

A 14_030488_2006_23

Graz, am 20.09.2010

Dok: 16.14.0\Erl

DI Rajnar

16.14.0 Bebauungsplan

„Weblinger Straße – Martinhofstraße“

XVI. Bez., KG Webling

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Planungsgebiet mit den derzeitigen Grundstücksnummern 417/1 und 417/2, KG Webling, liegt zwischen der Weblinger Straße, dem Weiberfelder Weg und der Martinhofstraße und umfasst eine Fläche von ca. 27.993 m². Im Osten grenzt das Grundstück an das Areal der Firma „Metro“. Im Süden an die bereits bestehende Reihenhaussiedlung der Fa. Kohlbacher. Das Bebauungsplanungsgebiet ist unbebaut.

Es ist von der FA Kohlbacher beabsichtigt mehrere 2-geschossige Reihen- sowie Doppelhäuser zu errichten. Eine Grundgröße von ca. 4.000 m² verbleibt im Eigentum der derzeitigen Grundeigentümer.

Hierfür wurde vom Architekturbüro ArchX Dipl.-Ing. Martin Fekonja 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: Das 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 417/1 und 417/2 der KG Webling mit einer Gesamtfläche von ca. 27.993 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 im westlichen Anschluss, das ortsbildprägende Schloss St. Martin mit seinem naturräumlichen Umfeld sowie der Großmarkt Metro und andere Gewerbebetriebe entlang der Straßganger Straße.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Die nördlich und südlich an das Planungsgebietes angrenzenden Gebiete sind bereits mit Reihenhausanlagen bebaut. Diese Gebiete sind als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen. Westlich grenzt das Areal des Großmarktes Metro an, das bis zur Straßganger Straße reicht.

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 bzw. an der Weblinger Straße 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 nach Westen hin ansteigenden 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 (z.B. Wassergraben entlang der Weblinger Straße) 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 23.01.2009 wurde die Ableitung der anfallenden Oberflächen- und Hangwässer geklärt.

Im Sinne des Gutachtens ist vorgesehen, die Variante 2 – die Errichtung von Sickerschächten - auszuführen.

4. Verkehrsmäßige Erschließung

Im Westen des Planungsgebietes verläuft die Martinhofstraße mit einer Straßenprofilbreite von derzeit ca. 4 m, im Norden die Weblinger Straße mit einer Profilbreite von 7 m bis 8,5 m. Die Hauptzufahrt für die innere Erschließung erfolgt von der Weblinger Straße. Entlang der Weblinger Straße sind Grundabtretungen im Ausmaß von ca. 729 m² für Verkehrsflächen (öffentliches Gut) und für einen Wassergraben erforderlich. Für den öffentlichen Verkehrsweg entlang der östlichen Grundgrenze ist eine Abtretungsfläche von ca. 589 m² erforderlich, für die Martinhofstraße eine von ca. 1.000 m².

Eine Stellungnahme der Abteilung A 10/8 – Verkehrsplanung – vom 23.04.2010 liegt vor. Nach Rücksprache wird festgehalten, dass ein unmittelbarer Ausbau der Martinhofstraße nicht geplant ist. Die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplanungsgebietes ist über die Weblinger Straße jedenfalls gegeben.

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

Der Fahrradverkehr ist zukünftig über die Martinhofstraße an das Radwegenetz angebunden.

5. Ver- und Entsorgung

Öffentliche Schmutzwasserkanäle befinden sich in der Martinhofstraße sowie in der Weblinger Straße. 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 ist 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

Gegenüber dem Auflageentwurf haben sich nachfolgende Veränderungen ergeben, die in den einzelnen Sachbereichen zusammengefasst werden. Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

7.1 Verkehrsanlagen:

Im Westen des Planungsgebietes verläuft die Martinhofstraße mit einer zukünftigen Straßenprofilbreite von 12 m, im Norden die Weblinger Straße mit einer zukünftigen Profilbreite von 10 m bis 11,5 m. Die Hauptzufahrt für die innere Erschließung erfolgt von der Weblinger Straße. Entlang der Weblinger Straße sind Grundabtretungen im Ausmaß von ca. 729 m² für Verkehrsflächen (öffentliches Gut) und für einen Wassergraben erforderlich. Für den öffentlichen Verkehrsweg mit einer Breite von 5,50 m entlang der östlichen Grundgrenze ist eine Abtretungsfläche von ca. 730 m² erforderlich, für die Martinhofstraße eine von ca. 1.000 m².

Die innere Erschließung des Planungsvorschlages zu den Doppel- und Reihenhäusern erfolgt über private Verkehrswege mit einer Straßenbreite von 6,0 m und 6,5 m.

Zur Erschließung der östlich situierten Wohnanlage wird der Fuß- und Radweg und die Erschließungsstraße zu einer durchgehenden öffentlichen Erschließungsstraße („öffentlicher Verkehrsweg“) zusammengefasst. Die Regulierungsbreite beträgt 5,5 m.

Den Wohnungen sind KFZ - Abstellplätze mit Carports oder freie PKW- Abstellplätze 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. Im östlichen Bereich ist ein maximal zweigeschossiger Geschosswohnbau vorgesehen.

Die westliche Nord – Süd orientierte Häuserzeile, welche als Geschosswohnbau vorgesehen war entfällt. Dafür werden die Ost – West orientierten Reihenhausergruppen nach Osten verlängert. Mit dieser Maßnahme reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten.

Die primäre Ausrichtung der Reihenhäuser ist jedoch nach Süden, die Häuserzeile im östlichen Bereich orientiert sich nach Westen.

Die Gebäude werden im Holzbau der Firma „Kohlbacher“ errichtet und haben Pultdächer. Die Grundrisse sind derart zu konzipieren, dass alle Wohn- und Schlafräume nach Westen auszurichten sind.

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

Zum östlich gelegenen Areal (Metro) 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. Die Gestaltung erfolgt entsprechend dem Gestaltungskonzept des Architekturbüros ArchX Dipl.-Ing. Martin Fekonja.

8. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 27.993 m²

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: maximal 0,4

Taufenseitige Gebäudehöhe: Gebäudehöhe: max. 8,00 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

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.-Arch. Heinz Schöttli)