

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Peter Wipfler

BerichterstellerIn:.....

GZ: A 14\_K\_557\_1996\_22

Graz, 30.04.2014

## 16.04.2 Bebauungsplan – 2.Änderung

### Hafnerstraße

XVI. Bez., KG Straßgang

Grundstück Nr.: 58/2

### Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs 1 und 3  
Stmk ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gemäß § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010

Mindestanzahl der Anwesenden: 25

Zustimmung von mehr als der ½ der

anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

### 1. Ausgangslage

Mit Ansuchen vom November 2013, wurde das Stadtplanungsamt von der der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann, als Eigentümerin des Grundstückes Nr. 58/2 der KG Straßgang mit 8.213 m<sup>2</sup>, ersucht, den rechtswirksamen Bebauungsplan 16.04.1 geringfügig abzuändern.

Es soll beim südlichen Gebäude anstatt der ursprünglich geplanten 2-bis 3-geschossigen Geschäfts- und Bürobebauung an der Hafnerstraße – ähnlich wie beim Gebäudeteil im Westen - eine 3-geschossige Wohnbebauung errichtet werden. Für die dortig geplanten Loggien und Wintergärten wird um geringfügige Erhöhung der Bebauungsdichte ersucht.

Beim nördlichen Gebäude soll anstatt der ursprünglichen Baukörper-Abstufung (3 Geschosse, 1 Geschoss, 3 Geschosse) eine durchgehende, 3-geschossige Bebauung zu Errichtung kommen, da durch die Änderung des Baugesetzes nunmehr bereits bei drei Geschossen ein Personenlift herzustellen ist, welcher sinnvoller Weise das ganze Gebäude erschließen soll. Auch wird um eine geringfügige Verschiebung der Baugrenzen ersucht.

Es sind bei der Bebauung 49 Wohneinheiten vorgesehen. Über eine Rampe im Südwesten des Grundstückes wird eine Tiefgarage mit 49 Pkw-Stellplätzen erschlossen. Weiters sind ca. 20 oberirdische Pkw-Stellplätze als Besucherstellplätze oder für Zweitautos vorgesehen. Der Innenhof sowie der nördliche, westliche und südliche Gartenbereich bleiben autofrei.

Der Gebäudeabstand der Bebauung von der nördlichen Grundgrenze beträgt ca. 14 m bis 16 m (verlaufend), daher weit mehr als der gesetzlich notwendige Gebäudeabstand einer 3-geschossigen Bebauung, welcher 5,00 m betragen würde. Ebenso beträgt der Gebäudeabstand von der westlichen Grundgrenze ca. 11 m bis 14,50 m (verlaufend).

Zur Hafnerstraße hin wird eine begrünte Lärmschutzwand errichtet. Zahlreiche Baumpflanzungen und ein Kinderspielplatz sind am Bauplatz vorgesehen. Nach Norden und nach

Nordwesten hin ist entlang der Grundgrenze eine Hecke angeordnet.

Dieser vorgelegte Bebauungsentwurf wurde vom Stadtplanungsamt geprüft. Es bestehen keine Einwände, da die geänderte Bebauung im Gebiet nur geringe städtebauliche Auswirkungen hat und zur bereits vorhandenen nordöstlich liegenden Wohnbebauung der Siedlungsgenossenschaft Rottenmanner (2-geschossig bis 4-geschossig), der östlich gelegenen Reihenhausbebauung der Fa. Kohlbacher (3-geschossig) und der Bebauung im Westen (Ecke Hafnerstraße/ Kärntner Straße; 3-geschossig) gut passt.

Die Änderung der Bebauung am Grundstück Nr. 58/2 kann daher aus städtebaulich-raumordnerischer Sicht positiv begutachtet werden. Durch die geplante Änderung entstehen kaum Rückwirkungen auf Dritte.

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Bereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ und im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Wohngebietes mittlerer Dichte“ sicherzustellen.

## **2. Verfahren**

Über die geplante Änderung des Bebauungsplans wurden die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung innerhalb angemessener Frist angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Zif 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Einwendungen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

## **3. Einwendungen**

Während der Anhörung langte 1 Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

**Einwendung:** Eigentümer der westlichen Grundstücke Nr. 55/2 und 101/3

*Der Gebäudeabstand von unserer östlichen Grundgrenze ist von 16 m auf 11 m gesunken. Wir befürchten eine starke Verschattung und eine Beeinträchtigung unseres dortigen intensiven Gemüsegartens. Zudem sollte der geplante Grünstreifen an der Grundgrenze nicht höher als 2 Meter werden. Ersuchen mit dem Gebäude auf den ursprünglichen Abstand zurück zu rücken.*

### **Einwendungsbehandlung:**

Tatsächlich ist das geplante Gebäude von ursprünglich 16 m auf 11m (verlaufend auf 12m) etwas näher gerückt. Jedoch stellt dies noch immer einen sehr großzügigen Abstand für das geplante, 3-geschossig Gebäude im Osten dar, da laut Steiermärkischem Baugesetz 1995 ein Abstand von 5,00 m zu der Nachbargrundgrenze genügen würde. Es ist daher mehr als der doppelte Abstand laut Baugesetz gegeben. Zudem ist das geplante Gebäude im Osten gelegen.

Wesentlich ist jedoch auch, dass vor der Änderung nahe dieser Grundgrenze 7 Pkw-Stellplätze und die Zufahrt zur Tiefgarage zu liegen gekommen wären, jedoch jetzt - nach der Änderung - an dieser Stelle Eigengärten der geplanten Wohnanlage gegeben sind.

Der zusätzlich geplante Grünstreifen mit Laubheckenbewuchs von 2,00 m Breite dient dazu, die geplante Wohnanlage von den Nachbarn möglichst „schonend abzugrenzen“.

Wenn die Höhe eines solchen Grenzbewuchses –wie gewünscht - an der dortige Stelle auf 2,00 m eingeschränkt werden soll, so wäre dies beim eigentlichen Bauverfahren (nach der Bebauungsplan-Änderung muss noch ein eigenes Bauverfahren durchgeführt werden) vorzubringen und könnte dort in gütlicher Weise gelöst werden.

### **4. Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf**

Da die Einwendung klagestellt werden konnte, erfolgte keine Änderung gegenüber dem Anhörungsentwurf.

### **5. Inhalt**

Der 16.04.2 Bebauungsplan besteht aus dem Planwerk und dem Verordnungswortlaut. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs 3 Stmk ROG 2010

den

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 16.04.2 Bebauungsplan „Hafnerstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigung.

Der Bearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Baudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen angenommen/abgelehnt/  
unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

**Der Antrag wurde in der heutigen**  öffentlichen  nicht öffentlichen **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit ... .. Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am .....

Der/die Schriftführerin:

A 14\_K\_557\_1996\_22

Bearbeiter: DI Wipfler

**16.04.2 Bebauungsplan  
„Hafnerstraße“  
2. Änderung**

Graz, am 30.04.2014

XVI. Bez., KG Straßgang  
Grundstück Nr.: 58/2

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1...Ausgangslage**

Mit Ansuchen vom November 2013, wurde das Stadtplanungsamt von der der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann, als Eigentümerin des Grundstückes Nr. 58/2 der KG Straßgang mit 8.213 m<sup>2</sup>, ersucht, den rechtswirksamen Bebauungsplan 16.04.1 geringfügig abzuändern.

Es soll beim südlichen Gebäude anstatt der ursprünglich geplanten 2-bis 3-geschossigen Geschäfts- und Bürobebauung an der Hafnerstraße – ähnlich wie beim Gebäudeteil im Westen - eine 3-geschossige Wohnbebauung errichtet werden. Für die dortig geplanten Loggien und Wintergärten wird um geringfügige Erhöhung der Bebauungsdichte ersucht.

Beim nördlichen Gebäude soll anstatt der ursprünglichen Baukörper-Abstufung (3 Geschosse, 1 Geschoss, 3 Geschosse) eine durchgehende, 3-geschossige Bebauung zu Errichtung kommen, da durch die Änderung des Baugesetzes nunmehr bereits bei drei Geschossen ein Personenlift herzustellen ist, welcher sinnvoller Weise das ganze Gebäude erschließen soll. Auch wird um eine geringfügige Verschiebung der Baugrenzlinien ersucht.

Es sind bei der Bebauung 49 Wohneinheiten vorgesehen. Über eine Rampe im Südwesten des Grundstückes wird eine Tiefgarage mit 49 Pkw-Stellplätzen erschlossen. Weiters sind ca. 20 oberirdische Pkw-Stellplätze als Besucherstellplätze oder für Zweitautos vorgesehen. Der Innenhof sowie der nördliche, westliche und südliche Gartenbereich bleiben autofrei.

Der Gebäudeabstand der Bebauung von der nördlichen Grundgrenze beträgt ca. 14 m bis 16 m (verlaufend), daher weit mehr als der gesetzlich notwendige Gebäudeabstand einer 3-geschossigen Bebauung, welcher 5,00 m betragen würde. Ebenso beträgt der Gebäudeabstand von der westlichen Grundgrenze ca. 11 m bis 14,50 m (verlaufend).

Zur Hafnerstraße hin wird eine begrünte Lärmschutzwand errichtet. Zahlreiche Baumpflanzungen und ein Kinderspielplatz sind am Bauplatz vorgesehen. Nach Norden und nach Nordwesten hin ist entlang der Grundgrenze eine Hecke angeordnet.

Dieser vorgelegte Bebauungsentwurf wurde vom Stadtplanungsamt geprüft. Es bestehen keine Einwände, da die geänderte Bebauung im Gebiet nur geringe städtebauliche Auswirkungen hat und zur bereits vorhandenen nordöstlich liegenden Wohnbebauung der Siedlungsgenossenschaft Rottenmanner (2-geschossig bis 4-geschossig), der östlich gelegenen Reihenhausbebauung der Fa. Kohlbacher (3-geschossig) und der Bebauung im Westen (Ecke Hafnerstraße/Kärntner Straße; 3-geschossig) gut passt.

Die Änderung der Bebauung am Grundstück Nr. 58/2 kann daher aus städtebaulich-raumordnerischer Sicht positiv begutachtet werden. Durch die geplante Änderung entstehen kaum Rückwirkungen auf Dritte.

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Bereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ und im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Wohngebietes mittlerer Dichte“ sicherzustellen.

## **2. Verfahren**

Über die geplante Änderung des Bebauungsplans wurden die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung innerhalb angemessener Frist angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Zif 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Einwendungen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Es langte 1 Einwendung im Stadtplanungsamt ein. Diese konnte klargestellt werden. Es erfolgte keine Änderung gegenüber dem Anhörungsentwurf.

## **3. Allgemeines**

Der 16.04.2 Bebauungsplan, 2. Änderung, besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

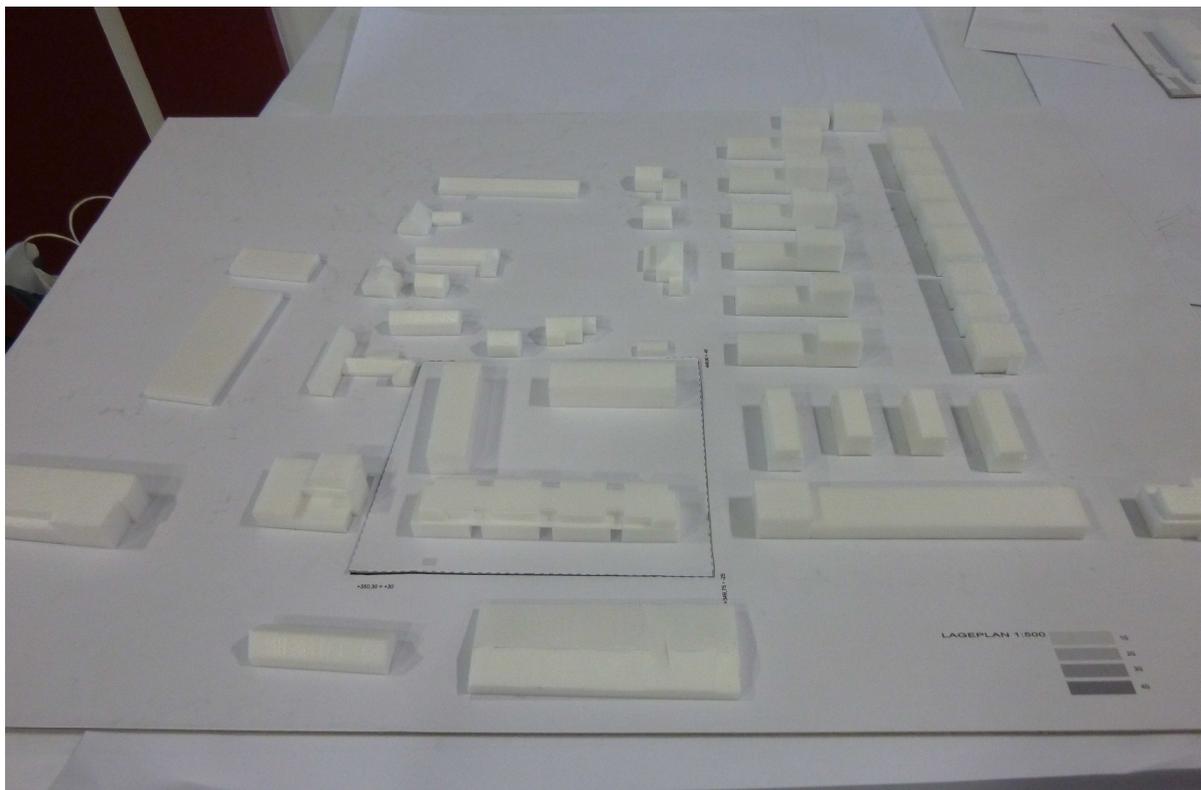
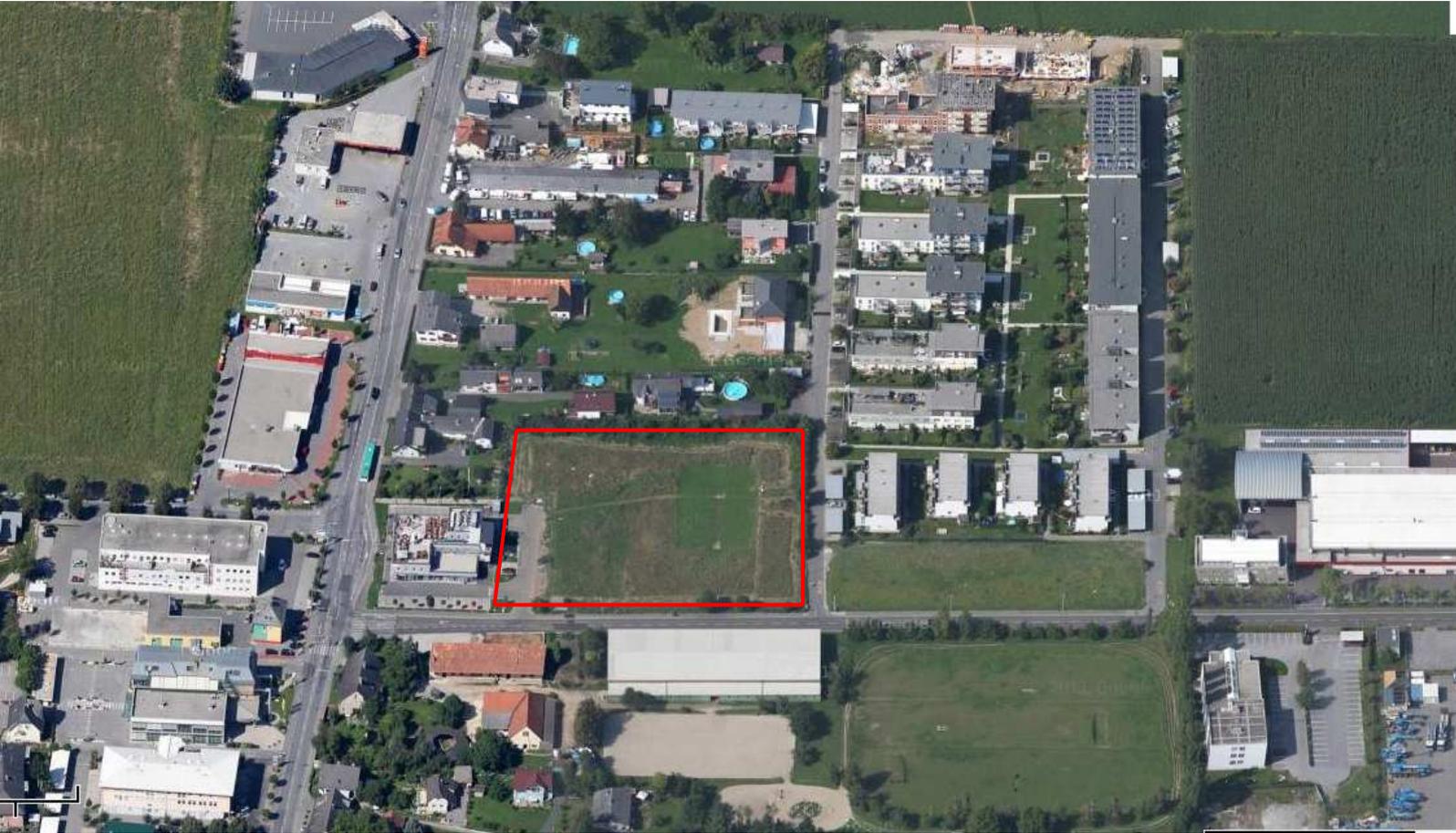
Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

Beilagen:

- Luftbild Schrägaufnahme mit Angabe des Bauplatzes der Antragstellerin (Quelle: Google Maps)
- Modellfoto



## **16.04.2 Bebauungsplan**

### **„Hafnerstraße“**

#### **2. Änderung**

XVI. Bez., KG Straßgang

Grundstück Nr. 58/2

### **Beschluss**

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15.05.2014, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der rechtswirksame 16.04.1 Bebauungsplan „Hafnerstraße“ geändert wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 87/2013 wird in Abänderung des 16.04.1 Bebauungsplanes „Hafnerstraße“ verordnet:

### **§ 1 ALLGEMEINES**

Die Bebauungsplan-Änderung besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen. Im Falle von Widersprüchen zwischen dem Verordnungstext und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

### **§ 2 ÄNDERUNG**

Für das Grundstück Nr. 58/2 gilt:

- (1) Die Bebauung wird gemäß der Plandarstellung abgeändert.
- (2) Entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen sind gemäß der Plandarstellung durchgehende, mindestens 2,00 m breite Grünstreifen mit dichter Bepflanzung anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- (3) Eine etwaige Lärmschutzwand entlang der Hafnerstraße ist mittels eines Grünstreifens von mindestens 1,00 m Breite von der Grundgrenze abzurücken und in ihrer straßenseitigen Ansichtsfläche durch geeignete Bepflanzung (Efeu oder dgl.) vollflächig zu begrünen.
- (4) Für Loggien, Wintergärten u. dgl. ist eine Überschreitung der gemäß Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte zulässig.

### **§ 3 INKRAFTTRETEN**

- (1) Die Rechtswirksamkeit des 16.04.2 Bebauungsplanes „Hafnerstraße“, 2. Änderung, beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6.Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

### **§ 4 AUSSERKRAFTTRETEN**

- (1) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 23.01.1997, mit welcher der 16.04.0 Bebauungsplan „Hafnerstraße“ beschlossen wurde, für das Grundstück Nr. 58/2 in jenen Punkten, die durch die geänderten Festlegungen betroffen sind, außer Kraft.
- (2) Alle übrigen Inhalte des rechtswirksamen Bebauungsplanes bleiben aufrecht.

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)