

16.24.0 Bebauungsplan

„Kärntner Straße – Hafnerstraße“

XVI. Bez., KG Straßgang

Graz, 20.09.2018

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Als Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein „kooperatives Planungsverfahren“ mit drei Planungsteams und den zuständigen Planungsabteilungen der Stadt Graz durchgeführt. Hierbei wurden in mehreren Planungs-Workshops die städtebaulichen und baukünstlerischen Festlegungen für den vorliegenden Bebauungsplan entwickelt.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von rd. 17.500 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist der Bereich Überlagerung „Kerngebiet (ausgenommen Einkaufszentren) und Allgemeines Wohngebiet“ bzw. als Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15.11.2017 über die beabsichtigte Auflage des 16.24.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29.11.2017.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan-Entwurf über 9 Wochen, in der Zeit vom 30.11.2017 bis zum 01.02.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 12.12.2017 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten insgesamt 12 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 16.24.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

In Bezug auf die zwischenzeitlich erfolgte Kundmachung des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes und des 4.0 Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft jeweils mit 22.03.2018) wurden die erforderlichen Plangrundlagen (Darstellung der Inhalte des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Bebauungsplan) aktualisiert und die entsprechenden Passagen im Erläuterungsbericht angepasst.

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

Durch die Änderung des Verlaufes der Straßenfluchtlinie entlang der Hafnerstraße und die Verschiebung der Bebauungsmöglichkeiten auf den Bauplätzen B, C und D Richtung Norden mussten die entsprechenden Festlegungen im §3 der Verordnung (Nettobauplatzfläche, max. Bebauungsdichte und max. Bebauungsgrad) wie folgt angepasst werden:

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

(1) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

| Bauplatz | Nettobauplatzfläche |
|-----------------|--------------------------------|
| Bauplatz A | <u>ca. 5.079 m²</u> |
| Bauplatz B | <u>ca. 2.702 m²</u> |
| Bauplatz C | <u>ca. 1.998 m²</u> |
| Bauplatz D | <u>ca. 4.919 m²</u> |

(2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Mindest- und Höchstwerten festgelegt:

| Bauplatz | Bebauungsdichte |
|-----------------|-----------------------------|
| Bauplatz A | min. 0,5 - <u>max. 0,95</u> |
| Bauplatz B | min. 0,5 - <u>max. 1,36</u> |
| Bauplatz C | min. 0,5 - <u>max. 1,12</u> |
| Bauplatz D | min. 0,5 - <u>max. 0,67</u> |

(3) Bebauungsgrad:

| | |
|-------------------|------------------|
| Bauplatz A | max. 0,60 |
| <u>Bauplatz B</u> | <u>max. 0,55</u> |
| Bauplatz C und D | max. 0,40 |

PLANWERK:

Im Bereich des Bauplatz A wurde die Straßenfluchtlinie Richtung Norden verschoben. Der geplante Grünstreifen entlang der Hafnerstraße (südlich an den geplanten Geh- und Radweg anschließend) verbleibt im Privateigentum, die Nettobauplatzfläche wurde somit geringfügig vergrößert.

Zur Sicherung einer zukünftigen Geh- und Radwegverbindung entlang der südlichen Grundgrenze (im Bereich der Bauplätze C & D) wurden die gesamten Bebauungsmöglichkeiten auf den Bauplätzen B, C & D um rd. 2 m Richtung Norden verschoben. Entsprechend dieser Verschiebung wurden die Bauplatzgrenzen und das Flächenausmaß der Bauplatzflächen, sowie der Verlauf der Straßenfluchtlinie an der Hafnerstraße geringfügig angepasst.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen im zukünftigen Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße mit der Hafnerstraße wurde die Baumreihe entlang der Hafnerstraße um einen Baumstandort reduziert.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

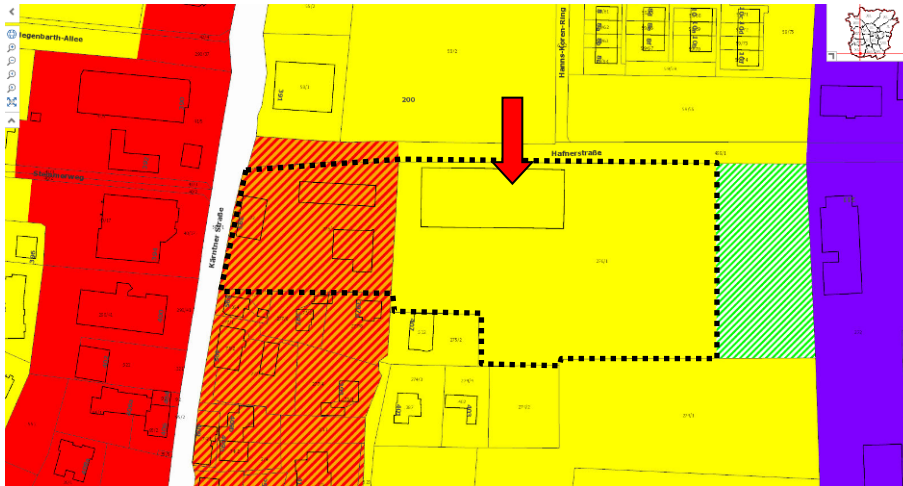
- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
- 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Rechtskraft: 22.03.2018):
Der östliche Teil des Planungsbereiches liegt im Funktionsbereich „Wohnen mittlerer Dichte“ (§ 14 STEK). Der westliche Teilbereich an der Kärntner Straße ist gemäß Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept als Bereich mit zwei Funktionen „Wohnen hoher Dichte / Zentrum“ (§ 18 STEK) ausgewiesen.

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)

- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

§ 18 ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet

- (1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z.B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.
- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.



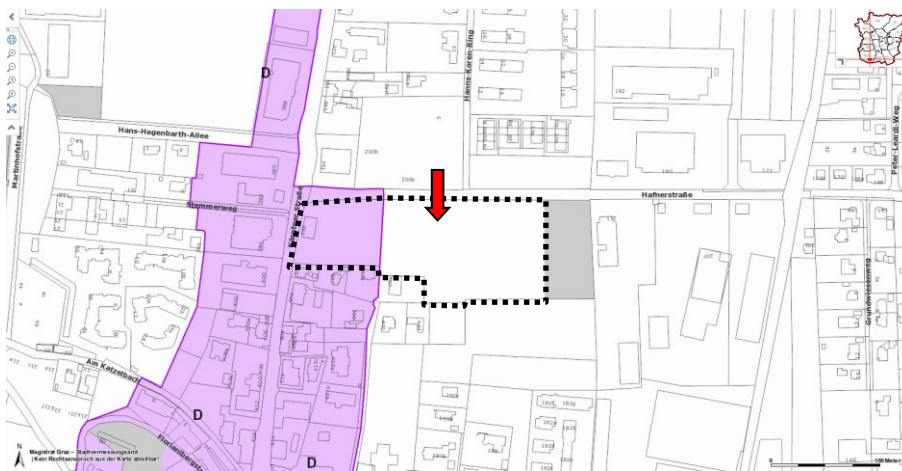
Auszug aus dem
Entwicklungsplan
zum 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept.

Der rote Pfeil
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Deckpläne:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung
 - Wasserwirtschaftliche Vorrangzone
 - Kernstadt gem. REPRO
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Grundwasserschongebiet Nr. 2
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
- Einkaufszentren (Deckplan 5):



Auszug aus dem
Deckplan 5 zum
4.0
Stadtentwicklungs-
konzept.

Der rote Pfeil
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Der westliche Bereich des Planungsgebietes befindet sich innerhalb der
Kategorie D: Keine Einkaufszentren (gem. § 31 StROG) zulässig.

1.0 Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 08.02.2018, noch nicht rechtskräftig) inkl. Bausperre-Verordnung zum 2. Entwurf des 1.0 Räumlichen Leitbildes:

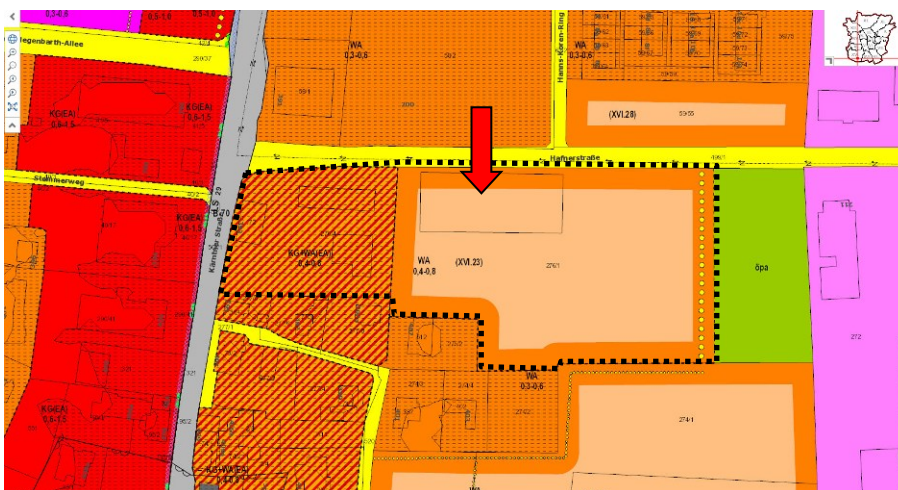
Bereichstyp „Vororte mit Zentrumsfunktion“ innerhalb des Teilraums Nr. 27 (westlicher Teil):

Bebauungsweise: geschlossen, gekuppelt, tlw. offen
Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
Funktionsdurchmischung: im straßenseitigen Erdgeschoss im BPL festlegen
Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage
Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen Laubengangerschließungen, Fortführung des kleinteiligen Charakters, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden

Bereichstyp „Geschossbau“ innerhalb des Teilraums Nr. 27 (östlicher Teil - Gst. Nr. 276/1):

Funktionsdurchmischung: im straßenseitigen Erdgeschoss im BPL festlegen
Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage, 1 offener Stellplatz je 500 m² wenn mit Ortsbild vereinbar
Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen Laubengangerschließungen

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
Mittel- langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025)
- 4.0 Flächenwidmungsplan (Rechtskraft: 22.03.2018):
Die westlichen Liegenschaften sind gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als Überlagerung „Kerngebiet (ausgenommen Einkaufszentren) und Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte 0,4 - 0,8 definiert. Der östliche Teilbereich ist als „Aufschließungsgebiet (Nr. XVI.23) - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 - 0,8 ausgewiesen. Am östlichen Rand des Aufschließungsgebietes ist eine Gemeindestraße in ungefährer Lage eingetragen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Der rote Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.

Für diesen Bereich sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse zu erfüllen:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr

- *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
- *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
- *Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ 30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinerverbauung)*

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1): Bebauungsplan erforderlich.
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2):
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3): Der Planungsbereich liegt teilweise im Sanierungsgebiet Hochwasser bzw. innerhalb des Hochwassergefährdungsbereiches HQ 30/100.

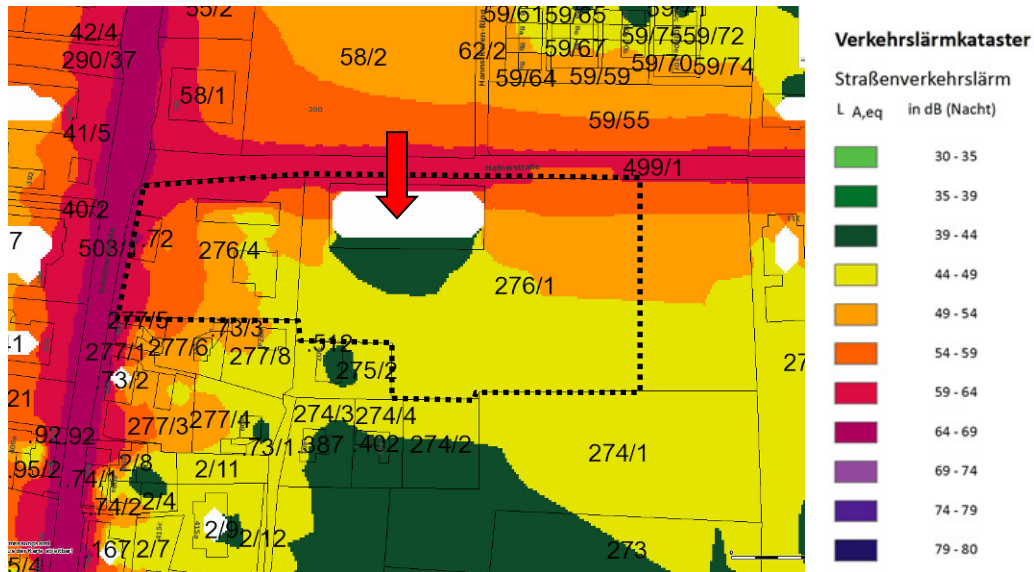


Auszug aus der 2D
Abflussuntersuchung
des Landes
Steiermark, Abteilung
A14 – Juli 2016.

Der rote Pfeil
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

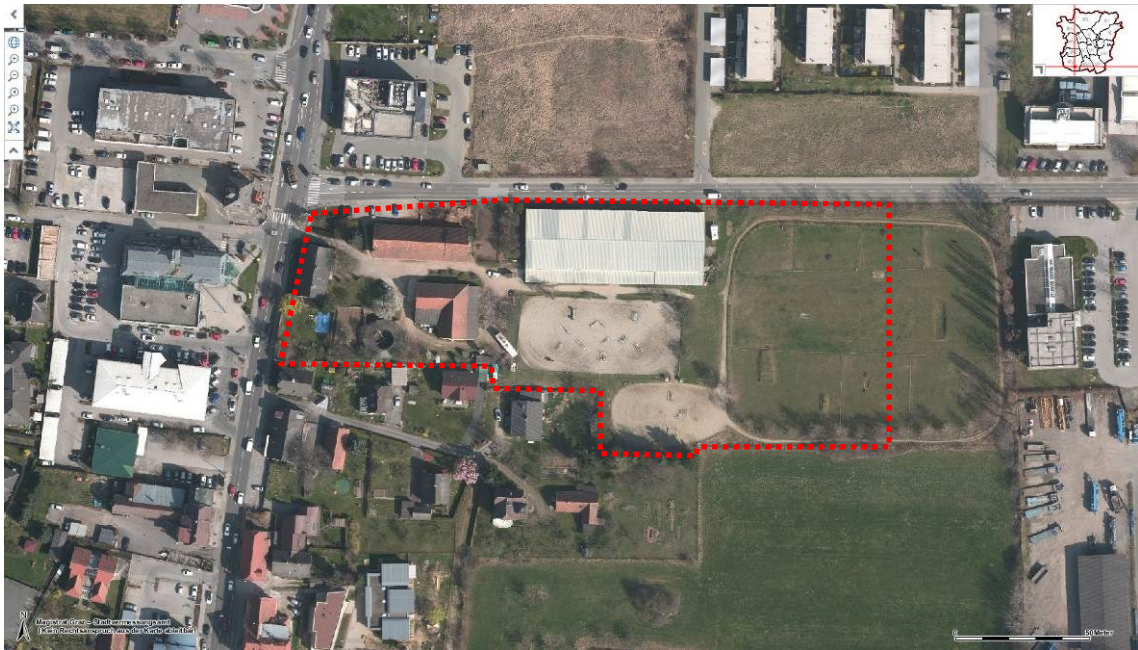
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Die Grundstücke liegen teilweise bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich:



o Stadtklimaanalyse

- Klimatopkarte: „Stadtrandgürtel, zumeist nur geringe Überwärmung, allerdings eingelagerte Industrie- und Gewerbeflächen; Zone mit sehr geringer Durchlüftung und hoher Nebelhäufigkeit“ (8)
- Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme, lockere Wohnbebauung möglich“ (24)

• Situierung und Umgebung



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet liegt südlich der Hafnerstraße direkt an der Kreuzung mit der Kärntner Straße und wurde landwirtschaftlich genutzt (Reithalle). Der östliche Bereich (Aufschließungsgebiet) ist unbebaut; die im Luftbild erkennbare Reithalle wurde bereits abgebrochen.

Nördlich der Hafnerstraße sind mehrgeschossige Wohnsiedlungen sowie unbebaute Wiesenflächen erkennbar. Entlang der Kärntner Straße sind überwiegend mehrgeschossige, gewerblich genutzte Gebäude mit vorgelagerten PKW-Abstellflächen gegeben. Südlich vom Planungsbereich sind noch kleinteilige Bebauungsstrukturen, die aus den historisch gewachsenen Vororten entstanden sind, vorhanden.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 13.07.2017 leicht in östliche Richtung geneigt (Differenz West – Ost rd. -2,0 m bei einer Länge von rd. 220 m).

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer weist das Planungsgebiet keine erhaltenswerte Bestockung auf. Die Grundstücke liegen jedoch innerhalb des Geltungsbereiches der Grazer Baumschutzverordnung!

Das Planungsgebiet weist diverse Bestandsgebäude (Wohnhaus und Stallgebäude) auf, die abgebrochen werden.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 300 m bzw. können innerhalb des Planungsbereiches errichtet werden.

Nächstgelegene Schulen:

VS und NMS Straßgang in ca. 700 m Entfernung.

Nächstgelegener Kindergarten:

diverse private Kinderbetreuungseinrichtungen in ca. 350 – 750 m Entfernung.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Kärntner Straße (ausschließlich richtungsgebundene Zu- und Abfahrt möglich) und die Hafnerstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus Linie 32 in der Kärntner Straße) ist innerhalb eines 300 m Radius bereits gegeben. Zudem liegt das Planungsgebiet innerhalb des 1000 m Einzugsbereiches der S-Bahn-Haltestellen Straßgang und Webling.

Im Bereich Martinhofstraße/ Bad Straßgang (Haupttradroute 11) und Peter-Leardi-Weg/ Kudlichweg (Haupttradroute 10) besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. Entlang der Hafnerstraße und im Bereich der östlichen Erschließungsstraße ist innerhalb des Planungsbereiches eine Geh- und Radwegverbindung geplant.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in der Kärntner Straße und in der Hafnerstraße sowie im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

Seitens der Holding Graz – Wasserwirtschaft wird darauf hingewiesen, dass auf den Gst. Nr. 276/4 und 276/1; KG Straßgang ein öffentlicher Kanal (700/1050) die Grundstücke quert. Diese Trasse ist mit einer Breite von 5,0 m bebauungsfrei zu halten.

Eine Kanalumlegung ist nur mit umfangreichem, technischen Aufwand möglich. Hierfür ist eine gesonderte Zustimmung der Holding Graz - Wasserwirtschaft notwendig. Die Kosten allfälliger Maßnahmen sind von dem/den Grundstückseigentümer/n zu tragen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
- *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
- *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
- *Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ 30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung)*

Das Aufschließungserfordernis der **Lärmfreistellung** wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baukörperstellung und der Gebäudehöhen berücksichtigt erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die **Belange des Hochwasserschutzes** wurden im vorliegenden Bebauungsplan durch eine überwiegende Freihaltung der Hochwasserbereiche, die sich vor allem entlang der südlichen und östlichen Grenze des Planungsgebietes erstrecken, berücksichtigt.

Zum Bebauungsplan wurde eine Stellungnahme der Hydroconsult GmbH verfasst. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass „im vorliegenden Bebauungsplanentwurf bei der Anordnung der Baukörper die Vorgaben an den Hochwasserschutz grundsätzlich erfüllt wurden. Ausreichende Flächen für eventuell erforderliche Kompensationsmaßnahmen stehen zur Verfügung.“

Es wird jedoch auch angemerkt, dass „keine Angaben über Geländeänderungen bzw. die höhenmäßige Gestaltung der Außenanlagen bzw. Fußbodenoberkanten enthalten sind, weshalb der Eigenschutz eines Bauvorhabens nicht beurteilt werden kann.“ Es sind daher diesbezüglich über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen erforderlich.

Entsprechende hydrologische Nachweise sind im Zuge der nachfolgenden Verfahren beizubringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse können durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden:

Zum Nachweis der **Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung** (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähigen Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz wurde ein verkehrstechnisches Gutachten der IKK Kaufmann – Kribernegg ZT-GmbH erstellt. Für die verkehrstechnischen Berechnungen wurden die Flächen des Bebauungsplangebietes sowie des südlich anschließenden Aufschließungsgebietes berücksichtigt. Das entsprechende Gutachten wurde durch die Abteilung für Verkehrsplanung überprüft und positiv bewertet.

Das Aufschließungserfordernis der **Inneren Erschließung** wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Lage der Zufahrten zu den Bauplätzen und Regelungen zur Parkierung (§7 der Verordnung) erfüllt.

Zur Anbindung der südlich angrenzenden Aufschließungsgebiete wurde eine Erschließungsstraße mit einer Breite von 7,50 m am östlichen Rand des Planungsgebietes berücksichtigt.

Zudem soll die Hafnerstraße verbreitert und um einen (durch einen 3,0 m breiten Grünstreifen abgetrennten) Geh- und Radweg entlang der südlichen Straßenseite ergänzt werden. Aufgrund der Bedeutung dieser Verkehrsflächen als übergeordnete Geh- und Radwegachsen innerhalb des Bezirks werden diese Flächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz übernommen. Eine **öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr** wird damit gewährleistet.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurde ein kooperatives Planungsverfahren durchgeführt. Mit der Umsetzung des hierbei entwickelten Gestaltungskonzeptes im vorliegenden Bebauungsplan kann eine **geordnete Siedlungsentwicklung und eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild** gewährleistet werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Im Zuge eines kooperativen Planungsverfahrens wurde ein städtebaulicher Entwurf für das Bebauungsplanareal erarbeitet. Das Planungsgebiet gliedert sich in vier Bauplätze.

Auf dem westlichen Bauplatz A soll entsprechend der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan (Überlagerung „Kerngebiet und Allgemeines Wohngebiet“) die Errichtung von gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden. Hierfür ist eine Baufläche im Ausmaß von max. 75 m x 39 m eingetragen, welche mit einem „Sockelgeschoss“ mit einer Höhe von max. 11,00 m bebaut werden kann. In den straßenseitigen Bereichen dieses Baufeldes ist eine L-förmige Überbauung mit bis zu 18,00 m Gebäudehöhe möglich. Durch die westliche Baufluchtlinie wird der Abstand des möglichen Gebäudes zur Kärntner Straße mit 13,50 m festgelegt; durch die Festsetzung einer Mindesthöhe in diesem Bereich wird die Bebauung an der Kärntner Straße sichergestellt und somit der Querschnitt des entsprechenden Straßenraumes städtebaulich definiert. Im westlichen Erdgeschossbereich

wird durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (blaue Schraffur im Plan) ein überbauter Zugangsbereich mit einer lichten Höhe von min. 4,00 m freigehalten.

Im Bereich des östlichen Aufschließungsgebietes („Allgemeines Wohngebiet“) wird auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes des durchgeführten kooperativen Planungsverfahrens die Errichtung von mehreren Wohngebäuden ermöglicht.

Es handelt sich dabei um einen durchgehenden Baukörper in West-Ost-Erstreckung entlang der Hafnerstraße (Bauplatz B), einen Baukörper in Nord-Süd-Richtung im Bereich der östlichen Erschließungsstraße (Bauplatz C) sowie drei punktförmige Gebäude im südlichen Hofbereich (Bauplatz D).

Durch die straßenbegleitenden Baukörper werden sowohl die angrenzenden Straßenquerschnitte als auch die hofseitigen Freibereiche städtebaulich definiert und eine grundsätzliche Lärmabschirmung der südlichen Bereiche erwirkt. Mit der Festlegung von max. fünf Geschossen an der Hafnerstraße und max. drei Geschossen an der Südfassade der Hofgebäude wird ein städtebaulicher Übergang zu den angrenzenden Gebietsbereichen erzielt.

Unabhängig von den Baugrenzl原因en gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das gesamte Planungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von max. 0,8 ausgewiesen.

Die in § 3 der Verordnung angeführten Bauplätze werden als Nettoflächen definiert. Die Dichteüberschreitung für die Bauplätze A, B und C (gemäß § 3 der Verordnung) wird durch die Übernahme der, im Plan eingetragenen Verkehrsflächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz (siehe Pkt. 6 - Verkehrsanlagen) sowie die Einfügung der geplanten Bebauung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild begründet.

| Bauplatzbezeichnung | A | B | C | D | Summe |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Baulandfläche gem. FLÄWI | 6.002,00 m ² | 4.079,00 m ² | 2.456,00 m ² | 4.919,00 m ² | 17.456,00 m ² |
| Verkehrsflächen gem. BPL | 923,00 m ² | 1.377,00 m ² | 458,00 m ² | 0,00 m ² | 2.758,00 m ² |
| Fläche Nettobauplatz | 5.079,00 m ² | 2.702,00 m ² | 1.998,00 m ² | 4.919,00 m ² | 14.698,00 m ² |

Die Summe aller Flächen, die ins öffentliche Gut übernommen werden beträgt rd. 2.758 m².

Wie der nachstehenden Tabelle entnommen werden kann wird die maximal mögliche Bruttogeschoßfläche, durch die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte je Bauplatz, bezogen auf die Ausweisung des Planungsgebietes 4.0 Flächenwidmungsplan eingehalten.

Städtebauliche Kennzahlen für den 16.24.0 Bebauungsplan „Kärntner Straße – Hafnerstraße“:

| Bauplatzbezeichnung | A | B | C | D | Summe |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Fläche Nettobauplatz | 5.079,00 m ² | 2.702,00 m ² | 1.998,00 m ² | 4.919,00 m ² | =14.698 m ² |
| min. Bebauungsdichte gem. BPL | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | |
| max. Bebauungsdichte gem. BPL | 0,95 | 1,36 | 1,12 | 0,67 | |
| min. mögliche BGF gem. BPL | 2.539,50 m ² | 1.351,00 m ² | 999,00 m ² | 2.459,50 m ² | =7.349,00 m ² |
| max. mögliche BGF gem. BPL | 4.825,05 m ² | 3.674,72 m ² | 2.237,76 m ² | 3.295,73 m ² | =14.033,26m ² |

max. BGF lt. BPL / Bauland (netto) = 14.033,26 / 17.456,00 = 0,80 (Bebauungsdichte netto)

Während der Auflage wurde ein Projekt ausgearbeitet und vom Fachbeirat für Baukultur positiv beurteilt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Planungsgebiet wird von der Kärntner Straße (Landesstraße) im Westen und der Hafnerstraße (Gemeindestraße) im Norden begrenzt.

Gemäß verkehrsplanerischer Vorgaben ist ein Ausbau der Hafnerstraße und der Kreuzung mit der Kärntner Straße erforderlich.

Die Hauptzufahrt zum Bauplatz A erfolgt von der Hafnerstraße, in einem Abstand von rd. 90 m östlich der Kreuzung mit der Kärntner Straße. In der Kärntner Straße wird eine zusätzliche, richtungsgebundene Zufahrt zum Bauplatz A ermöglicht.

Die Zufahrt zum Bauplatz B erfolgt über die östliche Erschließungsstraße in einem Abstand von rd. 15 m zur bestehenden Grundstücksgrenze (rd. 13 m zur zukünftigen Fahrbahn).

Zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs wird der Straßenquerschnitt in der Hafnerstraße erweitert und ein getrennter Geh- und Radweg entlang der südlichen Straßenseite vorgesehen. Zwischen Fahrbahn und Geh- und Radweg wird ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen (Breite 3,0 m) eingeplant.

An der Ostseite der Kärntner Straße ist im Kreuzungsbereich eine Aufweitung des Straßenraumes zur Errichtung (Verlegung von der nördlichen Seite Kreuzung) einer Bushaltestelle erforderlich.

Zur Erschließung der südlich angrenzenden Aufschließungsgebiete wurde im vorliegenden Bebauungsplan eine Erschließungsstraße mit einer Breite von 7,50 m am östlichen Rand des Planungsgebietes berücksichtigt. Hierbei sind eine Fahrbahn für KFZ- und Radverkehr sowie ein 2,0 m breiter Gehsteig an der westlichen Straßenseite vorgesehen.

Für die beschriebenen Ausbauten sind in folgenden Bereichen Abtretungsflächen erforderlich:

- Bauplatz A: ca. 923 m² zur Errichtung einer Bushaltestelle und eines Gehsteigs in der Kärntner Straße sowie von Geh- und Radwegen entlang der Hafnerstraße.
- Bauplatz B: ca. 1.390 m² zur Errichtung eines Geh- und Radweges (inkl. Grünstreifen mit Baumreihe) entlang der Hafnerstraße sowie einer Erschließungsstraße an der östlichen Grenze des Bebauungsplanareals.
- Bauplatz C: ca. 458 m² zur Errichtung einer Erschließungsstraße an der östlichen Grenze des Bebauungsplanareals.

Für eine spätere Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der südlichen Grundgrenze (Bauplätze C & D) wurde zudem ein Servitut vertraglich vereinbart.

Die erforderlichen Verkehrsflächen sind im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben von den Bauwerbern zu errichten. Aufgrund der übergeordneten Bedeutung der geplanten Geh- und Radwegachsen für den Bezirk werden die erforderlichen Flächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz übernommen.

Entsprechend einer vorgelegten Grobkostenschätzung der IKK Kaufmann-Kriiebernegg ZT GmbH für den (zeitlich noch nicht festgelegten) Ausbau der Fahrbahnen im entsprechenden Abschnitt der Hafnerstraße wurde ein Kostenanteil von rd. 170.000 € (netto) für die Stadt Graz veranschlagt.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 60 - 70 m² Wohnnutzfläche) überwiegend in Tiefgaragen, in geschlossenen Hochgaragen oder im Gebäude integriert unterzubringen. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist die Anzahl der offenen Stellplätze je Bauplatz durch die grafische Festlegung von straßenseitigen PKW-Abstellflächen im Bebauungsplan begrenzt.

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 35 m² Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze im Gebäude zu integrieren.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Entlang der angrenzenden Straßenzüge (Kärntner Straße im Westen, Hafnerstraße im Norden und die neu geplante Erschließungsstraße im Osten des Planungsgebietes) wird durch die graphischen Festlegungen im Bebauungsplan die Errichtung von straßenbegleitenden Baumreihen mit großkronigen Laubbäumen (1. Ordnung) sichergestellt. Zudem ist die Pflanzung einer Baumreihe aus mittelkronigen Laubbäumen (2. Ordnung) entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Bauplatz A als Abgrenzung zu den südlich anschließenden Bebauungsstrukturen vorgeschrieben. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung sind zudem Baumpflanzungen - im Ausmaß von 1 Laubbaum je 500 m² unbebauter Bauplatzfläche - im Bauverfahren umzusetzen. Abgrenzungen von privaten Gartenflächen sind in Form von Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,0 m sowie in Form von Bepflanzungen möglich. Lärmschutzwände (die im Bereich der offenen PKW-Stellplätze evtl. erforderlich sind) müssen beidseitig begrünt werden.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) auszuführen. Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 ° sind zumindest extensiv (Substrathöhe min. 8 cm) zu begrünen.

Bereits im Zuge der Widmung der gegenständlichen Flächen als Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohnen“ (22. Änderung des 3.0 Flächenwidmungsplanes, rechtswirksam 02.07.2015) wurde eine Fläche im Ausmaß von rd. 4.000 m² als öffentliche Parkanlage vertraglich abgesichert.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 16.24.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)