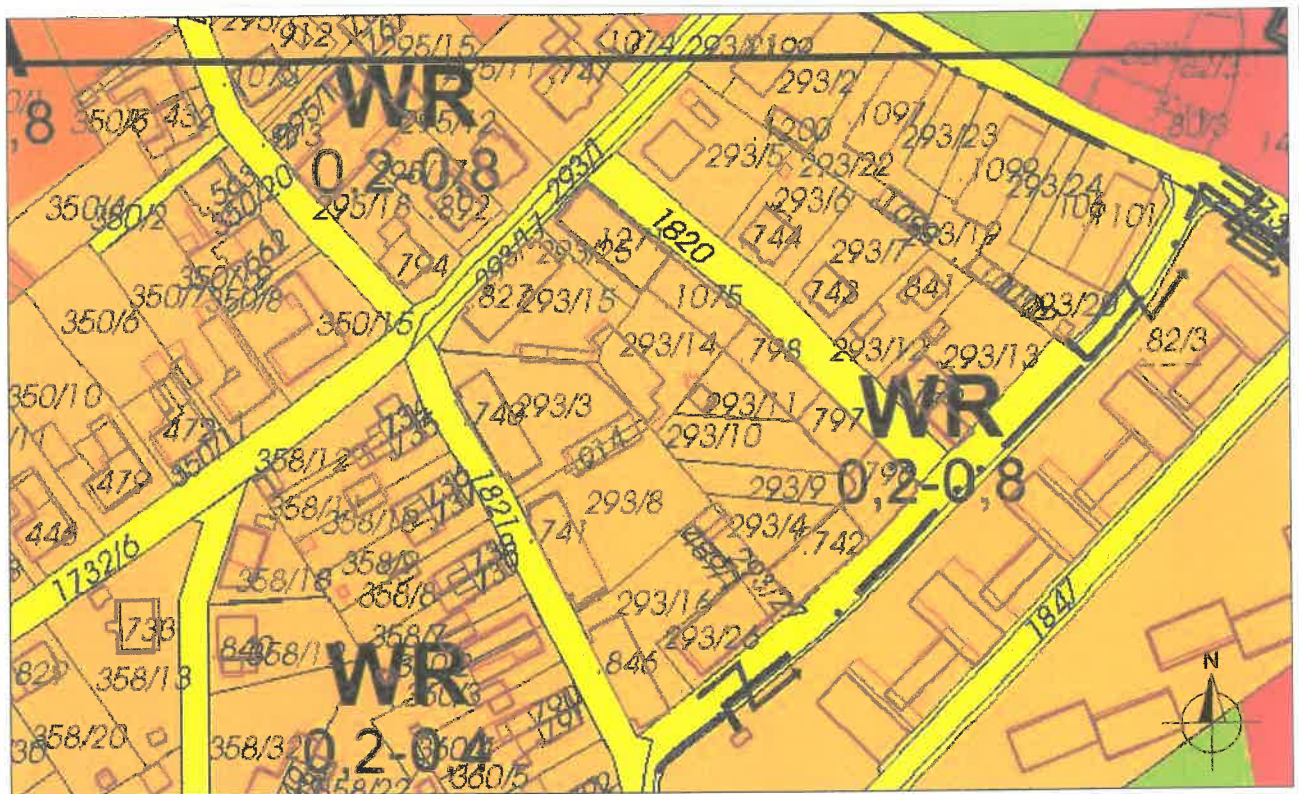




Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

# BEBAUUNGSPLAN

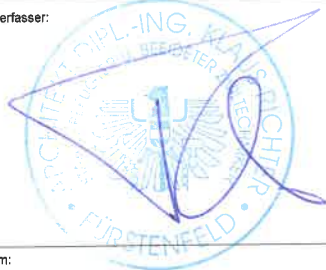
Gemeinde:

## Stadtgemeinde Fürstenfeld

Projekt:

### Bebauungsplan "Pestalozzistraße-Ullreichgasse "

Planverfasser:



Gemeinde:



Datum:

Datum:

28.09.2022

Datum:

Planinhalt:

Bebauungsplan

| GZ.                                         | Index          |
|---------------------------------------------|----------------|
| BPL_Pestalozzistraße-Ullreichgasse_20092022 | 0              |
| Gez.: Sattler BSc                           | Maßstab: 1:500 |
| Datum: 20.09.2022                           |                |



ZT

**RICHTER**ARCHITEKTUR

RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG



bismarckstrasse 12, 8280 fürstenfeld , tel.: 03382/53344 fax: 53344 dw33  
e-mail: office@richter-architektur.at homepage: richter-architektur.at



| Flächenaufstellung |        |         |
|--------------------|--------|---------|
|                    | Grst.  | Fläche  |
| Grundstücke 1      | .798   | 275 m²  |
|                    | .797   | 493 m²  |
|                    | .796   | 357 m²  |
|                    | 293/11 | 294 m²  |
|                    | 293/10 | 224 m²  |
|                    | 293/9  | 252 m²  |
|                    | 293/4  | 439 m²  |
|                    | .742   | 323 m²  |
|                    | SUMME  | 2657 m² |
| Grundstücke 2      | 293/27 | 102 m²  |
|                    | .489/1 | 57 m²   |
|                    | 293/16 | 677 m²  |
|                    | .846   | 304 m²  |
|                    | 293/26 | 419 m²  |
|                    | 293/8  | 943 m²  |
|                    | .741   | 288 m²  |
|                    | .914   | 74 m²   |
|                    | 293/3  | 864 m²  |
|                    | .740   | 288 m²  |
|                    | .827   | 287 m²  |
|                    | 293/15 | 707 m²  |
|                    | 293/25 | 200 m²  |
|                    | .1271  | 324 m²  |
|                    | 293/14 | 661 m²  |
|                    | .1075  | 286 m²  |
|                    | SUMME  | 6481 m² |



Luftbild



BEBAUUNGSPLAN M 1:500

**Legende:**

- Grenze des Planungsgebietes
- Baufluchtlinie
- Baugrenzlinie
- Grundstücksnummer
- Bevorzugte Fußläufige Erschließung
- Einfahrt TG
- Tiefgarage
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Grundstücksgrenze neu
- Obsoletere Grundstücksgrenzen
- Bebauung Bauplatz Bestand
- Bebauung
- Bereich innerhalb von Baugrenzlinien  
Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse 2 + 1 ausgebautes Dachgeschoss
- Bereich innerhalb von Baugrenzlinien  
Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse 3 + 1 ausgebautes Dachgeschoss
- Bereich innerhalb von Baugrenzlinien  
Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse 5 + 1 ausgebautes Dachgeschoss
- Bauplatz
- Gewässer
- Wegesystem Fußgänger
- Baumbepflanzung neu - Bepflanzungsgebot
- Gesamte Bauplatzfläche



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

**BEBAUUNGSPLAN**

Gemeinde: **Stadtgemeinde Fürstenfeld**

Projekt: **Bebauungsplan "Pestalozzistraße-Ullreichgasse"**

Planverfasser: \_\_\_\_\_

Gemeinde: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Planinhalt: **Bebauungsplan**

GZ: **BPL\_Pestalozzistraße-Ullreichgasse\_20092022**

Index: **0**

Ges.: **Sattler BSc**

Maßstab: **1:500**

Datum: **20.09.2022**

**RICHTERARCHITEKTUR**  
RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

bismarckstrasse 12, 8280 fürstenfeld , tel.: 03382/53344 fax: 53344 dw33  
e-mail: office@richter-architektur.at homepage: richter-architektur.at





# STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

## BEBAUUNGSPLAN

„Pestalozzistraße - Ullreichgasse“

**ENDBESCHLUSS**



**RICHTER**ARCHITEKTUR  
RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG



Bismarckstraße 12, 8280 Fürstenfeld  
Grieskai 44/2, 8020 Graz  
Am See 1, 7563 Königsdorf im Bgld

T/ +43 (0) 3382 - 53344 0 · F/ +43 (0) 3382 - 53344 33  
E/ [raumplanung@richter-architektur.at](mailto:raumplanung@richter-architektur.at)  
[www.richter-architektur.at](http://www.richter-architektur.at)

**Stadtgemeinde Fürstenfeld**  
**BPL „Pestalozzistraße - Ullreichgasse“**

**WORTLAUT - ERLÄUTERUNGSBERICHT**

Stand: 20.09.2022 - GZ „BPL Pestalozzistraße - Ullreichgasse\_20092022“

## Verordnungswortlaut

# **VERORDNUNG**

**über den vom Gemeinderat der  
Stadtgemeinde Fürstenfeld**

**am 28.09.2022**

**beschlossenen  
BEBAUUNGSPLAN  
„Pestalozzistraße/Ullreichgasse“**

**gem. §40 Stmk. ROG 2010 idgF**

## § 1 Rechtsgrundlage

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 40 sowie des § 41 des Steiermärkischen ROG 2010 idgF.

## § 2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die planlich dargestellten Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke .742, .796, .797, .798, .1075, .1271, .827, .740, .741, .846, 293/26, 293/27, 293/8, 293/4, 293/9, 293/10, 293/11, 293/14, 293/15, 293/3, 293/8, 293/16, 293/25, .914 und .489/1 der KG Fürstenfeld.

## § 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung, samt Planzeichenerklärung, verfasst von Architekt DI Klaus Richter, 8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12, GZ „BPL Pestalozzistraße - Ullreichgasse\_20092022“ datiert mit 20. Sept.2022, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

## § 4 Festlegungen im Flächenwidmungsplan

Die Grundlage für den gegenständlichen Bebauungsplan bildet der rechtsgültige Flächenwidmungsplan VF 1.00 der Stadtgemeinde Fürstenfeld, in welcher das Planungsgebiet als vollwertiges Bauland der Kategorie „Reines Wohngebiet (WR)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8 gewidmet ist.

## § 5 Bauungsweise / Art der Bebauung

1. Für die Baufelder „I“ wird die offene Bauungsweise festgelegt.
2. Für die Baufelder „II“ und „III“ wird die geschlossene Bebauung festgelegt
3. Für die Baufelder „I“ wird die Bebauung durch Geschosswohnbauten und/oder Reihenhäuser festgelegt.
4. Für die Baufelder „II“ und „III“ wird die Bebauung mit Geschosswohnbauten festgelegt.
5. Der maximal zulässige Bebauungsgrad wird mit 0,50 festgelegt.
6. Die maximal zulässige Bebauungsdichte wird mit 1,30 festgelegt.



## § 6 Situierung der Baukörper / Baugrenzlinien

1. Im Bebauungsplan werden teilweise Baugrenzlinien (Anm.: gemäß den Bestimmungen des § 4, Pkt. 10 des Steiermärkischen Baugesetzes) festgelegt.
2. Außerhalb der Baugrenzlinien sind ausschließlich folgende Baulichkeiten im Innenhofbereich zulässig:
  - 2.1 Aufgangsbauwerke aus Tiefgaragen mit einer bebauten Fläche von jeweils maximal 40 m<sup>2</sup>.
  - 2.2 Nebengebäude und Überdachungskonstruktionen für die Allgemeinbereiche der Bewohner, wie Spielhäuser, Gartenlauben, Hochbeete und damit vergleichbare Baulichkeiten.
3. Nebengebäude und Überdachungskonstruktionen ohne Gebäudeeigenschaft sind in den Abstandsflächen zwischen Baugrenzlinien und den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

## § 7 Geschossanzahl/Höhenlage der Gebäude

- (1)
 

|                  |                                                                                                                                    |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baufelder „I“:   | 2 oberirdische Geschosse<br>Erdgeschoss (EG) + 1. Obergeschoss (OG) +<br>Dachgeschoss (DG)<br>Kellergeschoss (KG) wahlweise        |
| Baufelder „II“:  | 3 oberirdische Geschosse<br>Erdgeschoss (EG) + 1. und 2. Obergeschoss (OG) +<br>Dachgeschoss (DG)<br>Kellergeschoss (KG) wahlweise |
| Baufelder „III“: | 5 oberirdische Geschosse<br>Erdgeschoss (EG) + 1. - 4. Obergeschoss (OG) +<br>Dachgeschoss (DG)<br>Kellergeschoss (KG) wahlweise   |
- (2) Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf an der tiefsten Geländestelle maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.
- (3) Die Gesamthöhe gem. § 4 Pkt. 33 Stmk. BauG 2010 darf höchstens betragen:
 

|                      |         |
|----------------------|---------|
| 3.1. Baufelder „I“:  | 12,50 m |
| 3.2. Baufelder „II“  | 15,50 m |
| 3.3. Baufelder „III“ | 21,50 m |

## § 8 Versiegelungsgrad

Die Versiegelung des jeweiligen Baugrundstückes (bzw. Bauplatzes) durch die Bebauung mit Gebäuden und die Befestigung von Freiflächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Minimum zu reduzieren.

Der Versiegelungsgrad wird festgelegt mit maximal: 50 %

## § 9 Formale Ausbildung / Gestaltung der Gebäude

1. **Baukörper:** Einfache rechtecksförmige Baukörper
- Dachformen:** Die Hauptbaukörper sind mit einem Satteldach auszuführen.
- Dachdeckungen:** Kleinformartige Ziegeldeckung in der Farbe „Rot“ oder „Rotbraun“

Davon ausgenommen sind Vordächer, Terrassenüberdachungen, Balkonüberdachungen und vergleichbare Dächer bis zu einer Einzelfläche von jeweils 15 m<sup>2</sup>. Diese können als Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer ausgeführt werden.

Nutzbare Terrassen sind als Flachdächer mit Holzbelägen und/oder Begrünung auszuführen.

Über der innenhofseitigen Tiefgarage ist ein Flachdach mit Intensivbegrünung auszuführen.
- Fassaden:** Verputzfassaden
- Farbgebung:** Gedeckte Erdfarben (z. B. sandfärbig, beige, etc.), gedeckte Grautöne und Pastelltöne, gedeckte rotbraune Farbtöne.

Reinweiß sowie grelle und auffallende Farbtöne sind nicht zulässig.
2. **Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen**

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur gebäudeintegriert zulässig.  
Die Montage von „Auf-Dach-Kollektoren“ muss parallel zur Dachhaut ohne Aufständering erfolgen.



## § 10 Geländeänderung

Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur zulässig für:

1. Herstellung von Tiefgaragen und deren Zugänge, wenn dies technisch erforderlich ist
2. Herstellung der Barrierefreiheit von Wegen und Plätzen
3. Anlage von Spielhügeln und sonstigen, der Allgemeinheit dienende Freiflächengestaltungen

Stützbauwerke aller Art sowie Steinwurfböschungen sind unzulässig.

## § 11 Einfriedung

1. Einfriedungen sind aufgrund der geplanten Durchlässigkeit der Gesamtanlage in Allgemeinbereichen nicht zulässig.
2. Einfriedungen zur Abgrenzung privater Gartenanteile gegenüber den innenhofseitigen Allgemeinflächen sind ausschließlich als einfache Holzlamellenzäune mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.
3. Einfriedungen zwischen den Baugrenzlinien und den öffentlichen Grundstücken (Vorgartenbereiche) sind nicht zulässig.

## § 12 Regenwässer/Oberflächenwässer

### 1. Status Quo/Bestand

Derzeit werden alle anfallenden Regenwässer von Dachflächen und befestigten Freiflächen direkt und unmittelbar in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Insbesondere bei Starkregenereignissen wird eine Überlastung des Kanalsystems bewirkt und entspricht die Bestandssituation insgesamt nicht mehr dem Stand der Technik.

### Generelle Festlegung

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist die Einleitung bzw. Versickerung von Schicht-, Oberflächen- oder Dachwässern in den ein Bauwerk unmittelbar umgebenden Bodenbereich nicht möglich.

Um eine konzentrierte Einleitung der Oberflächenwässer insbesondere bei Starkregenereignissen zu verhindern, liegt die Priorität auf dem Regenwasserrückhalt (Retention) auf dem jeweiligen Baugrundstück und der zeitlich verzögerten, volumsreduzierten Ableitung von Wässern in den öffentlichen Regenwasserkanal.

## 2. **Maßgebliche Richtlinien und „Stand der Technik“**

Die Planung und Ausführung von geeigneten Anlagen zur Oberflächenentwässerung hat gemäß den nachstehenden Publikationen zu erfolgen:

- 2.1 „Leitfaden für Oberflächenentwässerungen 2.1“, Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2017
- 2.2 ÖWAV-Regelblatt 45, Wien 2015
- 2.3 ÖWAV-Regelblatt 11, Wien 2009
- 2.4 ÖNORM B 2506-1,
- 2.5 ÖNORM B 2506-2

## 3. **Bemessungsereignis**

- 3.1 Anlagen zur Entsorgung der Oberflächenwässer sind mindestens auf 30-Jährlichkeit zu dimensionieren.
- 3.2 Die Entwässerungsflächen sind für jeden Flächentyp gesondert im Bauverfahren nachvollziehbar auszuweisen.

## 4. **Verbringung von Regenwässern von Dachflächen**

Für Abwässer von Dachflächen, sowie nicht befahrbaren befestigten Freiflächen (Flächentyp F1) sind Retentionsmöglichkeiten in Form von Intensivbegrünungen im Innenhof und offenen, wasserführenden Mulden und Gräben, darüber hinaus als Zisternen, Retentionsbecken, etc. mit einem Volumen für die 30-Jährlichkeit zu schaffen. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal ist mit einer Wassermenge von max. 1 l/sec. auszuführen.

## 5. **Verbringung von Oberflächenwässern von befestigten Freiflächen**

Für Abwässer von (PKW-)befahrbaren Freiflächen (Flächentyp F2) sind vor Einleitung in die Retentionsanlage geeignete Reinigungsanlagen bzw. Reinigungsmöglichkeiten (Humuspassage, etc.) vorzuschalten. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal ist mit einer Wassermenge von max. 1 l/sec. auszuführen.

# § 13 Versorgungsleitungen und Kanalisation

## 1. **Schmutzwässer**

Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt durch Anschluss an die bestehende Ortskanalisation der Stadtgemeinde Fürstenfeld.

## 2. **Versorgungsleitungen**

Bei Planung von zukünftigen Versorgungsleitungen ist deren Verlauf nach Möglichkeit auf geplanten Verkehrsflächen vorzunehmen.

## § 14 Aufschließungsstraßen und –wege/Sonstige Infrastruktur

### 1. **Aufschließungsstraße:**

Die Aufschließungsstraße ist als befestigte Straße durch die Grundeigentümer herzustellen. Die Herstellung einer staubfreien Oberfläche ist spätestens nach vollständiger Bebauung auszuführen.

### 2. **Vermessung und Vermarkung:**

Die Aufschließungsstraßen und –wege sind durch den Grundeigentümer auf eigene Kosten vermessen und vermarken zu lassen und in das öffentliche Gut zu übergeben.

## § 15 Flächen für den ruhenden Verkehr/Tiefgarage/Fahrräder

### 1. **Tiefgarage:**

Für die Schaffung von Kfz-Stellplätzen ist im Innenhof eine Tiefgarage einzubauen.

### 2. **Fahrräder:**

Abstellplätze für Fahrräder (sowie Lastenfahrräder) sind im Nahebereich von Hauseingängen, ebenerdig unterzubringen. Fahrradabstellplätze im Untergeschoss (in der Tiefgarage) sind nur dann zulässig, wenn eine Befahrbarkeit über eine Rampe gegeben ist und ein unmittelbarer Anschluss an ein Treppenhaus im jeweiligen Wohnhaus gegeben ist.

## § 16 Bepflanzungsmaßnahmen

### 1. **Ausbildung - „Halballee“**

Die im Teilbebauungsplan dargestellte Halballee entlang der Ullreichgasse und des Dreikreuzweges bildet ein wesentliches Strukturelement für den Straßenraum.

Die Erlebbarkeit und Qualität hängt daher wesentlich von der konsequenten Umsetzung folgender Gestaltungselemente ab:

Im Zuge einer Neuerrichtung der Gebäude an der Ullreichgasse und dem Dreikreuzweg ist eine Halballee mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (Ahornblättrige Platane, Kugelahorn, etc.) anzulegen.

- Anfangswuchshöhe mind. 3,50 m
- Abstand der Bäume 8,00 - 10,00 m

### 2. **Bepflanzungsgebot**

Die privaten Grünflächen sowie der gesamte Innenhofbereich sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und durch dauerhafte Pflege-, Erhaltungsmaßnahmen das Gedeihen und ihren Bestand zu sichern.



**3. Intensivgründach über Tiefgaragen und Kellergeschossen**

Über den Decken von Tiefgaragen und Kellergeschossen ohne Überbauung durch Gebäude sind im Innenhof Intensivgründächer mit einer Erdüberdeckung von mindestens 70 cm auszuführen, um eine entsprechende Bepflanzung und Begrünung zu ermöglichen.

**4. Ausschluss neophytischer, invasiver Pflanzen**

Um das Potential der Schädigung des heimischen Ökosystems zu minimieren, ist die Pflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen untersagt. Dazu zählen insbesondere: Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Thujen, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute.

## § 17 Kinderspielplatz

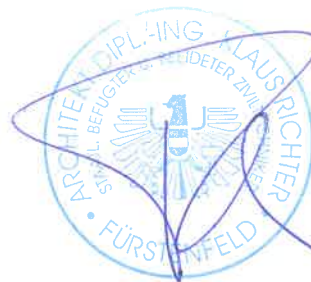
Der planlich dargestellte Kinderspielplatz ist zu errichten, entsprechend der Spiel- und Aufenthaltsfunktion zu gestalten und zu möblieren und dauerhaft zu erhalten.

## § 18 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt nach Ablauf des Tages seiner Kundmachung in Kraft.



Für den Gemeinderat:  
Bürgermeister Franz Jost



Örtliche Raumplanung:  
Arch. DI Klaus Richter

Fürstenfeld, am 28.09.2022

## Erläuterungsbericht

## TRANSFORMATION EINES WOHNQUARTIERS - ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das gesamte Wohnquartier zwischen der Pestalozzistraße und der Ullreichgasse sowie dem Dreikreuzweg und der Gerichtsbergenstraße besteht aus einer städtebaulich stark ausgeprägten Blockrandbebauung, welche in den 20er und 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts entstand.

Der für die städtebaulichen Verhältnisse der Stadt Fürstenfeld überdimensional große Innenhof weist trotz dieser Größe eine erstaunlich schlechte Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner auf. Dies liegt zum einen an der nicht gegebenen Durchwegung der Anlage und der vorhandenen Bebauung durch Nebengebäude, Parkplätze und andere Einrichtungen. Insgesamt wird der Innenhof daher nicht als solcher wahrgenommen und findet das Wohnen fast ausschließlich in den Wohnungen selbst und nicht im Innenhof statt.

Aufgrund einer direkten Bauintention, d. h. durch den Wunsch, eines der Wohngebäude abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen, wurde der Stadtgemeinde Fürstenfeld durch das Büro RICHTERARCHITEKTUR vorgeschlagen, das gesamte Quartier hinsichtlich seiner Entwicklungs- und Transformationsmöglichkeit zu untersuchen.

Es wurde im Zuge dieser Grundlagenanalyse einige städtebaulichen und strukturellen Schwächen festgestellt, wie etwa:

- Bebauungsdichte: Festlegung im FWP max. 0,8. Tatsächlich beträgt die Bebauungsdichte auf Teilen der Grundstücksflächen durch Bestandsgebäude bis zu 2,00.
- Mangelnde Durchwegung: Durch die Kleinteiligkeit der Grundstücke ist keine Durchwegung und daher auch keine Identifikation der Bewohner mit dem Gesamttraum möglich.
- Kleinteiligkeit der Grundstücke: Aufgrund der kleinen Grundstücksflächen ist künftig keine sinnvolle Bebauung (nach den nunmehr geltenden baugesetzlichen Bestimmungen) möglich.



Abb. 1: Gebäudeensemble Südost



Abb. 2: Innenhof mit Einbauten



## **„BEBAUUNGSPLAN IM BESTAND“ ALS INSTRUMENT**

Es wurde daher vorgeschlagen, durch einen Bebauungsplan die künftige Gesamtstruktur des Quartiers festzulegen, wobei folgende Entwurfsaspekte im Vordergrund stehen:

- Durchwegung der Gesamtanlage
- Größtmögliche Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der Gesamtanlage/des Innenhofes
- Städtebauliche Weiterführung der qualitätvollen Gestaltausprägung der Gebäude
- Das Quartier soll frei von oberirdischen Kfz-Stellplätzen sein.
- „Blaugüne Infrastruktur“ - Schaffung großflächiger Retentionsräume im Innenhof.

### **Durchwegung der Gesamtanlage**

Durch die weitgehende Auflösung der Grundstücksgrenzen und auch der geplanten Beseitigung der derzeit im Innenhof vorhandenen baulichen Barrieren, soll für die Gesamtanlage die fußläufige Durchlässigkeit gegeben sein. Dies bewirkt eine Verbesserung der Vernetzung des Wohnquartiers mit dem Umfeld und dem Stadtraum und bewirkt somit auch automatisch eine verbesserte Interaktion und Kommunikation mit der Nachbarschaft. Die Durchwegung soll einerseits über die bestehenden und künftig geplanten Hauszugänge und Durchfahrten sowie weiters über zwischen den Gebäuden liegende Wege hergestellt werden.

### **Nutzungs- und Aufenthaltsqualität des Innenhofes**

Durch die Aufhebung der Kleinteiligkeit des Innenhofes kann ein zusammenhängender Freiraum geschaffen werden, welcher wiederum unterschiedliche Bereiche aufweisen soll. So ist ein zentral liegender Gemeinschaftsspielplatz mit entsprechend guter Ausstattungsqualität für kleinere und größere Kinder vorgesehen. Darüber hinaus können und sollen verschiedene Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten, Überdachungskonstruktionen als Schattenspende und Witterungsschutz, etc. entstehen. Über der geplanten Tiefgarage im Zentrum der Anlage soll das Gelände mit dem Spielplatz durchaus angehoben und modelliert werden, um eine entsprechende Attraktivität für das Spielen zu schaffen.

### **Gestaltungsqualität der Gebäude**

Die Bestandsbebauung weist hinsichtlich der städtebaulichen Struktur aber auch der Baukörpergestaltung überwiegend (d.h. mit Ausnahme von einzelnen Gebäuden) eine herausragende Qualität auf. Insbesondere der südöstlich liegende Gebäudekomplex sowie teilweise auch die Randbebauung an Ullreichgasse und Dreikreuzweg weisen Baukörper mit hoher Gestaltungsqualität auf, welche gut gegliederte Putzfassaden mit aufwendiger Gestaltung und stark das Ortsbild prägende, ziegelgedeckte Dachkörper aufweisen. Während insbesondere für den südöstlich liegenden Gebäudekomplex aufgrund einer jüngst durchgeführten Sanierung der Status quo als kurz- und mittelfristige Situation manifestiert ist, ist für die sonstigen Gebäude eine Sanierung bzw. allenfalls auch der Ersatz durch Neubauten angedacht. Im Zuge dieser möglichen Neuanlage kann das bestehende städtebauliche Manko des zu engen Straßenraumes in der Ullreichgasse und dem Dreikreuzweg durch das Abrücken um etwa 3,00 m behoben werden.

Zur Weiterführung bzw. Verbesserung der Gestaltungsqualität der Gesamtanlage ist daher eine konsequente Beibehaltung der Bauformen mit Steildächern und kleinformatiger Ziegeldeckung in Kombination mit Putzfassaden erforderlich. Eine zeitgemäße Interpretation der regionaltypischen Architektursprache ist jedoch durchaus erwünscht.

### **Flächen für den ruhenden Verkehr/Tiefgarage**

Zur konsequenten Umsetzung des stark durchgrünten Innenhofes ist die Schaffung einer Tiefgarage und das konsequente Entfernen von KFZ-Stellplätzen aus dem Innenhof vorgesehen. Die Tiefgarage soll zunächst im nordöstlichen Innenhofbereich mit Zufahrt über Dreikreuzweg und/oder Pestalozzistraße ausgeführt werden und idealerweise schrittweise auch für die Gebäude an der Ullreichgasse und der Gerichtsbergenstraße erweitert werden. Insgesamt soll die zusammenhängende Tiefgarage daher verschiedene Ausgänge zu den einzelnen Wohnhäusern und dem zentralen Freibereich erhalten.

Fahrräder: Zur Förderung des Fahrradverkehrs als Alternative zum motorisierten Individualverkehr (MIV) müssen die Abstellflächen für Fahrräder jeweils in der Nähe der Hauseingänge liegen und ebenerdig angeordnet werden. Eine Unterbringung im Untergeschoss in der Tiefgarage ist nur bei entsprechender „Bedienqualität“ d.h. durch fahrradtaugliche Rampen und helle Raumbereiche sinnvoll.

Als Alternative zum MIV sollen sinnvollerweise auch alternative Mobilitätskonzepte wie „Car-Sharing“, TIM, etc. zu Anwendung kommen und diese Stellplätze ebenfalls in der Tiefgarage untergebracht werden.

### **„Blau-Grüne Infrastrukturen“**

Für die gesamte Anlage besteht derzeit der Anschluss an den Mischwasserkanal der Stadtgemeinde Fürstenfeld und werden die anfallenden Regenwässer von Dachflächen und befestigten Freiflächen unretentiert, d.h. direkt und unmittelbar eingeleitet. Diese Situation entspricht nicht dem Stand der Technik und stellt im Zusammenwirken mit einer doch sehr ausgeprägten Versiegelung des Innenhofes einen städtebaulichen Mangel dar.

Es wurde daher für das Gesamtquartier eine dem Stand der Technik entsprechende Neubetrachtung der Regenwasserverbringung im Zusammenwirken mit dem Büro „TDC ZT GmbH“ durchgeführt und dabei das Konzept wie folgt vorgeschlagen:

Die über Dachflächen und Freiflächen anfallenden Regenwässer sollen im Innenhofbereich retentiert werden und zeitverzögert und gedrosselt mit einem Wert von nur 1l/Sekunde in den öffentlichen Kanal abgegeben werden. Die Retentionsanlagen sollen dabei primär in der Intensivbegrünung des Innenhofes, bzw. als offene, wasserführende Bereiche ausgebildet werden, um gleichzeitig eine Kühlung des Innenhofes zu bewirken. Darüber hinaus können als Sekundärmaßnahmen Unterfluranlagen (Staurohrkanäle, etc.) ausgebildet werden.

## BEBAUUNGSDICHTE

Wie bereits festgehalten wurde, fand eine ausgedehnte Grundlagenanalyse für das Quartier statt, die gezeigt hat, dass die Bestandsdichten teilweise Werte bis zu 2,0 annehmen und die rechtmäßig im FWP verordnete Bebauungsdichte zwischen 0,2 und 0,8 liegen muss.

Durch die Verprobung des Gesamtquartiers wurde festgestellt, dass eine städtebaulich sinnvolle Bebauungsdichte von 1,3 verträglich scheint. Diese ermöglicht eine städtisch dichte Bebauung bei gleichzeitiger Freihaltung des großflächigen Innenhofbereiches.

## FOTOAUFNAHMEN DES BESTANDES



Abb. 3: Innenhof mit Einbauten



Abb. 4: Kreuzungsbereich Ullreichgasse-Gerichtsbergengasse



Abb. 5: Ruhender Verkehr im Innenhof



Abb. 6: Durchweg



Die Bebauungsdichte des Bestandes wurde in einer Studie vor Erstellung des Bebauungsplanes analysiert. Die nachstehenden Darstellungen dienen der Erläuterung.

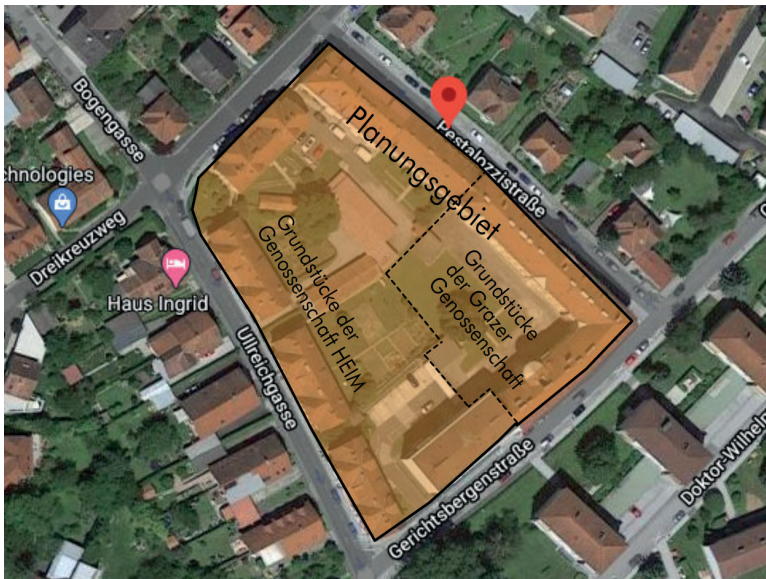


Abb. 1 - Übersicht mit „Eigentümerverteilung“



Abb. 2 - Planungsstudie mit Darlegung der Bestandsdichte auf (Bereich Grazer Genossenschaft)

GrundstücksflächenA bis G gesamt:

$$A+B+C+D+E+F+G = 6510,33 \text{ m}^2$$

GesamtgeschossflächenHäuser 1-7 laut Konzept NEU:

$$1+2+3+4+5+6+7 = 8415,78 \text{ m}^2$$

GFZ bei ZusammenlegungGrundstücke + neues Konzept:

$$GFZ_{\text{neu}} = 8415,78 / 6510,33$$

$$GFZ_{\text{neu}} = 1,293$$

Bei Zusammenlegung der Grundstücke A-G und bei vorliegendem neuen Konzept ist eine Bebauungsdichte von 1,30 notwendig.

- ..... Grundstücke Genossenschaft HEIM  
 ..... Grundstücke Grazer Genossenschaft

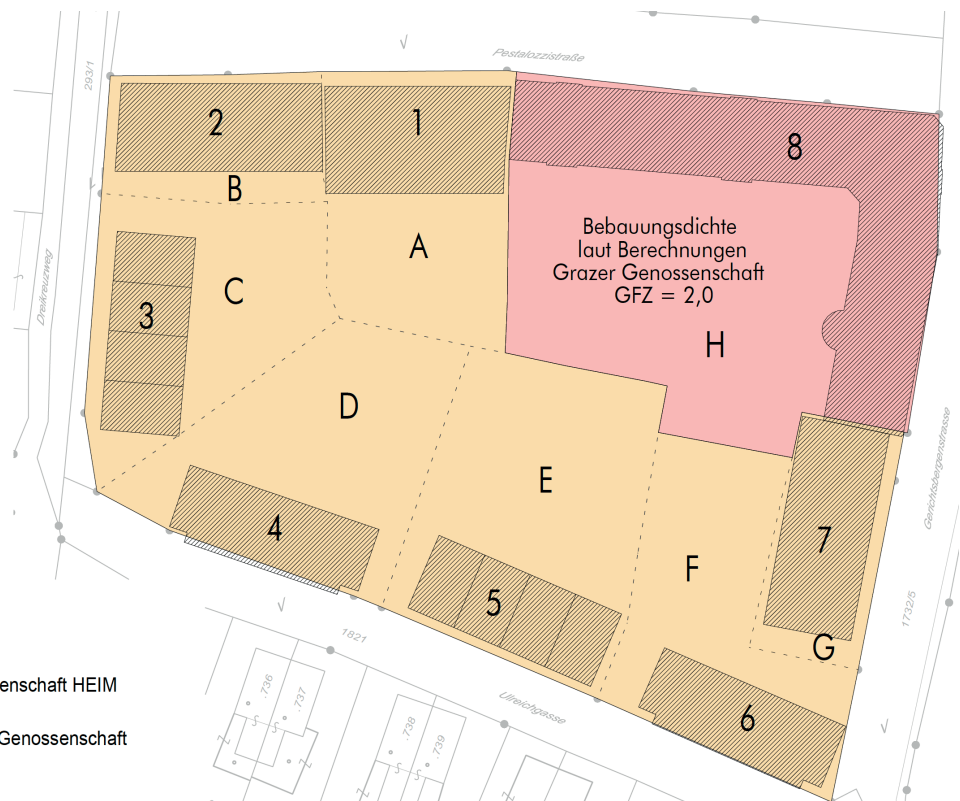


Abb. 3 - Planungsstudie mit Darlegung der Bestandsdichte

## EINWENDUNGSBEHANDLUNG

- I. **Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld beschließt in seiner Sitzung vom 28.09.2022 die während der Anhörung der Verordnung des Bebauungsplanes „Pestalozzistraße-Ullreichstraße“ eingelangten Einwendungen und Stellungnahmen wie folgt zu behandeln:**
- I.1. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Bau- und Raumordnung, DI Dr. Birgit Skerbetz, v. 15.09.222

Dem Einwand wird - mit Ausnahme des Punktes „Gebäudehöhen“ - vollinhaltlich stattgegeben. Es werden die nachstehenden Ergänzungen bzw. Adaptierungen vorgenommen.

1. „Planbezeichnung“

Die Planbezeichnung „Teilbebauungsplan“ wird durch „Bebauungsplan“ ersetzt. Betrifft § 3 des Verordnungswortlautes und ein Deckblatt.

2. Bebauungsdichte

Es wird eine ergänzende Plandarstellung mit Darlegung der Bestandsdichte im Erläuterungsbericht ergänzt.

3. Abstandsbestimmungen

Es wird eine redaktionelle Anpassung im Verordnungswortlaut vorgenommen.

4. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen wurden im Verordnungswortlaut beibehalten. Begründung: Es wurden die Gebäudehöhen, wie auch die Traufhöhen durch einen Geometer aufgenommen und diese Höhen im Bebauungsplan „eingefroren“. Es handelt sich daher im Bebauungsplan um eine Feststellung des baulichen Bestandes. Ergänzend kann festgestellt werden, dass aufgrund der steilen Satteldächer diese Höhen durchaus plausibel sind. In der tatsächlichen Projektierung wird im Wohnbau mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit alleine aus Wirtschaftlichkeitsüberlegungen eine niedrigere Höhe gewählt, da man ohnehin durch die Geschossigkeit begrenzt ist.

5. Bepflanzungsgebot

Die Plandarstellung und der Verordnungswortlaut werden ergänzt um

a) Bepflanzungsgebot im Allgemeinbereich und

b) Hinweis auf eine erforderliche Mindestüberdeckung über der Tiefgarage im Ausmaß von 70 cm, um die Bepflanzung zu ermöglichen



## 6. Bepflanzungen

Der Verordnungswortlaut wird für die Baumbepflanzungen von „einheimisch, regionaltypisch, standortgerecht“ auf „heimisch“ geändert.

## 7. „Gedeihliches Aufkommen von Bepflanzungen“

Der Verordnungswortlaut wird für die Bepflanzungen in § 16 dahingehend ergänzt, dass auch das „gedeihliche Aufkommen“ und die „Erhaltung“ der Bepflanzung zu sichern ist.

## 8. Plandarstellung

- 8.1 Die Angabe der „bevorzugten Bebauung“, welche der Darlegung der Planungsintention dienen sollte, wurde auf Anregung der A13 aus der Legende entfernt.
- 8.2 Die Nutzungsschablone wurde ergänzt
- 8.3 Grundstücksgrenzen: Die Bezeichnung „geplante Grundstücksgrenze“ wird durch „Grundstücksgrenze neu“ ersetzt.
- 8.4 Bepflanzungsgebot: Die Legende sowie die Plandarstellung wurden dahingehend ergänzt.

### **I.2 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, BBL Oststeiermark, Referat für Straßenbau und Verkehrswesen, Helmut Stubenberger, v. 16.08.2022**

KEIN EINWAND

### **I.3 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, BBL Oststeiermark, Referat für Wasser, Umwelt und Baukultur, DI Eva Maria Leitner, v. 08.09.2022**

KEIN EINWAND

**II. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld beschließt in seiner Sitzung vom 28.09.2022 den Bebauungsplan „Pestalozzistraße/Ullreichstraße“ in der geänderten Form des 20.09.2022.**