

A 14-K-863/2004-12

Graz, am 22.12.2005

**07.11 Bebauungsplan**  
**„Neufeldweg/Petrifelderstraße“**  
VII. Bez., KG Liebenau

Wi/Wi

Dok: \07.11\Besch\GR

Der Ausschuß für Stadt-, Verkehrs-  
und Grünraumplanung:

**Beschluß**

Frau/Herr GR:

.....

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

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

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

Bericht an den

#### GEMEINDERAT

Das Stadtplanungsamt wurde von Herrn Andreas Fellner, Hauptstraße 25, 8071 Hausmannstätten, unter Beibringung von Vollmachten von einigen Eigentümern der Grundstücke im Gebiet ersucht, für das Aufschließungsgebiet Nr. 11.11 einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Liegenschaften für eine Wohnbebauung genutzt werden sollen. Ursächlich und als erstes soll das Grundstück Nr. 368 genutzt werden.

Eine über dieses Grundstück führende 20 KV-Doppel-Freileitung der Steweag soll im Zusammenhang mit der Bebauung ab dem Neufeldweg Richtung Osten am Grundstück Nr. .368 unterirdisch verlegt werden.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das Areal als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 11.11“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ein Bebauungsplan zu erstellen.

Da der Eigentümer des Grundstückes Nr. 366 derzeit keine Bebauung beabsichtigt, wurde in der Folge der zusammenhängende nordwestliche Teil des Aufschließungsgebietes bearbeitet (Grundstücke Nr. 368, 369/1, 370/1).

Die Größe dieses Planungsgebietes beträgt 19.711 m<sup>2</sup> brutto laut Grundbuchsauszug und nach Abzug von ca. 1.738 m<sup>2</sup> für den zukünftigen Ausbau einer Erschließungsstraße und Abtretungen entlang des Neufeldweges und der Schrottenbachgasse ca. 17.973 m<sup>2</sup> netto.

In Zusammenarbeit zwischen der Stadtplanung und dem Antragsteller wurde das Architekturbüro DI Norbert Frei beauftragt städtebauliche Entwürfe für eine Bebauung zu auszuarbeiten. Dieses Bebauungskonzept wurde vom Stadtplanungsamt finalisiert und liegt dem Bebauungsplan zu Grunde.

Die Bebauung zeigt insgesamt vierzehn Bebauungsflächen für 2- bis 3-geschossige Wohngebäude, welche zeilenartig ausgebildet sind. Die Bebauung kann innerhalb der Bebauungsflächen als niedrige Geschosßbauten, als Reihenhäuser oder (z.B. im nordöstlichen Bereich) als Einfamilienhäuser erfolgen. Im Bereich der Petrifelderstraße wäre auch die Anordnung eines Lebensmittelmarktes möglich.

Die Zufahrt zu den Gebäuden erfolgt über eine neu anzulegende öffentliche Straße, welche vom Neufeldweg zur Schrottenbachgasse führt.

Anmerkung:

Es erfolgte am 13.12.2005 unter Federführung der Stadtbaudirektion eine ausführliche Erörterung zu der Fragestellung, ob auch eine andere Erschließung als die des Öffentlichen Gutes (=Gemeindestraße) zu diesem Zwecke machbar wäre. Es wurde jedoch von allen Seiten (Baudirektion, Straßenamt, Verkehrsplanung, Baubehörde, Stadtplanung) festgestellt, daß bei diesem Bebauungsplan nur die Übernahme der ausgewiesenen Verkehrsflächen in das Öffentliche Gut die erforderliche Rechts-sicherheit für die gesamte Erschließung und somit die weiterführende bauliche Entwicklung der angrenzenden südlichen Bauparzellen (welche derzeit noch Aufschließungsgebiet sind) gewährleistet.

Als Gründe werden angeführt:

- Größe des Aufschließungsgebietes (insgesamt 44.807 m<sup>2</sup>)
- verschiedene Eigentümer
- zwei Bauplätze verfügen überhaupt über keine geeignete Zufahrt
- zeitlich gestaffelte Bebauung (etwa bis zu 20 Jahren)
- zukünftig je nach Bebauung bis zu 240 Wohneinheiten mit einer entsprechenden Vielzahl an unterschiedlichen Eigentümern
- Gründe aus dem Titel einer sinnvollen Leitungsverlegung
- Gründe aus dem Titel Immissionsschutz (es verhindert sonst die ersterrichtete Bebauung die Zufahrt für die nachfolgende Bebauung)
- Notwendigkeit einer sinnvollen Durchwegung des Baugebietes
- Vermeidung von vielen eigenen Zufahrtsstraßen und Straßeneinmündungen

Die Kfz-Parkierung ist ca. zur Hälfte in Tiefgaragen situiert. Pkw-Stellplätze für Zweitautos sind auch oberirdisch zulässig und in der Mittelzone des Planungsgebietes und im Bereich der Petrifelderstraße angeordnet.

Die Bebauung gemäß dem Bebauungsvorschlag ist mäßig verdichtet und weist eine Bebauungsdichte von 0,6 auf.

Den Gebäuden sind private Gärten und kleine Kinderspielplätze zugeordnet. Grünstreifen und Baumpflanzungen sind u.a. im Westen (entlang der Petrifelder Straße) und in der Mittelzone (entlang der Erschließungsstraße) vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Reinen Wohngebietes“ bis 0,6 sicherzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 21.07.2005 bis zum 22.09.2005 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 7 vom 20.07.2005.

Vor der öffentlichen Auflage wurden die Mitglieder des Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung über den Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfes und die Auflage informiert. Dabei wurde kein Einwand erhoben.

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

Des Weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Am 20.09.2005 fand eine Bürgerinformation unter Anwesenheit von Stadtrat DI Dr. Rüscher statt. Dabei wurde die Frist für die Entgegennahme von Einwendungen bis zum 30.10.2005 verlängert.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten eine Stellungnahme und fünf Einwendungen in der Stadtplanung ein. Diese sind im folgenden stichwortartig wiedergegeben.

---

### **Stellungnahme** – Steweag-Steg, Betriebsregion Graz

*Grundsätzlich kein Einwand; Es ist am Grundstück Nr. .368 eine 20 KV-Doppelfreileitung vorhanden.*

### **Dazu wird ausgeführt:**

Laut Angaben des Betreibers des Bauvorhabens auf dem Grundstück Nr. .368 hat dieser schon vorweg Kontakte mit Ihren Stellen aufgenommen. Er beabsichtigt die Freileitung unterirdisch verlegen zu lassen. Nur so kann der geplante Wohnbau verwertet werden.

### **Einwendung 1** – Bezirksrat Liebenau

- 1. Die Aus- und Einfahrten sind aus der Petrifelderstraße zu führen, da der Neufeldweg ein großes Verkehrsaufkommen aufweist und zu schmal ist.*
- 2. Die Ausfahrt in der Schrottenbachgasse führt zu einem Schleichweg nach St. Peter.*

3. *Das Gebäude entlang des Neufeldweges soll weit genug von der Straße zurückgesetzt werden.*

**Dazu wird ausgeführt:**

Ad 1.) Das Verkehrskonzept wurde in Abstimmung mit der Verkehrsplanung der Stadt Graz festgelegt. Dort wurde klar eine Zufahrt vom Neufeldweg festgesetzt. Im übrigen soll ja vorerst nur das Grundstück Nr. 368 (welches am Neufeldweg liegt) bebaut werden, so daß eine Weiterführung der Erschließung zur Schrottenbachgasse erst mittelfristig erfolgen wird.

Ad 2.) Das Erschließungskonzept in diesem Bereich hat die Aufgabe die Erschließung von Bauplätzen verschiedener Eigentümer im Sinne eines „Reinen Wohngebietes“ mit einer Bebauungsdichte bis 0,6 zu ermöglichen, die Zufahrten zu den zukünftigen Parkierungsflächen und Tiefgaragen zu gewährleisten und eine Leitungsführung zu ermöglichen. Dies ist nur über öffentliche Straßen möglich, da verschiedene Grundeigentümer bei den zum Teil schmalen Liegenschaften gegeben sind, die Bebauung zeitlich gestaffelt erfolgt und bei der Größe des Aufschließungsgebietes eine Vielzahl von zukünftigen Eigentümern gegeben sein wird.

Im gegenständlichen Fall setzt das Erschließungssystem lediglich das von Norden kommende System der schmalen Erschließungswege fort, die Hauptzufahrt erfolgt jedoch eindeutig vom Neufeldweg aus. Eine beidseitige gewisse Durchgängigkeit der angrenzenden Gebiete ist dabei immer gegeben und sinnvoll (Fuß-, Rad-, Entsorgung-, Notfallverkehr).

Die Erschließungsstraße im Bereich des Grundstückes Nr. 370/1 stellt mit 5,00 m Breite lediglich den Minimalquerschnitt für die Erschließung von Bauplätzen dar. Sie schließt im Norden auch derart an, daß nicht gerade in die Schrottenbachgasse weitergefahren werden kann. Dadurch würde ein befürchteter „Schleichweg“ einen wesentlichen Umweg durch schmale, meist auch verparkte Straßen darstellen und würde daher kaum in Kauf genommen werden. Es ist zudem festzuhalten, daß die Anlage dieser Erschließungsstraße noch nicht ihre konkrete Verkehrsfunktion definiert, da Einschränkungen in der Benützbarkeit verkehrstechnisch angeordnet werden können. Dies ist jedoch in dem Planungsinstrument „Bebauungsplan“, welcher ursächlich die Bebauung zu regeln hat, nicht möglich.

Im Sinne von Anmerkungen bei der Bürgerversammlung wurde jedoch die Einfahrt der Erschließungsstraße im Bereich des Grundstückes Nr. 370/1 in die Schrottenbachgasse verbreitert, so daß dort besser in Richtung Petrifelderstraße abgelenkt werden kann.

Ad 3.) Bei einer angenommenen Gebäudetiefe von 10,00 m für das Gebäude entlang des Neufeldweges kann dieses gemäß den Baugrenzen bis zu 15,00 m vom jetzigen Verlauf der Straße zurückgesetzt werden. Zudem sind Lärmschutzmaßnahmen möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, daß bei diesem Gebäude aller Voraussicht nach andere Nutzungen (z.B. Ordinationsflächen und dgl.) errichtet werden.

**Einwendung 2** – Eigentümer Petrifelderstraße 73

*Grundsätzlich keine Einwände; Erschließungsstraße sollte jedoch nicht als Gemeindestraße, sondern als Privatstraße mit Absperrung an der Schrottenbachgasse ausgebildet werden.*

**Dazu wird ausgeführt:**

Siehe Einwendung 1 Punkte 1.) und 2.)

**Einwendung 3** – Andreas Fellner, als Antragsteller zum Bebauungsplan

1. Ersuchen um Überprüfung der im Plan eingezeichneten Grundstücksabtretung im Osten des Grundstückes Nr. 368.
2. Der Punkt der Verordnung bzgl. der Erschließungsstraße müßte auf 4,50 m abgeändert werden.
3. Ersuchen zu überprüfen, ob im Sinne der Einwendungen die Erschließungsstraße über Grundstück Nr. 369/1 und 370/1 eine Privatstraße bleiben sollte.
4. Ersuchen bei den Baugrenzl原因en auch die Stiegenhäuser und Laubengänge auszunehmen.
5. Ersuchen, daß die jeweils ostseitige Penthouse-Außenwand nicht 1,5 m gegenüber der darunterliegenden Außenwandfläche zurückspringen muß.
6. Ersuchen die Stellplatzanzahl zu reduzieren und mit ähnlich gelagerten Bebauungen zu vergleichen.

**Dazu wird ausgeführt:**

Ad 1.) Die Regulierungslinie in diesem Bereich folgt den Vorgaben des Flächenwidmungsplanes, welcher hier eine öffentliche Verkehrsfläche (weitergeführt auf den übrigen, jetzt noch nicht erfaßten Grundstücken des Aufschließungsgebietes) vorsieht.

Ad 2.) Der Text der Verordnung bezieht sich auf die Straßenbreite von 5,00 m (=Straße auf Grundstück Nr. 370/1) und auf die Gesamtstraßenbreite von 7,50 m (=Straße auf Grundstück Nr. 368 plus Grundstückstreifen auf Grundstück Nr. 366).

Ad 3.) siehe Einwendung 1 Punkte 1.) und 2.)

Ad 4.) Die Stiegenhäuser von den Baugrenzl原因en auszunehmen ist möglich, da diese oftmals vorspringend angeordnet sind und der Planungsspielraum durch diese Ausnahme erhöht wird – der Verordnungstext wird entsprechend geändert. Eine Ausnahme für etwaige Laubengänge, welche naturgemäß längs der Fassaden angeordnet sind, ist nicht möglich, da ohnehin ein großes Spiel bei der Baukörperhöhe (bis zu 17,00 m breite Bebauungszonen!) gegeben ist und die Laubengänge darin Platz finden.

Ad 5.) Da die Bebauung sich im Gebietsbereich 1 1/2-geschossig bis maximal 2-geschossig zeigt, war die Höhenentwicklung der Gebäude auf 2-geschossig plus rückspringende Penthousegeschosse zu beschränken. Es wird festgestellt, daß der

Gebäuderücksprung auch die Besonnung und Belichtung der benachbarten Gebäudezeilen und Gartenflächen verbessert.

Ad 6.) Grundsätzlich ist für die festzusetzende Stellplatzanzahl die jeweilige örtliche Situation maßgebend, so daß direkte Vergleiche nur bedingt machbar sind. Es wird jedoch aufgezeigt, daß ähnlich gelagerte Bebauungspläne oftmals die Unterbringungen von 1,0 Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit in Tiefgaragen (hier 0,75 Pkw-Stellplätze) oder die Errichtung von 2,0 Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit festlegen.

Die Festlegung bezüglich der Stellplatzanzahl bei diesem Bebauungsplan ergibt sich aus der Zusammenschau folgender Tatsachen:

- Periphere, vorstädtische Lage des Bebauungsplangebietes
- Schlechte Erschließung des Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Keine Stellplätze auf öffentlichen Gut vorhanden
- Schmale Erschließungsstraßen
- Parkierung in benachbarten Wohngebieten würde zu großen Störungen führen
- Lockere Bebauung bevorzugt größere Wohnungen und Familien (Zweitautos)
- Untersuchung „Parken der Wohnbevölkerung“, Autor: Dr. Kurt Fallast („in den Bezirken 7 bis 17 sind je Wohneinheiten mindestens 1,8 Stellplätze vorzuschreiben – bei der Errichtung von Einfamilienhäusern 2 Stellplätze“)
- Das Vorliegen eines Aufschließungsgebietes, welches zur Aufhebung die Lösung der Parkierungsproblematik erforderlich macht

Es wird festgehalten, daß bei den Stellplätzen nicht nur die Zweitautos der Bewohner, sondern auch die Abstellmöglichkeiten für die Besucher-Pkws eingerechnet werden müssen.

Im Sinne der Einwendung konnte jedoch nach eingehender Diskussion unter Bezug auf die Aussage, daß auch eine größere Anzahl von Kleinwohnungen errichtet werden soll, die Festlegung von „mindestens 1,75 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit“ auf mindestens „1,5 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit“ abgeändert werden.

**Einwendung 4** – Eigentümer entlang der Wittenbauerstraße und der Schrottenbachgasse mit Liste

*Ein Schleichverkehr durch die Schrottenbachgasse und Teile der Wittenbauerstraße wird sich ergeben.*

*Fordern eine nordöstliche Ein- Und Ausfahrt mit Kraftfahrzeugen nicht zu ermöglichen, beispielsweise durch die Widmung als Rad- und Fußgängerweg, die Verwendung von Pollern oder Schranken.*

*Eventuell die Erschließungsstraße nach Südwesten zur Petrifelder Straße zu führen*

**Dazu wird ausgeführt:**

Siehe Einwendung 1 Punkte 1.) und 2.)

## **Einwendung 5** – Eigentümer Schrottenbachgasse 4

1. *Das Gebiet entlang der Petrifelderstraße und des Neufeldweges ist bereits durch Verkehrsaufkommen stark belastet. Im Südwesten sind ein „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ und der Autobahnzubringer Graz Ost gegeben. „Reines Wohngebiet“ widerspricht der Raumordnung. Die Widmungskategorie für die Baulandausweisung ist auch aus der Sicht des Immisionsschutzes zu prüfen und sind Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan auszuweisen.*

*Entlang der Straße sind die Bebauungsform und der Abstand anzupassen; z.B. geschlossene Bebauung entlang der Petrifelderstraße und des Neufeldweges oder Einhaltung eines größeren Abstandes.*

2. *Anbindung der Erschließungsstraße über die Schrottenbachgasse ist ungeeignet – u. a. spitzer Ausfahrtswinkel; daher vermehrtes Verkehrsaufkommen entlang der übrigen Schrottenbachgasse.*

*Vorschlag die Anbindung der Grundstücke direkt von der Petrifelderstraße aus vorzusehen. Geeignet wäre der Bereich gegenüber der Einfahrt „Gerke“ Hiezu ist jedoch ein Grundstückstausch notwendig.*

### **Dazu wird ausgeführt:**

Ad 1.) Die Festlegung als „Aufschließungsgebiet - Reines Wohngebiet“ erfolgte im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und war auch im vorhergehenden Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz gegeben. Die Ausweisung folgt schlüssig dem Gebietsbereich, der entlang der Petrifelderstraße und seiner Seitenstraßen ebenfalls großflächig „Reines Wohngebiet“ zeigt. Der Flächenwidmungsplan ist von der Aufsichtsbehörde in dieser Form genehmigt worden. In einem Bebauungsplan sind die Inhalte des Flächenwidmungsplanes jedenfalls ersichtlich zu machen.

Zum Schutz vor der Verkehrsbelastung der Petrifelderstraße können im Bauvorhaben diverse Schallschutzmaßnahmen getätigt werden (Schallschutzwände, straßenabgewandte Orientierungen der Wohnungen, andere Nutzungen).

Eine erhöhte Lärmbelastung von seitens des „Industrie- und Gewerbegebietes 1“, welches laut Steiermärkischem Raumordnungsgesetz 1974 keine unzumutbaren Belästigungen verursachen darf, oder seitens des Autobahnzubringers, welcher durch hohe Schallschutzwände entlang dieser Straße begleitet wird, besteht nicht.

Eine geschlossene Bebauung entlang der Straßen ist in derartigen vorstädtischen Bereichen praktisch nie gegeben, da die bestehende Bebauungsstruktur und die Grundstückszuschnitte die offene Bebauung vorgeben.

Bei einer angenommenen Gebäudetiefe von 10,00 m für das Gebäude entlang des Neufeldweges kann dieses gemäß den Baugrenzlinien bis zu 15,00 m vom jetzigen Verlauf der Straße zurückgesetzt werden. Zudem sind Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Ad 2.) siehe Einwendung 1 Punkte 1.) und 2.)

Zudem wird ausgeführt:

Dem Vorschlag durch einen Grundstückstausch zwischen den Grundstücken Nr. 371/1 und 370/1 mit einer Straße in die Petrifelderstraße einzubinden steht dagegen, daß der Eigentümer von 370/1 erst mittelfristig bauen will und das Grundstück Nr. 371/1 sich außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet.

Ein solcher Tausch könnte nur zwischen den beiden betroffenen Eigentümern durchgeführt werden, kann jedoch im Zuge eines Bebauungsplanes nicht verordnet werden. Sollte in Zukunft von beiden Eigentümern dieser Wunsch auf Änderung des Bebauungsplanes eingebracht werden, könnte der Bebauungsplan nach Prüfung diesbezüglich abgeändert werden, da geänderte Planungsvoraussetzungen zutreffen würden.

---

Aus der Behandlung der Einwendungen ergab sich eine Verbreiterung des Anschlusses der Aufschließungsstraße zur Schrottenbachgasse (damit besser in Richtung Petrifelderstraße ausgefahren werden kann), die Änderung, daß Stiegenhäuser von den Baugrenzlinien ausgenommen sind und eine Änderung in der Anzahl der Pkw-Stellplätze je Wohneinheit (mindestens 1,5 statt vordem 1,75).

Aus diesen geringen Änderungen ergeben sich keine Rückwirkungen auf Dritte.

Der vorliegende 07.11 Bebauungsplan „Neufeldweg/Petrifelderstraße“ entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Abs 2 Stmk ROG 1974.

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

Es wird ersucht, weitere Informationen - wie die Bestandssituation, die Rechtsgrundlage, die städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Nach Beschluß durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz. Die Verständigung der Einwender erfolgt mit Benachrichtigungen mit entsprechenden Erläuterungen u. Begründungen.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf die §§ 27 Abs 1 und 29 Abs 5 des 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 eines Teiles des Aufschließungsgebietes Nr. 11.11,
2. den 07.11 Bebauungsplan „Neufeldweg/Petrifelderstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
3. die Einwendungserledigungen

beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ.-Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuß für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am .....den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuß stimmt diesem Antrag zu.

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

Die Schriftführerin: