

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Markus Dröschner

BerichterstellerIn: GR TOPF

GZ: A14-021955/2017/0018

Graz, 20.09.2018

16.24.0 Bebauungsplan

„Kärntner Straße – Hafnerstraße“

XVI. Bez., KG Straßgang

Beschluss

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

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

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.

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.

Einwendungen

Im Zuge dieser Anhörung langten insgesamt 12 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1: A1 Telekom Austria AG

Keine Einwendungen seitens A1 zum Bauvorhaben Kärntner Straße – Hafnerstraße.

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 2: Holding Graz - Wasserwirtschaft

„Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten. In dieser Funktion dürfen wir Stellung nehmen und eine Abänderung vorschlagen.

Wir machen daher aufmerksam, dass auf dem Gdst. Nr. 276/4, 276/1 und 275/2 KG. Straßgang ein öffentlicher Kanal (700/1050) die Grundstücke quert. Diese Trasse ist mit einer Breite von 5,0 m bebauungsfrei zu halten.

Wir weisen darauf hin, dass eine Kanalumlegung nur mit umfangreichen technischen Aufwand möglich ist. Hierfür ist eine gesonderte Zustimmung der Graz Wasserwirtschaft notwendig. Die Kosten allfälliger Maßnahmen sind zur Gänze vom Bauwerber zu tragen.“

Einwendungsbehandlung:

Der Hinweis der Holding Graz - Wasserwirtschaft wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren. Der Erläuterungsbericht zum 16.24.0 Bebauungsplan „Kärntner Straße – Hafnerstraße“ wurde dementsprechend ergänzt.

Einwendung 3: Stellungnahme der Energienetze Steiermark GmbH

Zur Kundmachung geben wir bekannt, dass sich auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken Leitungsanlagen der ENERGIENETZE STEIERMARK GMBH befinden. Diese Leitungsanlagen liegen im öffentlichen Interesse, da sie zur Versorgung der Bevölkerung im Raum Graz dienen.

Vor Inangriffnahme der Arbeiten haben die bauausführenden Firmen unbedingt das Einvernehmen mit dem NETZBETREIBER herzustellen.

Der Stellungnahme sind die „Grundsätzlichen Bestimmungen für Arbeiten im Bereich von Leitungsanlagen des Netzbetreibers“ angeschlossen.

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Einwendung 4: Energie Graz

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan keine Einwände.

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 5: Amt der Stmk. Landesregierung – Abt. 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

Laut derzeitig gültiger Hochwasserabflussuntersuchung liegt der gegenständliche Planungsbereich teilweise im HQ30/HQ100 des Katzelbaches. Bereits im Zuge der Auflage des Flächenwidmungsplanes 4.00 wurde eine Baulanderweiterung in diesem Bereich (= Aufschließungsgebiet XVI.23) aus wasserwirtschaftlicher Sicht und im Sinne des Programmes zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume mit Stellungnahme vom 09.07.2015, GZ: ABT1 4-77Ga1 1-2015/123, abgelehnt. Unter anderem auch deshalb, da kein umsetzungsfähiges Projekt für eine Hochwasserfreistellung vorliegt, welches grundsätzlich auch ein Bestandteil des Bebauungsplanes sein soll.

Generell wird als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.

Weiters muss sichergestellt sein, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.

Einwendungsbehandlung:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist der westliche Bereich des Planungsgebietes als Überlagerung „Kerngebiet (ausgenommen Einkaufszentren) und Allgemeines Wohngebiet“ und der östliche Teil als „Aufschließungsgebiet (Nr. XVI.23) - Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Der Planungsbereich liegt teilweise im Sanierungsgebiet Hochwasser bzw. innerhalb des Hochwassergefährdungsbereiches HQ 30/100.

Die „Belange des Hochwasserschutzes“ sind daher für den östlichen Bereich des Planungsgebietes als Aufschließungserfordernis im 4.0 Flächenwidmungsplan definiert. 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. Das Aufschließungserfordernis des Hochwasserschutzes wird daher mit der Beschlussfassung des 16.24.0 Bebauungsplanes vorerst nicht aufgehoben. Entsprechende hydrologische Nachweise sind im Zuge der nachfolgenden Verfahren beizubringen.

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

„Wie im Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Einwendung 6: Amt der Stmk. Landesregierung – Abt. 15 Energie und Wohnbau

Das ggst. Planungsgebiet befindet sich in Straßgang, dessen Bebauung im do. Bereich von kleinteiliger eingeschossiger traditioneller Vorstadtbebauung, über max. dreigeschossige Wohnanlagen bis zu dreigeschossigen großvolumigeren Gewerbe- und Bürogebäuden entlang der Kärntner Straße geprägt wird. Das Planungsgebiet ist derzeit mit einem Reitsportbetrieb mit traditionellen älteren kleinteiligen eingeschossigen Gebäuden und im östlichen Bereich mit einer großvolumigen Reithalle bebaut.

Gebäudehöhen:

Lt. Planwerk sind im östlichen Bereich des Planungsgebietes drei Bauplätze (B, C, D) mit einer Geschosßanzahl von 2 bis max. 5 Geschossen festgelegt. Für den Bauplatz A im unmittelbaren Anschluss an die Kärntner Straße ist keine Geschosßanzahl, sondern Gebäudehöhen von min. 10,5m bis max. 18m festgelegt.

Die Festlegung dieser Gebäudehöhen ermöglicht eine Bebauung mit bis zu sechs Geschossen, die die Maßstäblichkeit der umgebenden Bestandsbebauung eindeutig sprengt und zu einer negativen Beeinträchtigung des Straßen- Orts- und Landschaftsbildes führt. Es liegt auch kein großräumiges Konzept für eine Weiterentwicklung der bestehenden Vorstadtbebauung vor, aus dem eine derartige Höhenentwicklung an dieser Stelle ableitbar wäre.

Es sind im ggst. Planungsgebiet daher die max. Anzahl der Geschosse auf vier Geschosse zu reduzieren und die max. Gebäudehöhen mit 13m festzulegen, um die zukünftige Bebauung verträglich in die bestehende Siedlungsstruktur zu integrieren.

Einwendungsbehandlung:

Gemäß § 40 Abs. 1 & 2 StROG hat „jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen. Mit der Bebauungsplanung ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“ Laut § 63 liegt die Erstellung von Bebauungsplänen im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden.

Beim vorliegenden 16.24.0 Bebauungsplan wurde zur Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmens für den gegenständlichen Planungsbereich ein „kooperatives Planungsverfahren“ mit drei Planungsteams und den zuständigen Planungsabteilungen der Stadt Graz durchgeführt. Hierbei wurden in der ersten Planungsphase die städtebaulichen und baukünstlerischen Festlegungen für den vorliegenden Bebauungsplan entwickelt und in den vorliegenden Bebauungsplan übertragen. Die städtebaulichen Festlegungen im Plan stellen dabei einen Maximalrahmen dar, der im Zusammenhang mit den Definitionen von max. Bebauungsgrad und max. Bebauungsdichte nicht zur Gänze ausgeschöpft werden kann. In einer zweiten Projektphase wurde schließlich unter Beiziehung des „Fachbeirates für Baukultur“ ein entsprechendes Entwurfsprojekt ausgearbeitet.

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. Im Hinblick auf eine möglichst flexible Planung von Geschosshöhen für unterschiedlichste Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Büronutzung, etc.) wurde in diesem Bereich auf die Festlegung einer max. Geschosßanzahl verzichtet und eine max. Gebäudehöhe definiert. Im Sinne einer städtebaulichen Betonung des Kreuzungsbereiches wird in den straßenseitigen Bereichen dieses Baufeldes eine Mindestgebäudehöhe von 10,50 m und eine max. Gebäudehöhe von 18,00 m ermöglicht. Im Bereich der östlichen Teilflächen (Bauplätze B, C und D) wurde eine Wohnbebauung unter Rücksichtnahme auf die Lärmerzeugung entlang der angrenzenden Straßenzüge sowie einen städtebaulichen Übergang zu den südlich angrenzenden Bebauungsstrukturen entwickelt. Bezugnehmend auf die eingangs beschriebenen Rechtsvorschriften kann die inhaltliche Einwendung der Landesabteilung 15 – Energie und Wohnbau zum 16.24.0 Bebauungsplan nicht nachvollzogen werden.

Einwendung 7: Amt der Stmk. Landesregierung – Abt. 16 Verkehr und Landeshochbau

Die Erschließung muss über die Hafnerstraße erfolgen. Die Kreuzung Hafnerstraße/Kärntner Straße ist auf ihre Leistungsfähigkeit nachzurechnen. Allfällige Anpassungsmaßnahmen im Kreuzungsbereich (z. B. Verlängerung der Linksabbiegespur) sind auf Kosten des Verursachers vorzunehmen. Die notwendige Platzreserve ist im Zuge der Umwidmung und Nutzung zu berücksichtigen.

Es gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer Allgemeinen Stellungnahme.

Einwendungsbehandlung:

Aufgabe der Bebauungsplanung ist die Flächenvorsorge für zukünftige Verkehrsprojekte durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien innerhalb des entsprechenden Planungsgebietes. Hierfür wurde in Abstimmung mit den zuständigen Landesstellen ein Vorentwurfskonzept zur Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs entlang der Hafner Straße und der Kärntner Straße sowie ein verkehrstechnisches Gutachten zum Nachweis der *Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung* (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) der IKK Kaufmann – Kribernegg ZT-GmbH erstellt.

Im vorliegenden 16.24.0 Bebauungsplan wurden die erforderlichen Flächen für den Ausbau der Hafnerstraße (inklusive begleitendem Grünstreifen und getrenntem Geh- und Radweg) sowie für den Kreuzungsausbau an der Kärntner Straße berücksichtigt. Für die verkehrstechnischen Berechnungen wurden die Flächen des gegenständlichen Bebauungsplangebietes sowie des südlich anschließenden Aufschließungsgebietes miteinbezogen. Die entsprechenden Planungen und Gutachten wurden in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen erstellt und durch die Abteilung für Verkehrsplanung überprüft und positiv bewertet.

Einwendung 8:

Die Einwendung eines Grundeigentümers betreffend eine Änderung des Stellplatzschlüssels wurde nach Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung wieder zurückgezogen.

Einwendung 9:

Bis auf die nachstehend angeführten Punkte bin ich mit dem dargestellten Plan und der dazugehörigen Erläuterung einverstanden.

Punkt 1) Der Grundabtretung stimme ich nur vorbehaltlich einer Einigung über die Abtretungskonditionen mit der Stadt Graz zu. (Bis jetzt wurde mit mir diesbezüglich noch kein Kontakt aufgenommen.)

Punkt 2) Es wurde mir zugesagt, dass die Grundabtretung dichteneutral erfolgen wird. Die entsprechenden neuen Kennwerte für Bauplatz A sind auf Seite 11 wie folgt angeführt: maximal mögliche Fläche für Grundabtretung: 4.741,00qm.

Die maximale Fläche der Grundabtretung betrug bei einer Dichte von 0,8: $6.002,00 \times 0,8 \sim 4.801,60\text{qm}$

Daraus ist erkennbar, dass mir durch die Grundabtretung für Baufeld A ein Minus an BGF von 60,60qm zugunsten der restlichen Baufelder entsteht.

Die im Bebauungsplan festgelegte Dichte ist also gemäß dem Versprechen nach Dichteneutralität dahingehend zu erhöhen, dass durch die Abtretung kein Nachteil bezüglich der maximalen BGF entsteht, und das Baufeld - wie vereinbart - mit 4.801,60qm BGF bebaut werden darf.

Einwendungsbehandlung:

Im Hinblick auf die erforderlichen Abtretungsflächen zur Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen haben mehrere Gespräche zwischen der Stadt Graz und den Eigentümern der Liegenschaften stattgefunden. Dabei wurde durch die Reduktion der erforderlichen Abtretungsflächen eine grundsätzliche Einigung erzielt. Die erforderlichen Verkehrsflächen wurden durch die Festlegung der max. Bebauungsdichtewerte je Bauplatz (siehe § 3 der Verordnung) dichteneutral kompensiert. Für den Bauplatz A wurde nunmehr die Umsetzung einer Bruttogeschossfläche von max. 4.825 m² ermöglicht. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes wurde für die Beschlussfassung vorgenommen.

Die Abteilung für Immobilien hat entsprechende Vereinbarungen ausgearbeitet.

Die Einwendungen konnten somit in der Beschlussfassung des 16.24.0 Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Einwendung 10: A 10/1 - Straßenamt

Verkehrs- und Infrastrukturmaßnahmen

- *Anhand der vorliegenden Unterlagen ist nicht beurteilbar, welche Verkehrs- und Infrastrukturmaßnahmen (Kreuzungsumgestaltung, Geh- und Radwege, Grünflächen, Beleuchtung u.dgl.) einhergehend mit dem Bebauungsplan umgesetzt werden sollen. Dies ist anhand von entsprechenden Plandarstellungen noch zu konkretisieren und in weiterer Folge vertraglich festzuhalten.*

- *Aufgrund weiterer Verkehrs- und Infrastrukturausbauten in der Kärntner Straße (Pünktlichkeitsoffensive ÖV, Verlegung Bushaltestelle, Geh- und Radweg zwischen Hans-Hegenbarth-Allee und Hafnerstraße usw.) sind entsprechende Projektschnittstellen zu definieren.*

- *Mit dem Beschluss des Bebauungsplanes sind ebenso die finanziellen Mittel sicherzustellen, welche ggf. von der Stadt Graz zur gleichzeitigen Herstellung der geplanten Verkehrs- und Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind.*

- *Vor Umsetzung der Verkehrs- und Infrastrukturmaßnahmen ist das Erfordernis eines straßenrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.*

Kreuzungsbereich Kärntner Straße / Hafnerstraße, Hans-Hegenbarth-Allee

- *Aufgrund des zusätzlich generierten Verkehrsaufkommens (Nahversorgerstandort, Büroflächen, Wohnbebauung u.dgl.) ist unter Berücksichtigung des geplanten Ausbaukonzeptes des Kreuzungsbereiches Kärntner Straße / Hafnerstraße eine ausreichende Leistungsfähigkeit der do. Verkehrslichtsignalanlage sicherzustellen.*

- *In nördlicher Fahrtrichtung ist derzeit ein unregelmäßiges Linksabbiegen von der Kärntner Straße in die Hans-Hegenbarth-Allee nur unter Beachtung entsprechender Verkehrslücken möglich.*

Bei einer Steigerung der Verkehrsbelastung des lichtsignalgeregelten Kreuzungsbereiches der Kärntner Straße mit der Hafnerstraße ist davon auszugehen, dass es künftig aus Gründen der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs bzw. rückstaubedingt erforderlich ist, die rund 45m entfernte Hans-Hegenbarth-Allee richtungsgebunden auszuführen. Bei evtl. Entfall dieser – nicht irrelevanten – Verkehrsbeziehung sind Alternativen zu finden und zu planen.

Querschnittsausbildung Hafnerstraße

- *Die im Bebauungsplan zwischen 10,77m und 11,62m bemaßten Regulierungslinien (Abtretungsflächen) stimmen augenscheinlich nicht mit der südlichen Abgrenzung des geplanten Geh- und Radweges entlang der Hafnerstraße überein (siehe Verkehrsuntersuchung BPL Hafnerstraße, Büro IKK ZT-GmbH).*
- *In der Verkehrsuntersuchung des Büro IKK ZT-GmbH geht hervor, dass die Leistungsfähigkeitsberechnung kein Erfordernis eines Linksabbiegestreifens jeweils für die Anbindung des Nahversorgers und für die östliche Erschließungsstraße ergibt. Bei der Bewertung sind ebenso die künftigen Entwicklungsflächen südlich der Hafnerstraße zu berücksichtigen.*
- *Entsprechende Vorhalteflächen sollten bereits mit dem Umsetzen des Bebauungsplanes als vollwertige Verkehrsflächen (Linksabbiegestreifen u. dgl.) ausgebaut werden. Eine nachträgliche Errichtung durch die Stadt Graz wird mit Mehrkosten verbunden sein.*

Östliche Erschließungsstraße im Einmündungsbereich zur Hafnerstraße

- *Es ist davon auszugehen, dass die östliche Erschließungsstraße mit einer Breite von rund 7,5m künftig im öffentlichen Gut der Stadt Graz geführt wird. In diesem Zusammenhang ist der Einmündungstrichter des Kreuzungsbereiches auf Höhe der Hafnerstraße samt evtl. Schutzweg und Radfahrerüberfahrt entsprechend zu dimensionieren. Die dafür erforderlichen Verkehrsflächen sind ggf. in den Regulierungslinien (Grundabtretung) zu berücksichtigen.*

Zu- und Abfahrten

- *Bei sämtlichen Zu- und Abfahrten ist sicherzustellen, dass die Sichtbeziehungen gem. RVS 03.05.12 eingehalten und nicht durch Objekte eingeschränkt werden. In Anbetracht der geplanten Baumstandorte entlang der Hafnerstraße und Kärntner Straße wird dahingehend empfohlen, entsprechende Sichtnachweise zu führen. Die Sichtbeziehungen im Bereich der östlichen Erschließungsstraße im Einmündungsbereich zur Hafnerstraße werden aufgrund der geplanten Baumstandorte augenscheinlich als unzureichend erachtet.*
- *Zu- und Abfahrten von privaten Grundstücksflächen sind durch entsprechende bauliche Maßnahmen, wie z.B. lokal abgesenkte Bordsteinführung bei Gehsteigen, von der Fließverkehrsfläche abzugrenzen.*
- *Bei der Anordnung von Werbepylonen ist Vorsorge zu treffen, dass die Sichtfelder im Bereich von Zu- und Abfahrten nicht beeinträchtigt werden. Diese sind im Bebauungsplan lagemäßig nicht dargestellt.*

Baumstandorte

- *Die Achse der Baumpflanzungen entlang der Hafnerstraße ist anhand der Angaben im Bebauungsplan lagemäßig nicht beurteilbar (evtl. Konflikt zwischen geplanten Baumstandorten und künftiger Geh- und Radwegführung bzw. unterirdischen Einbauten/Leitungsführungen).*
- *In Anbetracht der entlang des Geh- und Radweges vorgesehenen Baumstandorte/Grünstreifen ist anzumerken, dass diese Flächen einer künftigen Fahrstreifenaddierung vorbehalten sein können.*

- *Weiters ist zu beachten, dass es zu keinen negativen Begleiterscheinungen zwischen Bepflanzungen und Beleuchtung kommt. Hier wird darauf hingewiesen, dass die Ausführung der Straßenbeleuchtung zu berücksichtigen ist.*

Einwendungsbehandlung:

Hinsichtlich der zahlreich vorgebrachten Hinweise mit Bezug auf detaillierte Straßenplanungen, darf angemerkt werden, dass eine derart genaue Betrachtung auf Ebene der Bebauungsplanung nicht erfolgen kann.

Aufgabe der Bebauungsplanung ist die Flächenvorsorge für zukünftige Verkehrsprojekte durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien innerhalb des entsprechenden Planungsgebietes. Hierfür wurde in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen des Landes und der Stadt Graz ein Vorentwurfskonzept zur Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs entlang der Hafner Straße und der Kärntner Straße sowie ein verkehrstechnisches Gutachten zum Nachweis der *Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung* (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) der IKK Kaufmann – Kribernegg ZT-GmbH erstellt.

Im vorliegenden 16.24.0 Bebauungsplan wurden die erforderlichen Flächen für den Ausbau der Hafnerstraße (inklusive begleitendem Grünstreifen und getrenntem Geh- und Radweg) sowie für den Kreuzungsausbau an der Kärntner Straße berücksichtigt. Für die verkehrstechnischen Berechnungen wurden die Flächen des gegenständlichen Bebauungsplangebietes sowie des südlich anschließenden Aufschließungsgebietes miteinbezogen. Die entsprechenden Planungen und Gutachten wurden in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen erstellt und durch die Abteilung für Verkehrsplanung überprüft und positiv bewertet. Zur Vermeidung von Konflikten hinsichtlich der Sichtbeziehungen im zukünftigen Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße mit der Hafnerstraße wurde die Baumreihe entlang der Hafnerstraße um einen Baumstandort reduziert.

Einwendung 11:

Wie aus dem Luftbild (2015) deutlich ersichtlich, werden bei der Errichtung der "Aufschließungsstraße" Richtung Süden an der Grundgrenze zur Fa. Genericon mindestens 10 ca.10 m hohe Alleebäume zu fällen sein.

In Anbetracht der schon durch die Abluft des Plabutschunnels verschlechterte Luftgüte gebe ich mit einigen Anrainern diesen Umstand zu bedenken.

An Besucherparkplätze wurde auch nicht gedacht. Unter der Bedachtnahme, dass gegenüber der Bebauungsplan 16.04.02 bereits veröffentlicht ist und dort wahrscheinlich dasselbe Problem auftreten wird.

Einwendungsbehandlung:

Die angesprochene Grundgrenze liegt rd. 40 m östlich des Gültigkeitsbereiches des 16.24.0 Bebauungsplanes, die bestehende Bestockung in diesem Bereich bleibt daher von den Festlegungen des Bebauungsplanes unberührt. Über eine zukünftige Gestaltung der öffentlichen Parkanlage (zwischen dem Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes und dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet) oder den möglichen Erhalt der bestehenden Bepflanzung kann daher im gegenständlichen Bebauungsplan keine Aussage getroffen werden.

Als Ersatzpflanzungen für Bestandsbäume, die durch die geplante Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes entfallen sind sowohl entlang der angrenzenden, höherrangigen

Verkehrsachsen, als auch entlang der Erschließungsstraße zum südlich angrenzenden Gebietsbereich großkronige Baumpflanzungen im Bebauungsplan vorgeschrieben. Zudem sind weitere Baumpflanzungen im Ausmaß von einem Laubbaum je 500 m² unbebauter Freifläche in der Verordnung zum 16.24.0 Bebauungsplan vorgeschrieben.

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den 16.24.0 Bebauungsplan festgelegt, dass je 60-70 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. In dieser Festlegung sind die „Besucherparkplätze“ bereits enthalten; zudem ist die Lage möglicher oberirdischer PKW-Stellplätze im Plan definiert.

Einwendung 12:

Einwendung gegen die stark überhöhte Bebauungsdichte.

Begründung: Seit (...) der Auflage des Bebauungsplanentwurfes südlich der Hafnerstraße, an der Kreuzung mit der Kärntner Straße sind einige Unregelmäßigkeiten bei der Festlegung der Bebauungsdichte in Erscheinung getreten. Das betreffende Planungsgebiet liegt mitten in einem großflächigem Wohngebiet (...) das ist gem. 3.0 Flächenwidmungsplan (...) mit einer Bebauungsdichte von 0,6 ausgewiesen. (...) Bei der am 12.12.2017 abgehaltenen Informationsveranstaltung bekamen wir einen Bebauungsplanentwurf vorgestellt (...) mit einer deutlich überhöhten Bebauungsdichte von 0,2-0,8. Nach Einblick in den 2. Entwurf des 4.0 Flächenwidmungsplanes (...) mussten wir feststellen, dass die Bebauungsdichte noch einmal auf 0,4-0,8 erhöht worden ist. Der westliche Teilbereich auf den derzeit noch die landwirtschaftlichen Gebäude stehen, wurde zudem noch in ein Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet umgewandelt. Dadurch kann der westliche Teilbereich unmittelbar neben der Kärntner Straße mit einem bis zu 18 m hohen, 6-geschossigen Gebäudekomplex für Büro, Betriebs und Geschäftszwecke bebaut werden. Der östliche Bereich ist für 4-5-geschossige Wohnhausbauten vorgesehen. (...) Das gesamte Planungsgebiet befindet sich am Rand des historischen Ortskerns von Straßgang (...) der in der Zone 4 des Grazer Altstadtschutzgesetzes liegt. (...) Über Maßnahmen gegen das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen (...) war, außer dass man entlang der Hafnerstraße einen Radweg anlegen will nichts konkretes zu erfahren. Im Gegenteil für das südlich liegende Grundstück (...) ist schon eine Aufschließungsstraße miteingeplant, damit dessen Verkehrsaufkommen auch noch in die Hafnerstraße eingeleitet werden kann. (...)

Die Initiative Ortsbildschutz Straßgang beantragt daher:

- Dass die für das betreffende Planungsgebiet vorgesehene Bebauungsdichte von max. 0,8 auf 0,6 herabgesetzt wird, damit der bauliche Gebietscharakter der unmittelbaren Umgebung des Ortszentrums von Straßgang, erhalten werden kann.*
- Dass das an der Kärntner Straße stehende Bauernhaus aus dem 19. Jhdt. nicht abgetragen, sondern als Symbol für die Nachwelt erhalten, restauriert und danach als Kunst- und Kulturhaus verwendet werden kann.*

Einwendungsbehandlung:

Mit Hinweis auf die hohe Wachstumsrate der Stadt Graz (derzeit rund 3000-5000 Personen pro Jahr) darf festgehalten werden, dass entsprechender Wohnraum im gesamten Stadtgebiet bereitgestellt werden muss. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, oder Flächenrecycling, wie die Umnutzung von ehemaligen Kasernen bzw. innerstädtischen Gewerbearealen, werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Diese Strategie kommt gleichermaßen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das gesamte Planungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von max. 0,8 ausgewiesen. Eine höhere Bebauungsdichte ergibt sich, für die im Bebauungsplan definierten Bauplätze, aufgrund der erforderlichen Verkehrsflächen und deren Abtretung ins öffentliche Gut der Stadt Graz. Die maximal mögliche Bebauungsdichte von 0,8 bezogen auf das im 4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland wird durch die im 16.24.0 Bebauungsplan getroffenen Festlegungen eingehalten.

Beim vorliegenden 16.24.0 Bebauungsplan wurde zur Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmens für den gegenständlichen Planungsbereich ein „kooperatives Planungsverfahren“ mit drei Planungsteams und den zuständigen Planungsabteilungen der Stadt Graz durchgeführt. Hierbei wurden in der ersten Planungsphase die städtebaulichen und baukünstlerischen Festlegungen für den vorliegenden Bebauungsplan entwickelt und in den vorliegenden Bebauungsplan übertragen. Die städtebaulichen Festlegungen im Plan stellen dabei einen Maximalrahmen dar, der im Zusammenhang mit den Definitionen von max. Bebauungsgrad und max. Bebauungsdichte nicht zur Gänze ausgeschöpft werden kann. In einer zweiten Projektphase wurde schließlich unter Beiziehung des „Fachbeirates für Baukultur“ ein entsprechendes Entwurfsprojekt ausgearbeitet.

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. Im Hinblick auf eine möglichst flexible Planung von Geschosshöhen für unterschiedlichste Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Büronutzung, etc.) wurde in diesem Bereich auf die Festlegung einer max. Geschossanzahl verzichtet und eine max. Gebäudehöhe definiert. Im Sinne einer städtebaulichen Betonung des Kreuzungsbereiches wird in den straßenseitigen Bereichen dieses Baufeldes eine Mindestgebäudehöhe von 10,50 m und eine max. Gebäudehöhe von 18,00 m ermöglicht. Im Bereich der östlichen Teilflächen (Bauplätze B, C und D) wurde eine Wohnbebauung unter Rücksichtnahme auf die Lärmerzeugung entlang der angrenzenden Straßenzüge sowie einen städtebaulichen Übergang zu den südlich angrenzenden Bebauungsstrukturen entwickelt.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

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	ca. <u>5.079 m²</u>
Bauplatz B	ca. <u>2.702 m²</u>
Bauplatz C	ca. <u>1.998 m²</u>
Bauplatz D	ca. <u>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.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 16.24.0 Bebauungsplan „Kärntner Straße - Hafnerstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Sachbearbeiter:

DI Markus Dröscher

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

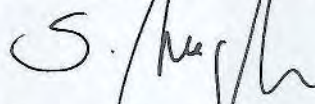
Der Stadtbaudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Für die Stadt Graz

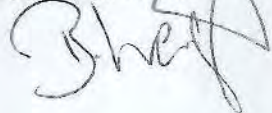
Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:



(Mag. Siegfried Nagl)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung am.....10.9.2018.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

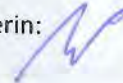
bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 20.9.2018

Der/die Schriftführerin:




Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:


- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 21.04.2017
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von 9 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.


Bezirksrat

Dem Bezirksrat XVI. Straßgang wurde am 24.11.2017 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 16.24.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Dröscher Markus
	Zertifikat	CN=Dröscher Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-09-06T10:41:21+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-09-07T11:38:51+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-09-10T09:41:57+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

GZ.: A14-021955/2017/0018

16.24.0 Bebauungsplan

„Kärntner Straße – Hafnerstraße“

XVI. Bez., KG Straßgang

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20.09.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.24.0 Bebauungsplan „Kärntner Straße – Hafnerstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 61/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 63/2018 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

(1) offene Bebauung

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

(1) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 5.079 m ²
Bauplatz B	ca. 2.702 m ²
Bauplatz C	ca. 1.998 m ²
Bauplatz D	ca. 4.919 m ²

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

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz A	min. 0,5 - max. 0,95
Bauplatz B	min. 0,5 - max. 1,36
Bauplatz C	min. 0,5 - max. 1,12
Bauplatz D	min. 0,5 - max. 0,67

(3) Bebauungsgrad:	Bauplatz A	max. 0,60
	Bauplatz B	max. 0,55
	Bauplatz C und D	max. 0,40

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Balkone und deren Vordächer dürfen maximal 2,20 m über die Baugrenzen vortreten.
- (4) In den im Plan blau schraffierten Bereichen ist das Erdgeschoss über eine lichte Höhe von mind. 4,00 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Stützen sind zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (Bauplatz A) bzw. maximal zulässige Geschossanzahlen (Bauplätze B, C & D) eingetragen.

Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen (für die Bauplätze B, C & D):

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
2 G	max. 7,50 m
3 G	max. 11,00 m
4 G	max. 14,50 m
5 G	max. 18,00 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: + 350,3 im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung Hafnerstraße lt. Eintragung im Plan). Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Dächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten ist je 60-70 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Für den Bauplatz A wird eine max. Anzahl von 75 PKW-Stellplätzen festgelegt.
- (2) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen oder auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.

- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (5) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs. 1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (6) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (7) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (8) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Je 500 m² unbebauter Bauplatzfläche ist min. ein Laubbaum auf dem Bauplatz zu pflanzen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß-mittelkronigen Laubbäumen -ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (8) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (9) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (10) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 SONSTIGES

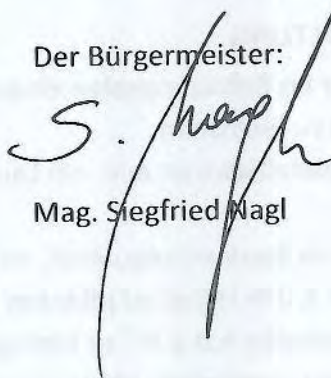
- (1) Freistehende Werbepylone sind bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m zulässig.

- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur Abgrenzung privater Gartenflächen im Anschluss an eine Wohnung sind ausschließlich Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 04.10.2018 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

16.24.0 Bebauungsplan

„Kärntner Straße – Hafnerstraße“

XVI. Bez., KG Straßgang

Graz, 20.09.2018

Beschluss

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer 

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	ca. <u>5.079 m²</u>
Bauplatz B	ca. <u>2.702 m²</u>
Bauplatz C	ca. <u>1.998 m²</u>
Bauplatz D	ca. <u>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 ungefährender 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 Lawinenverbauung)

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 Lawinenverbauung (Deckplan 3): Der Planungsbereich liegt teilweise im Sanierungsgebiet Hochwasser bzw. innerhalb des Hochwassergefährdungsbereiches HQ 30/100.

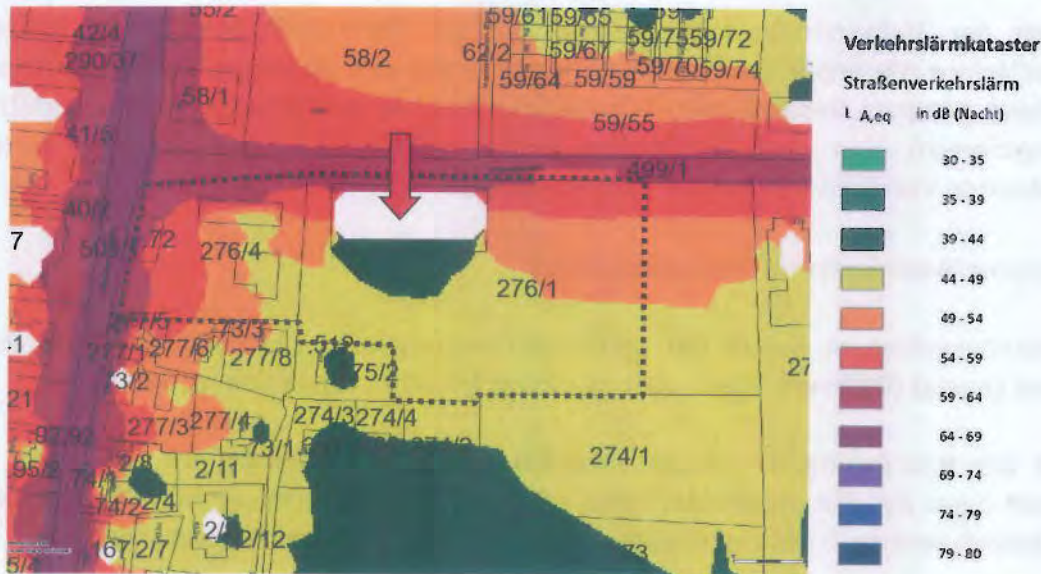


Auszug aus der 2D
Abflussuntersuchung
des Landes
Steiermark, Abteilung
A14 – Juli 2016.

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:



- 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.

Der Schriftführer:

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	=14.033,26 m 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 Ausbautvorhaben 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-Kribernegg 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)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-09-07T11:38:49+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



A 8/4 – 7845/2018
Bebauungsplan 16.24.0
Kärntner Straße - Hafnerstraße
Gdst. Nr. 276/4, KG 63122 Straßgang
Kostenbeitrag

PRÄAMBEL

Als Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes 16.24.0 Kärntner Straße-Hafnerstraße wurde ein kooperatives Planungsverfahren durchgeführt. Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8 ausgewiesen. Das Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 17.500 m² auf und umfasst die Grundstücke Nr. 276/1, EZ 1956 und Nr. 276/4, EZ 24, KG 63122 Straßgang. Frau Renate Ebner ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 24, KG 63122 Straßgang bestehend unter anderem aus dem Gdst. Nr. 276/4, im Ausmaß von derzeit 6.002 m². Das Grundstück Nr. 276/1, EZ 1956 im Ausmaß von 11.446 m² befindet sich im grundbücherlichen Eigentum der greenlife Bauträger GmbH. Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist es notwendig, Grundstücksflächen zu sichern und konnte mit den jeweiligen Grundeigentümern eine entsprechende Vereinbarung geschlossen werden. Frau Renate Ebner hat der Firma Billa Immobilien GmbH mit Mietvertrag vom 18.8.2016 bzw. 22.09.2016 das Gdst. Nr. 276/4, KG 63122 Straßgang in Bestand gegeben. Der Mietgegenstand umfasst den Bauplatz A im Bebauungsplangebiet. Bedingt durch den Bebauungsplan ist eine bauliche und programmtechnische Änderung der Ampelanlage an der Kreuzung Kärntner Straße – Hafnerstraße notwendig und verpflichtet sich **BILLA** einen Kostenbeitrag zu leisten wie folgt:

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen:

der **Stadt Graz** Rathaus, 8011 Graz, vertreten durch die A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8011 Graz und deren Rechtsnachfolger einerseits

und

Beim
Gemeinderat
[Signature]

der Firma **BILLA Immobilien GmbH** , (FN 92481b) mit der Geschäftsanschrift
Industriezentrum NÖ Süd, Straße 3, Objekt 16 A-2355 Wiener Neudorf

andererseits wie folgt:

1) Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ der Stadt Graz abgeschlossen, während **BILLA** nachstehend angeführte Bedingungen rechtsverbindlich annimmt. Die Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung tritt nur mit Beschluss des 16.24.0 Bebauungsplanes „**Kärntner Straße - Hafnerstraße**“ durch den Gemeinderat der Stadt Graz und seiner Kundmachung in Kraft.

2) Grundbuchsauszug Stand 27.08.2018:

KATASTRALGEMEINDE 63122 Straßgang
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 24

Letzte TZ 3230/2018

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** AI *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
45/1	GST-Fläche	35960	
	Bauf.(10)	139	
	Landw(10)	34833	
	Gärten(10)	29	
	Sonst(50)	959	
276/4	G Landw(10)	* 6002	
276/5	G Sonst(70)	* 3998	
GESAMTFLÄCHE		45960	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****

1 a Stammsitzliegenschaft bezüglich 4/63 Anteilen an EZ 2

2 a 9813/1964 7451/1988 9993/2017 9994/2017 10791/2017 Sicherheitszone des

Flughafens Graz hins Gst 45/1 276/4 276/5

d gelöscht

21 a 483/2018 Rangordnung für die Veräußerung Gst 276/5 bis 2019-01-19

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Renate Ebner

GEB: 1946-08-15 ADR: Pfalzgrafenweg 7 8020

f 1996/2007 Übergabvertrag 2006-12-19 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/4

Renate Ebner

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

GEB: 1946-08-15 ADR: Pfalzgrafenweg 7 8020
d 26871/1993 Urkunde 1991-02-05, Urkunde 1992-10-05 Eigentumsrecht
e gelöscht

4 ANTEIL: 1/4

Renate Ebner

GEB: 1946-08-15 ADR: Pfalzgrafenweg 7 8020

a 27303/1983 Einantwortungsurkunde 1982-06-07, Urkunde 1982-05-24
Eigentumsrecht

d gelöscht

***** C *****

2 a 17153/1959

DIENSTBARKEIT der Duldung einer 110.000 Volt

Hochspannungsleitung über Gst 45/1 gem Bescheid

Zl 3-343 Stew 314/31-1959 für Steirische Wasserkraft-
und Elektrizitäts-AG

d gelöscht

8 gelöscht

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 1,66 *****

3) Eigentumsverhältnisse

Frau Renate Ebner ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 24, bestehend unter anderem aus dem Grundstück Nr. 276/4 im Ausmaß von 6.002 m², KG 63122 Straßgang. Festgehalten wird, dass Frau Renate Ebner mit der Firma BILLA Immobilien GmbH am 18.8.2016 bzw. 22.09.2016 einen rechtsgültigen Mietvertrag hinsichtlich des Gdst. Nr. 276/4, KG 63122 Straßgang abgeschlossen hat. Der Mietgegenstand betrifft die in der Planbeilage als Bauplatz A dargestellte Fläche.

4) Kostenbeitrag

An der Kreuzung Kärntner Straße - Hafnerstraße ist eine bauliche und programmtechnische Änderung der Ampelanlage notwendig. Insbesondere ist die Versetzung der Signalmasten und eine Änderung des Signalprogrammes straßenrechtlich unabdingbar. Die Parteien kommen überein, dass die Planungskosten der straßenrechtlichen Einreichplanung als auch die baulichen und programmtechnischen Änderungen der Ampelanlage an der Kreuzung Kärntner Straße - Hafnerstraße von BILLA als Mieterin anteilig für ihren zugeordneten Bauplatz A, ie. zu 40 % der hiedurch entstehenden Gesamtkosten, getragen werden. Deklarativ wird festgehalten, dass die Erstellung der Planungsunterlagen in enger Abstimmung mit der Stadt Graz und dem Land Steiermark zu erfolgen hat.

Festgestellt wird, dass die Kärntner Straße eine Landesstraße ist und daher die Einreichung des Straßenprojektes betreffend Kärntner Straße vom Land


Steiermark durchzuführen ist. Die Hafnerstraße ist eine Gemeindestraße und erfolgt die Einreichung des Straßenprojektes durch die Stadt Graz.

Festgehalten wird, dass die Herstellung der Verkehrsflächen inklusive Beleuchtung sowie der Grünflächen inklusive Baumpflanzungen auf dem Bauplatz A in Abstimmung mit der A 10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer durch und auf Kosten von **BILLA** nach den Vorgaben der Stadt Graz bzw. der Holding Graz erfolgt.

Die Parteien kommen überein, dass die Verbreiterung der Hafnerstraße durch und auf Kosten der Stadt Graz durchgeführt wird. Die endgültige Abgrenzung dieser Schnittstelle erfolgt anhand des straßenrechtlichen Einreichprojektes.

5) Sonstige Bestimmungen

- a) Die Bestimmungen dieser Vereinbarung gelten sowohl für die Einzel- als auch Gesamtrechtsnachfolger im Grundeigentum sowie Miteigentum. **BILLA** verpflichtet sich, alle mit diesem Vertrag begründeten Rechte und Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, sie auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- b) Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.
- c) Jeder Vertragspartner ist verpflichtet dem anderen Vertragspartner schriftlich eine Anschriftsänderung bekannt zu geben, widrigenfalls Sendungen an die in diesem Vertrag angeführte bzw. zuletzt bekannt gegebene Adresse als zugekommen gelten.
- d) Der Vertragspartner nimmt zur Kenntnis, dass sich die Stadt Graz im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage bedient und erteilt unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes i.d.g.F. bzw. DSGVO die Zustimmung, dass die Stadt Graz für die Erfüllung dieser Aufgaben personenbezogene Daten des Vertragspartners ermitteln, verarbeiten und übermitteln kann.
- e) Alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung werden wechselseitig angenommen.
- f) Für alle aus dieser Vereinbarung etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 



- g) Diese Vereinbarung wird in einem Original errichtet, das im Eigentum der Stadt Graz bleibt. **BILLA** erhält eine Kopie.

Graz, am

Wiener Neudorf, am 19.09.2018

BILLA Immobilien GmbH
IZ-NO 800, Straße 3, Obj. 16
2355 W. Neudorf, Tel. 02238/600-0

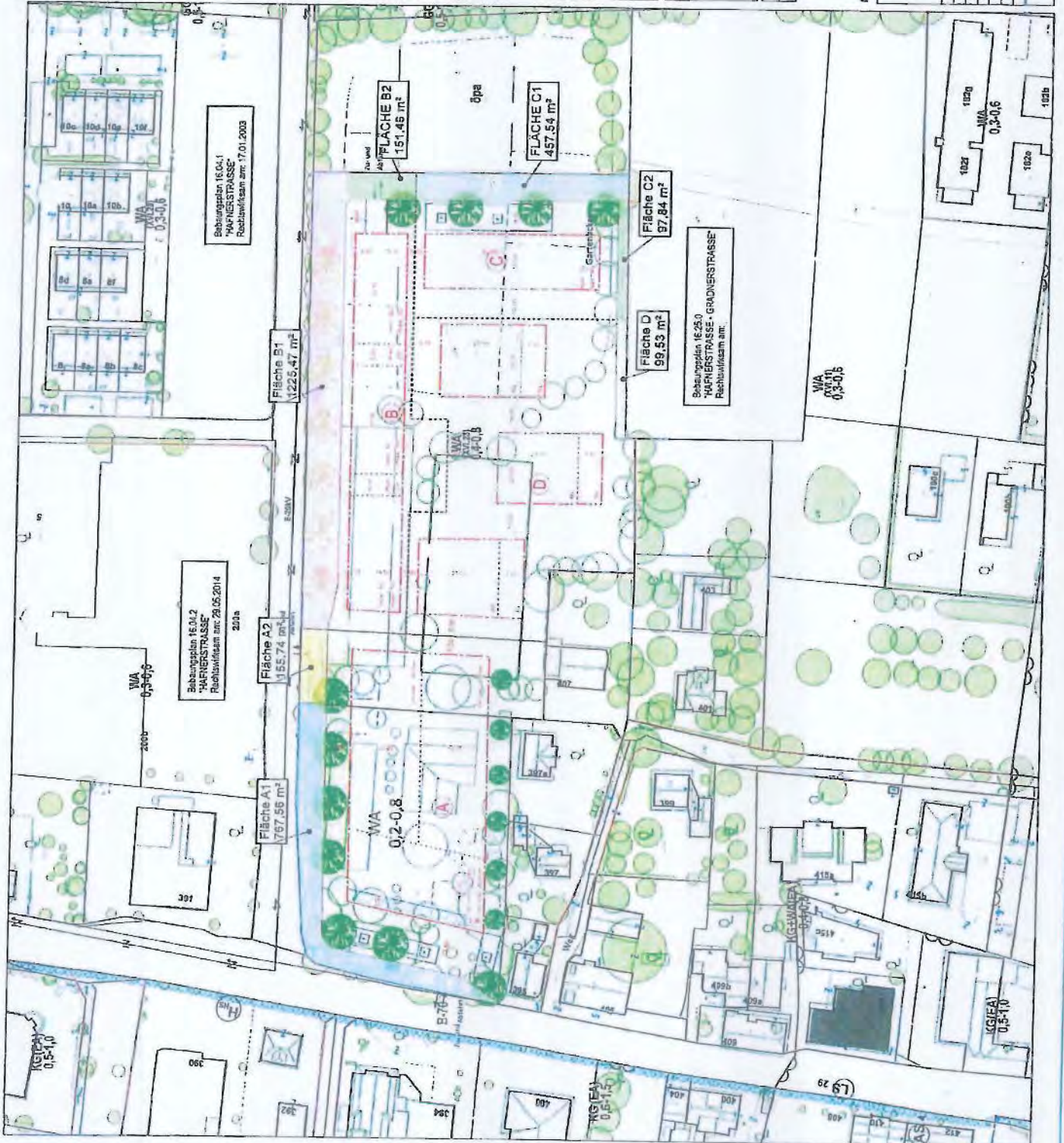
.....
Für die Stadt Graz
Für die Abteilung für Immobilien

.....
Für Billa Immobilien GmbH

16.24.0 BEBAUUNGSPLAN "KÄRNTNER STRASSE - HAFNERSTRASSE" Abfertigungsplan ANR 2013/02/02/7	
Abgrenzung des Geltungsbereiches WA 03-0/6 2013a	
INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LST GRAZ Allgemein: Wohngebiet Mindest- und Maximallwert der Bebauungsdichte Allgemein: Wohngebiet Mindest- und Maximallwert der Flächenanteile Grenze zwischen unterschiedlichen Bebauungsplänen	
INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41 Bauflächenlinie Baugrenze Grenze unterschiedlicher Höhenzonen Bauplatzgrenze min. Geschosshöhe max. Geschosshöhe min. Gebäudehöhe max. Gebäudehöhe min. Gebäudehöhe max. Gebäudehöhe Lichteinhöhe min. 4,00m Zu- und Abfahrt (ungeländere Lage) Bauplatznummer Kfz-Abstellfläche (ungeländere Lage) Straßenbreite Gemeindefläche Freifläche Neue Laubbäumplanung, ggf. florierend (1. Ordnung, ungeländere Standorte) Neue Laubbäumplanung, mittelkonig (2. Ordnung, ungeländere Standorte)	
Bebauung Verkehrsflächen	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE Gebäudekennung (Knoten) mit Baunummer Gebäudezustand (Wirtelsauermark)	
DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME Baumarten und Baumhöhe (Lichthöhe und Laubbäumplanung)	
STÄDTBAULICHE KENNGRÖßEN Fläche des Planungsbereiches ca. 17.459 m²	

16.24.0 BEBAUUNGSPLAN "KÄRNTNER STRASSE - HAFNERSTRASSE" Abfertigungsplan ANR 2013/02/02/7	
Maßstab: 1:500 N	
Datum: September 2013 Inhaltliche Bearbeitung: DI MARINUS DRESCHEITZ Dipl.-Ing. (FH) DI ANDRÉ WITTMANN	
AUFTRAG: VON... BEZUGSPLAN: GEMEINDEDATUMS VON... RECHTSNORMEN:	
PLANVERGLEICH: (Verweise auf überlappende Stadtvermessungspläne)	



16.24.0 BEBAUUNGSPLAN

"KÄRNTNER STRASSE - HAFNERSTRASSE"

AI4_021955/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA (XVI.23)
Allgemeines Wohngebiet

0,4 - 0,8
Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte

WA
Allgemeines Wohngebiet

0,2 - 0,8
Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte

Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

Baufuchtlinie	---
Baugrenzlinie	---
Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	---
Bauplatzgrenze	---
min. Geschosshöhe	min. 3G
max. Geschosshöhe	max. 5G
min. Gebäudehöhe	GH min.: 10,50m
max. Gebäudehöhe	GH max.: 18,00m
Luftraum EG	
Lichte Höhe mind. 4,00m	
Zu- und Abfahrt (ungefähre Lage)	
Bauplatz Nummer	
KFZ-Abstellfläche (ungefähre Lage)	
Straßenfluchtlinie	
Gemeindestraße	
Freifläche	
Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	
Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	
Verkehrsflächen	
Freiflächen	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbilddarstellung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbilddarstellung)

	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTBEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 17.455 m²

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

Maßstab: 1:1.000

16.24.0 BEBAUUNGSPLAN

"KÄRNTNER STRASSE - HAFNERSTRASSE"

AI4_021955/2017

Datum: September 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DI Markus DRÖSCHER

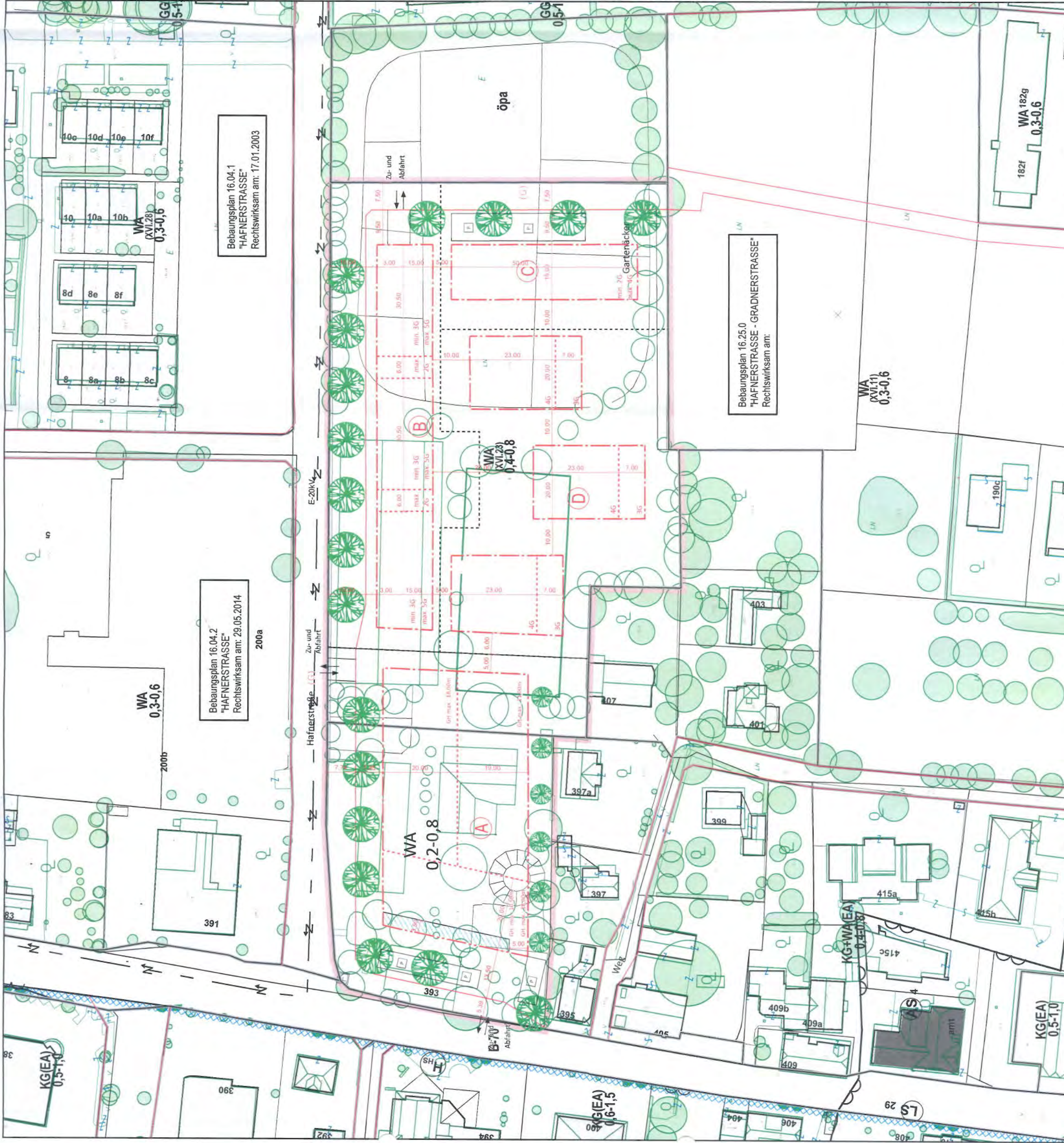
Digitale Bearbeitung: Armin LANG

AUFLAGE VON BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM: RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbilddarstellung): Stadtvermessungsamt

FÜR DEN GEMEINDERAT:
DI Bernhard INNINGER



Bebauungsplan 16.04.1
"HAFNERSTRASSE"
Rechtswirksam am: 17.01.2003

Bebauungsplan 16.04.2
"HAFNERSTRASSE"
Rechtswirksam am: 29.05.2014

Bebauungsplan 16.25.0
"HAFNERSTRASSE - GRADNERSTRASSE"
Rechtswirksam am: