

A 14-K- 824/2003-40

Graz, am 19.07.2005

Dok: 16.08\ Erläuterungsbericht

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

XVI.Bez., KG. Webling

**Beschluss**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

**1. Ausgangslage/Planungschronologie**

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 24.660 m<sup>2</sup> (brutto) und besteht aus 4 Grundstücken. Das Stadtplanungsamt wurde von den Eigentümern der Grundstücke Nr. 414/3, Teil von 413, 412, 416/5 der KG Webling ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen.

Auf dem GSt.Nr. 414/3 beabsichtigt die Fa. Elk eine Reihenhausbebauung 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.

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

Als Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf wurde Arch. DI. Mörtl beauftragt, ein generelles Gestaltungskonzept unter Einbeziehung der o. a. Konzepte für das gesamte Planungsgebiet zu erstellen.

Dieses diente nach mehreren Gesprächen und Überarbeitungen als Grundlage für die endgültige Ausformulierung des 16.08 Bebauungsplan-Entwurfes.

Das Gestaltungskonzept sieht eine Bebauung mit vorrangig Doppel- oder Reihenhäusern, sowie die Anordnung von zentralen Grünflächen vor.

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 Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Zusätzlich fand am 6. Juli 2004 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Aus der Einwendungsbearbeitung hat sich der Bebauungsplan im Sinne der Einwendungen zum Teil geändert:

#### Zeichnerische Darstellung:

- Bei dem Gst.Nr. 416/5 wurde im Osten der Abstand der Baugrenzlinien 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 Baugrenzlinien verschieben sich daher geringfügig nach Osten.
- Die Straßenregulierungslinie der Martinhofstraße verjüngt sich im Bereich des Kreuzungsbereiches Salfeldstraße auf 10 m.
- Die Aufteilung der Martinhofstraße entfällt, da sie außerhalb des Planungsgebietes liegt.
- Die Ferdinand-Prirsch-Straße wird aufgrund der Verordnung auf ca. 5 m reduziert.

## **2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen**

### **2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept :**

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als " Wohngebiet geringer Dichte" ausgewiesen.

#### 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 befinden sich diese Grundstücke im „Reinen Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 13.02“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4.

Deckplan 1 – Baulandzonierung: Planungsgebiet liegt in einem Bereich, für den ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Deckplan 2 – Beschränkungszonen für feste Brennstoffe: keine

Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz

Karte 3 - Energieversorgung:

Vorranggebiet Erdgas – Bestand und kurzfristiger Ausbau

Karte 4 – Räumliches Leitbild:

Verdichtete Wohngebiete mit mäßiger Höhenentwicklung

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gem. Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Flächenwidmungsplanverordnung maßgebend:

Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

- 1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- 2) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Öffentliche Interessen:

- 4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

2.2 Sonstige Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Landschaftsschutzgebiet

Heilquellenschutzgebiet Tobelbad

Grundwasserschongebiet (Wasserrechtliche Bewilligung erforderlich)

**3. Bestandssituation**

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet besteht aus der laut zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Fläche bzw. den Grundstücken: 414/3, Teil von 413, 412, 416/5 der KG Webling mit einer Gesamtfläche von ca. 24.660 m<sup>2</sup>.

3.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt inmitten einer bislang vorrangig landwirtschaftlich genutzten Zone westlich der Straßganger Straße im Sichtbereich des Schlosses St. Martin.

Zum Charakteristikum des Gebietsbereiches gehören die Einfamilienhausbebauungen entlang der Ferdinand-Prirsch-Straße, Weblinger Straße und Martinhofstraße, die ausgedehnten, landwirtschaftlich genutzten Freilandflächen, das ortsbildprägende Schloss St. Martin mit seinem naturräumlichen Umfeld sowie der Großmarkt Metro und andere Gewerbebetriebe entlang der Straßganger Straße.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich über der Trasse der A 9 mit der Sondernutzung Sport- und Spielplatz ein Hundeausbildungsverein.

Im Osten grenzt eine mit einem Bauernhof bebaute Freilandfläche an, welche bis zur Straßganger Straße reicht.

Südöstlich befindet sich zwischen Ferdinand-Prirsch-Straße und Weblinger Straße eine Ein- und Mehrfamilienwohnhausbebauung mit der Ausweisung

„Reines Wohngebiet“ und mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4. Insbesondere entlang der Ferdinand-Prirsch-Straße ist eine gleichförmige Einfamilienhausbebauung mit ähnlichen Abständen (ca. 4,0-5,0 m) zur Straßengrundgrenze sowie ähnlichen Dachformen (Satteldach) gegeben.

Südlich der Weblinger Straße beginnt eine ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Freilandfläche.

Westlich der Martinhofstraße befindet sich ein kleinräumiges „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4, welches mit Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern bebaut ist.

Geschäfte (u. a. Metro) und Gewerbebetriebe befinden sich entlang der Straßganger Straße.

### 3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte:

Das Planungsgebiet stellt in der Natur eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte ebene Fläche dar und ist frei von jeglicher Bestockung.

### 3.4 Umwelteinflüsse:

Gemäß Verkehrslärmkataster 2000 weisen die Abschnitte an der Martinhofstraße einen  $LA_{eq}$  von 45 bis 50 dB, an der Weblinger Straße einen  $LA_{eq}$  von 55 bis 60 dB und an der Salfeldstraße einen  $LA_{eq}$  bis 40 dB auf.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept – Stadtklimaanalyse Graz):

Klimatische Besonderheiten: geringe Durchlüftung, nach Süden zunehmende Nebelhäufigkeit.

### 3.5 Oberflächen und Hangwässer:

Das Planungsgebiet ist einerseits durch Oberflächenwässer der westlich gelegenen Hänge und andererseits durch Schichtwässer im Untergrund betroffen. Infolge der Lage im Grundwasserschongebiet ist eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Dabei ist die ordnungsgemäße Versickerung der Oberflächenwässer unter Vorlage eines detaillierten Projektes von der Baubehörde zu überprüfen.

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. Entlang der Martinhofstraße ist im Sinne dieses Gutachtens ein ca. 12 m breiter und ca. 2 m tiefer Versickerungsgraben anzulegen.

## 4. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Planungsgebiet grenzt 3-seitig an öffentlichen Straßen an. Im Norden befindet sich die Salfeldstraße, im Westen die Martinhofstraße und im Süden die Weblinger Straße.

Mit der Einmündung der Salfeldstraße und Weblinger Straße in die Straßganger Straße ist der Anschluss an das höherrangige Straßennetz gegeben.

In der Straßganger Straße befinden sich die Haltestellen der Buslinie 62 und 31.

Das Planungsgebiet ist mit der Martinhofstraße an das Radverkehrsnetz unmittelbar angeschlossen.

Die Martinhofstraße weist zudem einen hohen Grad an Freizeitnutzungen auf (Spaziergänger, Läufer usw.).

## **5. Ver- und Entsorgung**

Öffentliche Schmutzwasserkanäle befinden sich in der Salfeldstraße, in der Weblinger Straße, in der Martinhofstraße und in der Ferdinand-Prirsch-Straße. Geringfügig verschmutzte Regenwässer bzw. Dachwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und müssen anderweitig entsorgt werden (Ableitung, Versickerung, Sammlung/Nutzung u.s.w.).

Die Wasser- bzw. Stromversorgung ist gegeben.

## **6. Infrastruktur**

Das Stadtteilzentrum mit regionaler Bedeutung liegt ca. 700 m vom Aufschließungsgebiet entfernt.

Zudem sind Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf entlang der Straßanger Straße vorhanden.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **7.1 Verkehrsanlagen**

Im Norden befindet sich die Salfeldstraße, im Westen die Martinhofstraße und im Süden die Weblinger Straße.

Für die Erschließung der Grundstücke Nr. 413 und 412 soll die Ferdinand-Prirsch-Straße bis zur Martinhofstraße verlängert werden. Der Bescheid GZ.: 076305/2004-1 über das straßenrechtliche Verfahren für die kostenlose Abtretung eines 5 m breiten Streifens in das öffentliche Gut liegt bereits vor.

Die Ferdinand-Prirsch-Straße wird mit ca. 5 m Breite festgelegt.

Die Martinhofstraße soll eine Breite von 10,0 m bis 12,0 m erhalten.

Grundabtretungen für Verkehrsflächen sind entlang der Weblinger Straße (1,5 m für einen Gehsteig), Martinhofstraße und Salfeldstraße zu erwarten.

### **7.2 Bebauung**

Der 16.08 Bebauungsplan „Ferdinand-Prirsch-Straße – Martinhofstraße“ ermöglicht – gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Bebauungsdichte von maximal 0,4 und entsprechend dem Gebietscharakter – eine Bebauung in Form eines verdichteten Flachbaus oder von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Es sind maximal 2-geschossige Wohnhäuser mit Dachgeschoss bzw. zusätzlichem rückspringenden Geschoss zulässig.

Die Gebäudehöhen entsprechen dabei jener der angrenzenden Bebauung.

Zur Martinhofstraße hin wird durch einheitliche Abstände sowie Orientierung längs der Straße ein klares Straßenbild erzeugt.

Durch die Festlegung der Baugrenzlinien wird eine geordnete Struktur mit grundstücksübergreifenden Freiräumen ermöglicht.

Für eine sinnvolle städtebauliche und gestalterische Entwicklung des Siedlungsbereiches wurden zudem die zulässigen Gebäudehöhen, der Bebauungsgrad sowie sonstige Parameter festgelegt.

### 7.3 Grünraumgestaltung

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind Baumreihen vorgesehen. Straßenbereiche mit Baumreihen und Parkzonen sind von unterirdischen Leitungen frei zu halten.

In den Gartenzonen erfolgt die Gestaltung im Sinne eines typischen Einfamilienhaus-Siedlungsgebietes individuell auf den einzelnen Grundstücken.

Entlang der Straßengrundgrenzen sind Laubhecken bzw. Strauchreihen zu pflanzen.

Der Anteil der versiegelten Flächen soll maximal 30 % erreichen.

## 8. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: rund 24.660 m<sup>2</sup>

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: maximal 0,4

Bebauungsgrad: maximal 0,25

Gebäudehöhe (Fassadenhöhe): max. 7,00 m

Höchste Stelle des Gebäudes: max. 11,00 m bei Satteldach

Geschossigkeit: max. 2 Geschosse + Aufbau (Dachgeschoss oder Penthouse)

Versiegelungsgrad: max. 30%

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

### Beilagen:

- Ausschnitt 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, M 1:5000

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Michael Redik)