

A 14-K-863/2004-12

Graz, am 22.12.2005

Wi/Wi

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

**Beschluß**

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage/Planungschronologie

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 Anschließungsgebiet 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 368 verkabelt werden.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das Areal als „Reines Wohngebiet – Anschließungsgebiet 11.11“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen. Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das Anschließungsgebiet 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 Anschließungsgebietes 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 Baukonzept 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 Geschößbauten, 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.

Die 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 neuen Erschließungsstraße) vorgesehen.

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

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

Der Bebauungsplan 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. Am 20.09.2005 erfolgte eine Informationsveranstaltung im Gebäude der Akademie der Wissenschaften in der Schmiedlstraße.

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

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

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten eine Stellungnahme und fünf Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

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.

## **2. Bestandssituation, Lage und Erschließung**

### **2.1 Planungsgebiet für den Bebauungsplan:**

Das Planungsgebiet ist definiert durch die Grundstücke Nr. 368, 369/1, 370/1 der KG Liebenau. Es weist eine Gesamtfläche von 19.711 m<sup>2</sup> brutto laut Grundbuchsauszug vom 04.01.2005 auf.

Grundstück Nr. 368: Größe 8.408 m<sup>2</sup> brutto; Nettofläche ca. 7.552 m<sup>2</sup>  
Grundstück Nr. 369/1: Größe 1.236 m<sup>2</sup> brutto; Nettofläche ca. 1.129 m<sup>2</sup>  
Grundstück Nr. 370/1: Größe 10.067 m<sup>2</sup> brutto; Nettofläche ca. 9.292 m<sup>2</sup>

### **2.2 Großräumige Lage:**

Das Planungsgebiet liegt an der Petrifelderstraße, welche von St. Peter in Richtung Liebenau führt. Es liegt im Geviert Petrifelderstraße (im Nordwesten), Neufeldweg (im Südwesten), Schrottenbachgasse (im Nordosten) und Petersbach/Banngrabenweg (im Südosten).

Der Gebietsbereich wird u.a. durch die Verkehrsachse der Petrifelderstraße, durch größere unbebaute Flächen, durch eine 20 KV Doppelleitung (Freileitung) der Steweag und durch den Bachlauf des Petersbaches bestimmt.

### **2.3 Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:**

#### **Im Nordosten:**

Einfamilienhaus – Siedlungsgebiet entlang der dortigen Schrottenbachgasse. (Flächenwidmungsplan 2002: „Reines Wohngebiet“ 0,2 – 0,4).

#### **Im Südosten:**

Bachlauf des Petersbaches, Einfamilienhäuser und kleinere Wohnsiedlung gegenüber zum Petersbach. (Flächenwidmungsplan 2002: „Reines Wohngebiet“ 0,2 – 0,4).

#### **Im Südwesten gegenüber des Neufeldweges:**

Großteils unbebaute Flächen (Flächenwidmungsplan 2002: „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ 0,2 bis 1,5).

#### **Im Nordwesten gegenüber der Petrifelderstraße:**

Kleinwohnhausgebiet und im Norden eine mittelgroße Wohnsiedlung (Flächenwidmungsplan 2002: „Reines Wohngebiet“ 0,2 – 0,6).

### **2.4 Bestandsbebauung im Planungsgebiet:**

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit als Ackerflächen genutzt. Über das Grundstück Nr. 368 führt eine 20 KV Doppel-Freileitung der Steweag. Diese soll im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung unterirdisch verkabelt werden.

## 2.5 Topographie/Baumbestand:

Der Gebietsbereich ist eben. Auch das Planungsgebiet ist eben. Es ist kein Baumbestand vorhanden.

Das Grundstück Nr. 370/1 liegt teilweise ca. 1,0 m unter dem Niveau der Petrifelderstraße und der Schrottenbachgasse.

## 2.6 Umwelteinflüsse:

Gemäß der Straßenverkehrslärmkarte 2000 sind diese Abschnitte der Petrifelderstraße und des Neufeldweges als „tagsüber mit 65 bis 70 dB“ belastet angeführt.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß – Stadtklimaanalyse Graz 1994):

- Klimatische Besonderheiten:  
Durchlüftung relativ gering; nach Süden zunehmende Nebelhäufigkeit

## 2.7 Infrastruktur:

Der Bereich ist in mittlerer Entfernung mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen. Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post und der dgl. befinden sich ca. 700 m bis 1000 m weit entfernt.

## 2.8 Verkehrsmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an der Petrifelderstraße, welche die Haupteerschließung des Gebietes darstellt.

Entlang der Petrifelderstraße und des Neufeldweges führt die Buslinie 64 (St.Peter Schulzentrum-Wetzelsdorf); die Haltestelle ist ca. 100 m entfernt. Das Intervall beträgt 15 Minuten.

## 2.9 Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist gut erschlossen. In der Petrifelderstraße, dem Neufeldweg und in der Schrottenbachgasse sind Kanäle vorhanden.

Gemäß der Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt der Bereich in einem Erdgas-Vorranggebiet (Bestand und kurzfristiger Ausbau).

### **3. Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 11.11 waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan):

- a.) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
  - 1.) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
  - 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
  
- b.) Öffentliche Interessen:
  - 4.) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
  - 6.) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz und eine sinnvolle innere Erschließung hergestellt.

Mit der Erdverlegung der 20KV Freileitung wird dem Siedlungsgebiet entsprochen.

Die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist durch das Bebauungsverfahren gegeben. Etwaige Grundstücksumlegungen sind nicht erforderlich.

Zu der Petrifelderstraße und zum Neufeldweg kann durch die Baukörperstellung oder durch Schallschutzmaßnahmen auf den Verkehrslärm reagiert werden.

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

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Beschlußfassung des 07.11 Bebauungsplanes „Neufeldweg/Petrifelderstraße“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für das durch den Bebauungsplan erfaßte Planungsgebiet aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 erfolgen.

### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Bebauung:**

Die Bebauung erfolgt mit 2- bis 3-geschossigen Gebäuden. Dabei sind die dreigeschossigen Gebäudeteile in Form von zurückspringenden Dachgeschossen (Penthouse-Geschossen) angeordnet.

Die höheren Gebäudeteile sind von den bestehenden Nachbargebäuden abgewandt orientiert, so daß an die benachbarte Bebauung im wesentlichen nur 2-geschossige Gebäudeteile anschließen.

Die Gebäude sind zeilenartig situiert, so daß eine gute Besonnung gewährleistet ist. Zwischen den Gebäuden entstehen ausreichend Grünflächen.

### 3.2 Verkehrserschließung:

Die Hauptzufahrt erfolgt von dem Neufeldweg aus.

Zur Erschließung der Grundstücke ist ein öffentlicher Erschließungsweg, welche vom Neufeldweg zur Schrottenbachgasse führt, anzulegen. Die dazu benötigten Flächen sind in das öffentliche Gut abzutreten. Ebenso sind kleinere Abtretungen an den Neufeldweg und an die Schrottenbachgasse gegeben.

Die Parkierung erfolgt in Tiefgaragen (ausgenommen bei Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern auf Bauplätzen über 800 m<sup>2</sup>) und in Freiaufstellung. Die Stellplätze im Freien sind überwiegend in der Mittelzone des Planungsgebietes und entlang der Petrifelderstraße situiert; sie können mit Flugdächern überbaut werden.

Die Anzahl der Abstellplätze hat das 1,5-fache der Anzahl der Wohnungen zu betragen.

Im Norden entlang der Schrottenbachgasse und eines anschließenden Weges Richtung Osten ermöglicht die Baukörperstellung die Anlage eines möglichen künftigen Geh- und Radweges.

### 3.3 Grünraumgestaltung:

Entlang der Petrifelderstraße und des Neufeldweges sind durchgehende Grünsteifen von mindestens 5,00 m Breite anzulegen. Darin sind Bäume zu pflanzen. Weitere Bäume sind nahe den Pkw-Stellplätzen in der Mittelzone und in den Freibereichen der Bauplätze zu pflanzen.

Zur bestehenden Nachbarbebauung sind jeweils Hecken anzuordnen.

Diverse kleinere Kinderspielplätze sind zwischen den Gebäuden anzuordnen.

Den Erdgeschoßwohnungen sind jeweils Eigengärten zugeordnet.

### 3.4 Zusammenfassung:

Mit den Festlegungen im Bebauungsplan kann das Planungsgebiet einem „Reinen Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte bis 0,6“ entsprechend bebaut werden.

Mit der niedrigen, abgestaffelten Bebauung wird dem Gebietsbereich entsprochen.

Die Haupt-Kfz-Parkierungsflächen sind „logisch“ in der Mittelzone angeordnet, die weitere Parkierung erfolgt in Tiefgaragen.

Mit der Verlegung der bestehenden 20 KV Freileitung unter die Erde wird neben dem Planungsgebiet auch das benachbarte Baugebiet aufgewertet.

## **5. Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 19.711 m<sup>2</sup> brutto und ca. 17.973 m<sup>2</sup> netto

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,2 bis 0,6 bezogen auf die Nettobauplatzflächen

Baupotential: ca. 80 bis 100 Wohnungen bei einer Bebauungsdichte von 0,6

## **6. Allgemeines**

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

Der 07.11 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 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 Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Michael Redik)