

A 14–K-945/2007-23

Graz, am 30.11.2007

Dok: 16.13.0\VO\Be StVGrPI-Ausschuss

DI Rajnar

## **16.13.0 Bebauungsplan**

„Guldinweg“

XVI. Bez., KG Webling

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## **1. Ausgangslage**

Das Planungsgebiet besteht aus den Grundstücksnummern 90/1, 89, 88/1 und aus den Teilflächen der Grundstücke Nr. 374/1, 82, 83, 84 und 85, in der KG Strassgang. Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich noch die Parzelle .859, eine Trafostation mit einer kleinen anteiligen Grundstücksfläche.

Es ist von der FA Kohlbacher beabsichtigt mehrere 2-geschossige Reihen- sowie Doppelhäuser zu errichten. Hierfür wurde vom Architekturbüro „ArchX Dipl.-Ing. Martin Fekonja“ ein Bebauungsvorschlag vorgelegt. Für den Großteil des Planungsgebietes liegt eine Vollmacht der Grundeigentümer vor. Die Grundstücke Nr. 82 und 83 befinden sich im Eigentum der beiden Frauen Anneliese Gschier.

## **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“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6.

Deckplan 1 – Baulandzonierung: Planungsgebiet liegt in einem Bereich, für den ein Bebauungsplan zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung zu erlassen ist.

### **Karte 1 - Abwasserentsorgung:**

Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz

Karte 3 - Energieversorgung:  
Vorranggebiet Erdgas

Karte 4 – Räumliches Leitbild:  
Verdichtete Wohngebiete mit mäßiger Höhenentwicklung

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe für die Ausweisung des Aufschließungsgebietes Nr. 14.7 gem. Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Flächenwidmungsplanverordnung maßgebend:

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) Erfordernisse von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten

### **3. Bestandssituation**

#### **3.1 Planungsgebiet:**

Das Planungsgebiet besteht aus der laut zeichnerischen Darstellung gekennzeichneten Fläche mit einer Gesamtfläche von ca. 31.963 m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Situierung und Umgebung:**

Das Planungsgebiet liegt östlich der Autobahn A9 und südlich des Weblinger Gürtels.

Zum Charakteristikum des Gebietsbereiches gehören die Einfamilienhausbebauungen südlich des Zahläckerweges, des Bereiches Guldinweg und nördlich der Hafnerstraße sowie landwirtschaftlich genutzten Freilandflächen westlich des Planungsgebietes.

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

Nördlich östlich und südlich des Planungsgebietes befindet sich derzeit gemäß Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6.

Im Nordwesten grenzt ein Kleingarten an, im Westen ein ca. 250 m tiefer Freilandbereich, der gemäß STEK als Grüngürtel zur Autobahn erhalten bleiben soll.

### 3.3 Topographie/Baumbestand:

Das Planungsgebiet stellt in der Natur eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte ebene Fläche dar.

### 3.4 Umwelteinflüsse:

Gemäß Verkehrslärmkataster 2000 weist dieser Abschnitt des Guldinweges einen LA eq von 45 bis 50 dB auf.

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

Klimatische Besonderheiten: geringe Durchlüftung, Zunahme der Inversionsstärke, starke Nebelhäufigkeit

## **4. Verkehrsmäßige Erschließung**

Im Norden des Planungsgebietes verläuft der Zahläckerweg und der Schwarze Weg und im Süden die Hafnerstraße. Die Hauptzufahrt für die innere Erschließung erfolgt von der Hafnerstraße und folglich über den ca. 7 m breiten Guldinweg. Grundabtretungen sind nicht erforderlich.

Eine Stellungnahme der Abteilung A 10/8 – Verkehrsplanung – liegt vor. Im Sinne dieser Stellungnahme ist ein abgekürzter Fuß- und Radweg zwischen Guldinweg und Schwarzer Weg geplant, welcher allerdings über Privatgrundstücke verläuft. Die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplanungsgebietes ist jedenfalls gegeben.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist nur mangelhaft gegeben.

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

Öffentliche Schmutzwasserkanäle befinden sich im Teufenbachweg, Guldinweg und im Rindscheidweg. In diese sind Schmutzwässer einzuleiten. Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Die Wasser- und Stromversorgung (Trafo auf Gr. 859) sind gegeben.

## **6. Infrastruktur**

Das Bezirks- und Stadtteilzentrum Strassgang liegt ca. 1.500 m vom Planungsgebiet entfernt.

Die nächstgelegenen Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf befinden sich im Bereich Weblinger Gürtel in einer Entfernung von ca. 800 m vom Planungsgrundstück.

## **7. Inhalt des Bebauungsplans**

### **7.1 Verkehrsanlagen:**

Die Aufschließung des Planungsgebietes erfolgt über den ca. 7 m breiten Guldinweg im östlichen Anschlussbereich. Die innere Erschließung des Planungsvorschlages erfolgt über eine Privatstraße mit Stichstraßen zu den Doppelhäusern (Straßenbreite 6.5 m).

Aufgrund der Stellungnahme der Abteilung A 10/8 – Verkehrsplanung – wurde eine West – Ost und Nord – Süd Verbindung für Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt. Ins „Öffentliche Gut wird ein 4 m breiter Weg abgetreten, der vom Guldinweg nach Norden weiterführt - entlang der östlichen und teilweise nördlichen Grundgrenze – und in den Teufenbachweg einbindet. Vom Guldinweg ausgehend ist ein Servitutweg für Wegeverbindungen vorgesehen, der nach Westen führend in die Grundstücke Nr. 82 bzw. 84 einbindet. Ebenfalls öffentlich durchgehend soll die Verbindung von der Hafnerstraße über die Wegparzelle Bereich Grundstück Nr. 87/12 nach Norden bis zum Rindscheidweg erfolgen.

Den Wohnungen sind KFZ - Abstellplätze mit Carports vor den Wohnhäusern in den Freiflächen zugeordnet.

Aufgrund der Studie des Planungsbüros Dipl.-Ing. Dr. Kurt Fallast, sind für Wohnbauten als Stellplatzgrundwerte pro Einfamilienwohnhaus 1 Stellplatz je 60 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche vorgesehen. Für die vorgesehene Hausgröße von ca. 120 m<sup>2</sup> sind zwei PKW- Abstellplätze zu berücksichtigen.

### **7.2 Bebauung:**

Aufgrund der festgelegten Bebauungsdichte von maximal 0,6 und entsprechend dem Gebietscharakter sind maximal zweigeschossige Gebäude in Form von verdichtetem Flachbau oder von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern zulässig.

Bei der projektierten Bebauung handelt es sich um eine zweigeschossige Wohnbebauung mit 55 Reihenhäusern und 28 Doppelhäusern.

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

Die Gebäude werden im Holzbau der Firma „Kohlbacher“ errichtet und haben Pultdächer.

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

Zum westlich gelegenen Areal in Richtung Autobahn wird die Möglichkeit der Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen eingeräumt.

Durch die unterschiedlichen Eigentumsstrukturen wurde die Planung so ausgelegt, dass die Eigentümer der Grundstücke Nr. 82 und 83 weder von der Erschließung des Planungsgrundstückes noch von der Bauführung auf den übrigen Grundstückspartellen betroffen sind.

### **7.3 Grünraumgestaltung:**

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

Der Grünbereich zwischen der Bebauung ist als Freifläche anzusehen. In diesen Freiflächen befinden sich die den Wohnungen zugeordneten PKW- Abstellflächen, aber auch allgemeine Bereiche.  
Die Gestaltung erfolgt entsprechend des Gestaltungskonzeptes des Architekturbüros „ArchX Dipl.-Ing. Martin Fekonja“.

## **8. Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 31.963 m<sup>2</sup>

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: maximal 0,6

Taufenseitige Gebäudehöhe: Gebäudehöhe: max. 7,00 m

Gesamthöhe: max. 11,00 m bei Satteldächern

Gesamthöhe: max. 10,50 m bei Flachdächern (2. Obergeschoss – zurückversetzt)

Gesamthöhe: max. 10,00 m bei Pultdächern

Abtretungsfläche: ca. 354 m<sup>2</sup>

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1000 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Michael Redik)