

A 14_030616/2012

**16.17.0 Bebauungsplan
„Salfeldstraße – Ferdinand-Prirsch-Straße“
XVI. Bez., KG Webling**

Europaplatz 20/6 | 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-4702
Fax: +43 316 872-4709
stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Bearbeiter: DI Friedrich Schenn
Tel.: +43 316 872-4720
friedrich.schenn@stadt.graz.at

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Parteienverkehr
Die. und Fr. 8 bis 12 Uhr
www.graz.at

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Graz, 08.11.2012

1. Ausgangslage

- Mit Schreiben vom 27.06.2012 ersucht die Fa. Kohlbacher GmbH, als Eigentümer der Liegenschaft 414/47, 414/48, 414/49 der KG 63125 Webling um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 14.913 m² auf. Es ist von der Fa. Kohlbacher beabsichtigt, mehrere 2-geschossige Reihen- sowie Doppelhäuser zu errichten.

Gemäß 3.18 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2- 0,4 ausgewiesen.

Gemäß 18. Änderung 2011 des Flächenwidmungsplanes ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Entwurf eines Bebauungsplanes für die vorgeschlagene Bebauung von der Fa. Kohlbacher GmbH.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.2.2 für den gegenständlichen Bereich:

- Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung
- keine weiteren Betriebsansiedlungen
- geringe Bodenversiegelung und intensive Durchgrünung
- Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- A 23 Straßenamt vom 30.07.2012 schriftlich und 28.8.2012 mündlich
- A 10/2 Wasserwirtschaft (Abwassersituation) vom 27.07.2012
- A 10/8 Verkehrsplanung vom 04.09.2012
- A 10/5 Abteilung Grünraum und Gewässer gemäß telefonische Abklärung vom 21.08.2012
- A 10/6 Stadtvermessungsamt vom 22.08.2012
- A 23 Umweltamt telefonische Abklärung vom 21.08.2012

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19.09.2012 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 16.17.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Salfeldstraße – Ferdinand-Prirsch-Straße“ informiert.

Die grundbücherlichen und außerbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

Einwendungen:

Während der Anhörung vom 20.09.2012 bis 12.10.2012 langten 6 Einwendungen in der Stadtplanung ein; von der Energie Steiermark wurde eine Stellungnahme zur Vorgangsweise während der Baumsetzung übermittelt und von der A10/8 – Abt. für Verkehrsplanung wurde eine Stellungnahme betreffend der Straßenbreite der Ferdinand-Prirsch-Straße und betreffend die öffentliche Durchwegung übermittelt.

Änderungen gegenüber dem Entwurf zur Anhörung:

Bezüglich der Einwendungserledigung im Anhörungsverfahren hat sich der 16.17.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

1. §2, es wurde die *geschlossene* Bauungsweise hinzugefügt; §2 lautet nun:
Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ist die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauungsweise zulässig.
2. §8 (4) Nach Rücksprache mit der A10/8- Abt. für Verkehrsplanung ist eine Wegverbindung herzustellen.
§8(4) lautet nun:
An der östlichen Grundgrenze ist ein öffentlich nutzbarer Weg von der Ferdinand-Prirsch-Straße zur Salfeldstraße auszuführen (Servitutsregelung).

PLANWERK:

1. Ergänzung: Eintragung der max. traufseitigen Gebäudehöhe von 8,0m im Bereich der bebaubaren Flächen
2. Änderung – auf nunmehr: Eintragung einer Wegeverbindung von der Ferdinand-Prirsch-Straße zur Salfeldstraße.
3. Änderung der eingetragenen Straßenbreite der Ferdinand-Prirsch-Straße auf 7,0m (zuvor: Breite 6,0m).

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 14.913 m² brutto auf.

Derzeit stehen die Grundstücke 414/47 mit 5.000m² und 414/48 mit 6.250m² im grundbücherlichen Eigentum und 414/49 mit 3.663m² im außerbücherlichen Eigentum der Fa. Kohlbacher GmbH. Die Abtretungsfläche an der Salfeldstraße beträgt ca. 170 m², an der Ferdinand-Prirsch-Straße ca. 157 m².

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- 3.0 Stadtentwicklungskonzept
„Wohngebiet geringer Dichte“
- 3.18 Flächenwidmungsplan 2002
„Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4.
Gemäß der 18. Änderung zum Flächenwidmungsplan ist in der Bebauungsplanung die geordnete Siedlungsentwicklung, die Verkehrssituation und der Schallschutz zu klären.

Deckpläne:

- Grund für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung (Deckplan 1).
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan :
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt **innerhalb** des Geltungsbereiches.

Karten zum 3.18 Flächenwidmungsplan 2002:

- Abwasserentsorgung (Karte 1):
Zentral entsorgt

- Verkehrslärmkataster (Karte 2):
Salfeldstraße: Tag 50dB, Nacht 60dB (LAeq)
- Räumliches Leitbild (Karte 4):
Einfamilienhaus- und Villenbebauung

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet für Fernwärme

Verordnungen und gesetzliche Bindungen :

- Baumschutzverordnung
- Grundwasserschongebiet Nr. 2
- Heilquellenschutzgebiet Tobelbad

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt westlich der Straßganger Straße, südlich der Salfeldstraße und nördlich der Ferdinand-Prirsch-Straße.

Zum Charakteristikum des Gebietsbereiches gehören die ausgedehnten Familienhausbebauungen.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden: Untertunnelte A9 –Phyrnautobahn lt. 3.0 FLÄWI als „Freiland“ Sondernutzung: Spi/Spo ausgewiesen.

Im Westen, Süden und Osten: Einfamilienhausbebauung lt. 3.18 FLÄWI als „WR 0,2 - 0,4“ ausgewiesen. Diese Gebiete sind bereits mit Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern bebaut.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 22.08.2012 annähernd eben. Es weist keine Bestockung auf.

Das Planungsgebiet ist unbebaut und weist keine Bestandsgebäude auf. Derzeit wird das Areal als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

- **Umwelteinflüsse**

Gemäß Verkehrslärmkataster 2000 weisen die Abschnitte an der Salfeldstraße einen LAeq von 55 dB auf. Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gem. 3.0 STEK – Stadtklimaanalyse Graz)

Klimatische Besonderheiten: geringe Durchlüftung, nach Süden zunehmende Nebelhäufigkeit.

Oberflächen- und Hangwässer:

Die zu bebauenden Grundstücke liegen zwischen der Salfeldstraße und der Ferdinand-Prirsch-Straße, am Fuße des Buchkogels. Die geordnete Ableitung der Oberflächenwässer auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbeurteilung ist im Bauverfahren sicherzustellen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund bis zum versickerungsfähigen Boden (entspr. Versickerungstiefe wählen) zu bringen. Verkehrsflächenwässer sind über Bankette zu verrieseln.

Innere Verkehrserschließung:

Nach Vorgabe des Umweltamtes sind schallabsorbierende Lärmschutzwände $h = 2,0\text{m}$ (schematische Darstellung lt. Planeintragung) als Lärmschutzmaßnahme auszuführen. Im Anschlussbereich zur Salfeldstraße ist die Lärmschutzwand auf eine Länge von $3,0\text{m}$ abzutreten, um die Sicht betreffend die Ein- und Ausfahrt nicht zu behindern.

- Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)

1.) Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen, Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind entlang der Straßganger Straße in ca. 1000 m Entfernung vorhanden.

2.) Nächstgelegene Schulen:

Volksschule Jägergrund, Unterer Bründlweg 21, 8053 Graz, ca. 1.200m Entfernung
 Fachschule St. Martin, Kehlbergstraße 35, 8054 Graz; ca. 800m Entfernung
 BG, BRG Klusemann, Klusemannstraße 25, 8053 Graz, ca. 1.700m Entfernung

3.) Nächstgelegener Kindergarten:

Städtischer Kindergarten Harterstraße 175, 8054 Graz, ca. 900 m Entfernung

- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Straßganger Straße.

Die Anbindung an den öffentl. Verkehr, Linie 31, ist innerhalb eines 350 m Radius gegeben.

- Buslinien 31 und 62, Haltestelle in der Straßganger Straße, ca. im $12 - 15$ Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr.

Die Anbindung an den öffentl. Verkehr, Linie 32, ist innerhalb eines 500 m Radius gegeben.

- Buslinie 32 Haltestelle in der Kärntner Straße, ca. im $12 - 20$ Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr.

Die Anbindung an den öffentl. Verkehr, Bahn, ist innerhalb eines 750 m Radius gegeben.

- Buslinie/Bahnregionallinie GKB Haltestelle in der Kärntner Straße ca. im $25 - 60$ Minuten Takt.

Im Bereich Martinhofstraße und Straßganger Straße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Salfeldstraße und in der Ferdinand-Prirsch-Straße.

Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem kurz- mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet für Fernwärme

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Es sind zweigeschossige Gebäude in Form von Doppelwohnhäusern oder Reihenhäuser mit zugeordneten KFZ-Abstellplätzen geplant (je Wohneinheit sind 2 Stellplätze zulässig). Die Übersicht der Aufteilung der Parkplätze ist dem beiliegenden Gestaltungskonzept zu entnehmen.

Die primäre Ausrichtung der Doppel- und Reihenhäuser erfolgt nach Süden, die zwei im Westen des Planungsgebietes angeordneten Doppelhäuser orientieren sich nach Westen.

Die Gebäude (insgesamt 38 Wohneinheiten) werden in Holzfertigteilbauweise der Fa. Kohlbacher GmbH. errichtet und mit Pultdächern ausgebildet.

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

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

1.) Die Erschließungen erfolgen jeweils im Norden von der Salfeldstraße aus. Die Salfeldstraße hat eine Straßenprofilbreite von 9,0m. Entlang der Salfeldstraße bzw. entlang des Bebauungsplangebietes besteht eine betonierete Straßenentwässerungsmulde. Eine Neuerrichtung eines 2,0m breiten Gehsteiges in der Salfeldstraße ist geplant. Grundabtretungen an der Salfeldstraße sind in einem Ausmaß lt.Pkt.3.) erforderlich.

2.) Im Süden des Planungsgebietes verläuft die Ferdinand-Prirsch-Straße mit einer zukünftigen Straßenprofilbreite von 7,00 m.

Grundabtretungen sind an der Ferdinand-Prirsch-Straße in einem Ausmaß lt.Pkt.3.) für Verkehrsflächen (öffentl. Gut) erforderlich.

3.) Die innere Erschließung (Verkehrsfläche) des Planungsvorschlages zu den Doppelhäusern und Reihenhäusern weist eine Breite von 7,0 m auf und ist als (V) gekennzeichnet.

Jedem Haus werden jeweils 2 KFZ-Abstellplätze mit Carport oder freie PKW-Abstellplätze zugeordnet, insgesamt werden ca. 76 KFZ Abstellplätze hergestellt.

4.) Die Durchgängigkeit des Planungsgebietes von Süden nach Norden erfolgt an der östlichen Grundgrenze. An dieser Grenze ist ein öffentlich nutzbarer Weg von der Ferdinand-Prirsch-Straße zur Salfeldstraße auszuführen (Servitutsregelung).

Zu den Fremdgrundstücken 413/1 und 414/2 werden schallabsorbierende Lärmschutzwände h= 2,0m errichtet.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

In den Gartenzonen erfolgt die Gestaltung im Sinne eines typischen Familienhaus-Siedlungsgebietes individuell auf den einzelnen Grundstücken. Der Grünbereich zwischen der Reihenhaus- und der Doppelhausbebauung ist für den Kinderspielplatz vorgesehen. Die Gestaltung erfolgt entsprechend dem Gestaltungskonzept der Fa. Kohlbacher GmbH, die freiraumplanerischen Standards sind einzuhalten.

Bei sämtlichen Pflanzungen sind heimische Sorten zu bevorzugen.

7. ALLGEMEINES

- Der 16.17.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters 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.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Mag. Bertram Werle)