

A 14-K- 824/2003-40

Graz, am 19.07.2005

Dok: 16.08\ Bericht GR

**16.08.0 Bebauungsplan
„Ferdinand-Prirsch-Strasse –
Martinhofstrasse“
Aufschließungsgebiet 13.02**

XVI.Bez., KG. Webling

Der Ausschuss f. Stadt-, Verkehrs-
und Grünraumplanung:

Beschluss

Frau/Herr GR:

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß §§ 27
Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG 1974

.....
Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gem. § 27 Abs 1 und
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl d. Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als 2/3 der anwesenden
Mitglieder des Gemeinderates.

Bericht an den

GEMEINDERAT

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 24.660 m² (brutto).

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 sind diese Grundstücke als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 13.02“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 ausgewiesen.

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als " Wohngebiet geringer Dichte“ bzw. „Landwirtschaftlich genutzter Fläche im Grüngürtel“ ausgewiesen.

Die Eigentümer der Grundstücke Nr. 414/3, Teil von 413, 412, 416/5 der KG Webling begehren die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 13.02, um die Grundstücke für gebietsübliche Wohnbebauung nutzen zu können.

Auf dem Gst.Nr. 414/3 beabsichtigt die Fa. Elk eine Reihenhausbauung sowie 2 freistehende Einfamilienhäuser zu errichten. Vom Architekturbüro Malek wurde diesbezüglich ein Bebauungsvorschlag vorgelegt.

Seitens der Firma Kohlbacher Wohnbau wurden in Zusammenarbeit mit Arch. DI. Hohensinn für das Gst.Nr. 412 ebenfalls Bebauungsvorschläge dem Stadtplanungsamt vorgelegt.

Für die Gst.Nr. 416/5 wurden von der Fa. Kohlbacher ebenfalls Interessen angemeldet, eine Bebauung im Sinne des Grundstückes Nr. 412 weiterzuführen, da konkrete Kaufverhandlungen mit dem Grundeigentümer vorliegen.

Für das Grundstück Teil von 413 begehrt ein bevollmächtigter Vertreter des Liegenschaftseigentümers eine Bebauung mit Kleinwohnhäusern.

Es sollen max. 2-geschossige Reihen- sowie Doppelhäuser errichtet werden.

Die vorliegenden Bauwünsche der drei zukünftigen Liegenschaftseigentümer wurden in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Erschließung der Doppel- bzw. Reihenhäusern erfolgt durch Stichstraßen, ausgehend von der Salfeldstraße, Ferdinand-Prirsch-Straße oder Weblinger Straße.

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

Aufgrund der akut anstehenden Hangwasserproblematik wurde das Ingenieurbüro Dr. Sackl beauftragt, ein Gutachten über die Beseitigung der anfallenden Hangwässer zu erstellen. Dieses Gutachten liegt nunmehr vor, sodass eine Bebauung der Gesamtliegenschaft möglich ist.

Die verkehrstechnische Erschließung wurde in Rücksprache mit dem Straßenamt sowie mit der Verkehrsplanung festgelegt.

Mit GZ.: 076305/2004-1 vom 18.2.2005 liegt die Verordnung über die Verlängerung der Gemeindestraße Ferdinand-Prirsch Straße vor.

Durch die neu entstandene Situation musste der Bebauungsplan in Teilbereichen geändert werden. Gegenüber den östlich angrenzenden Liegenschaften und Nachbarn bleibt jedoch der Bebauungsplan unverändert, sodass Nachbarinteressen nicht betroffen sind.

Der Bebauungsplan-Entwurf besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Es wird ersucht, weitere Informationen – wie die Planungschronologie, die Bestandssituation, die Rechtsgrundlage, die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk – dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Der 16.08 Bebauungsplan-Entwurf „Ferdinand-Prirsch-Strasse – Martinhofstrasse“ lag in der Zeit vom 01.07.2004 bis zum 13.08.2004 öffentlich auf, um das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs. 2 des Stmk ROG 1974 durchzuführen.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und die grundbücherlichen Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Steiermärkischen

Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren wurde der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert. Während der Auflagefrist erfolgte im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Zusätzlich fand am 6. Juli 2004 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Innerhalb der Auflagefrist langten mehrere Einwendungen zum Bebauungsplan ein, die sich folgend zusammenfassen lassen:

- 1) gegen Ausbau und Umgestaltung Martinhofstraße – Gefahr eines attraktiven Schleichweges, Verlust momentaner Besucherparkplätze,
- 2) gegen Verlängerung der Ferdinand-Prirsch-Straße bis zur Martinhofstraße und den Grad des geplanten Ausbaues – Verkehr wird angezogen,
- 3) dargestellte Verbindungsstraße Ferdinand-Prirsch-Strasse mit Weblinger Straße soll auf Geh- und Fahrradweg reduziert werden,
- 4) gegen Pflanzung Baumallee in der Martinhofstraße – Mehrarbeit durch Laub, Verschmutzung Dauergrünland,
- 5) Abstand der Baugrenzlinie bei Gst. 416/5 zur östlichen Grundgrenze zu gering,
- 6) Abführung Oberflächenwässer nicht gelöst, Wasserbauprojekt wird gefordert,
- 7) Abstand der Bebauung bei Gst. 412 zur östlichen Grundgrenze soll vergrößert werden,
- 8) Trinkwasser hat in der Weblingerstrasse nicht den notwendigen Druck,
- 9) gegen Abtretung Teile des Gst. Nr. 413 in das öffentliche Gut,
- 10) irreführende und mangelnde Information im Gestaltungskonzept und im Ausdruck Geodaten: angrenzende Bestandshäuser nicht dargestellt,
- 11) gegen flächige Bebauung bei Gst. Nr 416/5 – Vorbauen vor Terrasse und Kinderspielplatz,
- 12) Gebäude zu hoch – Wand von 11,0 m!,
- 13) Forderung nach keinen Parkplätzen vor den Wohnhäusern Weblinger Straße 60-66,
- 14) Tiefgarage sollte errichtet werden,
- 15) gegen grundlegende Verbauung der Flächen – da Naherholungsgebiet,
- 16) gegen Ausweisung als Bauland – da Einfluss auf Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs auf Phyrnautobahn und Straßgangerstrasse.

Einwendungsbearbeitung:

Zu 1)

Die Martinhofstraße weist laut Luftbildauswertung im betreffenden Abschnitt im Naturbestand eine Fahrbahnbreite von ungefähr 5,0 - 6,0 m auf. Die im Bebauungsplan für die Martinhofstraße eingetragene Regulierungsbreite von 12,0 m ist nicht als Fahrbahnbreite zu sehen, sondern beinhaltet neben einer Fahrbahn ein Bankett, einen Fuß- und Radweg als Promenade sowie eine Parkspur. Die mit Straßenregulierungslinien im Planwerk dargestellte Verbreiterung dient deshalb nicht nur dem Ausbau für den Kraftfahrzeugsverkehr, sondern auch zusätzlich dem Fußgeher- und

Radfahrerverkehr. Es wird dabei auf den hohen Grad an Freizeitnutzungen (Radfahrer, Spaziergänger, Läufer) entlang der Martinhofstraße hingewiesen.

Bei den Besucherparkplätzen an der Martinhofstraße handelt es sich um keine bewilligten KFZ-Abstellplätze, sondern um eine provisorisch als Parkplatz verwendete Fläche, für welche eine Übertragung ins öffentlichen Gut vorgesehen ist (Abtretungsfläche im Zuge der Baubewilligung).

Auch wird darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf die Errichtung von Besucherparkplätzen auf öffentlichem Gut besteht, da grundsätzlich diese vorrangig auf einem privaten Bauplatz zu errichten sind.

Zu 2)

Zu folgender Einwendung wird aus einer Stellungnahme der Stadtbaudirektion – Verkehrsplanung (A10/BD –23/2003-54) zitiert:

„Das Bebauungsplangebiet wird zentral durch die Ferdinand-Prirsch-Straße erschlossen. Bei der Einmündung in die Straßgangerstraße ist auf Grund der Nähe zur Kreuzung Straßgangerstraße/Weblingerstraße nur eine richtungsgebundene Anbindung möglich. Auf Seite der Martinhofstraße weist die Ferdinand-Prirsch-Straße im Gegensatz zur Weblingerstraße keine direkte Verlängerung in Richtung Kehlberg auf. Es erscheint auf jeden Fall sinnvoll die Ferdinand-Prirsch-Straße baulich von der Straßgangerstraße bis zur Martinhofstraße herzustellen. Hinzuweisen ist noch, dass in der Regulierungsbreite von 9 m nicht nur die Fahrbahn, sondern auch Gehsteig und Abstellplätze vorgesehen sind. Verkehrsbeschränkende Maßnahmen können nach Errichtung der Straße im Zuge einer StVO-Verhandlung angedacht werden, wobei aber keine Einschränkungen zu befürworten sind.“

Zu 3)

Diese Einwendung bezieht sich auf eine projektierte Querverbindung der Ferdinand-Prirsch-Straße mit der Weblinger Straße in einer Entfernung von ca. 90 m zum Planungsgebiet. Grundsätzlich sind im Bebauungsplan u. a. Verkehrsanlagen innerhalb des Gültigkeitsbereiches festzulegen. Außerhalb dieses Gültigkeitsbereiches gibt es keinen zu beschließenden Rechtsinhalt. Die betreffende Querverbindung ist weder Teil des Bebauungsplanes noch ist diese für die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes von Bedeutung. Die konkrete Umsetzung dieser Straßenregulierung wäre im Zuge eines straßenrechtlichen Verfahrens oder eines Baubewilligungsverfahrens abzuklären.

Zu 4)

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass kein subjektiv-öffentliches Recht gegen die Pflanzung von Bäumen besteht. Bei massiven Beeinträchtigungen (Ernteaussfällen) kann gegen die Immissionen aus einer Pflanzung mit einem zivilrechtlichen Verfahren vorgegangen werden.

Zu 5)

Diese Einwendung findet insofern Berücksichtigung, als dass der Abstand der Baugrenzlinien zur östlichen Grundgrenze auf 6,0 m erweitert wurde und somit diese mindestens den gleichen Abstand wie die Häuser Weblinger Straße 64 – 66 zur westlichen Grundgrenze aufweisen müssen.

Zu 6)

Für das Gst. Nr. 412 wurde ein Bodengutachten der „Ingenieurgemeinschaft Lukas & Rath ZT-GmbH“ vom 23.09.2004 und für das Gst. Nr. 414/3 ein Baugeologisches Gutachten von „Dr. Oskar Homann“ vom 03.09.2004. vorgelegt. Beide Gutachten verweisen auf versickerungsfähige Schichten in Tiefen von ca. 5,0-7,0 m hin.

Die „Ingenieurgemeinschaft Lukas & Rath ZT-GmbH“ hat dabei Probelöcher gegraben, sowie Versickerungsversuche durchgeführt.

Hinsichtlich der Entwässerungsproblematik wurde zudem am 19.11. 2004 eine Stellungnahme des Straßenamtes abgegeben. Es wird u. a. darin hingewiesen, dass bei der Errichtung von Sickerschächten darauf zu achten ist, dass die jeweiligen Schachtsohlen in sickerfähigen Bodenschichten einbinden sowie sämtliche Gebäudeöffnungen wie Zugänge, Kellerfenster usw. mind. 15 bis 20 cm über dem umgebenden Niveau zu legen sind.

Weiters wurde aufgrund des nunmehr vorliegenden Gutachtens der Hydroconsult GmbH – Dipl.-Ing. Dr. techn. Bernhard Sackl und der damit verbundenen Maßnahmen die Ableitung der Oberflächen-Hangwässer innerhalb des Bebauungsplangebietes geklärt.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass infolge der Lage innerhalb des weiteren Schongebietes zum Schutze des Wasserwerkes Graz-Feldkirchen für die Entsorgung der Dachflächenwässer, der Parkplatzwässer usw. eine wasserrechtliche Bewilligung vor der Baubewilligung erforderlich ist. Dabei ist die ordnungsgemäße Versickerung der Oberflächenwässer unter Vorlage eines detaillierten Projektes von der Baubehörde zu überprüfen.

Zu 7)

Im Steiermärkischen Baugesetz wurden im § 13 die Mindestabstände für Hauptgebäude bei 1 Geschoss mit 3,0 m und bei 2 Geschossen mit 4,0 m festgelegt. Die Ferdinand-Prirsch-Straße wird von schmalen Grundstückspartellen gekennzeichnet. Die Einfamilienhäuser weisen zu ihren östlichen Grundgrenzen zumeist einen Abstand von 3,0 m - 5,0 m auf. Der im Bebauungsplan vorgesehene Mindestabstand von 5,0 m zur östlichen Grundgrenze entspricht daher der gebietsüblichen Baukörperpersituierung entlang der Ferdinand-Prirsch-Straße.

Um jedoch eine durchgehende Gebäudefront zu vermeiden, wird zumindest der bebaubare Bereich im Osten des Gst.Nr. 412 durch eine ca. 7,0 m breite freizuhaltende Zone mittig aufgeteilt.

Zu 8)

Gemäß telefonischer und schriftlicher Auskunft der Grazer Stadtwerke AG – Wasser vom 05.11.2004 sind angrenzend zum Planungsgebiet Wasserleitungen in der Weblinger Straße, Martinhofstraße, Ferdinand-Prirsch-Straße sowie im nordwestlichen Abschnitt der Salfeldstraße vorhanden. Der Wasserdruck beträgt bei den oben genannten Leitungen durchschnittlich 4 bar, womit gute Anschlussbedingungen gegeben sind. Drucksteigernde Maßnahmen (z. B. Drucksteigerungsanlage in den neu anzuschließenden Gebäuden) wären erst unter einem Wasserdruck von 2 ½ bar notwendig.

Zu 9)

Gemäß § 14 , Absatz 1 des Steiermärkischen Baugesetzes kann anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung auf unbebauten Grundstücken die Gemeinde den Grund-

eigentümer verpflichten, die zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücksteile bis zu einer Breite von 6,0 m, höchstens aber 10 Prozent der Grundstücksfläche unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde abzutreten. Darüber hinausgehende für die Verkehrserschließung erforderliche Flächen sind von der Gemeinde einzulösen.

Die für das Grundstück (Teil von 414/3) im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu erwartende Abtretungs- und Einlösungsflächen sind für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen und zur Erschließung des Grundstückes (Teil von 414/3) notwendig. Das Grundstück weist bislang keine geeignete Anbindung an das öffentliche Straßennetz auf, diese wird im Rahmen des Bebauungsplanes durch Verlängerung der Ferdinand-Prirsch-Straße festgelegt.

Zu 10)

Im Bebauungsplan werden die um das Planungsgebiet liegenden Bestände – soweit in der Luftbildaufnahme und als Katasterdaten vorhanden – dargestellt. Diese Darstellungen dienen der verbesserten Information, sind jedoch nicht dem unmittelbaren Inhalt des Bebauungsplanes zuzuordnen.

Ebenso gibt es keinen Rechtsanspruch auf die Art der Ausführung zusätzlicher graphischer Darstellungen (Gestaltungskonzept usw.). Insofern richtet sich diese Einwendung nicht gegen die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen.

Zu 11)

Diese Einwendung findet insofern Berücksichtigung, als dass der durch Baugrenzen umschlossene östliche Bereich des Gst.Nr. 416/5 in zwei Teile geteilt wird, so dass in Höhe des bestehenden Kinderspielplatzes zwischen den Häusern Weblinger Straße 64-66 eine ca. 15,0 m breite Zone unverbaut bleibt.

Zu 12)

Die Fassadenhöhe wurde in der Verordnung mit höchstens 7,0 m festgelegt und entspricht damit der umliegenden Einfamilienhausbebauung bzw. liegt hinsichtlich Höhenentwicklung gleich bzw. sogar unter den Häusern Weblinger Straße 60, 62, 64, 66, welche eine Fassadenhöhe gemäß Einreichplänen von 7,0 m bzw. abschnittsweise von sogar ca. 8,60 m aufweisen.

Die Gesamthöhe, oder auch Firsthöhe, wurde bei Satteldächern auf 11,0 m und bei Flachdächern bei 9,50 festgelegt. Diese Höhen sind für eine Einfamilienhausbebauung durchaus üblich. Die Gesamthöhe kann bei einem penthouseartigen Aufbau mit Flachdach erst bei einem allseitigen Rücksprung von 3,0 m von den Fassaden erreicht werden. Eine Fassadenwand von 11,0 m ist gemäß dieser Höhenfestlegungen in der Verordnung nicht möglich.

Zu 13)

Die konkrete Lage der Zufahrt(en) für den östlichen Bereich des Gst. Nr. 416/5 ist im Baubewilligungsverfahren bei Vorlage eines konkreten Projektes abzuklären.

Grundsätzlich gelten im „Reinen Wohngebiet“ klare Beschränkungen hinsichtlich Lärmemissionen, welche bei einer Zufahrt für mehrere Wohneinheiten entlang einer Grundstücksgrenze weit überschritten werden würden.

Zu 14)

Das Aufschließungsgebiet sowie das angrenzende Bauland befinden sich gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Reinen Wohngebiet“ und sind infolge des Bau-

ungsdichtewertes für Ein- oder Zweifamilienhäuser, Reihen- oder Doppelhausbebauung geeignet. Die Forderung nach einer Tiefgaragenlösung ist für dieses Gebiet städtebaulich und wirtschaftlich nicht begründbar, zumal für eine geringe Anzahl von oberirdischen KFZ- Abstellplätzen durch andere Maßnahmen (z. B. entsprechende Situierung, Baumpflanzungen) eine gute Einbindung in die Umgebung hergestellt werden kann.

Zu 15)

Nachdem die Entscheidung, diesen Bereich als Bauland Aufschließungsgebiet festzulegen, bereits im Rahmen des Beschlusses des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 erfolgt ist und von der Landesregierung genehmigt wurde, kann im nun zum Beschluss gelangten Bebauungsplan diese Entscheidung nicht noch einmal hinterfragt werden. Insofern richtet sich diese Einwendung nicht gegen die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen sondern gegen die vom Gemeinderat bereits beschlossene Ausweisung als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Zu 16)

Die Erledigung dieser Einwendung erfolgte in Rücksprache mit der Verkehrsplanung. Die Bedenken über Auswirkungen der neuen Bebauung auf die Straßgangerstraße können nachvollzogen werden, die Bedenken über Auswirkungen auf die A9 hingegen nicht. Die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Straßgangerstraße erfolgt über die vorhandenen Kreuzungen Saalfelderstraße, die lichtsignalgeregelte Zufahrt Weblingerstraße und eine richtungsgebundene Anbindung der Ferdinand-Prirsch-Straße. Es kommt keine neue Anbindung hinzu. Die gegenständliche Fläche weist bereits eine Wohnnutzung auf. Da im Bebauungsplanverfahren nur die mögliche Bebauung geregelt wird, aber nicht ob überhaupt eine Bebauung zugelassen werden kann, wird die Erschließung über die oben genannten Straßen und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Straßgangerstraße als vertretbar angesehen. In diesem Bereich der Straßgangerstraße wird das Verkehrsaufkommen weitgehend von Nutzungen außerhalb von Graz bestimmt und weist schon jetzt teilweise Überlastungen auf. Durch die neue Bebauung kommt es nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung des Verkehrsablaufes.

Aus der Einwendungsbearbeitung hat sich der Bebauungsplan in den folgenden Punkten geändert:

Zeichnerische Darstellung:

- Bei dem Gst.Nr. 416/5 wurde im Osten der Abstand der Baugrenzlinsen zur Grundgrenze auf 6,0 m erhöht sowie der bebaubare Bereich durch eine mindestens ca. 15 m breite Grünzone unterbrochen.
- Bei dem Gst.Nr. 412 wurde im Osten der bebaubare Bereich durch eine mindestens ca. 7,0 m breite Grünzone unterbrochen.
- Die Martinhofstraße verjüngt sich im Kreuzungsbereich der Salfeldstraße auf 10 m.
- Entlang der Martinhofstraße wird die Sickermulde für die Beseitigung der Hangwässer eingetragen, die anschließenden Baugrenzlinsen verschieben sich daher geringfügig nach Osten.
- Die Ferdinand-Prirsch-Straße erhält eine Breite von ca. 5 m.

Im Erläuterungsbericht wird zudem unter 3.5 auf die Oberflächen- und Hangwasserproblematik eingegangen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk. ROG 1974 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 .

Der Bebauungsplan wird nach der Beschlussfassung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz kundgemacht.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs.1 in Verbindung mit § 29 Abs. 5 u.6 Stmk. ROG 1974 i.d.F.LGBl Nr. 13/2005.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 13.02,
2. den 16.08.0 Bebauungsplan „Ferdinand-Prirsch-Straße – Martinhofstraße“, bestehend aus dem Wortlaut (Verordnungstext), der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung und dem angeschlossenen Erläuterungsbericht und
3. die Erledigung der Einwendungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung amden vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Ausschusses für Stadt-,
Verkehrs- und Grünraumplanung :

Die Schriftführerin: