

A 14–K-926/2006-13

Graz, am 29.01.2007

Dok: 16.12.0\Erl-Beschluss

DI Rajnar

16.12.0 Bebauungsplan

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

XVI. Bez., KG Webling

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Planungsgebiet mit den Grundstücksnummern 427 und 429, KG Webling, liegt zwischen der Straßganger Straße und der Martinhofstraße und umfasst eine Fläche von 22.673 m².

Im Nord-Osten grenzt das Grundstück an das Areal der Firma „Metro“. Das Bebauungsplanungsgebiet ist unbebaut.

Es ist von der FA Kohlbacher beabsichtigt mehrere 2-geschossige Reihen- sowie Doppelhäuser anschließend an die bereits bestehende Bebauung der FA Kohlbacher zu errichten. Hierfür wurde vom Architekturbüro Hohensinn Architektur ZT GmbH ein Bebauungsvorschlag vorgelegt.

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 i.d.F. der vom Gemeinderat am 29.06.2006 beschlossenen 3.09 Änderung befinden sich diese Grundstücke im „Reinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4.

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 – Bestand und kurzfristiger Ausbau

Karte 4 – Räumliches Leitbild:

Einfamilienwohnhaus und Villenbebauung

2.2 Sonstige Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Heilquellenschutzgebiet Tobelbad

Grundwasserschongebiet (wasserrechtliche Bewilligung erforderlich)

3. Bestandssituation

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet besteht aus der laut zeichnerischen Darstellung gekennzeichneten Fläche bzw. aus den Grundstücken 427 und 429 der KG Webling mit einer Gesamtfläche von ca. 22.673 m².

3.2 Situierung und Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt westlich der Straßganger Straße in der Nähe des Schlosses St. Martin.

Zum Charakteristikum des Gebietsbereiches gehören die Einfamilienhausbebauungen entlang der Weblinger Straße und des Weiberfelderwegs sowie 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 derzeit noch aufzuschließendes landwirtschaftlich genutztes Gebiet, östlich grenzt es an das Areal des Großmarktes Metro, das bis zur Straßganger Straße reicht.

Südlich besteht eine Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung am Weiberfelderweg mit der Ausweisung „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4.

3.3 Topographie/Baumbestand:

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

3.4 Umwelteinflüsse:

Gemäß Verkehrslärmkataster 2000 weisen die Abschnitte an der Martinhofstraße und am Weiberfelderweg einen LA_{eq} von 50 bis 55 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 zu bebauende Grundstück liegt am Fuße eines Hanges. Die anfallenden Wässer ergeben sich somit aus den von Westen kommenden Hangwässern und den Oberflächenwässern.

Die Hangwässer versickern und verdunsten einerseits auf dem Grundstück Nr. 455/4 (westlich des Bebauungsplanungsgebietes), andererseits werden sie durch kleine Gräben abgeleitet.

Die Oberflächenwässer müssen im Bebauungsplanungsgebiet versickern und können nicht in einen Vorfluter oder Kanal abgeleitet werden.

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.

4. Verkehrsmäßige Erschließung

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 m² 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.

In der Straßganger Straße befinden sich auch Bushaltestellen der Grazer Verkehrsbetriebe.

Der Fahrradverkehr ist über die Martinhofstraße an das Radwegenetz angebunden.

5. Ver- und Entsorgung

Öffentliche Schmutzwasserkanäle befinden sich in der Martinhofstraße sowie am Weiberfelderweg. 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- und Stromversorgung (Trafo auf Gr.456/2) sind gegeben.

6. Infrastruktur

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

Zudem sind Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf entlang der Straßganger Straße vorhanden und zukünftig in fußläufiger Entfernung südlich der Ankerstraße erreichbar

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1 Verkehrsanlagen:

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 m² für Verkehrsflächen (öffentliches Gut) erforderlich sind.

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

Den Wohnungen sind KFZ - Abstellplätze mit Carports zugeordnet.

7.2 Bebauung:

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 handelt es sich um eine zweigeschossige Wohnbebauung mit 41 Reihenhäusern und 20 Doppelhäusern.

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

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

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

Entlang der nördlichen und östlichen Grundgrenzen sowie zur Martinhofstraße werden Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt.

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, wobei sich zwei großzügige Flächen am südlichen Rand des Grundstückes sowie eine weitere im westlichen Bereich (begrünter Hügel) als parkähnliche Spielwiesen erweisen werden.

Die Gestaltung erfolgt entsprechend des Gestaltungskonzeptes des Architekturbüros Hohensinn Architektur ZT GmbH.

8. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 22.673 m²

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: maximal 0,4

Bebauungsgrad: maximal 0,25

Versiegelungsgrad: maximal 30%

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 Martinhofstraße (öffentliches Gut): ca. 563 m²

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)