


Magistrat Graz  
A 14 - StadtplanungsamtDie Schriftführerin: 

A 14-K-551/1996-24

Graz, am 14.3.1997

**12.02 Bebauungsplan**  
**"Strasserhofweg"**  
**Aufschließungsgebiet 2.4**  
XII.Bez., KG.Andritz

Wi/Hö

Doc: Bpl107\12.02\Erl-Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT**1. Ausgangslage/Planungschronologie**

Die Fa. Immorent Süd GesmbH und Frau Johanna Url begehren als Eigentümer von insgesamt 9 Grundstücken am Strasserhofweg die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 2.4 für Wohnbauzwecke.

Diese Liegenschaften umfassen eine Fläche von rd. 42.156 m<sup>2</sup> brutto - davon liegen rd. 35.794 m<sup>2</sup> im Bauland und rd. 6.362 m<sup>2</sup> im Freiland - und nehmen zusammen das gesamte Aufschließungsgebiet und einen Freiland-Streifen zum Andritzbach ein.

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

Als Vorleistung für eine Aufhebung der Baulandflächen als Aufschließungsgebiet wurde von der Fa. Immorent-Süd ein geladener Architektenwettbewerb (5 Architekturbüros) für die Erstellung eines Bauungs- und Gestaltungskonzeptes durchgeführt.

Das Ergebnis des Planungswettbewerbes (Siegerprojekt - Planungsbüro Ing. Rauter/Ing. Sadjak) wurde von den Grundstückseigentümern des Aufschließungsgebietes gemeinsam vorgelegt.

Das Bauungs- und Gestaltungskonzept wurde vom Stadtplanungsamt geprüft, in Zusammenarbeit mit den Planern finalisiert und in den vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Dabei werden diverse Leitungsführungen im Gebietsbereich und die Erhaltung eines zusammenhängenden Grünraumes entlang des Andritzbaches berücksichtigt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche und infrastrukturelle Entwicklung im Sinne eines großflächigen, reihenhausartig verdichteten Einfamilienhausgebietes sicherzustellen.



Die Schriftführerin: .....

Der Bebauungsplan ermöglicht ein Baupotential von 32 Wohneinheiten auf den südlichen (Bauplatz A) und 34 Wohneinheiten auf den nördlichen Grundstücken (Bauplätze B und C).

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 20.12.1996 bis zum 31.1.1997 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 19 vom 19.12.1996.

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 langten sechs Einwendungen und zwei Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Behandlung der Einwendungen ergaben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Auflageplan.

Es erfolgte jedoch eine Überarbeitung des Bebauungsplanes in dem Sinne, daß den geplanten 3 Bauabschnitten nunmehr 3 Bauplätze entsprechen. Damit wird einerseits die angestrebte einheitliche Bebauung je Bauabschnitt und andererseits eine vereinfachte Bebauungsdichteberechnung gewährleistet.


Des weiteren wird die nord-süd-verlaufende Aufschließungsstraße am Bauplatz A (Fortsetzung des Weges 171/2) nach Rücksprache mit dem Straßen- und Brückenbauamt nunmehr als Privatweg festgelegt.

Eine Überarbeitung erfolgte noch im Bereich der Baugrenzlinsen für die Flugdächer (die max. Breite beträgt nun einheitlich 6,00 m) und derart, daß nunmehr für alle Hauseinheiten - sofern die Bebauungsdichte eingehalten wird - ein Wintergarten zugelassen ist. Bei einigen Hauseinheiten wurde zugelassen, daß ein jeweils ca. 20 m<sup>2</sup> großer, 1-gesch. Gebäudeteil nunmehr - sofern die Bebauungsdichte eingehalten wird - 2-gesch. bebaut werden kann. Schließlich wurde im Verordnungstext ergänzt, daß der Unterschied zwischen dem fertigen und dem natürlichen Gelände max. 1,00 m betragen darf.

Diese Änderungen sind äußerst geringfügig, sodaß sich keine Rückwirkungen auf Dritte ergeben.

Bezüglich der Einwendungserledigungen wird auf den Gemeinderatsbericht verwiesen.



Die Schriftführerin: 

**2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen**

**2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990:**

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich als „Baugebiet im Grüngürtel“ ausgewiesen.

**2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:**

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Aufschließungsgebiet - Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 - 0,4 (ca. 35.794 m<sup>2</sup>) und als „Freiland“ (ca. 6.362 m<sup>2</sup>) ausgewiesen (siehe Beilage).

- Deckplan 1 - Baulandzonierung: Aufschließungsgebiet Nr. 2.4 (siehe Beilage)
  - Bebauungsplan oder Bebauungsgutachten
- Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung : nicht betroffen
- Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Aufschließungsgebiet
- Deckplan 4 - Energieversorgung: Erdgasvorranggebiet - Ausbau

**2.3 Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:**

Engeres Grundwasserschongebiet

**3. Bestandssituation, Lage und Erschließung**

**3.1 Planungsgebiet:**

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Grundstücke der KG Andritz und weist folgende Eigentümer auf (Grundbuchsstand vom 20.5.1996):

- a) 156/1, 171/1, 161, 162; LIEGESA - ImmobilienvermietungsgesmbH, vertreten durch die Fa. Immorent-Süd GesmbH.
- b) 68, 78, 163, 164, 167; Frau Johanna Url.

**3.2 Situierung und Umgebung:**

**Großräumige Lage:**

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich der Weinitzenstraße zwischen dem Strasserhofweg und dem Andritzbach, ca. 1,5 km vom Ortszentrum Andritz entfernt. Das Baugebiet ist durch seine Größe von städtebaulicher Bedeutung.

**Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:**

- o Im Osten: Einfamilienhausbebauung; diese liegt gegenüber dem Strasserhofweg um ca. 3 - 4 m erhöht (FLWP 1992: WR 0,1 - 0,3)



- o Im Süden: Einfamilienhausbebauung auf den sogenannten „Url-Gründen“ (FLWP 1992: WR 0,1 - 0,3)
- o Im Westen: Bachlauf des Andritzbaches mit ausgeprägtem Uferbewuchs; gegenüber dem Bach: Betriebsareal der Fa. König - Maschinenbau und Tennishallen Pokorny (FLWP 1992: J1 0,2 - 1,0 und „Sportplatz - Tennishalle“)
- o Im Norden: landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und einige Fischteiche (FLWP 1992: Freiland)

### 3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte/rechtsgültige Objekte/rechtsgültige Widmungen/Servitute:

- o Die Grundstücke des Planungsgebietes sind annähernd eben, liegen rd. 1,50 m tiefer als der Strasserhofweg und fallen zum Andritzbach um ca 3,00 m hin ab. Der Bach selbst liegt nochmals um 2,00 m tiefer als die angrenzenden Baulandflächen.
- o Entlang des Andritzbaches ist zahlreicher Baumbestand vorhanden; auf den übrigen Flächen kein Baumbestand.
- o Es sind keine Objekte und keine Widmungen vorhanden.
- o Im Südosten des Planungsgebietes besteht eine Kanaltrasse (Servitutsrecht für die Stadt Graz).
- o Im Norden des Planungsgebietes besteht eine Elektro-Freileitung (E-Werk Franz).

### 3.4 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

- o Andritzbach im Westen:  
Die geplante Bebauung liegt, gestützt auf ein Gutachten der Fa. Hydroconsult, D.I.Dr. Bernhard Sackl, Sachverständiger für Wasserbau, außerhalb des Hochwasserbereichs HQ 100.

### 3.5 Infrastruktur:

Das „Stadtteilzentrum mit regionaler Bedeutung - Andritz“ (STEK 1990) liegt rd. 1200 - 1500 m (in einem 15 - 20 Minuten-Gehzeitbereich) entfernt.

Eine fußläufige, verkehrsberuhigte Anbindung ist über den Strasserhofweg und den Ursprungweg gegeben.

Div. Geschäfte im Nahbereich befinden sich in der St. Veiter-Straße.



### 3.6 Verkehrliche Erschließung:

#### a) Öffentlicher Verkehr:

Die Buslinie 44 führt von Andritz entlang der St.-Veiter-Straße und Stattegger Straße. Das Regelintervall beträgt 15 Minuten.

Die Haltestelle „Oberandritz“ liegt an der Straßenkreuzung Stattegger Straße/Weinitzenstraße und damit rd. 500 m vom Planungsgebiet entfernt.

Der Gebietsbereich wird abends von Grazer - Anruf - Sammel - Taxis („GAST“) bedient.

#### b) Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt am Strasserhofweg, der künftig in das öffentliche Gut übernommen werden soll und eine regulierte Breite von 7,50 m zu erhalten hat.

Im Bereich des Planungsgebietes sind Wohn-Erschließungsstraßen anzulegen, die u.a. auch die Zugänglichkeit des Freilandstreifens entlang des Andritzaches und der sich im Planungsgebiet befindlichen Kanaltrasse gewährleisten müssen.

### 3.7 Ver- und Entsorgung:

#### a) Kanal:

Entlang des Strasserhofweges ist ein öffentlicher Kanal vorhanden. Dieser wird im Südosten des Planungsgebietes auf Kosten des Eigentümers des Bauplatzes A über eine geringe Länge in die zukünftigen Erschließungsstraßen umgelegt.

#### b) Sonstige Leitungsträger:

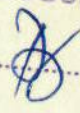
Laut dem Übersichtsplan „Vorranggebiete“ der Grazer Stadtwerke AG ist eine Erdgasleitung im Bereich des südlichen Strasserhofweges vorhanden. Als Heizung sollen Einzel-Gasthermen zur Ausführung kommen.

Die Elektro-Freileitung des E-Werkes Franz wird im Zuge der Bauführung unterirdisch verlegt.

Das Planungsgebiet ist mit der notwendigen technischen Infrastruktur ausgestattet.



Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Die Schriftführerin: 

#### 4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

##### 4.1 Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 2.4 Strasserhofweg, 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. Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.
3. Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Es sind jeweils Kanalanschlüsse herstellbar.

Das Erschließungssystem der „Wohn-Straßen“ ist auf die geplante Bebauung und den Gebietsbereich abgestimmt.

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

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 12.02 Bebauungsplanes „Strasserhofweg“, 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 - 0,4.



## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt vom Strasserhofweg aus über zwei ost-west-gerichtete Zufahrtsstraßen. Dabei ist die südliche Zufahrtsstraße - infolge der Lage des öffentlichen Kanals und der Notwendigkeit des Zuganges zum Andritzbach - in das öffentliche Gut abzutreten.

An diese Erschließungsstraßen sind interne Zufahrtswege und div. Fußwege angelagert. Die Straßen sind mit Baumpflanzungen und Grünstreifen versehen und weisen den Charakter von „Wohnstraßen“ auf.

Die laut Stmk. Baugesetz erforderlichen PKW-Stellplätze sind - bis auf wenige Ausnahmen - direkt an den jeweiligen Hauseinheiten vorgesehen (max. 2 Stellplätze zulässig). Die Abstellflächen sind mit Flugdach- bzw. Pergola-überdachungen zu versehen (Plandarstellung: blaue Baugrenzzlinien, Bezeichnung FD).

### 5.2 Bebauung

Die Bebauung im Planungsgebiet zeigt - gemäß der im Flächenwidmungsplan 1992 festgelegten Bebauungsdichte von max. 0,4 - eine „gartenstadtähnliche“ Siedlung mit Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einzelgebäuden.

Das Bebauungskonzept, welches wie oben angeführt durch einen geladenen Architektenwettbewerb erstellt wurde, strukturiert das Planungsgebiet gut und ermöglicht eine optimale Bebauung im Sinne eines „Reinen Wohngebietes“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4.


Es sind jeweils 2-geschossige, reihenhausartige Einfamilienhäuser mit angebauten Flugdächern (für die Kfz-Parkierung) gegeben.

Die Bauform der reihenhausartigen Siedlung entspricht in ihrer lockeren, „gartenstadtähnlichen“ Bebauung der Stadtrandlage und bietet dennoch eine gute Ausnutzung des vorhandenen Baulandes.

Voraussetzung für diese Bauform der „verdichteten Siedlung“ ist es jedoch, für die Bauführung engere Rahmenbedingungen als für jene von typischen Einfamilienhausgebieten festzulegen, um eine vernünftige städtebauliche und gestalterische Entwicklung des Siedlungsbereiches zu gewährleisten.

Diese Festlegungen betreffen die Notwendigkeit der gemeinsamen Errichtung der Häuser in drei Bauabschnitten (Bauplätze A, B und C) nach gemeinsamer architektonischer Planung und mittels eines gemeinsam durchgeführten Baubewilligungsverfahrens und die Notwendigkeit der Erhaltung eines zusammenhängenden, naturnahen Erholungsraumes entlang des Andritzbaches.



Die Schriftführerin: 

5.3 Grünraumgestaltung

Entlang der Erschließungsstraßen sind jeweils Baumreihen angeordnet. Durch die Flugdach- bzw. Pergolaüberdachungen der PKW-Abstellplätze (max. 2 Stellplätze je Nutzungseinheit) wird die Ausgestaltung der Freibereiche verbessert.

Durch die Anlage eines zusammenhängenden, naturnahen Erholungsraumes entlang des Andritzbaches wird der Baum- und Uferschutz gewährleistet.

6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: rd. 42.156 m<sup>2</sup>  
(davon liegen ca. 35.794 m<sup>2</sup> im Bauland und ca. 6.362 m<sup>2</sup> im Freiland)

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,1 - 0,4

Baupotential: 66 reihenhausartige, 2-gesch. Einfamilienhäuser (bei einer Durchschnittsgröße von ca. 120 - 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

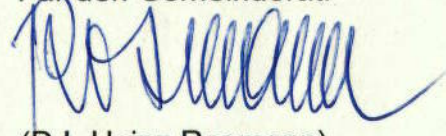
7. Allgemeines

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

Der 12.02 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz mit Katasterdaten mit Stand 1992.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter bzw. blauer Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:



(D.I. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5.000, vor und nach der Aufhebung als Aufschließungsgebiet
- Ausschnitt Gestaltungskonzept - 1. Preis des Architektenwettbewerbes (2 Seiten)
- Schaubild - Bebauung auf Bauplatz A