

A 14–K-926/2006-13

Graz, am 11.02.2007

Dok: \16.12.0\Be GR

DI Rajnar

### **16.12.0 Bebauungsplan**

#### **„Martinhofstraße – Weblinger Straße – Weiberfelderweg“**

XVI. Bez., KG Webling

### **Beschluss**

Bericht an den

### GEMEINDERAT

Das Planungsgebiet mit den Grundstücksnummern 427 und 429, KG Webling, liegt zwischen der Straßganger Straße und der Martinhofstraße und umfasst eine Fläche von ca. 22.673m<sup>2</sup>.

Im Nord-Osten grenzt das Planungsgebiet an das Areal der Firma „Metro“.

Das Baugrundstück ist derzeit unbebaut.

Es ist von der FA Kohlbacher beabsichtigt mehrere 2-geschossige Reihen- sowie Doppelhäuser zu errichten. Hierfür wurde vom Architekturbüro Hohensinn Architektur ZT GmbH ein Bebauungsvorschlag vorgelegt und mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt.

#### Projektbeschreibung:

Aufgrund der festgelegten Bebauungsdichte von maximal 0,4 und entsprechend dem Gebietscharakter sind maximal zweigeschossige Gebäude in Form von verdichtetem Flachbau oder von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern zulässig.

Bei der projektierten Bebauung - ca. 41 Reihenhäusern und 20 Doppelhäusern - handelt es sich um eine Wohnbebauung (2-geschossig mit Satteldächern bzw.

Pultdächern bzw. mit zurückgesetztem 2. Obergeschoss im Falle einer

Flachdachausbildung). Die primäre Ausrichtung der Reihenhäuser ist nach Süden, die Doppelhäuser orientieren sich nach Süden und Westen.

Die Gebäude werden in Holzbauweise durch die Firma „Kohlbacher“ errichtet.

Durch die Festlegung der Baugrenzzlinien wird eine geordnete Bebauungsstruktur mit grundstücksübergreifenden Freiräumen ermöglicht.

Entlang der Erschließungsstraße zum nordöstlich gelegenen Areal Grundstück Nr. 425 (METRO) und zu den östlichen Nachbargrundstücken können aufgrund der

benachbarten PKW- Abstellplätze und des eigenen Verkehrsaufkommens Lärmschutzwände errichtet werden. Entlang der Martinhofstraße sind kleinere Lärmschutzwälle zulässig.

Mit dem Gutachten der Hydroconsult GmbH – Dipl.-Ing. Dr. techn. Bernhard Sackl vom 28.10.2005 wurde die Ableitung der anfallenden Oberflächen- und Hangwässer geklärt. Im Sinne des Gutachtens ist vorgesehen, die Variante 3 – die Errichtung von Sickerschächten auszuführen.

Im Westen des Planungsgebietes verläuft die Martinhofstraße mit einer Straßenprofilbreite von 12 m. Die Hauptzufahrt für die innere Erschließung erfolgt von dieser Seite, wobei entlang der Martinhofstraße Grundabtretungen im Ausmaß von ca.

560 m<sup>2</sup> für Verkehrsflächen (öffentliches Gut) erforderlich sind.

Eine Stellungnahme der Abteilung A 10/8 – Verkehrsplanung – liegt vor. Nach Rücksprache wird festgehalten, dass ein unmittelbarer Ausbau der Martinhofstraße nicht geplant ist. Der Weiberfelderweg ist beidseitig befahrbar. Die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplanungsgebietes ist gegeben.

Durch das starke Verkehrsaufkommen in der Straßganger Straße kann es bei den Einmündungen zu Überlastungen kommen.

Die innere Erschließung des Planungsvorschlages zu den Doppelhäusern erfolgt über eine Privatstraße mit Stichstraßen (Straßenbreite 6.5m).

Den Wohnungen werden KFZ - Abstellplätze mit Carports zugeordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines dem Gebietscharakter entsprechenden Wohngebietes sicherzustellen.

Der 16.12.0 Bebauungsplan ist in der Zeit vom 05.10.2006 bis zum 16.11.2006 öffentlich aufgelegt und wurde das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt.

Die grundbücherlichen Eigentümer 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.

Des Weiteren werden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 24.10.2005 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 8 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Die Einwendungen lassen sich im Wesentlichen in folgende Schwerpunkte zusammenfassen:

- 1. Beseitigung anfallender Oberflächen- und Hangwässer**
- 2. Verringerung der Straßenbreite der Martinhofstraße und Regelung als Einbahnstraße**

### **3. Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Erschließungsstraße**

#### **4. Festlegungen im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes**

Ad 1) In zwei vorangegangenen Bebauungsplänen nämlich im 16.08.0 Bebauungsplan und im 16.10.0 Bebauungsplan wurden schon umfangreiche Maßnahmen für die Beseitigung der Oberflächen- und Hangwässer über Retentionsbecken gesetzt, die sowohl Grundlage der Bebauungspläne als auch der nachfolgenden Baubewilligungsverfahren waren. Wie aus dem Gutachten der Hydroconsult GmbH zu entnehmen ist, besteht für die vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke Nr. 427 und 429 zukünftig keine Gefahr einer Überschwemmung aber auch für benachbarte Grundstücke keine Verschlechterung der Situation durch eine nachfolgende allfällige Bebauung.

Ad 2) Die Regulierungsbreite der Martinhofstraße ergibt sich ausschließlich aus der Einbeziehung eines Gehsteiges, eines Fuß- und Radweges und eines bepflanzten Grünstreifens. Die verbleibende Fahrbahnbreite wird sich aus der notwendigen Verkehrssituation ergeben.

In Zusammenarbeit mit der FA 18 A (Dipl. Ing. Feigl) wurde für die Einbahnvariante Kärntner Straße Straßganger Straße ein gemeinsames Projekt ausgearbeitet und fertiggestellt.

Ad 3) Die Verlängerung der geplanten Lärmschutzwände im Bereich der Zufahrtsstraße wird in der Verordnung berücksichtigt

Ad 4) Im Sinne des dem 16.12.0 Bebauungsplanes zugrundeliegenden Gestaltungskonzeptes wurde seitens des Bewilligungswerbers der Antrag gestellt, abweichend von der Verpflichtung des Steiermärkischen Baugesetzes zur Schaffung eines PKW- Abstellplatzes zwei PKW- Abstellplätze zu berücksichtigen. Diese im Verordnungstext festgelegte Anzahl von PKW- Abstellplätzen stellt eine Möglichkeit dar über die gesetzliche Verpflichtung hinausgehende Abstellplätze zu schaffen.

Die Festlegung von Höhenfestpunkten wird beim nachfolgenden Baubewilligungsverfahren ohnedies vorgeschrieben. Die Einbeziehung eines Höhenfestpunktes in den Bebauungsplan bei gleichzeitiger Angabe einer maximalen Gebäudehöhe ist innerhalb eines von West nach Ost abfallenden Geländes und bei einer so hohen Anzahl von Einfamilienwohnhäusern nicht zweckmäßig.

Die Festlegung der Gebäudehöhe von max. 3 m für Nebengebäude wurde deshalb getroffen, da über eine allfällige Anhebung von Kniestöcken von 1,25 m Gebäudehöhen von 4,25 erzielt werden könnten, die nicht als städtebauliches Ziel in diesem Bereich angesehen werden kann.

Der Bebauungsplan hat sich in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Die Festlegung des Bebauungsgrades gemäß wurde ersatzlos gestrichen, da ohnedies der Versiegelungsgrad für das gesamte Bebauungsplangebiet berücksichtigt werden muss.

§7 (3) Lärmschutzwände sind hinter einer Laubhecke mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Straßenfluchtlinie anzuordnen. Die Errichtung von Lärmschutzwänden ist nur entlang der Erschließungsstraße zu den nördlichen und östlichen Nachbargrundgrenzen zulässig.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

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 wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Der Stadtsenatsreferent für das Stadtplanungsamt stellt den

### A n t r a g .

der Gemeinderat wolle

1. den 16.12.0 Bebauungsplan „Martinhofstraße - Weblinger Straße - Weiberfelderweg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigung beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. 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: