Abstimmung auf das Leitprojekt.

#### Erläuterungsbericht:

- Die Aussage im Punkt „Umwelteinflüsse“ wird um ein Wort ergänzt: „Durch die bzw. auf die Umgebungsbebauung ist keine unzumutbare negative Auswirkung bezüglich Besonnung bzw. Beschattung zu erwarten“.
- Bei diversen Formulierungen in den Kapiteln „Inhalte des Bebauungsplanes“ erfolgten Anpassungen.

**Wegen etwaiger möglicher Einwirkungen auf Dritte durch erfolgte Änderungen wurde eine Teilanhörung der Betroffenen durchgeführt. Es langten keine diesbezüglichen Einwände ein.**

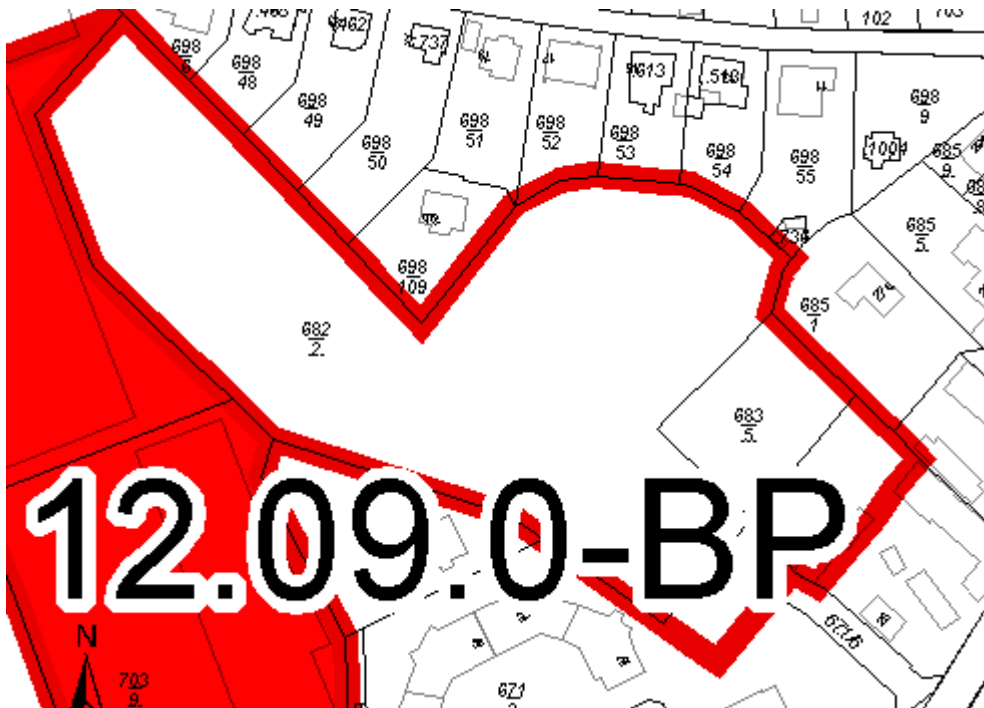
**Somit können negative Rückwirkungen auf Dritte ausgeschlossen werden.**



- o Deckpläne

Deckplan 1 :

**Bebauungsplanpflicht** zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung



Ausschnitt aus dem Deckplan 1 -  
Baulandzonierung – Teil des  
3.0 Flächenwidmungsplanes  
2002 der Landeshauptstadt Graz

Deckplan 2 – Beschränkung für feste Brennstoffe:  
Betroffen

Deckplan 3 – Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche:

Die nördlich eingetragene Zone ist mit Pfeilen versehen, die auf einen möglichen Gefährdungs- und Ausuferungsbereich hinweist.



Ausschnitt aus dem Deckplan 3 –  
Hochwasserabfluss – Teil des  
3.0 Flächenwidmungsplanes  
2002 der Landeshauptstadt Graz  
Um allfällige Ausuferungen  
möglichst auszuschließen,  
wurden noch einmal die zu-  
ständige Fachabteilungen mitein-  
bezogen. Vor dem Bebauungs-  
plan - Beschluss ist mit einer  
Stellungnahme zu rechnen.  
Lt. mündlicher Vorinformation  
bestehen keine fachlichen  
Bedenken.

- Kartenbeilagen zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Karte 1 - Abwasserentsorgung:  
Bauland kanalisiert

Karte 2 – Verkehrslärmkataster:  
Grazer Straße: 65-70 dB; Papierfabrikgasse: 45-50 dB; Weinzöttlstraße 70 – 75 dB.

Karte 3 – Versorgung mit Fernwärme und Erdgas:  
Fernwärme – Bestand

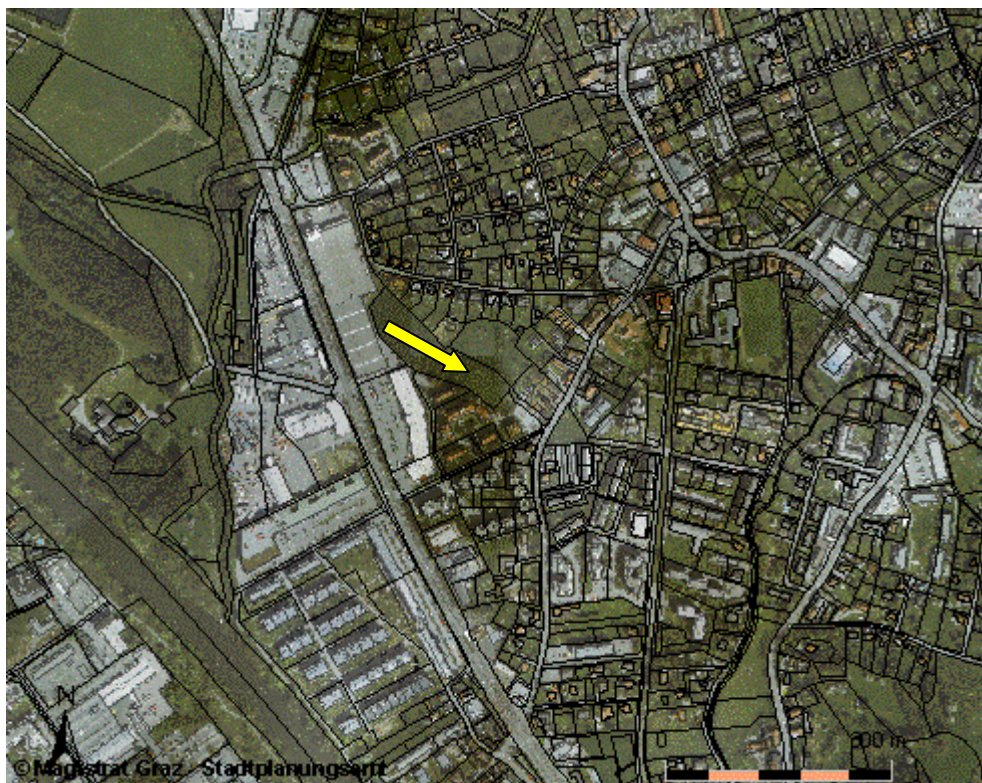
Karte 4 - Räumliches Leitbild  
Verdichtete Wohngebiete mit mäßiger Höhenentwicklung

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz liegt der Bereich innerhalb vom Grundwasserschongebiet I und innerhalb des Geltungsbereiches der Grazer Baumschutzverordnung.

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Nahebereich des Stadtteilzentrums Andritz und östlich des Einkaufszentrums.



Ausschnitt aus dem Luftbild der Befliegung von 2004 mit Kennzeichnung des Gebietes mittels gelben Pfeil



Kleinräumige Umgebung:



Ausschnitt aus dem  
Luftbild der Befliegung  
von 2004

Im Norden - Nordosten:

Ein- Zweifamilienhausgebiet mit gepflegten, großzügigen Grünräumen. Die lt. Flächenwidmungsplan maximal mögliche Bebauungsdichte von 0,4 scheint im Bestand großteils unterschritten zu sein.



Blick vom Einkaufszentren-  
bereich der Weinzöttlstraße  
über einen Teilbereich von  
682/2 (Bebauungsplange-  
biet) in Richtung Norden zu  
den Grundstücken  
Nr.:698/6; 698/48 etc.



Entlang der Grazer Straße:

Vorstädtische, heterogene Bebauung, teils noch landwirtschaftlich genutzt, teils bereits durch Wohnbauten oder Funktionen des Stadtteilzentrums ergänzt.



Im Süden:

Unmittelbar angrenzend: Allgemeine Wohngebietsnutzungen (3.0 Flächenwidmungsplan 2002: „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8).



Im Westen:

Teilweise unmittelbar angrenzend - teilweise liegt noch ein Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes dazwischen - befindet sich das als „Einkaufszentrum II – Bebauungsdichte 0,2 – 1,5“ ausgewiesene Gebiet.







Die Gebäudehöhen der umgebenden Bauwerke sind über die Luftbildauswertung des Stadtvermessungsamtes ermittelt worden.

Die Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser im Norden und Nordosten (maximale Bebauungsdichte 0,4) haben Traufenhöhen bis ca. 7,0m und Gesamthöhen bis ca. 11,0m.

Die Geschosswohnbebauung südlich und südwestlich (maximale Bebauungsdichte 0,8) weist Traufenhöhen bis 10,20m bei Gesamthöhen von 13,00m bis 15,00m auf. Die gewerblich genutzten, westlich gelegenen Hallen haben Gesamthöhen bis ca. 8,50m.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand  
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung großflächig annähernd eben.  
Gemäß der landschaftsplanerischen Stellungnahme durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer war der Streuobstwiesenbaumbestand nicht erhaltenswert. Der Charakter der Streuobstwiese sollte jedoch neu interpretiert werden.
- Umwelteinflüsse  
Siehe bestehende Planungsgrundlagen – Zitat Verkehrslärmkataster  
  
Durch die bzw. auf die Umgebungsbebauung ist keine unzumutbare negative Auswirkung bezüglich Besonnung bzw. Beschattung zu erwarten.
- Infrastruktur  
Der Bereich ist infrastrukturell für die Nutzungsart gut erschlossen (Stadtteilzentrum Andritz).
- Erschließung/Verkehr  
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über Gst.Nr.:671/6.  
Für die Gst.Nr. 683/5 und 683/1 existiert ein Servitut der Zufahrt über Grundstück 682/1.  
Die Genossenschaft hat eine Zufahrtsbewilligung des Straßenamtes vorgelegt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Buslinien und die Straßenbahnlinien 4 und 5 sichergestellt.

Gemäß „Kategorisierung des ÖV – Netzes (Stadtplanungsamt - Stand Juni 2006)“ befindet sich der Bereich innerhalb der „Kategorie 1“ des Anschlusses an den öffentlichen Verkehr (Innerstädtische Bedienqualität - Intervalle bis 10 Minuten; Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende).

In der Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung vom 15.9.2008 wird festgehalten, dass aufgrund des sehr guten Anschlusses an den öffentlichen Verkehr der Stellplatzschlüssel von 1,8 auf 1,5 PKW pro Wohnung herabgesetzt werden kann.

Ein extra Absatz geht detailliert auf die Verpflichtung für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen ein (je 50 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche ein Fahrradabstellplatz; je 300 m<sup>2</sup> ein Fahrradabstellplatz für Besucher).

- Ver- und Entsorgung  
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.  
Seitens des Stadtvermessungsamtes wurde der Leitungskataster erstellt.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Mischwasserkanal befinden sich in der Grazer Straße.

In diese Kanäle darf grundsätzlich nur Schmutzwasser eingeleitet werden. Sämtliche Regenwässer sowohl von den Dachflächen als auch von den Parkflächen und alle Drainagewässer dürfen nicht in den Kanal geleitet werden und sind anderwärtig zu entsorgen.

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

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Innerhalb der Baugrenzlinsen sind alle Bebauungsweisen möglich, um eventuelle Teilungsabsichten zu ermöglichen.

Die lt. Flächenwidmungsplan max. zulässige Bebauungsdichte von 0,6 ist bezogen auf die jeweilige Nettobauplatzfläche einzuhalten, um dem Übergang vom Reinen Wohngebiet zum westlich gelegenen Einkaufszentrum gerecht zu werden.

Der Bebauungsgrad ist für das Gebiet mit 0,30 ausreichend.

Die Baugrenzlinsen ermöglichen in Zusammenspiel mit den Geschossanzahlen bzw. den Gebäudehöhen etc. bestmöglich die wesentlichen Inhalte des aus dem Wettbewerbsergebnis entwickelten Gestaltungskonzeptes auch umzusetzen.

Dabei entsteht eine spannungsvolle Baumassenverteilung mit hochwertigen Wohn- und Freiräumen. Zu den kleinstrukturierten Gebieten sind großteils die schmalen Giebelseiten und die geringeren Geschossanzahlen orientiert. Damit fügt sich die Baumasse in den Bestand ein, ohne auf ihre Eigenständigkeit einer zukunftsorientierten, städtischen Entwicklung zu verzichten.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Im Bereich des Gdst.Nr. 683/5 bzw. 683/1 lassen die Baugrenzlinien entweder Geschosswohnbau oder die Errichtung von max. drei Einfamilienwohnhäusern zu. Damit ist das Entwicklungspotential im Übergangsbereich zur kleinteiligen Siedlungsstruktur gesichert.

Die gegenüber den standardisierten Gebäudehöhen in Zusammenschau mit der Geschossigkeit um 50 cm erhöhten Gebäudehöhen (Traufenhöhe – Dachsaum) sollen eventuell erforderliche Brüstungsmauern für Dachterrassen bzw. eine intensive Flachdachbegrünung ermöglichen. Die Gesamthöhen gemäß § 4 Ziff. 31 Stmk. BauG sind die maximalen Firsthöhen bei geneigten Dächern. Die Gesamthöhe des viergeschossigen Bereiches entspricht in etwa der höchsten Stelle der südlich angrenzenden Bestandsbebauung.

§6 dient der Einhaltung der formalen Empfehlungen der Jury zum Leitprojekt: die Nord-Ostfassade ist hinsichtlich ihrer Bedeutung zum zentralen Platz hochwertig auszugestalten, wobei der geplante Laubengang entsprechend auszuführen ist. Weitere Laubengänge sind nicht zulässig.

Einer „Verhüttelung“ soll entgegengewirkt werden. Gleichzeitig ist der Bedarf an z.B. Fahrradabstellflächen- und Müllsammelstelleneinhausungen gegeben. Daher wurden einzelne Nebengebäude bzw. Flugdächer gemäß Gestaltungskonzept ermöglicht.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN (siehe dazu §§ 7, 8)**

Der § 7 regelt die Zufahrt für verschiedene Bebauungsoptionen.

Besonderes Augenmerk ist auf den geringst möglichen Flächenverbrauch für die interne Verkehrserschließung zu achten.

Das Ziel der möglichst autoverkehrsfreien Siedlung ist zu verfolgen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 8 der VO)

Die erforderlichen PKW Abstellplätze sind nur innerhalb der mit „P“ bezeichneten Bereiche möglich. Alle anderen sind in Tiefgaragen oder einer anderen, in die Hauptgebäude integrierte Form unterzubringen. Die gegenüber dem Stmk. BauG erhöhte Mindestanzahl der Stellplatzanzahl pro Wohneinheit wäre entsprechend dem Inhalt einer externen Stellungnahme (IBV; Fallast) für den Gebietsbereich 1,8 (bzw. bei Einfamilienhäusern 2). Die Reduzierung von 1,8 auf 1,5 erfolgt auf Basis eines Gutachtens der Abteilung für Verkehrsplanung (guter, öffentlicher Verkehrsanchluss).

Den detaillierten Fachaussagen bzgl. der Verpflichtung für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen wird durch Ergänzung weiterer Nebengebäude bzw. Flugdachoptionen und vergrößerter Fahrradabstellflächen nachgekommen.



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

(siehe dazu §§ 9 der VO)

Die angeführten Punkte resultieren im Wesentlichen aus den Inhalten der Richtlinie der Freiraumplanerischen Standards. Das Ziel des Erreichens eines Streuobstwiesencharakters wurde durch den Absatz 4 sichergestellt. Ein stark durchgrüntes Wohnhausgebiet wird damit erreicht und den städtebaulichen Zielen entsprochen.

Damit eine angemessene Freiraumqualität und die längerfristige Erhaltung gewährleistet ist, sind Baumqualitäten sowie Pflanzungsbedingungen etc. vorzuschreiben. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

Der 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 Freiflächen- u. Grünraumgestaltung in schwarzer und grüner Farbe dargestellt sind.

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

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen bzw. ist im Internet unter [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) einzusehen.

Für den Gemeinderat:

(DI. Michael Redik)

### Beilagen:

Gestaltungskonzept Architekturbüro DI Certov  
Auszug aus Microsoft Virtual Earth; Befliegung Oktober 2007; Blick in Richtung Osten