

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DIⁿ Elisabeth Mahrri

BerichterstatteIn : GR Ing. COHR

GZ: A 14-044005/2017/0015

Graz, 13.12.2018

16.25.0 Bebauungsplan

„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

Die Grundeigentümer der Liegenschaften 274/1, 273 und 528/1, KG Straßgang haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von rd. 11.787 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (rechtskräftig seit 22.03.2018) ist der Bereich als Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie, Verfasser: Büro Zengerer Planungs GmbH, Arch. DI Rappold, Herbst 2017
- Verkehrstechnisches Gutachten, Verfasser: IKK, Oktober 2017

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

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis der vorliegenden Bebauungsstudie durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 11.04.2018 über die Auflage des 16.24.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 25.04.2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 26.04.2018 bis zum 21.06.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 8. Mai 2018 im BIT, Kärntner Straße durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 26.04.2018 bis 21.06.2018 langten 7 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Die Stellungnahme der Holding Graz, Kommunale Dienstleistungen GmbH, Abfallwirtschaft wurde zurückgezogen. Eine Abstimmung zwischen der Projektwerber und Mitarbeiter der Abfallwirtschaft hat stattgefunden.

Stellungnahme 1 (oz 0004)

Energie Steiermark Technik GmbH

Vor Inangriffnahme der Arbeiten haben die bauausführenden Firmen unbedingt das Einvernehmen mit dem Netzbetreiber, Betriebsleitung Graz, Neuholdaugasse 56, herzustellen.

Beantwortung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 2 (oz 0009)

Magistrat Graz

A 10/ 1 - Straßenamt

Verkehrsreferat

Nach Durchsicht der Unterlagen des übermittelten Bebauungsplanes 16.25.0 „Hafnerstraße“ darf seitens A10/1 folgende Stellungnahme abgegeben werden:

- Die Erhaltung (inkl. Winterdienst) von Verkehrsflächen ist im Falle von Servitutsvereinbarungen vertraglich zu regeln. Diese Bereiche sind anhand von Lageplandarstellungen zu dokumentieren.
- Der Anordnung von auskragenden Bauwerksteilen, welche gem. § 4 des Verordnungstextes über die Baugrenzl原因en um 2,20m hervortreten dürfen und das öffentliche Gut überragen, kann nicht zugestimmt werden (siehe Baufluchtlinien).
- Eine Anbindung an den öffentlichen Park ist im BBPL 16.25.0 nicht dargestellt, es ist davon auszugehen, dass diese über den BBPL 16.24.0 geregelt wird.
- Eine innere Erschließung, wie z.B. die im Erläuterungsbericht angeführte Lage der Zufahrten zu den Bauplätzen, ist bis auf die Tiefgaragenzufahrt bzw. Zufahrt zum privaten Parkplatz im Bebauungsplan nicht geregelt. In diesem Zusammenhang ist in Anbetracht der gesetzlichen Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung (StVO) anzumerken, dass die Benützung des geplanten, öffentlichen Geh- und Radweges prinzipiell nur für FußgängerInnen und RadfahrerInnen erlaubt ist. Dies ist bei der Planung der Zugänglichkeiten auf Privatgrund von Relevanz.
- Entsprechende Verkehrsmaßnahmen gem. StVO sind im Zuge eines straßenpolizeilichen Verfahrens festzulegen.
- Am Ende der Zufahrtsstraße (vor dem Beginn des Geh- und Radweges aus nördlicher Richtung) sind entsprechende Wendemöglichkeiten vorzusehen, hierzu ist ein entsprechender Wendehammer für die fahrgeometrischen Anforderungen eines dreiachsigen Abfallsammelfahrzeuges zu dimensionieren. Dies ist ggf. in den Grundabtretungsflächen zu berücksichtigen.
- Es ist davon auszugehen, dass die künftig im öffentlichen Gut geführten Verkehrsflächen durch den Projektentwickler ausgebaut werden. Die Ausführungsplanung, insbesondere die des Geh- und Radweges, ist vorab mit der Stadt Graz bzw. der Holding Graz Services Stadtraum abzustimmen. Die Lage der Straßenbeleuchtung kann derzeit mangels entsprechender Darstellung nicht beurteilt werden, diese ist in den Planunterlagen aufzunehmen.
- Der Korridor des Geh- und Radweges in Nordsüdrichtung ist mit einer Breite von 5,0m geplant. Aus straßenerhaltungstechnischen Gründen ist für die Ausführung des Geh- und Radweges ein Pultprofil vorzusehen, dabei sind für die anfallenden Niederschlagswässer entsprechende Versickerungsflächen zu berücksichtigen. Über die Bemessung der Versickerungsleistung und Dimensionierung der Oberflächenentwässerungsanlagen sind entsprechende Nachweise zu erbringen. Die befestigte Breite des Geh- und Radweges ist in Anbetracht dieser Gesichtspunkte noch zu definieren.
- Der private Parkplatz ist baulich von der öffentlichen Verkehrsfläche abzugrenzen. In diesem Bereich anfallende Oberflächenwässer sind auf Privatgrund zu verbringen.

Beantwortung:

Die Stellungnahme des Straßenamtes wurde zur Kenntnis genommen und bei der begleitenden Vertragserstellung berücksichtigt.

Stellungnahme 3 (oz 0010)
Energie Graz GmbH & Co KG
Schönaugürtel 65
8010 Graz

*Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan **BAB 16.25.0 „Hafnerstraße“** keine Einwände.*

Zusatz Energie Graz-Bereich Fernwärme
16.25.0 Bebauungsplan „Hafnerstraße“

*Der Bebauungsplan liegt im mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme. Eine Versorgung mit Fernwärme ist im Zuge eines bereits in Vorplanung befindlichen Ausbauprojekts denkbar. Seitens der Fernwärme Ausbau und Betrieb gibt es **keine Einwände** gegen den Bebauungsplan.*

Zusatz Stromnetz Graz GmbH & Co KG
16.25.0 Bebauungsplan „Hafnerstraße“

Das Bauvorhaben Hafnerstraße befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Stromnetz Graz.

Beantwortung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 1 (oz 0005)

*Lt. beiliegenden Unterlagen beeinspruchen hiermit 18 Bewohner der Anlage Gradnerstrasse den Entwurf des Bebauungsplanes, präsentiert am 08.05.2018 wie folgt:
Beeinsprucht wird die Bauhöhe mit 4 Geschossen, da die gesamte Anlage Gradnerstrasse nur aus 2- und 3-geschossigen Häusern besteht. Vorrangig wird ersucht die Häuser im Abschnitt B auf 3 Geschosse zu begrenzen, genauso wie es im Bebauungsplan für den Abschnitt D vorgesehen ist.
Als Kompromiss könnten wir uns für das direkt an die Hafnerstrasse und dass an den öffentlichen Park angrenzende Gebäude (Skizze anbei) des Abschnittes B und C (2 Hausblöcke) vier Geschosse vorstellen.*

Einwendungserledigung:

Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude, darf auf die rechtskräftigen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden. Beim

Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept um ein „Wohngebiet mittlerer Dichte“. Entsprechend dem 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 0,6. Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über einen großen Teil der Umgebung. Entlang der Hafnerstraße und der Kärntner Straße werden (deutlich) höhere Bebauungsdichte ausgewiesen.

Eine detaillierte, fachliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanareals und der langfristigen, städtebaulichen Entwicklungspotentiale im Gebietsbereich hat im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung stattgefunden und zum vorliegenden Ergebnis geführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein erhöhter Grenzabstand und Gebäudeabstand im Bebauungsplan enthalten ist. Zudem wird eine Bepflanzung dieser Abstandsflächen verordnet.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Einwendung 2 (oz 0006)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau
Stempfergasse 7
8010 Graz**

Im Bereich zwischen B70 und B67 sind in naher Zukunft zahlreiche Baulandnutzungen vorgesehen, die ein erhebliches Verkehrsaufkommen nach sich ziehen werden. Die Einmündungen in die Landesstraßen sind schon derzeit an der Grenze ihrer Kapazität angelangt.

Wie bereits zu anderen Verfahren seitens der Abteilung 16 verlangt und der Verkehrsplanung der Stadt Graz zur Kenntnis gebracht wurde, ist über das Gesamtgebiet ein Masterplan zu erstellen. In diesem sind alle Baulandflächen südlich der B70, im Bereich der L323, das Baulandpotential am Spitzäckerweg und beabsichtigte Nutzungen an der B67 zu berücksichtigen.

Bis zu dessen Freigabe ist der gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz geforderte Nachweis der Ausrichtung an der Infrastruktur nicht erbracht. Es liegt daher noch keine Rechtsgrundlage für die Erlassung des ggl. Bebauungsplans vor.

Es gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer Allgemeinen Stellungnahme.

Einwendungserledigung:

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurde im Oktober 2017 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweis durch das Verkehrsplanungsbüro IKK erstellt. Die Inhalte des Gutachtens wurden von der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz geprüft. Ebenso wurden im Zuge der Bebauungsplanerstellung auch mit dem Land Steiermark, Abteilung 16 Abstimmungsgespräche geführt.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden. Die verkehrsplanerischen Grundsätze wurden zur Kenntnis genommen.

Einwendung 3 (oz 0007)

Zu § 4 Baugrenzlinien

Wir ersuchen das Vortreten von Balkonen und Vordächer über die Baugrenzlinien zu unterlassen, oder zumindest auf die lt. Baugesetz §12 vorgeschriebenen 1,5m zu reduzieren. Wir weisen darauf hin, dass die Balkone des südlicheren Hauses am Bauplatz B an der Ostseite in den Geh- und Radweg ragen würden.

Bei einer Grundstücksfläche von knapp 12.000m² und einer Dichte von 0,6 ist es wirklich nicht notwendig sich mit den Baugrenzlinien an den gesetzlichen mind. Grenzabstand anzupassen. Die östliche Baugrenzlinie Bauplatz D sollte auf 10 m zur Grundstücksgrenze erhöht werden um den Einfamilienhäusern Gradnerstraße 190b+c die Möglichkeit einer Morgensonne zu gewähren bzw. den Übergang zwischen Geschoßwohnbau und Einfamilienhäusern weniger drastisch zu gestalten.

Zu § 5 Geschoßanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Verringerung der max. Gebäudehöhen auf 10,00 m bzw. 13,50 m, dies sollte bei einem Wohnungsbau technisch möglich sein.

Einwendungsbehandlung:

Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude, darf auf die rechtskräftigen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden. Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept um ein „Wohngebiet mittlerer Dichte“. Entsprechend dem 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 0,6. Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über einen großen Teil der Umgebung. Entlang der Hafnerstraße und der Kärntner Straße werden (deutlich) höhere Bebauungsdichte ausgewiesen.

Eine detaillierte, fachliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanareals und der langfristigen, städtebaulichen Entwicklungspotentiale im Gebietsbereich hat im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung stattgefunden und zum vorliegenden Ergebnis geführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein erhöhter Grenzabstand und Gebäudeabstand im Bebauungsplan enthalten ist. Zudem wird eine Bepflanzung dieser Abstandsflächen verordnet.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Da es aus den oben angeführten Gründen zu keiner Reduzierung der Geschossanzahl kommt, kann auch zu keiner Reduktion der Gebäudehöhen kommen.

Einwendung 4 (oz 0008)

Meine Einwendungen / Wünsche zum aufgelegten Bebauungsplan gebe ich nachfolgend bekannt:

Zu 4 Baugrenzlinien, Punkt 3

Ich ersuche das Vortreten von Balkonen und Vordächer über die Baugrenzlinien nicht zu genehmigen. Da dies eine zusätzliche Beeinträchtigung unserer Nachbarschaftsrechte bedeuten würde. Das heißt die eingezeichnete Baugrenzlinie soll die Vorderkante allfälliger Balkone, Vordächer ect. beinhalten.

Bei einer Grundstücksfläche von knapp 12.000 m², bebaubarer Fläche von ca. 9.600 m² und einer Dichte von 0,6 sollte es möglich sein die Gebäudeabstände anzupassen.

Der Grenzabstand der westlichen Baugrenzlinie des Bauplatzes D sollte von 5 m auf 10 m zur Grundstücksgrenze hin erhöht werden. Dies um den Einfamilienhäusern Gradnerstraße 190b und 190c die Möglichkeit einer Morgensonne zu gewähren und den Übergang zwischen Geschößwohnbau und Einfamilienhäusern sanfter zu gestalten.

Zu § 5 Geschößanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Verringerung der max. Gebäudehöhen auf 10,00 m bzw. 13,50 m, dies sollte bei einem Wohnungsbau möglich sein.

Im Punkt (2) ist der Höhenbezugspunkt mit 348,48 ml festgelegt. Im Bebauungsplan mit 348,46, was stimmt?

Um die Höhenlage beurteilen zu können sollte auch die Gelände OK des Geländes im Bereich der Grundstücksgrenze der Bauplätze B+D zu den Grundstücken 6/8 und 6/3 eingetragen werden.

Einwendungsbehandlung:

Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude, darf auf die rechtskräftigen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden. Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept um ein „Wohngebiet mittlerer Dichte“. Entsprechend dem 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 0,6. Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über einen großen Teil der Umgebung. Entlang der Hafnerstraße und der Kärntner Straße werden (deutlich) höhere Bebauungsdichte ausgewiesen.

Eine detaillierte, fachliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanareals und der langfristigen, städtebaulichen Entwicklungspotentiale im Gebietsbereich hat im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung stattgefunden und zum vorliegenden Ergebnis geführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein erhöhter Grenzabstand und Gebäudeabstand im Bebauungsplan enthalten ist. Zudem wird eine Bepflanzung dieser Abstandsflächen verordnet.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Da es aus den oben angeführten Gründen zu keiner Reduzierung der Geschossanzahl kommt, kann auch zu keiner Reduktion der Gebäudehöhen kommen.

Höhenbezugspunkt:

Der Höhenbezugspunkt wurde gemäß der Plandarstellung in der Verordnung richtiggestellt. Als Höhenbezugspunkt ist 348,46 festgelegt worden.

Einwendung 5 (oz 0011)

Zu § 4 Baugrenzlinien, Punkt 3

Wir ersuchen das Übertreten der Balkone und Vordächer der Baugrenzlinien nicht zu genehmigen. Das heißt, die eingezeichnete Baugrenzlinie soll sich mit der Vorderkante allfälliger Balkone, Vordächer decken.

Weiters ersuchen wir generell um größeren Abstand von unserem Grundstück als die gesetzlich vorgeschriebenen 5 Meter. Bei einer derartigen Grundstücksgröße sollte das möglich sein. Somit würde uns nicht so krass die Morgensonne genommen.

Wir ersuchen auch um einen massiven Zaun in entsprechender Höhe (zumindest 1,5 Meter) zu unserer Straße, eventuell in Verbindung mit der Erhaltung der bestehenden Hecke, da diese einiges von dem bei den Abbruch- bzw. Bauarbeiten entstehenden Staub abhalten würde.

Zu § 5 Geschoßanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Aus unserer Sicht wünschenswert wäre eine Verringerung der max. Gebäudehöhen auf die ursprünglich versprochenen 9 bis 10 Meter bei den dreigeschossigen Blöcken bzw. 13,50 Meter bei den viergeschossigen.

Einwendungsbehandlung:

Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude, darf auf die rechtskräftigen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden. Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept um ein „Wohngebiet mittlerer Dichte“. Entsprechend dem 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 0,6. Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über einen großen Teil der Umgebung. Entlang der Hafnerstraße und der Kärntner Straße werden (deutlich) höhere Bebauungsdichte ausgewiesen.

Eine detaillierte, fachliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanareals und der langfristigen, städtebaulichen Entwicklungspotentiale im Gebietsbereich hat im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung stattgefunden und zum vorliegenden Ergebnis geführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein erhöhter Grenzabstand und Gebäudeabstand im Bebauungsplan enthalten ist. Zudem wird eine Bepflanzung dieser Abstandsflächen verordnet.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Da es aus den oben angeführten Gründen zu keiner Reduzierung der Geschossanzahl kommt, kann auch zu keiner Reduktion der Gebäudehöhen kommen.

Einwendung 6 (oz 0013)

Im Erläuterungsbericht wird einleitend (sogar 2 x) darauf hingewiesen, dass das Ziel des/dieses Bebauungsplanes die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich ist.

Hochwassergefährdung: Für den im Norden anschließenden Bereich (BBPlan 16.24.0) wurde bereits Anfang 2018 ein Bebauungsplan beschlossen, bei dem ein kleiner Teil des BBPlan-Gebietes (im NO) in der HQ-30-Zone liegt. Jetzt soll aber im Widerspruch zu Festlegungen im aktuell gültigen STEK und im Widerspruch überörtlichen Bestimmungen (REPRO, aber auch zu den Grundsätzen im Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume des Landes) zuerst die Bebauung und Verbauung von gefährdeten Flächen ermöglicht werden, noch bevor die Hochwassergefährdung beseitigt wurde. Gerade für die Raumordnung gelten das Vorsorgeprinzip und auch eine Verlagerung der Gefährdung ist unzulässig.

Klimaschutz, Luft- und Lebensqualität: Die Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die zu geringe Durchlüftung und zu geringe Luftqualität wurde und wird in Graz zu wenig beachtet (z.B. auch durch die Festlegungen im BBPlan 16.24.0 Durch Festlegung von Gebäuden quer zur Windrichtung und mit zu großen Gebäudehöhen). Es wird dzt. ohne Sanierung des (Luft)-Sanierungsgebietes Graz im Kompetenzbereich der Stadt weiter eine zusätzliche Versiegelung zugelassen.

Trotz ausreichenden Wissens um die Problematik besteht die Gefahr, dass ohne zusätzliche Maßnahmen (zusätzlich zu den Erfordernissen gemäß IG-L) im Kompetenzbereich der Stadt keine Verbesserung der gegenwärtigen Situation eintritt, sondern eine weitere Verschlechterung.

Aus der Klimatopkarte (Stadtklimaanalysen 1986-2011) / gelbe Zone 8:

„Stadtrandgürtel, zumeist nur geringe Überwärmung, allerdings eingelagerte Industrie- und Gewerbeflächen; Zone mit sehr geringer Durchlüftung und hoher Nebelhäufigkeit“

Versäumnisse und Fehler der Vergangenheit sind schwer zu kompensieren, eine stärkere Berücksichtigung der vorhandenen Unterlagen und Umsetzung im eigenen Kompetenzbereich wird allerdings unverzichtbar sein.

Ohne (spätestens) gleichzeitige bzw. **ohne vorherige Entlastungen** werden zusätzliche Versiegelungen und zusätzliche Immissionen zu **(unzulässigen) höheren Gesamt-Belastungen** führen. Dies kann vermieden werden und sollte daher unterlassen werden.

Altstadtschutzzonen: Diese können im Kompetenzbereich der Stadt wirksamer als bisher berücksichtigt werden. Jetzt wurde das Bebauungskonzept offensichtlich in Abstimmung

mit der Abteilung für Verkehrsplanung, dem Straßenamt und der Abteilung für Grünraum und Gewässer überarbeitet. Eine stärkere Berücksichtigung der Schutzgüter in diesen Zonen (- auch jener in Straßgang -) sollte erfolgen.

Für das Gebiet der vorliegenden Bebauungsstudie wird offensichtlich eine Mischung aus Hochwasser-Gefährdungszone, privater Park, Parkplatz, Fuß- und Radwegen als Argumentation für eine Anhebung der max. Dichte gebraucht:

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 5812011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, **der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.**“

Eine weitere geplante Beeinträchtigung der Altstadtschutzzone Straßgang und Versäumnisse bei der Reduzierung der Hochwassergefährdung sollten allerdings nicht diametral zum Zweck dieser rechtlichen Festlegungen verwendet (bzw. missbraucht) werden. Abwägungen unterschiedlicher Ziele sollten auch in Zukunft (- wesentlich häufiger als bisher -) erfolgen, jedoch im Sinne der Vielzahl dieser rechtlichen Festlegungen und nicht einseitig. **In diesem Anlassfall ist jedenfalls die Anhebung der max. Dichte zu unterlassen.**

Einwendungsbehandlung:

Es werden alle dem Bebauungsplan übergeordneten raumordnungsrechtlichen Grundlagen berücksichtigt. (4.0 Stadtentwicklungskonzept idGF., 4.0 Flächenwidmungsplan, 1.0 Räumliches Leitbild Entwurf – 2. Auflage).

Der Gültigkeitsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt außerhalb der Altstadtschutzzone.

Einwendung 7 (oz 0014)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 14 – Wasserwirtschaft
Wartingergasse 43
8010 Graz**

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom April 2018 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 16.25.0 „Hafnerstraße“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfangs des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.

Da ein Teil des Bebauungsplangebietes innerhalb des HQ30/HQ100 liegt, ist umsetzungsfähiges Projekt für eine Hochwasserfreistellung zu erstellen, welches auch ein Bestandteil des Bebauungsplanes sein soll. Maßnahmen innerhalb des HQ30 sind

wasserrechtlich zu bewilligen.

Weiters wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.

Einwendungsbehandlung:

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Zusätzlich kann aber auch festgehalten werden, dass eines der Aufschließungserfordernisse lautet „Belang des Hochwasserschutzes“.

Im Zuge des Bebauungsplanbeschlusses wird das Aufschließungsgebiet noch nicht aufgehoben. Der Nachweis der Hochwasserfreistellung muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ebenso ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.

Ad Abwasserreinigungsanlage

„Wie die Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, mehrmals detailliert dargestellt hat, 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.“

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Der 16.25.0 Bebauungsplan „Hafnerstraße“ hat sich in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Im §4 BAUGRENZLINIEN ist der Absatz (2) entfallen.

§4 (Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.

Im Planwerk ist keine Baufluchtlinie festgelegt, somit kann der Verordnungspunkt nicht eingehalten werden.

Im § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER gab es im Entwurf im Planwerk und Verordnung eine zwei unterschiedliche Werte für den Höhenbezugspunkt (Verordnung +348,48 und im Planwerk +348,46). In der Beschlussfassung wurde nun der Wert des Planwerkes auch in die Verordnung übernommen.

§ 5 (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt:
+ 348,46 im Präzisionsnivelement (lt. Eintragung im Plan). Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden keine Änderungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

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 Lawinverbauung)*

Das Aufschließungserfordernis der **Lärmfreistellung** (gem. 4.0 Flächenwidmungsplan) wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplan-Entwurfes 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 teilweise Freihaltung der Hochwasserbereiche, die sich vor allem entlang der südlichen und östlichen Grenze des Planungsgebietes erstrecken, berücksichtigt.

Eine genaue hydrologische Untersuchung ist in Ausarbeitung. Eine Absenkung des Geländes im Bereich des zukünftigen öffentlichen Parks ist angedacht und mit der Abteilung Grünraum und Gewässer abgestimmt.

Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

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 nördlichen anschließenden Aufschließungsgebietes (16.24.0 Bebauungsplan (Kärntner Straße – Hafnerstraße) 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 an das nördlich angrenzenden Aufschließungsgebietes wurde eine Anbindung an diese Erschließungsstraße am nördlichen Rand des Planungsgebietes berücksichtigt.

Eine **öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr** wird in Nord-Süd Richtung zusätzlich gesichert.

Eine Fortführung des Geh- und Radweges nach Süden, Anschluss an die Gradner Straße wurde mit den Eigentümern der Nachbarliegenschaft vertraglich gesichert.

Eine zweite Geh- und Radwegeverbindung wurde entlang der westlichen und nördlichen Grundgrenze auf späteres Verlangen vertraglich gesichert. Ziel ist es auch eine Ost-Westverbindung Richtung Kärntner Straße zu sichern.

Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplans ist mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.

Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. sowie 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 16.25.0 Bebauungsplan „Hafnerstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.
3. die Aufhebung folgender Aufschließungserfordernisse des Aufschließungsgebietes (Nr. XVI.11):
 - Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz,
 - Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur),
 - Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr und
 - die Pflicht zu Erstellung eines Bebauungsplans

Das Aufschließungsgebiet (Nr. XVI.11) bleibt in Bezug auf folgende Aufschließungserfordernisse:

- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ 30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung)

aufrecht.

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

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... 13.12.2018 ..

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 13.12.2018

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: 03.11.2017
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgt über die Auflage des Bebauungsplanes, diese ist für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgt innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wird im Amtsblatt veröffentlicht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat XVI. – Straßgang wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 16.25.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-10-04T07:59:17+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	2018-10-04T08:21:46+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	2018-10-04T08:55:22+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14-044005/2017/0015

16.25.0 Bebauungsplan

„Hafnerstraße“

XVI. Bez., KG Straßgang

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 13.12.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.25.0 Bebauungsplan „Hafnerstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 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) Bauplatz A, B, C: offene Bebauung
- (2) Bauplatz D: offene Bebauung an der Grundgrenze

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 2.214 m ²
Bauplatz B	ca. 3.209 m ²
Bauplatz C	ca. 2.630 m ²
Bauplatz D	ca. 1.457 m ²

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

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz A	max. 0,66
Bauplatz B	max. 0,92
Bauplatz C	max. 0,57
Bauplatz D	max. 0,79

- (3) Bebauungsgrad max. 0,4

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Balkone und deren Vordächer dürfen maximal 2,20 m über die Baugrenzlinien vortreten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen eingetragen.

Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
3 G	max. 11,00 m
4 G	max. 14,50 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: + 348,46 im Präzisionsnivellement (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 mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten ist je 60-70 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (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.

§ 7 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, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität 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 hat
- | | |
|---|--------------|
| bei Laubbäume in 1. Ordnung (großkronig) | mind. 10,0 m |
| bei Laubbäume in 2. Ordnung (mittelkronig) | mind. 6,0 m |
| bei Laubbäume in 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) | mind. 3,0 m |
- zu betragen.
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- und 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.

§ 8 SONSTIGES

- (1) 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 1,20 m zulässig.

§ 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit **29. Dezember 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

16.25.0 Bebauungsplan

„Hafnerstraße“

XVI. Bez., KG Straßgang

Graz, 13.12.2018

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaften 274/1, 273 und 528/1, KG Straßgang haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von rd. 11.787 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (rechtskräftig seit 22.03.2018) ist der Bereich als Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie, Verfasser: Büro Zengerer Planungs GmbH, Arch. DI Rappold, Herbst 2017
- Verkehrstechnisches Gutachten, Verfasser: IKK, Oktober 2017

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

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis der vorliegenden Bebauungsstudie durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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 11.04.2018 über die beabsichtigte Auflage des 16.24.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 25.04.2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 26.04.2018 bis zum 21.06.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 8. Mai 2018 im BIT, Kärntner Straße durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 26.04.2018 bis 21.06.2018 langten 7 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Die Stellungnahme der Holding Graz, Kommunale Dienstleistungen GmbH, Abfallwirtschaft wurde zurückgezogen. Eine Abstimmung zwischen der Projektwerber und Mitarbeiter der Abfallwirtschaft hat stattgefunden.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Der 16.25.0 Bebauungsplan „Hafnerstraße“ hat sich in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Im §4 BAUGRENZLINIEN ist der Absatz (2) entfallen.

§4 (Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.

Im Planwerk ist keine Baufluchtlinie festgelegt, somit kann der Verordnungspunkt nicht eingehalten werden.

Im § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER gab es im Entwurf im Planwerk und Verordnung eine zwei unterschiedliche Werte für den Höhenbezugspunkt (Verordnung +348,48 und im Planwerk +348,46). In der Beschlussfassung wurde nun der Wert des Planwerkes auch in die Verordnung übernommen.

§ 5 (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt:

+ 348,46 im Präzisionsnivellement (lt. Eintragung im Plan). Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden keine Änderungen vorgenommen.

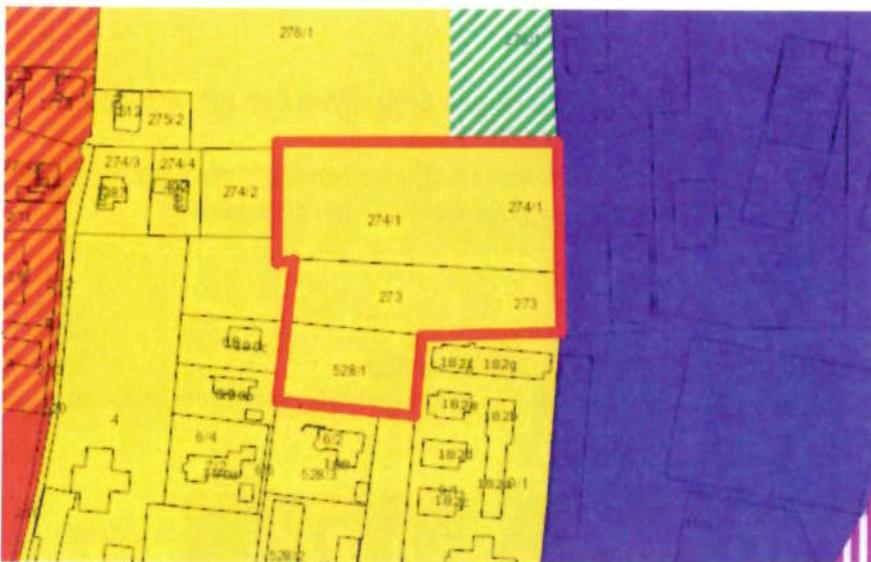
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**
- **4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F**
„Wohnen mittlerer Dichte“ (§ 14 STEK).

§ 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)



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
zum 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept i.d.G.F..

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

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.

1.0 Räumliches Leitbild Entwurf – 2. Auflage (Auflage- Beschluss am 09.02.2018):

Bereichstyp „Geschoßbau“

Charakteristik: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bebauungsweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch.



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf – 2. Auflage
Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Teilraums Nr. 27 – Straßgang Süd

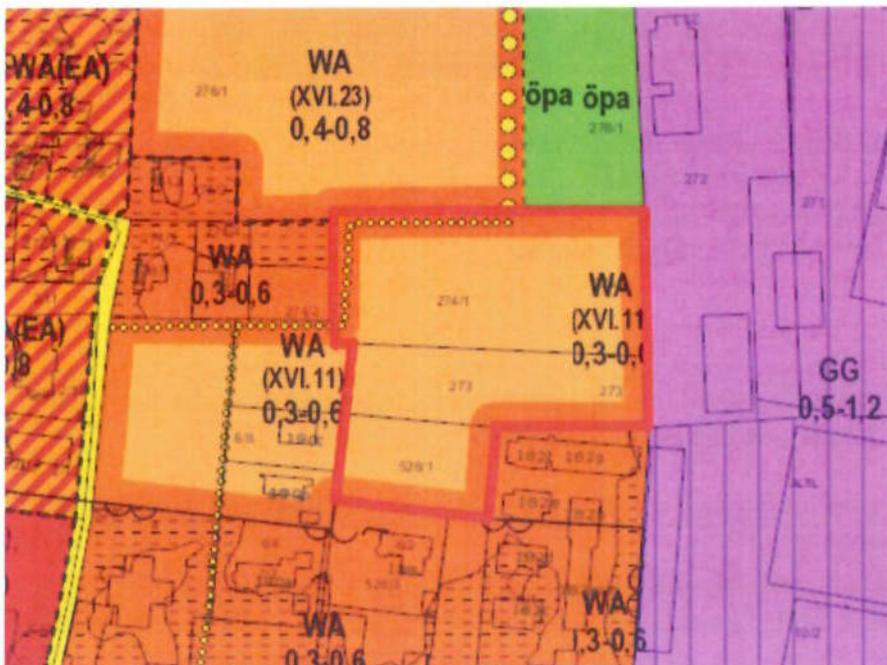
Funktionsdurchmischung: im straßenseitigen Erdgeschoss im BPL festlegen

Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage

Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen,
Fortführung des kleinteiligen Charakters

4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig):

„Aufschließungsgebiet (Nr. XVI.11) - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 – 0,6 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan

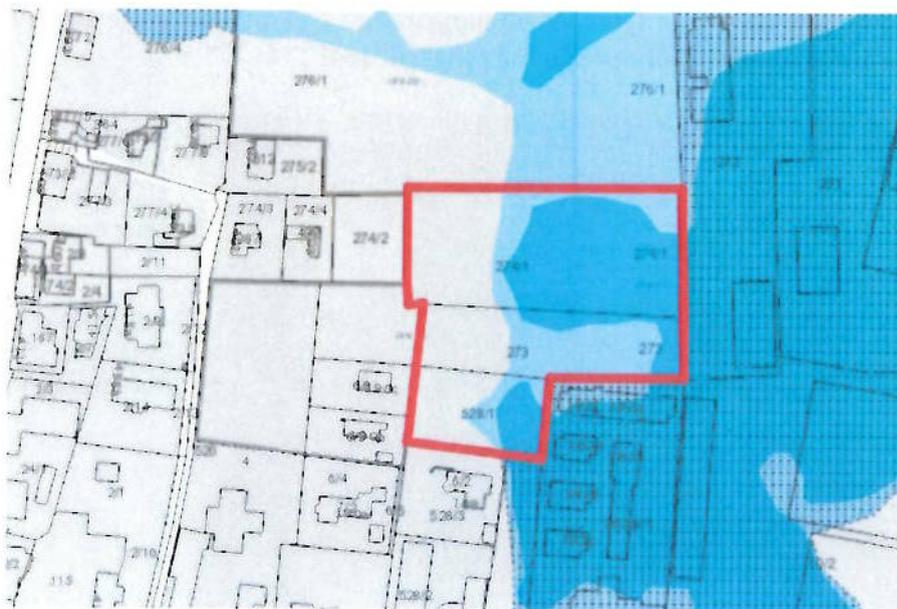
Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

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 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplan erforderlich.
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:
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 zum 4.0 Flächenwidmungsplan): Der Planungsbereich liegt teilweise innerhalb des Hochwassergefährdungsbereiches HQ 30/100.



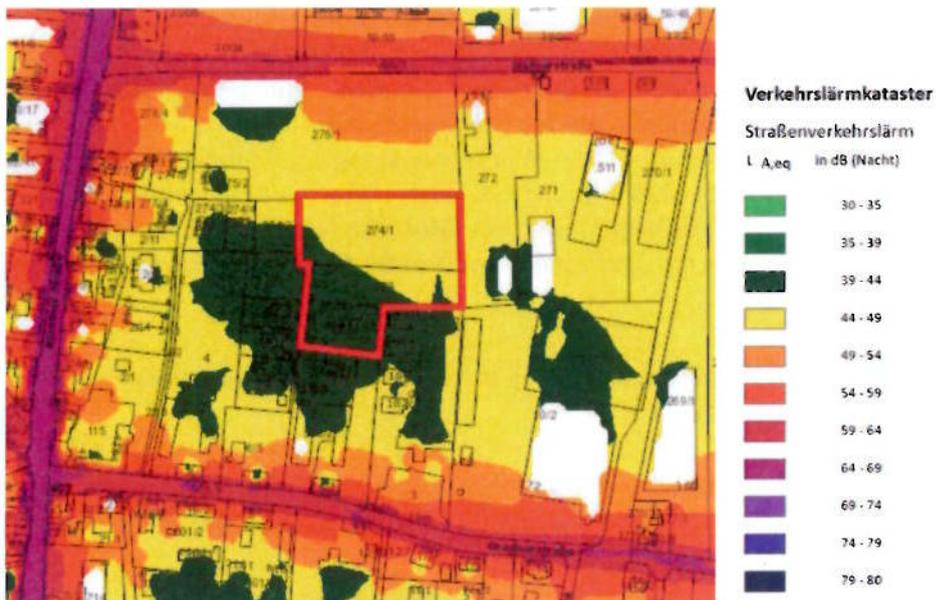
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

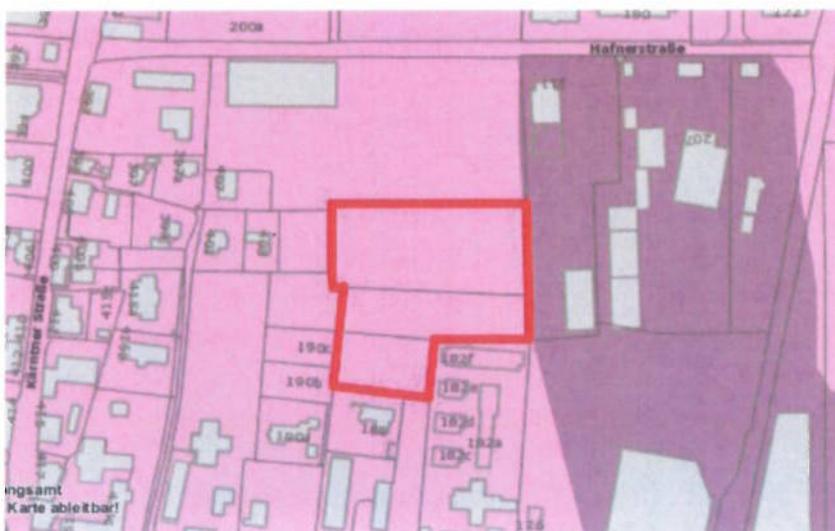
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):

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



- Kommunales Energie Konzept - KEK 2017
Mittel- und langfristiges Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2015)
- 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)



Auszug aus den
planerischen
Empfehlungen der
Stadtklimaanalyse

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt südlich der Hafnerstraße und nördlich der Gradner Straße und wurde landwirtschaftlich genutzt. Die Liegenschaft ist unbebaut.

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. Östlich des Planungsgebiet erstreckt sich ein Gewerbegebiet. Südöstlich sowie südlich sind in den letzten Jahren Wohnanlagen entstanden bzw. werden noch entwickelt.



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

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.



Das Planungsgebiet weist keine erhaltenswerte Bestockung auf. Die Grundstücke liegen jedoch innerhalb des Geltungsbereiches der Grazer Baumschutzverordnung!

Das Planungsgebiet ist unbebaut.

- **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. 900 m Entfernung.

Nächstgelegener Kindergarten:

diverse private Kinderbetreuungseinrichtungen in ca. 530 – 900 m Entfernung.

- **Erschließung/Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt 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 (Haupttradrouten 11) und Peter-Leardi-Weg/ Kudlichweg (Haupttradrouten 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 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.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet in einem „mittel – und langfristigen Erweiterungsgebiet Fernwärme“ (ab ca. 2015).

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (Nr. XVI.11) 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** (gem. 4.0 Flächenwidmungsplan) wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplan-Entwurfes 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 teilweise Freihaltung der Hochwasserbereiche, die sich vor allem entlang der südlichen und östlichen Grenze des Planungsgebietes erstrecken, berücksichtigt.

Eine genaue hydrologische Untersuchung ist in Ausarbeitung. Eine Absenkung des Geländes im Bereich des zukünftigen öffentlichen Parks ist angedacht und mit der Abteilung Grünraum und Gewässer abgestimmt.

Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

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 nördlichen anschließenden Aufschließungsgebietes (16.24.0 Bebauungsplan (Kärntner Straße – Hafnerstraße) 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.

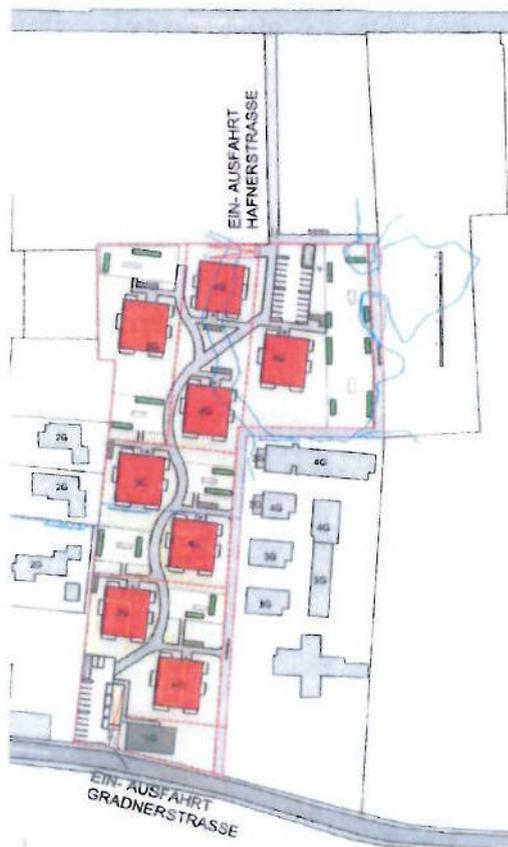
Zur Anbindung an das nördlich angrenzenden Aufschließungsgebietes wurde eine Anbindung an diese Erschließungsstraße am nördlichen Rand des Planungsgebietes berücksichtigt.

Eine **öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr** wird in Nord-Süd Richtung zusätzlich gesichert.

Eine Fortführung des Geh- und Radweges nach Süden, Anschluss an die Gradner Straße wurde mit den Eigentümern der Nachbarliegenschaft vertraglich gesichert.

Eine zweite Geh- und Radwegeverbindung wurde entlang der westlichen und nördlichen Grundgrenze auf späteres Verlangen vertraglich gesichert. Ziel ist es auch eine Ost-Westverbindung Richtung Kärntner Straße zu sichern.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG (siehe dazu §§ 2-5, 8 der VO)



Das **Gestaltungskonzept** sieht eine punktförmige Bebauung vor, die einerseits die gem. 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte (0,6 bezogen auf die Bruttobauplatzfläche) ausschöpft und andererseits durch eine überzeugende Höhenstaffelung der Baukörper großzügige und gut nutzbare Frei- u. Grünflächen sichert. Vorgesehen sind insgesamt 8 punktförmige Baukörper, eine Grünzone, die sich in mäandrierender Form durch das Quartier zieht. Ein Geh- u. Radweg in Nord-Südrichtung und eine öffentliche Parkanlage sind im Gestaltungskonzept ebenso eingearbeitet.

Der Bebauungsplanpflichtige Teil umfasst die fünf nördlichen Häuser.

Das Konzept wurde in Abstimmung mit den Abteilung für Verkehrsplanung, dem Straßenamt und der Abteilung für Grünraum und Gewässer überarbeitet.

Zu § 2 Bauungsweise

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offene (Bauplatz A, B und C bzw. die offene Bebauung an der Grundgrenze (Bauplatz D).

Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Es sind vier Bauplätze mit der Bezeichnung A, B, C und D festgelegt.

FLÄCHENAUFSTELLUNG					
16.25.0 Bebauungsplan „Hafnerstraße“					
XVI. Bez., KG Webling					
GZ.: A14 - 044005/2017					
Datum Bearbeitung: 28.03.2018					
	Bauplatz	Bauplatz- größe	BGF /Dichte 0,6	Bebauungs- dichte, maximal	BGF bezogen auf Bauplatz
AUFLAGE	A	2.214,00		0,66	1.461,00
	B	3.209,00		0,92	2.952,00
	C	2.630,00		0,57	1.500,00
	D	1.457,00		0,79	1.151,00
	Geh- und Radweg	654,00		0,00	0,00
	Park	1.623,00		0,00	0,00
	SUMME	11.787,00	7.072,20		7.064,00

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBI. Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Im Zuge der Bebauungsstudie wurden Überlegungen zur Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte gegenüber der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan zugunsten einer zukünftigen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer („Stadt der kurzen Wege“) angestellt, wobei der Mehrwert im Sinne der öffentlichen Interessen und gemäß § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBI. Nr. 58/2011 begründet wird.

Die gemäß, 4.0 Flächenwidmungsplan mit 0,6 festgelegte maximale **Bebauungsdichte** wird, bezogen auf die möglichen maximalen Bruttogeschoßflächen, eingehalten.

Die Summe aller Flächen, die ins öffentliche Gut übernommen werden, beträgt rd. 2.277 m². (Öffentlicher Park ca. 1.623 m² und 654 m² Geh- und Radweg)

Der Bebauungsgrad ist mit 0,4 begrenzt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

Zu § 4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die

zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Balkone dürfen 2,20m über die Baugrenzlinien hervortreten.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (3G, 4G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbildauswertung der Stadtvermessung mit +348,48 m im Präzisionsnivellement festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F.- die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (7) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Sonstiges (siehe dazu § 8 der VO)

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 1,20 m zulässig.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 6 der VO)

Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt von der Hafnerstraße, in einem Abstand von rd. 90 m östlich der Kreuzung mit der Kärntner Straße. (über den 16.24.0 Bebauungsplan „Kärntner Straße – Hafnerstraße“ im Norden)

Ruhender Verkehr (siehe dazu §6 (1-5))

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 60 - 70 m² Wohnnutzfläche) überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen. Aus stadtplanerischer Sicht sind oberirdische PKW-Abstellplätze innerhalb des dafür definierten Bereichs zulässig (gem. „P“ im Plan).

Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Zu § 6 (6-7) Fahrradabstellplätze

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.

Aufgrund der übergeordneten Bedeutung dieser Geh- und Radwegachsen innerhalb des Bezirks werden die erforderlichen Flächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz übernommen bzw. als Servitut gesichert. (Fläche von ca. 654 m²)

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 7 der VO)

Öffentlicher Park

Im Anschluss an den nördlichen liegenden öffentlichen Park (siehe 4.0 Flächenwidmungsplan) wurde eine zusätzliche ca. 1623 m² große Parkanlage im Bebauungsplan festgelegt und diese wird bis zu Beschluss-Fassung vertraglich gesichert.

Zur § 7 (1-6) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige (Bäume 2. Ordnung) entsprechend dem Wettbewerb - Ergebnisses als Mindestanzahl definiert. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Entlang der beiden Straßenzüge soll in Verbindung mit der Verbreiterung des Gehweges ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen (straßenbegleitende Baumreihe) entstehen.

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Zu §7 (7) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Zu § 7 (11) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung,

Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 16.25.0 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	2018-12-03T08:14:42+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

16.25.0 BEBAUUNGSPLAN

"HAFNERSTRASSE"

A14_044005/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

- WA (max. 1,1) Aufschießungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet
- 0,3 - 0,6 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

Baugrenzlinie	Bebauung
Bauplatzgrenze	
max. Geschosßanzahl	
Bauplatz	
Höhenbezugspunkt	
Tiefgarage Zu-/Abfahrt (ungefähre Lage)	
Zu-/Abfahrt (ungefähre Lage)	
KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)	
Laubhecke (ungefähre Lage)	
Geh- und Radweg	
Strassenfluchtlinie	Verkehrsflächen
Gemeindestraße	
Verkehrsfläche	
Freifläche	Freiflächen
Öffentlicher Park	
Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	
Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

- Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
- Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖßEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 11.787 m²

Maßstab: 1:1.000

16.25.0 BEBAUUNGSPLAN

"HAFNERSTRASSE"

A14_044005/2017

Datum: November 2018

Initiale Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

AUFLAGE VON BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANNÜBERLIEFERUNG (Kataster und Luftbildauswertung) - Stadtvermessungsamt



FÜR DEN GEMEINDERAT:

DI Bernhard INNINGER



BBPL 16.24.0
KÄRNTNER STRASSE - HAFNERSTRASSE
Rechtswirksam am: 04.10.2018

WA (XVI,23)
0,4-0,8

WA (XVI,11)
0,3-0,6

AS 4

Hafnerstraße

E-20kV

E-20kV

E-20kV

E-20kV

E-20kV

E-20kV

öpa

Gartenacker

Öffentlicher Park

GG
0,5-1,2

WA (XVI,23)
0,4-0,8

WA (XVI,11)
0,3-0,6

AS 4

Hafnerstraße

E-20kV

E-20kV

E-20kV

E-20kV

E-20kV

E-20kV

öpa

Gartenacker

Öffentlicher Park

GG
0,5-1,2